

OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap

2019.01.01.-2019.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2019. augusztus 30.

I. Az OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3 1. em
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	HK Adócontroll Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	03-09-109816
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	Dr. Hegedűs Mihály
MKVK nyilvántartási száma:	006219
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-704
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-766/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.11.11.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 1 EUR, azaz Egy euro. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000717806
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

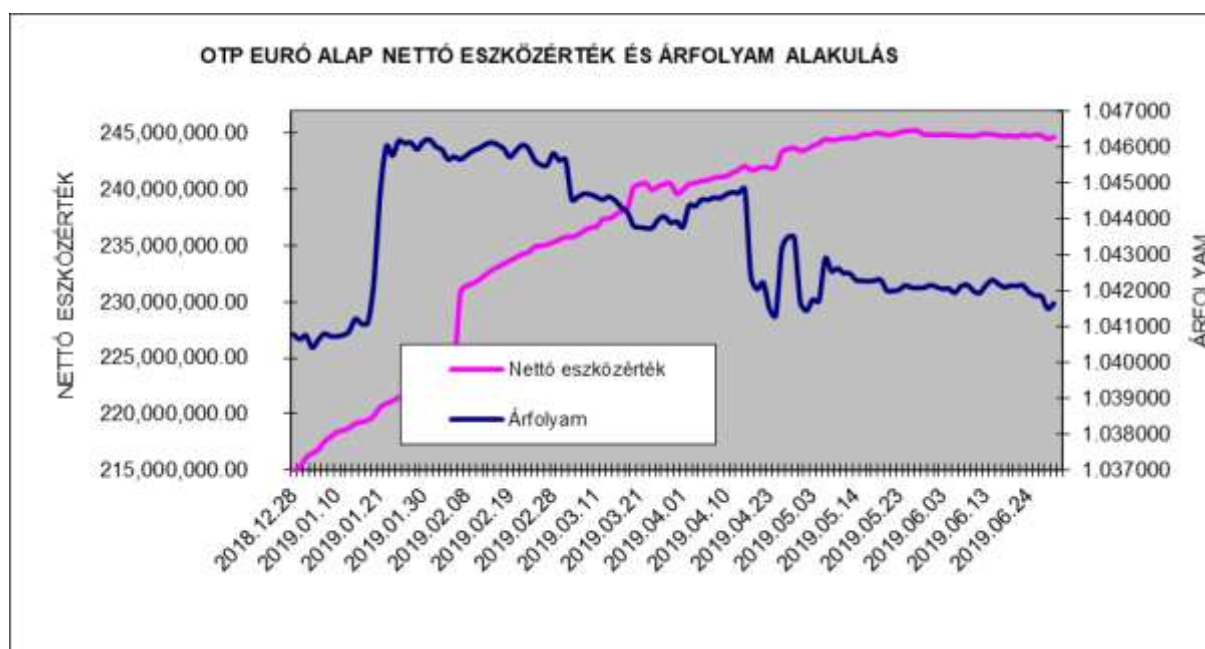
	2018.12.28	2019.06.28
Átruházható értékpapírok	209,308,749.51	239,976,579.68
Banki egyenlegek	7,909,578.78	5,496,916.39
Egyéb eszközök	30,440,830.24	433,555.26
Összes eszköz	247,659,158.53	245,907,051.33
Kötelezettségek	32,687,858.21	1,224,689.93
Nettó eszközérték	214,971,300.32	244,682,361.40

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. november 14-én indult 32.119.067 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 32.119.067 EUR tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR/DB
2016.11.14	32 119 067	32 119 067	-	32 119 067	1.000000
2016.12.30	69 608 837	70 555 917	38 128	69 663 247	1.000782
2017.12.29	141 971 113	76 052 711	4 430 720	145 002 432	1.021352
2018.12.28	206,547,290	76 669 866	11 558 478	214,971,300.32	1.040785
2019.06.28	234,899,893	37,483,098	10,146,820	244,682,361.40	1.041645

IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték alakulása az időszak alatt



