

OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

2020.01.01.-2020.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2020. augusztus 31.

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

Az Alap neve:	OTP Euró 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

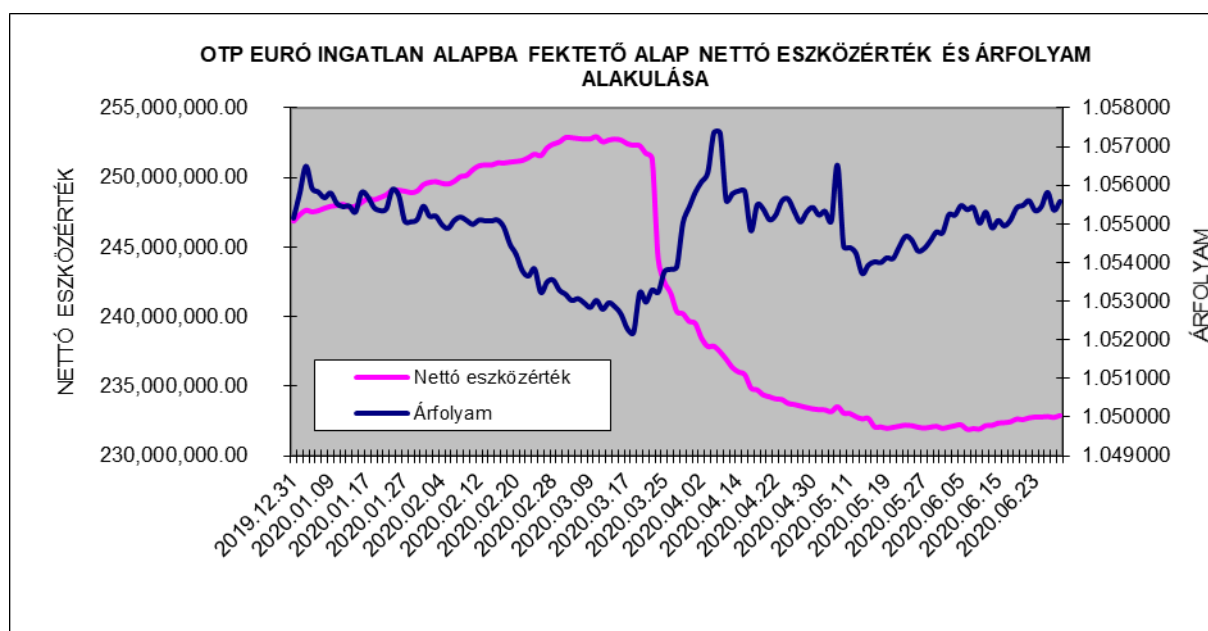
	2019.12.31	2020.06.30
Átruházható értékpapírok	240,445,960.00	223,014,622.00
Banki egyenlegek	6,722,215.00	10,164,166.00
Egyéb eszközök	4,603,448.00	4,294,724.00
Összes eszköz	251,771,623.00	237,473,512.00
Kötelezettségek	4,903,835.00	4,351,856.00
Nettó eszközérték	246,867,788.00	233,121,656.00

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
2019.12.31	233,964,757	55,885,158	29,136,060	246,867,788.43	1.055149
2020.06.30	220,735,906	16,174,520	29,764,150	233,121,656.21	1.056111

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2020.01.02	247,334,141	1.055796
2020.02.03	249,708,978	1.055205
2020.03.02	252,561,335	1.053289
2020.04.01	239,511,429	1.055820
2020.05.04	233,319,403	1.055231
2020.06.02	231,981,254	1.054774
2020.06.30	233,121,656	1.056111

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2020.06.30) eszközérték számítását 2020.06.29-én készítettük, 2020.06.26-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

V. A befektetési alap összetétele

				ÖSSZEG/ÉRTÉK EUR	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			4,351,856.09	1.87%
I/1.	Hitelállomány			-	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			4,351,856.09	1.87%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			287,094.41	0.12%
I/2.2.	Bankköltség			0.00	0.00%
I/2.3.	Letétkezelői,értékelői díj			28,709.38	0.01%
I/2.4.	Felügyeleti díj			20,096.60	0.01%
I/2.5.	Könyvelői, könyvvizsgálói díj			2,948.64	0.00%
I/2.6.	Különadó			699.32	0.00%
I/2.7.	Egyéb nem költség alapú kötelezettségek			4,012,307.74	1.72%
I/2.7/1.	Befektetési jegy forgalmazásból eredő			1,120,861.00	0.48%
I/2.7/2.	Értékpapír/határidős ügyletekből eredő			2,891,446.74	1.24%
I/3.	Céltartalékok			-	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			-	-
II.	KÖVETELÉSEK			237,473,512.30	101.87%
II/1.	Folyószámla, készpénz			10,164,166.09	4.36%
II/2.	Egyéb követelés			4,294,723.96	1.84%
II/2/1.	Származtatott ügylet			3,910,000.00	1.68%
II/2/2.	Egyéb követelés			384,723.96	0.17%
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>	223,014,622.25	95.66%
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 megtettesítő 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			223,014,622.25	95.66%
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett				
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			223,014,622.25	95.66%
	OTP INGATLANALAP		HUF	223,014,622.25	95.66%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			-	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			-	-

