

OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2018.01.01-2018.06.30

FÉLÉVES JELENTÉS

2018. augusztus 15.

I. Általános adatok

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-40/2017. számú határozatával 2017. január 17.-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-16. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 1-3 1. em.)
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Ingatlanértékelő:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.)
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.

	2017.12.29	2018.06.29 (e Ft)
Átruházható értékpapírok	0	9.303.310
Banki egyenlegek	4.062.594	2.738.079
Egyéb eszközök	44.155.915	47.146.034
Összes eszköz	48.218.509	59.187.423
Kötelezettségek	16.730.206	18.195.805
Nettó eszközérték	31.488.303	40.991.618

1. Eszközök összetétele 2017. december 29.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	34 965 709	111,04
I/1. Hitelállomány	16 669 290	52,94
I/2. Egyéb kötelezettségek	17 706 001	56,23
<i>alapkezelői díj</i>	48 070	0,15
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	3 245	0,01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	838	0,00
<i>költségment elsz. egyéb tétel</i>	5 114	0,02
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	17 648 734	56,05
		-
I/3.Céltartalékok	0	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	590 418	1,88
II. ESZKÖZÖK:	66 454 013	211,04

II/1. Folyószámla, készpénz	4 072 286	12,93
II/2. Egyéb követelés	18 832 618	59,81
II/3. Lekötött bankbetétek	-	-
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	-	-
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
II/4. Értékpapírok	-	-
II/5. Ingatlanok, berendezések	43 442 529	137,96
II/5/1. Ingatlanok	43 442 529	137,96
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	-	-
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	-	-
II/7 Határidős deviza ügyletek /követelés	106 580	0,34

2. Eszközök összetétele 2018. június 29.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	29 805 355	72,71
I/1. Hítelállomány	17 029 315	41,54
I/2. Egyéb kötelezettségek	10 787 352	26,32
<i>alapkezelői díj és sikerdíj</i>	74 674	0,18
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	4 067	0,01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	2 631	0,01
<i>költségként elsz. egyéb tétel</i>	12 182	0,03
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	10 693 798	26,09
I/3.Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	920 247	2,24
I/5. Határidős deviza ügyletek /kötelezettség	1 068 441	2,61
II. ESZKÖZÖK:	70 796 973	172,71
II/1. Folyószámla, készpénz	2 738 079	6,68
II/2. Egyéb követelés	12 845 533	31,34
II/3. Lekötött bankbetétek	-	-
II/4. Értékpapírok	9 303 310	22,70
II/5. Ingatlanok, berendezések	45 841 180	111,83
II/5/1. Ingatlanok	45 841 180	111,83
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	-	-
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	68 871	0,17
II/7 Határidős deviza ügyletek /követelés	-	-

2.1. Határidős ügyletek

I/5 HATÁRIDŐS ÜGYLETEK					
DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK (e Ft)	LEJÁRAT
EUR ELADÁS	2.600.000	327.55	311.76	- 41.054	2018.08.27
EUR ELADÁS	56.000.000	327.57	313.08	- 811.665	2018.08.28
EUR ELADÁS	4.100.000	327.85	310.77	- 70.008	2018.10.18
EUR ELADÁS	6.100.000	327.53	317.80	- 59.354	2018.08.23
EUR ELADÁS	6.070.000	328.07	319.89	- 49.660	2018.11.13
EUR ELADÁS	13.000.000	328.14	325.39	- 35.792	2018.11.26
EUR ELADÁS	1.200.000	329.65	328.89	- 908	2019.06.28
				- 1.068.441	

2.2. Értékpapírok

Megnevezés	Piaci érték (e Ft)	PORTFOLIÓ (%)
II/4. Értékpapírok	9.303.310	22.70
Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	-	-
Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	9.303.310	22.70

2.3. Ingtalan adatok

a) Ingtalan funkcionális kategóriák szerinti értékadatai 2018.06.29.

adatok forintban

Funkciója	Cím	Forgalmi ár Ft	Portfólió %
II/5/1. Ingatlanok		45.841.180.000	111.83
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	45.841.180.000	111.83

b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2018.06.29.