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2019.01.02	215,270,219	1.040651
2019.02.01	224,053,380	1.046019
2019.03.01	235,553,138	1.045628
2019.04.03	240,587,602	1.044352
2019.05.02	243,589,047	1.041446
2019.06.03	244,906,215	1.042050
2019.06.28	244,682,361	1.041645

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2019.06.28) eszközérték számítását 2019.06.27-én készítettük, 2019.06.26-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

V. A befektetési alap összetétele

				ÖSSZEG/ÉRTÉK EUR	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			1,224,689.93	0.50%
I/1.	Hitelállomány			-	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			1,224,689.93	0.50%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			293,877.79	0.12%
I/2.2.	Bankköltség			0.00	0.00%
I/2.3.	Letétkezelői,értékelői díj			29,387.81	0.01%
I/2.4.	Felügyeleti díj			14,693.92	0.01%
I/2.5.	Könyvelői, könyvvizsgálói díj			2,089.93	0.00%
I/2.6.	Különadó			522.14	0.00%
I/2.7.	Egyéb nem költség alapú kötelezettségek			884,118.34	0.36%
I/3.	Céltartalékok			-	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			-	-
II.	KÖVETELÉSEK			245,907,051.33	100.50%
II/1.	Folyószámla, készpénz			5,496,916.39	2.25%
II/2.	Egyéb követelés			433,555.26	0.18%
II/2/1.	Származtatott ügylet			159,403.60	0.07%
II/2/2.	Egyéb követelés			274,151.66	0.11%
II/3	Lekötött betétek			-	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			-	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			-	-
II/4	Értékpapírok	<i>Devizanem</i>	<i>Névérték</i>	239,976,579.68	98.08%
II/4/1.	Állampapírok			-	-
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			-	-
II/4/1/2.	Kincstárjegy			-	-
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			-	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			-	-
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			-	-
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			-	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/3.	Részvények			-	-
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/3/2.	Külföldi részvények			-	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/4.	Jelzáloglevelek			-	-
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			-	-
II/4/5.	Befektetési jegyek			239,976,579.68	98.08%
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			239,976,579.68	98.08%
	OTP INGATLANALAP	HUF		239,976,579.68	98.08%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			-	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			-	-

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt üzleti évről (az alap 2016. évben indult)

	Nettó eszközérték EUR	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték EUR
2016.11.14	32,119,067.00	1.000000
2016.12.30	69,663,247.30	1.000782
2017.12.29	145,002,432.03	1.021352
2018.12.28	214,971,300.32	1.040785
2019.06.28	244,682,361.40	1.041645

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év indulástól (2016.11.14-2016.12.30.) <i>nem évesített hozam</i>	0.08%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	2.06%
2018. év (2017.12.29-2018.12.28)	1.90%
2019. félév (2018.12.28-2019.06.28.) <i>nem évesített hozam</i>	0.08%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték	Piaci ár
					EUR 2018.06.29	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	134,190,704	2019.06.28	322.57	392,611.86	0.99997985
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	5,000,000	2019.07.02	324.68	-17,579.22	0.99989927
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	19,355,000	2019.07.08	324.15	-34,000.20	0.99977841
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	14,143,240	2019.07.09	324.22	-27,620.15	0.99975827
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1,182,000	2019.07.15	324.43	-2,932.66	0.99963742
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	43,447,000	2019.07.16	324.41	-104,234.52	0.99961728
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	386,000	2019.09.17	322.56	1,687.64	0.99856648
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	12,637,000	2019.09.25	324.41	-15,242.93	0.99842671
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	12,981,000	2019.09.26	324.855	-33,286.22	0.99840924
Összesen					159,403.60	

VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az MNB 5/2019. számú ajánlásának megfelelően - melyben az MNB elvárja, hogy a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok azon befektetési jegyei esetében, melyek visszaváltási ideje rövidebb, mint 180 nap, forgalmazási maximum kerüljön megállapításra – az Alapkezelő által kezelt, érintett ingatlanalapok befektetési jegyeinek maximum darabszáma megállapításra, azok forgalomba hozatala 2019.05.16. naptól szüneteltetésre került. Az Alapkezelő működésében a félév során további lényeges változás nem történt.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A 2018-as év végén a befektetők jelentősebb tőkét vontak ki a részvénytőzsről. Így a 2018-as éves csúcsaikról 10-20%-kal csökkent a főbb részvénytőzsi indexek értéke. Ezt a jelentős korrekciót egy nagyobb részvénytőzsi rally követte a 2019-es év elején, mely során a főbb fejlett piaci részvényindexek 15-20%-os árfolyam-erősődéssel zárták a 2019-es év első félévét.

