

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2016.

FÉLÉVES JELENTÉS

2016. augusztus 18.

Tartalom

I.	Általános adatok.....	3
II.	Az Alap vagyonskimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján	3
1.	Eszközök összetétele 2015. december 31	3
2.	Eszközök összetétele 2016. június 30.....	4
2.1.	Határidős ügyletek	4
2.2.	Értékpapírok.....	5
2.3.	Ingatlan adatok.....	5
a)	Ingatlan funkcionális kategóriák szerinti értékadatai 2016.06.30.	5
b)	Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2016.06.30.....	5
c)	Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2016.06.30.	6
III.	Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása	6
IV.	Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása	6
V.	Az Alap hozamának alakulása	6
VI.	Származtatott ügyletek.....	7
VII.	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások	7
1)	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők	7
2)	Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	9
VIII.	Alapkezelő által kifizetett javadalmazás.....	9
IX.	Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak.....	9
1)	Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak	9
2)	Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások	9
3)	Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek	9
X.	Tőkeáttétel.....	10
	Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás	11

I. Általános adatok

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete III/120.013-1/2002. számú határozatával 2002. december 5-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-5. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1012 Budapest, Pálya.u. 4-6.)
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Forgalmazók:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
	CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt (1027 Budapest, Medve u. 4-14.)
	Budapest Bank Zrt (1138 Budapest, Váci út 193.)
Ingatlanértékelő:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.)
	SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
Könyvvizsgáló:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft., (1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/C.)

II. Az Alap vagyonkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján

Az Alap eszközeinek és kötelezettségeinek összetételére vonatkozó alábbi információk nem minden esetben egyeznek meg az Alap beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz a beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az időszak utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak az időszak utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/ kötelezettségek szerepeltethetők.

1. Eszközök összetétele 2015. december 31

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	2.167.445	2,74
		-
I/1. Hitelállomány	693.905	0,89
I/2. Egyéb kötelezettségek	1.064.823	1,34
alapkezelői díj	119.880	0,15
letétkezelői, értékelői díj	8.528	0,01
ingatlanszakértői díj	2.561	0,00
kölségként elsz. egyéb tétel	7.359	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	926.495	1,17
I/3. Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	98.344	0,12
I/5. Határidős deviza ügyletek /kötelezettség	310.373	0,39
II. ESZKÖZÖK:	81.382.416	102,74
II/1. Folyószámla, készpénz	313.069	0,40
II/2. Egyéb követelés	6.944.291	8,77
		-
II/3. Lekötött bankbetétek	10.098.726	12,75
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	10.098.726	12,75
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
II/4. Értékpapírok	7.825.795	9,88
II/5. Ingatlanok, berendezések	56.141.644	70,87
II/5/1. Ingatlanok	54.752.644	69,12
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	1.389.000	1,75
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	58.891	0,07

2. Eszközök összetétele 2016. június 30

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIO %
I. KÖTELEZETTSEGEK:	8.201.902	8,30
I/1. Hitelállomány	555.775	0,56
I/2. Egyéb kötelezettségek	6.891.435	6,98
<i>alapkezelői díj</i>	138.357	0,14
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	10.198	0,01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	2.694	0,00
<i>kölségeként elsz. egyéb tétel</i>	6.863	0,01
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	6.733.323	6,82
I/3. Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	71.847	0,07
I/5. Határidős deviza ügyletek /kötelezettség	682.845	0,69
II. ESZKÖZÖK:	106.977.091	108,30
II/1. Folyószámla, készpénz	17.257.588	17,47
II/2. Egyéb követelés	6.381.485	6,46
II/3. Lekötött bankbetétek	1.674.007	1,69
<i>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</i>	1.674.007	1,69
<i>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű</i>	-	-
II/4. Értékpapírok	15.905.446	16,10
II/5. Ingatlanok, berendezések	65.680.439	66,49
<i>II/5/1. Ingatlanok</i>	64.269.439	65,07
<i>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</i>	1.411.000	1,43
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	78.126	0,08