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt üzleti évekről (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
2019.12.31	246,867,788.43	1.055149
2020.06.30	233,121,656.21	1.056111

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. év (2018.12.28-2019.12.31)	1.38%
2020. félév (2019.12.31-2020.06.30.) <i>nem évesített hozam</i>	0.09%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték	
					EUR	Piaci ár
					2020.06.30	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	10,000,000	2020.07.27	355.77	-13,576.00	0.99904832
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	125,000,000	2020.07.02	365.84	-3,821,943.89	0.99989518
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	S	4,000,000	2020.07.27	358.58	37,096.83	1.00095258
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	S	1,000,000	2020.07.27	352.75	-7,150.64	1.00095258
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	5,536,000	2020.09.22	357.3	-21,843.55	0.99733221
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	189,000	2020.07.27	357.29	-1,065.94	0.99904832
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	5,000,000	2020.09.04	354.69	14,202.76	0.99789638
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	44,629,000	2021.02.18	356.72	70,319.06	0.99348053
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	S	3,000,000	2020.09.22	347.09	-74,456.66	1.00267492
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	25,778,240	2021.04.12	347.89	720,292.54	0.99201256
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	S	2,000,000	2020.09.04	345.69	-56,392.47	1.00210805
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3,079,000	2021.04.15	348.85	77,965.27	0.99192956
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1,013,000	2021.02.18	348.8	24,199.19	0.99348053
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	386,000	2021.03.17	348.46	9,883.60	0.99273230
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	10,137,000	2020.07.27	350	151,023.16	0.99904832
Összesen					-2,891,446.74	

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. működésében nem történt lényeges változás 2020 első féléve során.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A jó hangulat 2020 elején is tovább folytatódott a tőkepiacokon az előző évhez hasonlóan. Bár már januárban napvilágot láttak a hírek egy új típusú vírusról (COVID-19), mely Kínában szedi áldozatait, azonban az ezzel kapcsolatos híreket kezdetben negligálták a befektetők. A vírus azonban tovább tudott terjedni és pandémiává alakult.

Az első nagyobb számú európai és amerikai megbetegedések hírére pánikszerű eladási hullám alakult ki, és a főbb fejlett piaci indexek a februári csúcsaikról 30-40%-ot zuhantak egy hónap leforgása alatt. Mind a fejlett piaci jegybankok, mind a kormányok gyorsan reagáltak a kialakult helyzetre, és nagymértékű lazító intézkedéseket vezettek be. Ezek következtében a jelentősebb részvénypiaci indexek a márciusi mélypontjaikról átlagosan mintegy 40%-os emelkedést produkáltak június végéig.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed – a gyengülő konjunkturális adatokat látva – már 2019 félévétől kamatvágásba kezdett, így év végére elérte az 1,50-1,75%-os sávot. A vírus okozta recesszióra a jegybankok jellemzően monetáris lazítással válaszoltak, így a Fed 2020 márciusában két kamatvágást is végrehajtott, így elérve a 0-0,25%-os kamatsávot. Ezen túlmenően számos gazdaságélénkítő csomagot (eszközvásárlási programokat) is bejelentettek több ezer milliárd dollár értékben, valamint kormányzati szintű fiskális stimulusra is sor került.

Az Európai Központi Bank (EKB) 2020 első félévében nem csökkentette az alapkamatot, így az -0,50%-os szinten maradt, ugyanakkor 120 milliárd eurónyi, év végéig szóló eszközvásárlási programot jelentett be. Az EKB a legfrissebb prognózisában 8,7%-os GDP csökkenést vár az euróövezetben idén, jövőre pedig 5,2%-os visszapattnás várható. A munkanélküliségi ráta idén 10,8%-ra emelkedik, majd 2022-re 8,8%-ra mérséklődik. A tavaly megválasztott új EKB elnök, Christine Lagarde politikája, hogy az alacsony kamatok fenntartásával, valamint a tagállamok fiskális lazításra való ösztönzésével támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében. Az Európai Bizottság pedig egy 750 milliárd eurós helyreállítási alap felállítását tervezi, melyből a vírussal leginkább sújtott országok kapnák a források jelentősebb részét.

A folyamatosan gyengülő makro adatok és az újabb mennyiségi lazítások következtében a közép és hosszú lejáratú, valamint a Fed kamatvágásai következtében az amerikai rövid lejáratú kötvények hozamai is jelentős mértékben csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 126 bázisponttal, 0,66%-ra, a német 10 éves benchmark pedig 26 bázisponttal, (-0,45%-)ra mérséklődött 2020. év eleje és félév vége között. A német 10 éves állampapír hozama 2019. március végétől negatív tartományban van, a 2020. március eleji rekord alacsony, (-0,85%-)os szintjéről június végéig mintegy 40 bázisponttal emelkedett.