A globális fundamentumokat tekintve nem tekinthetjük igazán megalapozottnak a részvényárfolyamok emelkedését. Ugyanis a feldolgozóipari beszerzési-menedzser indexeket tekintve azt tapasztalhatjuk, hogy a globális gazdaság egyre kisebb mértékben bővül és a trendeket tekintve rövid időn belül bekövetkezhet egy globális gazdasági recesszió. Az Európa motorjának számító német ipar január óta zsugorodik, a kínai gazdasági növekedés az Amerikával folytatott vámháború következtében utoljára 1992-ben bővült olyan csekély mértékben, mint jelenleg. A legjobb állapotban az amerikai gazdaság van a globális konjunktúra szempontjából legfontosabb gazdaságok közül, azonban ezek a konjunktúra mutatók is csökkenő tendenciát mutatnak.

A gyengülő konjunktúra adatokat látva az amerikai jegybank szerepét betöltő FED nem folytatta tovább a kamatemelési ciklust és egyre inkább „galamb” hangvételű üzeneteket küldött a piacoknak a gyengülő gazdasági konjunktúrára és az alacsony inflációs adatokra hivatkozva. Az utolsó (júniusi) kamatdöntő ülés során pedig már felkészítették a piacokat arra, hogy a következő kamatdöntés során csökkenteni fogják az irányadó kamatokat.

Az EKB is - a Fed-hez hasonlóan - további monetáris lazítást helyezett kilátásba. Mario Draghi EKB elnök azt mondta, „ha továbbra is cél alatt marad az infláció a lassabb gazdasági növekedés mellett, akkor minden eszközük megvan a további lazításra.”

A jegybankok felől érkező „galamb” hangvételű üzenetek következtében jelentős mértékben csökkentek a közép és hosszú lejáratú kötvények hozamai. Mind az amerikai mind a német 10 éves állampapír hozama több mint 50 bázisponttal csökkent a félév során. Az elmúlt időszakban bekövetkezett amerikai kamatemelések következtében az amerikai hozamgörbe invertálódott.

A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglal állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton a Monetáris Tanács nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB laza monetáris politikájának köszönhetően az éven belül lejáratú állampapírok hozama továbbra is nagyon alacsony (~ 20 bp alatt van). A hozamgörbe közép és hosszú lejáratú papírjaira pedig főként a globális gazdasági trendek hatottak az elmúlt időszakban is. Így a magyar 10 éves állampapír hozama is több mint 50

bázisponttal mérséklődött az elmúlt fél évben. Az év elején kisebb forinterősödés volt tapasztalható, hiszen a piacok azt várták, hogy a jegybank a monetáris szigorítás útjára fog lépni a növekvő infláció, erős bérdinamika és 4% feletti éves szintű GDP növekedés következtében, melyet jelképesen el is kezdett. A márciusi kamatdöntés során az overnight jegybanki betét kamatát 10 bázisponttal emelte és kijelentette, hogy hetente 10 milliárd forinttal csökkenteni fogja a jelenlegi 2000 milliárd forintos deviza swap állományt. Így márciusban az EURHUF keresztárfolyam a 313-as szint alatt is tartózkodott, erről a szintről azonban a 328-as szint közeléig gyengült a forint az euróval szemben május végére, majd a júniust ~323-as szinten zárta

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 eredményezheti, a hozamok azonban a jelenlegi szintek környékén maradhatnak az új magyar állampapír magas kamatainak köszönhetően.