2.1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK E Ft	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	208.325	318,20	316,42	-371	2016.09.20
ELADÁSI	1.347.000	318,18	313,90	-5.772	2016.09.20
ELADÁSI	1.530.000	319,84	317,50	-3.586	2017.04.03
ELADÁSI	6.000.000	318,04	317,08	-5.741	2016.09.07
ELADÁSI	20.000.000	317,60	312,43	-103.451	2016.07.29
ELADÁSI	1.684.000	317,60	314,63	-5.006	2016.07.29
ELADÁSI	1.355.000	318,18	313,99	-5.684	2016.09.20
ELADÁSI	16.114.000	318,62	315,19	-55.317	2016.10.28
ELADÁSI	1.700.000	318,30	316,49	-3.075	2016.09.30
ELADÁSI	650.000	318,62	315,17	-2.241	2016.10.28
ELADÁSI	12.000.000	319,45	313,97	-65.763	2017.02.20
ELADÁSI	1.641.000	319,65	313,73	-9.710	2017.03.13
ELADÁSI	3.557.000	317,39	313,65	-13.296	2016.07.12
ELADÁSI	5.000.000	317,47	312,50	-24.838	2016.07.19
ELADÁSI	5.510.000	318,52	313,37	-28.351	2016.10.19
ELADÁSI	2.000.000	317,39	311,90	-10.976	2016.07.12
ELADÁSI	4.000.000	318,30	312,68	-22.475	2016.09.30
ELADÁSI	3.000.000	317,83	316,42	-4.237	2016.08.17
ELADÁSI	4.800.000	317,75	316,90	-4.078	2016.08.10
ELADÁSI	15.500.000	317,96	315,32	-40.828	2016.08.31
ELADÁSI	4.730.000	320,24	318,81	-6.754	2017.06.01
ELADÁSI	10.340.000	320,16	318,68	-15.280	2017.05.23
ELADÁSI	6.000.000	318,04	313,61	-26.561	2016.09.07
ELADÁSI	10.300.000	317,38	310,88	-66.914	2016.07.11
ELADÁSI	3.250.000	317,41	312,17	-17.032	2016.07.14
ELADÁSI	4.000.000	318,49	313,40	-20.370	2016.10.17
ELADÁSI	12.750.000	318,49	315,35	-40.067	2016.10.17
ELADÁSI	1.450.000	318,49	315,33	-4.586	2016.10.17
ELADÁSI	8.000.000	318,57	313,94	-37.058	2016.10.24
ELADÁSI	546.000	317,59	317,34	-137	2016.07.28

ELADÁSI	7.000.000	317,94	317,83	-778	2016.08.26
USD				-	
ELADÁSI	3.200.000	287,02	276,86	-32.513	2016.07.05
				-682.845	

2.2. Értékpapírok

	Piaci érték E Ft
II/4. Értékpapírok	15.905.446
Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	8.213.085
Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	7.692.361

2.3. Ingtatlan adatok

a) Ingtatlan funkcionális kategóriák szerinti értékei 2016.06.30.

adatok ezer forintban

Funkciója	Cím	Forgalmi ár E Ft	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések		65.680.439	66,49
II/5/1. Ingatlanok		64.269.439	65,07
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	36.548.351	37,00
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	3.762.280	3,81
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	VIDÉK	3.379.261	3,42
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	305.809	0,31
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	14.102.353	14,28
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK	4.672.186	4,73
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	1.499.200	1,52
		-	-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok		1.411.000	1,43
		-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	1.411.000	1,43

b) Ingtatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2016.06.30.