BESOROLÁS	BUDAPEST	ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	
Féléves bérleti díj (eHUF)	422 480	422 480
Féléves bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF)	422 480	422 480
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	42 442 529	42 442 529
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	45 841 180	45 841 180
Ingtalan-jövedelmezőség %	4.55	4.55
Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m ²	6 495	6 495

Fajlagos ingatlanértékek	836 872	836 872
Értéknövelő beruházások (eHUF)	962	962
Ingatlanok adott időszak piaci értékének %-os változása	+5,52	+5,52
Bérbeadottság %	100.00	100.00

c) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2018.06.29.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2017.12.29.	137,96%
	2018.06.29	111,83%
Bérlők száma		8
Vevők száma		0
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	1905%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	8.19év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	41,54%

III. 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 BEFEKTETÉS I JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF/DB
2017.12.29	29 933 061 778	46 451 450 591	16 426 493 556	31 488 303 420	1,051957
2018.06.29	37.808.999.144	8.024.789.048	0	40.991.617.550	1.084176

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

IV. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Hozam
2017. üzleti év indulástól (2017.01.20-2017.12.29) <i>nem évesített adat</i>	5.2%
2018. üzleti félév (2017.12.29-2018.06.29.) <i>nem évesített adat</i>	3,06%

V. Származtatott ügyletek

2018. I félévben az Alapnak határidős ügyletei voltak. a nyitott ügyleteket a II.1.1-es pontban részleteztük.

VI. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők. alapkezelő működésében bekövetkezett változások

1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A hazai kereskedelmi ingatlanpiac az erős gazdasági növekedéstől vezérelve kirobbanó formában van. Habár az év közepéig alig több mint 300 millió euró értékű tranzakció zajlott le - ami 60%-kal kevesebb az egy évvel ezelőtti szinthez képest -, a hozamok tovább csökkentek. Az optimizmus a szektorral kapcsolatban továbbra is magas, köszönhetően az élénk kereslet, korlátozott kínálat és a kedvező finanszírozás hármásának köszönhetően. A beruházások tervezése és kivitelezése során nagy gondot jelent a megfelelő minőségű munkaerő hiánya, melyek miatt több nagy irodaház átadása is csúszik Budapesten.

Az irodapiacra továbbra is jellemző a magas kereslet, aminek köszönhetően egyre több irodaház épül Budapesten. A félév során 5 új irodaépületet adtak át, mintegy 85 ezer négyzetméterrel növelve a budapesti modern irodaállományt. A fővárosi és környező területeken mért üresedési ráta mértéke tovább csökkent, 7.6%-on zárva a félévet. A hozamok továbbra is csökkenő tendenciát mutatnak, tavaly év végéhez képest 25-50 bázisponttal csökkentek. Az így kialakult 5.50-7% közötti hozamok még mindig jelentős hozamelőnyt biztosítanak az ingatlanszektorban a többi fix hozamú befektetéshez képest.

A logisztikai ingatlanok piaca nagyon erős hat hónapot produkált idén, melynek köszönhetően a kihasználatlansági ráta rekord alacsonyra esett. A fővárosi agglomerációban található logisztikai ingatlanok tekintetében a mutató 3.5%-os mértéket ért el. A bérleti díjak érdemi emelkedését lehetett tapasztalni a félév során, ami a kiadható területek szűkössége és az új átadások előre lekötött volta miatt következett be. Három új átadás történt a félév során, mintegy 30 ezer négyzetméterrel növelve az összterületet. Az év végéig átadni tervezett több mint 100 ezer négyzetméternyi logisztikai ingatlan 95%-ka már előre bérbe van adva, így az üresedési ráta további csökkenése várható. A hozamokat tekintve nem történt érdemi változás az előző év végéhez képest, továbbra is 7-8%-os hozamot várnak el a befektetők ettől a szegmenstől.

A kiskereskedelmi forgalom tovább javult köszönhetően az erős hazai gazdaságnak és a lakossági fogyasztás növekedésének. A főbb bevásárló utcákban és plázákban a kereslet tovább nőtt, ezzel együtt a bérleti díjak is tovább emelkedtek tavaly év végéhez képest. Ennek nyomán több új fejlesztés is elindult a közelmúltban a plázastop ellenére, pl. egy új IKEA Soroksáron, az Aquincum bevásárló központ, illetve az Etele City Center, mely a 2019-es tervek helyett 2020-ban kerül majd átadásra. A kiskereskedelmi ingatlanok hozama 5-7.5% körül volt a félév végén elhelyezkedéstől függően. A limitált új kínálat következtében a befektetők érdeklődése továbbra is magas maradhat a szegmens iránt.

Jövőbeni kilátások

Az idei év hátralévő részében is fennmaradhat az átlag feletti növekedés a magyar gazdaságban, a háztartások jövedelmi helyzete tovább javulhat, ami a fogyasztásra is pozitív hatással lesz. A fundamentumok javulása az ingatlanpiac minden szegmensére jótékonyan hat. Nő a bérlemények iránti kereslet, a piaci kockázat és bizonytalanság csökkenhet, valamint a befektetők kereslete is növekszik a szektor iránt. Az ingatlanpiacon az erős kereslet az üresedési ráták további csökkenését fogja eredményezni, valamint a hozamok lassuló ütemben ugyan, de továbbra is csökkenni fognak.