A hazai kamatkörnyezet középtávon, várhatóan a jelenlegi alacsony szinteken marad. A jegybankok felől érkező üzenetek alapján az Európai Központi Bank – a FED-hez hasonlóan – monetáris lazítást is kilátásba helyezett. A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglal állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton a Monetáris Tanács nem változtatott 2016 májusa óta, az MNB laza monetáris politikájának köszönhetően az éven belül lejáró állampapírok hozama továbbra is nagyon alacsony (~ 20 bp alatt van). A hozamgörbe közép és hosszú lejáratú papírjaira pedig főként a globális gazdasági trendek hatottak az elmúlt időszakban is. Így a magyar 10 éves állampapír hozama is több mint 50 bázisponttal mérséklődött az elmúlt fél évben.

A bérek reálértékének emelkedése növelte a háztartások megtakarításait és ezeket a megtakarítók jószerével a kockázatosabb eszközosztályokba forgatták vissza. A likviditási és pénzügyi alapokból tőkeáramlás volt megfigyelhető, melyek újra befektetése jellemzően lakossági állampapírokba, ingatlanalapokba és vegyes alapokba történik. 2019 júniusában indult az új lakossági állampapír (MÁP+) forgalmazása, mely erős versenytársként bukkan fel a befektetési termékpalettán.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap mögöttes befektetését képező OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra fókuszál, ennek megfelelően a portfólióját többek között irodaházak, logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok teszik ki, így az Alap hozama is elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ.

Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap iránt továbbra is élénk a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, az eurós pénzügyi eszközöknél magasabb hozamot tudott elérni. A jelenlegi piaci környezetben az euróban denominált termékek jelentős része csupán negatív hozamokat tud felmutatni, így a pozitív hozam jónak számít ebben a termék kategóriában.

Az Alap a jövőben is arra törekszik, hogy az OTP Ingatlanbefektetési Alap forintban számolt hozamát minél jobban megközelítse euróban.

IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2019.01.01-2019.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	306,568
Teljes összegből a rögzített javadalom	238,737
Teljes összegből a változó javadalom	67,831
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	75,281
Létszám	47 fő

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

X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása

Az Alap portfóliójában olyan eszköz, amelyre nem likvid jellege miatt különleges szabályok vonatkoznak, nem található.

Az Alap a futamideje alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

Az Alap maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazhat, abban változás nem következett be.

Budapest, 2019. augusztus 30.

Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

Anda Árpád
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 EUR	2019.06.30 EUR
1	A. Befektetett eszközök	0	0
2	I. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
3	1. Értékpapírok	0	0
4	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6	b) egyéb	0	0
7	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9	B. Forgóeszközök	219,317,960	245,955,817
10	II. KÖVETELÉSEK	1,688,000	0
11	1. Követelések	1,688,000	0
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	209,570,241	240,002,774
16	1. Értékpapírok	205,871,428	236,719,357
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	3,698,813	3,283,417
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19	b) egyéb	3,698,813	3,283,417
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	8,059,719	5,953,043
21	1. Pénzeszközök	8,059,261	5,957,172
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	458	-4,129
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-1,256,882	-220,488
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	218,061,078	245,735,329

Budapest, 2019. július 22.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 EUR	2019.06.30 EUR
28	E. Saját tőke	215,414,524	244,702,606
29	I. INDULÓ TŐKE	206,861,106	234,917,903
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	222,886,122	261,069,182
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-16,025,016	-26,151,279
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	8,553,418	9,784,703
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	2,631,951	3,876,283
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	2,442,389	3,058,800
35	3. Előző év(ek) eredménye	-937,986	3,479,077
36	4. Üzleti év eredménye	4,417,064	-629,457
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	2,629,245	1,015,068
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2,629,245	1,015,068
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	17,309	17,655
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	218,061,078	245,735,329

Budapest, 2019. július 22.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap
MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01- 2018.12.31	2019.01.01- 2019.06.30
		EUR	EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	9,089,677	6,250,812
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	3,666,147	6,214,909
3	III. Egyéb bevételek	21,103	15,715
4	IV. Működési költségek	1,025,029	679,787
5	V. Egyéb ráfordítások	2,540	1,288
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	4,417,064	-629,457

Budapest, 2019. július 22.

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.