BESOROLÁS MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	BUDAPEST				VIDÉK		ÖSSZESEN
	IRODA	KERESKEDELEM	LAKÓ	LOGISZTIKA	KERESKEDELEM	LOGISZTIKA	
Féléves bérleti díj (eHUF)	1.357.936	88.940	10.129	371.235	145.806	129.955	2.104.001
Össz. Féléves bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF)	826.128	75.578	9.963	291.615	98.421	123.817	1.425.522
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	36.311.804	4.053.787	305.809	7.986.600	3.353.814	1.241.630	53.253.444
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	36.548.351	3.762.280	305.809	14.102.353	3.379.261	4.672.186	62.770.239
Ingtalan-jövedelmezőség %	7,93	5,13	7,60	8,30	8,64	12,14	8,19
Fajlagos bérleti díjbevétele HUF/m ²	22.323	9.500	26.554	7.325	18.684	7.259	14.019
Fajlagos ingatlanértékek	312.011	238.784	459.173	130.220	224.551	123.770	213.030
Értéknövelő beruházások (eHUF)	44.916	-	-	8.320	7.611	-	60.847
Ingtatlanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	0,53	0,37	-	0,55	0,53	7,37	0,43
Bérbeadottság %	83,15	41,74	66,37	74,11	94,48	97,04	79,93
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év							17,58

c) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2016.06.30.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2015.12.31.	70,87%
	2016.06.30.	66,49%
Bérlők száma		211
Vevők száma		1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	205,06%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	17,5év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	0,56%

III. Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása

adatok ezer forintban

Befektetésből származó jövedelem	2.334.003
Egyéb bevétel	39.685
Kezelési költségek	783.417
Letétkezelő díjai	56.836
Egyéb díjak és adók	316.159
Nettó jövedelem	1.217.276
Felosztott és újrabefektetett jövedelem	
Tőkeszámla változásai	17.988.945
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	695.165
Egyéb változás	-578.244
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	19.323.142

IV. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF/DB
2012.12.28.	17.825.038.455	362.818.047	2.013.849.290	30.807.563.549	1,728331
2013.12.31.	20.896.189.924	3.920.150.973	848.999.504	38.539.386.040	1,844326
2014.12.31.	33.314.491.604	13.470.712.862	1.052.411.182	64.023.184.351	1,921782
2015.12.31.	39.919.974.493	13.605.666.360	7.000.183.471	79.214.970.529	1,984344
2016.06.30.	48.903.905.538	14.056.608.382	5.072.677.337	98.775.188.998	2,019781

*A nettó eszközérték készítés technikájának következtében az időszak utolsó munkanapjára érvényes nettó eszközértékben (T nap) a T-2 munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

V. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves/Féléves hozam
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6,71%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31)	4,20%
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31)	3,26%
2016. üzleti félév (2015.12.31-2016.06.30)	1,79%

VI. Származtatott ügyletek

2016. I félévben az Alapnak határidős ügyletei voltak, a nyitott ügyleteket a II.2.1-es pontban részleteztük.

VII. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások

1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2016 első félévében nem fogyott el a tavalyi lendület a hazai ingatlanpiacon, sőt további élénkülés volt tapasztalható. A lakáspiac folytatja a fellendülést, 2016 első negyedévében a forgalom becsülhető bővülése 22% körül alakult, a tavalyi éves 20%-os emelkedést követve. Ez első sorban még mindig a használtlakás piacbéli tranzakcióknak volt köszönhető, bár a kiadott lakásépítési engedélyek száma már az idei második negyedév végén meghaladta a teljes tavalyi engedélyszámot, a megépített lakások száma közel azonos volt a tavaly ugyanebben az időszakban mért értékkel. A frekventáltabb régiókban továbbra is az árfolyamok emelkedése volt megfigyelhető, a budapesti és győr-soproni használt lakások ára már meghaladják, a kevésbé preferált régiók árszintjei lassan elérik a 2008-as értékeket.

A hazai irodapiacot illetően továbbra is megállapítható az, hogy relatíve alacsony beruházási ütem mellett magas kereslet van jelen a szegmensben. A fővárosi és környező területeken mért üresedési ráta mértéke tovább csökkent, és 10.3%-on zárta a félévet, ami az 1990-es évek óta mért értékek legalacsonyabbjának számít. A fővárosi fejlesztések közül az első félévben a Váci Green B 25 600 m² épülete, valamint egy belvárosi 5 700 m² területű irodaépület került átadásra, így a teljes budapesti modern irodaállomány összesen 3 295 150 négyzetmétert tett ki. Az év hátralévő felében tervezetten további 65 900 m² kerül átadásra, az elkövetkező két évben további 257 000 m² új irodaterület elkészülése várható. A szektorbeli ingatlanokkal elérhető 7-7.5% körüli hozamszint továbbra is nagyon vonzó befektetési alternatívát kínál a nemzetközi befektetők számára is.