A hazai jegybank szintén gazdaságélénkítő eszközöket vezetett be: eszközvásárlási (állampapír, jelzálogkötvény) programot indított, kedvezményes fedezett hitelt nyújt maximum öt éves futamidőre a bankoknak, kibővítette a kedvezményes NHP finanszírozást a vállalatok részére. A rövid oldalon azonban szigorítani kényszerült a monetáris politikáján, a gyengülő makro adatok és a továbbra is magas infláció következtében ugyanis a forintra nagy

eladói nyomás helyezkedett, így a hazai fizetőeszköz a 340-es EURHUF keresztárfolyamról 370-ig gyengült.

Első körben a devizaswap-tendereken elfogadott mennyiséget csökkentette a jegybank, mellyel közvetetten emelte a bankközi kamatok mértékét. Miután ez a szigorító intézkedés nem állította meg a forint gyengülését, az MNB szimmetrikussá tette a kamatfolyosót az O/N fedezett hitel mértékének 0,90%-ról 1,85%-ra emelésével, ezzel tovább szigorítva a rövid oldali monetáris politikáján. Ennek következtében saját mozgásterét is megnövelte, mert az újonnan bevezetett egyhetes betét esetén a kamatfolyosó aljától (-0,05%) a tetejéig (1,85%) elfogadhatja a beérkezett betéti ajánlatokat a jegybank. Az intézkedéseknek köszönhetően áprilisban 1% fölé emelkedtek a bankközi kamatok (BUBOR) az év eleji nulla közeli szintekről, majd május végére az alapkamat mértékére (0,90%) mérséklődtek.

A 2020. júniusi Monetáris Tanács ülésén nem várt módon csökkent 15 bázisponttal az irányadó ráta mértéke, így az 0,75%-ra változott. A csökkenés mértékét a bankközi kamatok is lekövezték. A kamatvágásra a gazdaság élénkítése céljából került sor, mellyel közeledtünk a régióban is alkalmazott nulla körüli kamatszintekhez. A forint az euróval szemben 357-es keresztárfolyamig gyengült a júniusi kamatdöntést követően, mely a 345-350-es zónától távolodott el.

2020 első feléve során az állampapírok hozama éven belüli lejáratokra nulláról 1% körüli szintre emelkedett, mely június végére 0,18-0,23%-ra mérséklődött. A magyar 3 éves állampapír hozama mintegy 70 bázisponttal, az 5 éves és a 10 éves 12-14 bázisponttal emelkedett az év első felében tavalyi évi záró értékekhez képest (rendre 0,98%; 1,29%; 2,15%-os hozamszintekre).

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 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)
2020.01.01-2020.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	330,004
Teljes összegből a rögzített javadalom	255,732
Teljes összegből a változó javadalom	74,272
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorló javadalmazása	77,963
Létszám	42

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 tárgyi időszakban 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 kapcsán tárgyi időszakban 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, 2020. augusztus 31.

Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

Anda Árpád
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31 EUR	2020.06.30 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	252 106 822	236 408 570
10	II. KÖVETELÉSEK	3 155 000	3 910 000
11	1. Követelések	3 155 000	3 910 000
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztárcákra szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	241 002 314	222 099 308
16	1. Értékpapírok	237 866 019	235 008 429
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	3 136 295	-12 909 121
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19	b) egyéb	3 136 295	-12 909 121
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	7 949 508	10 399 262
21	1. Pénzeszközök	7 925 952	10 452 846
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	23 556	-53 584
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	-3 389 163	-2 462 667
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	248 717 659	233 945 903

Budapest, 2020. július 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31 EUR	2020.06.30 EUR
28	E. Saját tőke	247 506 180	232 675 911
29	I. INDULÓ TŐKE	234 263 273	220 775 339
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	279 330 407	295 606 410
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 45 067 134	- 74 831 071
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	13 242 907	11 900 572
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	3 908 038	3 185 693
34	2. Értékelési különbszet tartaléka	- 229 312	- 15 425 372
35	3. Előző év(ek) eredménye	3 479 077	9 564 181
36	4. Üzleti év eredménye	6 085 104	14 576 070
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	1 190 641	1 243 736
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 190 641	1 243 736
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	20 838	26 256
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	248 717 659	233 945 903

Budapest, 2020. július 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.01.01. - 2019.12.31	2020.01.01. - 2020.06.30.
		EUR	EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	14,152,825	17,663,269
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6,699,366	2,426,001
3	III. Egyéb bevételek	38,072	45,718
4	IV. Működési költségek	1,403,723	705,295
5	V. Egyéb ráfordítások	2,704	1,621
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	6,085,104	14,576,070

Budapest, 2020. július 31.

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.