A hazai kamatkörnyezet középtávon várhatóan a jelenlegi alacsony szinteken maradhat, a jegybank az előrejelzések alapján 2019-ig nem fog emelni a 0.90%-on lévő irányadó rátán. A bérek reálértékének emelkedése növelte a háztartások megtakarításait és ezeket a megtakarítók jószerevel a kockázatosabb eszközosztályokba forgatták vissza. A likviditási és pénzüpiaci alapokból tőkekiáramlás volt megfigyelhető, melyek újrabefektetése jellemzően lakossági állampapírokba, ingatlanalapokba és vegyes alapokba történik.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai prémium szegmensre fókuszál, jelenleg mintegy 45 milliárd forint értékű saját ingatlannal rendelkezik. A portfóliót alkotó prémium kategóriás irodaházak Budapesten helyezkednek el, bérbeadottsági szintjük csaknem 100%-os. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező nemzetközi vállalat van, melyekkel az Alapkezelő hosszú távú bérleti szerződéseket kötött.

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a 2018-as év első hat hónapja során egy új, intézményi befektetők részére létrehozott alappal bővítette termékpalettáját.

Az Alapkezelő működésében a félév során egyéb lényeges változás nem történt.

VII. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2018.01.01-2018.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	259.174
Teljes összegből a rögzített javadalom	192.487
Teljes összegből a változó javadalom	66.687
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	92.938
Létszám	50 fő

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

VIII. 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. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrzi, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Mindezeket túlmenően a 78/2014. (III.14.) Kormány rendeletben 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 fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

IX. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2018.06.30-án: 41,54%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest. 2018. augusztus 15.

Dr Barna Zsolt
Vezérigazgató

Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató helyettes

Melléklet: Mérleg. eredménykimutatás

1	8	8	7	1	9	2	6	6	4	9	9	9	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

Felügyelet határozat száma: H-KE-III/40/2017.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31 eFt	2018.06.30 eFt
1	A. Befektetett eszközök	43 314 043	45 841 180
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	43 314 043	45 841 180
5	1. Ingatlanok	43 376 422	43 430 060
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	-62 379	2 411 120
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	0	0
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
11	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
12	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
13	B. Forgóeszközök	5 142 220	14 259 483
14	I. KÉSZLETEK	0	0
15	1. Ingatlankészletek	0	0
16	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
17	II. KÖVETELÉSEK	1 362 522	2 338 860
18	1. Követelések	1 368 716	2 315 031
19	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
20	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-6 194	23 829
21	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
22	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	9 301 248
23	1. Értékpapírok	0	9 305 119
24	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	-3 871
25	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
26	b) egyéb	0	-3 871
27	IV. PÉNZESZKÖZÖK	3 779 698	2 619 375
28	1. Pénzeszközök	3 779 698	2 619 375
29	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
30	C. Aktív időbeli elhatárolások	60 648	106 166
31	1. Aktív időbeli elhatárolások	60 648	37 645
32	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	68 521
33	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	106 580	-1 184 387
34	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	48 623 491	59 022 442

Budapest, 2018. 08.15.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1	8	8	7	1	9	2	6	6	4	9	9	9	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

Felügyelet határozat száma: H-KE-III/40/2017.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.12.31 eFt	2018.06.30 eFt
35	E. Saját tőke	31 567 247	41 051 490
36	I. INDULÓ TŐKE	30 013 624	38 038 413
37	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	46 440 118	54 464 907
38	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-16 426 494	-16 426 494
39	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	1 553 623	3 013 077
40	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
41	2. Forg-ban lévő bef. jegyek eszközért. névértk különbözete	-256 905	322 657
42	3. Értékelési különbözet tartaléka	-157 656	112 648
43	4. Előző év(ek) eredménye	0	1 968 184
44	5. Üzleti év eredménye	1 968 184	609 588
45	F. Céltartalékok	0	0
46	G. Kötelezettségek	16 574 537	16 997 271
47	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	15 131 463
48	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	16 378 874	731 765
49	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	195 663	1 134 043
50	H. Passzív időbeli elhatárolások	481 707	973 681
51	FORRÁSOK ÖSSZESEN	48 623 491	59 022 442

Budapest, 2018. 08.15.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zrt.

1	8	8	7	1	9	2	6	6	4	9	9	9	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai
számjel

Felügyelet határozat száma: H-KE-
III/40/2017.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék
száma

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.01.17- 2017.12.31	2018.01.01- 2018.06.30
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	2 322 904	1 769 032
2	II. Egyéb bevételek	1 048 815	207 106
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	-	0
4	IV. Működési költségek	1 121 663	854 758
5	V. Egyéb ráfordítások	343 199	65 118
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	1 618 227	230 639
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 556 900	677 313
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	-	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	1 968 184	609 588

Budapest, 2018. 08.15.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Jelen dokumentum sajátkezü 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 sajátkezü aláírás nélkül is cégszerűnek illetve hitelesnek tekinthető.