A logisztikai ingatlanok piacán egyértelműen élénkülő kereslet volt tapasztalható az év első felében, ezzel párhuzamosan a kihasználtság is tartósan emelkedik. A fővárosi agglomerációban és a nyugati országrészben található logisztikai ingatlanok kihasználtsága továbbra is magas, 92% körüli szinteken alakult. A bérleti díjak érdemi emelkedésére egyelőre csak a frekventált régiókban lehet számítani, várhatóan a keleti területeken nem következnek be számottevő változások e tekintetben.

A kiskereskedelmi forgalmi adatok látványosan javuló tendenciát követnek, a várható eladási kilátások is kedvezőek. Élénk érdeklődés van jelen a szektorban, azonban az erős verseny meglepte kihívások elé állíthatja szegmenst. Pozitívumként hat azonban a vasárnapi zárva tartás eltörlése. A túlfejlesztettség egyelőre nem ösztönözte a szereplőket további kapacitásbővítésre és ez várhatóan a közeljövőben nem is változik, azonban az ingatlanpiaci kilátások egyértelműen kedvezőbbek voltak a félév végére. A bérleti díjak érdemi, 3-4% körüli emelkedésére a fővárosban, illetve a nyugati régiókban van esély, a kelet magyarországi területeken nem várható lényeges elmozdulás.

Összességében továbbra is arra következtethetünk, hogy a hazai ingatlanpiac kezd egyértelműen kilábalni a 2013-ban megütött mélypontról és az elmúlt két évbéli fellendülés tartósan bizonyulhat. A várhatóan szintén tartósan alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a vállalati hitelezés (központi kormányzatok által is ösztönözött) aktivitásának növekedése, valamint a nemzetközi összehasonlításban továbbra is igen kedvező elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési alternatívának kínálják a hazai ingatlanpiacot. A kisbefektetők számára jellemzően az ingatlanalapok biztosíthatnak részesedést ennek a szegmensnek a teljesítményéből, amely alapok továbbra is nagyon kedvező hozam/kockázat aránnyal képesek működni.

Jövőbeni kilátások

Az idei első félévben a makrogazdasági feltételek általánosságban véve továbbra is kedvezően alakultak. Magyarországon, bár az első negyedévben mondhatni csaldódáskeltő GDP növekedés volt mérhető az uniós ciklusváltás által lehívható kevesebb forrásnak is köszönhetően, a második negyedévben megrázta magát a gazdaság és bizakodásra okot adó teljesítményt produkált. Az államadósság mértéke a második negyedév végén 8 éve látott szintekre süllyedt és 75.52%-on zárt, a költségvetési hiány szempontjából is elérhetőnek látszik a 2% körüli cél teljesítése. A magyar szuverén államadósság nemzetközi besorolásának emelését a Fitch Ratings kezdte meg májusban, a befektetésre ajánlott kategória alján, BBB- szintre sorolva tartja nyilván a hazai adósságot, stabil kilátás mellett. Amennyiben a főbb mutatók alakulásában nem következik be érdemleges változás, a várakozások szerint a másik két nagy nemzetközi hitelminősítő intézet is befektetésre ajánlott kategóriába emeli a magyar hitelbesorolást. A Moody's Investors Service jelenleg Ba1 szinten, pozitív kilátás mellett, míg a Standard & Poor's BB+ szinten, stabil kilátás mellett jegyzi a hazai adósság besorolásokat. A besorolások emelése tovább erősítheti az országba vetett külföldi befektetői bizalmat, ami jelentős tőkebeáramlásokat generálhat a jövőben.

A hazai ingatlanpiac idén is folytatni tudta az elmúlt két évben tapasztalt fellendülést. A piacon továbbra is az optimizmus uralkodik, miután a válság óta elmaradó fejlesztésekkel szemben egyre növekvő kereslet mutatkozik, mely alapján a fellendülő trend további menetelése valószínűsíthető. Amennyiben a piacokon uralkodó kockázati étvágy nem csökken, a hazai intézményi szereplők mellett újabb külföldi befektetők megjelenése várható a globálisan alacsony elérhető hozamok és Magyarország javuló megítélése miatt.

A hazai kamatkörnyezet középtávon várhatóan továbbra is alacsony szinteken maradhat, a jegybank idén befejeződött kamatvágási ciklusával 0.90%-ig vitte le az irányadó rátát. Az MNB kommunikációja szerint a jelenlegi 0% körül alakuló inflációs környezet tartósan lazább monetáris politikát kíván, amire nem is feltétlenül az alapkamat változtatásával, sokkal inkább a bankközi kamatok árjegyzésének élénkítésével kívánnak reagálni a jövőben. A bérek reálértékének emelkedése növelte a háztartások megtakarításait és ezeket a befektetéseket eszközölő megtakarítók jőszerével kockázatosabb eszközosztályokba forgatták vissza. A likviditási és pénzpiaci alapokból továbbra is tőkekiáramlás volt megfigyelhető, melyek újbóli elhelyezése jellemzően lakossági állampapírokba, ingatlanalapokban és vegyes alapokba történt.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, mintegy 66 milliárd forint értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek között irodaházak, logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ. Az Alap ingatlanjai túlnyomó részben Budapesten és agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság van, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú bérleti szerződések megkötésére.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt magas a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben alacsony kockázati szint mellett versenyképes, a pénzpiaci eszközöknél lényegesen magasabb hozamot tudott elérni. Az idei első féléves nem évesített visszatekintő hozama 1.80% volt, melyet alacsony volatilitás mellett tudott elérni. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen növekszik. Az Alap nettó eszközértéke jelentősen növekedett, 2016. június 30-án 98.78 milliárd forint volt.

Az Alap jövőjére vonatkozóan kiemelt célnak tekintjük a bére adottsági ráta további emelését, a magas hozamtermelő képességgel rendelkező ingatlanok akvizícióját és a portfólió struktúrájának optimalizálását.

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016 első féléve eredményes volt. Az adózás előtti eredménye 283,52 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Az árbevétel a terv szerint alakult, a költségekben azonban jelentős megtakarítás mutatkozott. A tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A saját tőke aránya a forrásokon belül növekedett, mert a Társaság a 2015 évi mérlegzárást követően osztalékot fizetett, a 2016 I. félévi adózott eredmény azonban a saját tőke értékét növelte. A Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyon alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a mérleg fordulónapján két ingatlanalapot, tizennyolc származtatott és egy egyéb értékpapír alapot kezelt. A 2016. június 30-i adatok alapján a kezelt vagyon 78,74%-át teszik ki az ingatlanalapotok, 20,85%-ot a származtatott alapok és 0,41%-ot az egyéb értékpapír alap vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettségek továbbra is magasak.

Az Alapkezelő felügyeletét az öttagú felügyelő bizottság látta el. Az Alapkezelő létszáma 2016.06.30-án 39 fő volt. Az ügyvezetésben az I. félévben változás történt, az Alapkezelő vezetését 2016.06.08-ától Dr. Barna Zsolt Vezérigazgató látja el.

VIII. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg
2016.01.01-2016.06.30. közötti időszakra kifizetett javadalmazás összeg	164.841 eFt
Teljes összegből a rögzített javadalom	115.550 eFt
Teljes összegből a változó javadalom	49.291 eFt
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorló javadalmazása	58.494 eFt
Létszám	39 fő

Az Alap Kezelési szabályzata az Alapkezelő illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

IX. Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak

1) Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak

Az Alapban nincs olyan eszköz, melyre különleges szabályok vonatkoznak.

2) Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások

Az Alap adott időszak alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

3) Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követi és méri az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. A törvény által előírt minimum 15%-os likvid eszköz tartást az alap likvid eszköz állománya folyamatosan jelentős mértékben meghaladja. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrzi, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottnak, továbbá hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Mindezeket túlmenően a 78/2014. (III.14.) Kormányrendeletben és az Ingatlanalap Kezelési szabályzatában az Alapkezelő által külön meghatározott - az egyes portfólió elemekre vonatkozó - befektetési korlátokat és az egyéb működési előírások betartását napi szinten

ellenőrzi. Az adott időszak alatt olyan tény, körülmény nem merült mely, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

X. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2016.06.30-án: 0.56%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2016. augusztus 18.

Dr Barna Zsolt
Vezérigazgató

Erdész Katalin
Vezérigazgató helyettes

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

1 8 1 0 8 6 5 3 6 4 9 9 9 1 5 0 1

Statistikai számjel

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.12.31 eFt	2016.06.30 eFt
1	A. Befektetett eszközök	52,327,706	62,143,693
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	203	184
3	1. Szellemi termékek	203	184
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	52,327,503	62,143,509
5	1. Ingatlanok	42,099,228	51,123,077
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	9,260,610	10,021,089
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	1,495	3,461
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	966,170	995,882
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
11	B. Forgóeszközök	28,524,738	38,979,777
12	I. KÉSZLETEK	3,746,409	3,439,909
13	1. Ingatlankészletek	3,923,680	3,406,824
14	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-177,271	33,085
15	II. KÖVETELÉSEK	133,726	163,659
16	1. Követelések	166,926	191,139
17	2. Követelések értékvesztése (-)	-33,299	-27,579
18	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	99	99
19	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
20	III. ÉRTÉKPAPIROK	7,803,960	16,227,793
21	1. Értékpapírok	7,616,984	16,078,967
22	2. Értékpapírok értékelési különbözete	186,976	148,826
23	a) kamatokból, osztalékokból	278,494	130,373
24	b) egyéb	-91,518	18,453
25	IV. PÉNZESZKÖZÖK	16,840,643	19,148,416
26	1. Pénzeszközök	16,840,878	18,978,704
27	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-235	169,712
28	C. Aktív időbeli elhatárolások	48,644	19,717
29	1. Aktív időbeli elhatárolások	48,644	19,717
30	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
31	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-224,275	-642,798
32	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	80,676,813	100,500,389

Budapest, 2016. augusztus 08.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1 8 1 0 8 6 5 3 6 4 9 9 9 1 5 0 1

Statistikai számjel

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.12.31. eFt	2016.06.30 eFt
31	E. Saját tőke	79,418,582	98,741,724
32	I. INDULÓ TŐKE	40,038,952	48,999,273
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	180,680,561	194,742,273
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-140,641,609	-145,743,000
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	39,379,630	49,742,451
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	7,404,200	16,432,824
38	2. Értékelési különbség tartaléka	8,772,379	9,467,544
39	3. Előző év(ek) eredménye	23,691,559	23,203,051
40	4. Üzleti év eredménye	-488,508	639,032
41	F. Céltartalékok	0	0
42	G. Kötelezettségek	1,161,624	1,678,809
43	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	279,888	167,318
44	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	782,549	1,430,052
45	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	99,187	81,439
46	H. Passzív időbeli elhatárolások	96,607	79,856
47	FORRÁSOK ÖSSZESEN	80,676,813	100,500,389

Budapest, 2016. augusztus 08.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015.01.01.-2015.12.31.	2016.01.01.-2016.06.30.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	5,128,492	2,818,576
2	II. Egyéb bevételek	683,446	40,340
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	372,531	516,855
4	IV. Működési költségek	3,244,532	1,766,852
5	V. Egyéb ráfordítások	572,003	226,906
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	291,254	625,562
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2,402,634	334,833
8	VIII. Rendkívüli bevételek	0	0
9	IX. Rendkívüli ráfordítások	0	0
10	X. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
11	XI. Tárgyévi eredmény	- 488,508	639,032

Budapest, 2016. augusztus 08.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Jelen dokumentum sajátkezű aláírásképet biztonsági okból nem tartalmaz. Jelen dokumentum a cégszerű aláírással és/vagy vagy egyéb felelős személy aláírásával ellátott papír alapú dokumentum tartalmával mindenben megegyezik és sajátkezű aláírás nélkül is cégszerűnek illetve hitelesnek tekinthető.