

OTP Ingatlanbefektetési Alap

2020.01.01-2020.06.30

FÉLÉVES JELENTÉS

2020. augusztus 31.

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: 1211-05. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 1-3.)
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 99.) SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.) Grant Thornton Kft. 1032 Bp. (West Point Business Center) Váci út 18. VIII. em.
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.

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.06.30
Átruházható értékpapírok	34,723,332	35,768,535
Banki egyenlegek	53,819,241	47,767,041
Egyéb eszközök	312,076,946	305,046,999
Összes eszköz	400,619,519	388,582,575
Kötelezettségek	778,502	742,023
Nettó eszközérték	401,398,021	389,324,598

1. Eszközök összetétele 2019. december 31.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	79,470,743	19.80
I/1. Hitelállomány	0	-
I/2. Egyéb kötelezettségek	76,835,064	19.14
<i>alapkezelői díj</i>	622,530	0.16
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	43,120	0.01

<i>ingatlanszakértői díj</i>	28,145	0.01
<i>költségment elsz. egyéb tétel</i>	34,617	0.01
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	76,106,652	18.96
I/3.Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	2,635,679	0.66
II. ESZKÖZÖK:	480,868,764	119.80
II/1. Folyószámla, készpénz	53,819,241	13.41
II/2. Egyéb követelés	88,612,525	22.08
II/3. Hitelkihelyezés		0.00
II/4. Értékpapírok	34,723,332	8.65
II/5. Ingatlanok, berendezések	307,501,773	76.61
<i>II/5/1. Ingatlanok</i>	302,511,773	75.36
<i>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</i>	4,990,000	1.24
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	2,469	0.00
II/7 Határidős deviza ügyletek /követelés	- 3,790,576 -	0.94

2. Eszközök összetétele 2020. június 30.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	113,140,106	29.06
I/1. Hitelállomány	30,116,250	7.74
I/2. Egyéb kötelezettségek	79,727,572	20.48
<i>alapkezelői díj</i>	588,126	0.15
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	39,668	0.01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	14,103	0.00
<i>költségment elsz. egyéb tétel</i>	52,490	0.01
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	79,033,185	20.30
I/3.Céltartalékok	0	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	3,296,284	0.85
II. ESZKÖZÖK:	502,464,704	129.06
II/1. Folyószámla, készpénz	47,767,041	12.27
II/2. Egyéb követelés	98,015,545	25.18
II/3. Hitelkihelyezés	9,963,666	2.56
II/4. Értékpapírok	35,768,535	9.19
II/5. Ingatlanok, berendezések	328,909,338	84.48
<i>II/5/1. Ingatlanok</i>	324,722,338	83.41
<i>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</i>	4,187,000	1.08
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	518,686	0.13
II/7 Határidős deviza ügyletek /követelés	- 18,478,107 -	4.75

2.1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK eFt	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	13,000,000	356.67	331.57	-326,292	2020.12.08
ELADÁSI	1,700,000	356.09	338.24	-30,344	2020.10.09
ELADÁSI	53,500,000	355.82	352.78	-162,705	2020.09.15
ELADÁSI	400,000	356.04	355.01	-414	2020.10.05
ELADÁSI	2,400,000	355.57	327.06	-68,415	2020.08.19
ELADÁSI	60,000,000	356.53	337.85	-1,120,872	2020.11.25
ELADÁSI	52,003,000	356.58	333.07	-1,222,816	2020.11.30
ELADÁSI	60000000	356.73	332.04	-1,481,588	2020.12.14
ELADÁSI	60,000,000	356.73	332.02	-1,482,788	2020.12.14
ELADÁSI	32,500,000	356.73	332.01	-803,502	2020.12.14
ELADÁSI	65,700,000	356.88	331.32	-1,679,422	2020.12.28
ELADÁSI	50,000,000	357.13	338.60	-926,329	2021.01.20
ELADÁSI	61,400,000	355.78	337.23	-1,138,755	2020.09.11
ELADÁSI	61,700,000	356.78	345.75	-680,283	2020.12.18
ELADÁSI	2,000,000	356.58	332.81	-47,549	2020.11.30
ELADÁSI	50,850,000	356.67	332.46	-1,231,046	2020.12.08
ELADÁSI	23,861,000	356.77	332.23	-585,430	2020.12.17
ELADÁSI	70,000,000	356.88	331.84	-1,752,938	2020.12.28
ELADÁSI	20,000,000	356.88	331.78	-502,040	2020.12.28
ELADÁSI	52,000,000	356.55	340.84	-817,048	2020.11.27
ELADÁSI	78,200,000	356.83	347.87	-700,970	2020.12.23
USD					
ELADÁSI	7,400,000	316.22	271.60	-330,201	2020.10.21
ELADÁSI	13,995,313	316.43	267.20	-689,020	2021.03.29
ELADÁSI	2,134,472	316.22	273.50	-91,188	2020.10.21
ELADÁSI	2,007,191	316.43	270.20	-92,797	2021.03.29
ELADÁSI	7,741,062	316.22	268.80	-367,094	2020.10.21
ELADÁSI	447,322	316.22	266.30	-22,331	2020.10.21
ELADÁSI	1,641,315	316.22	280.75	-58,220	2020.10.21
ELADÁSI	1,969,054	316.22	282.85	-65,711	2020.10.21
				-18,478,107	

2.2. Értékpapírok

II/4. Értékpapírok	Piaci érték E Ft
a tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	25,036,018
más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	505,736
a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	
egyéb átruházható értékpapírok	10,732,517
hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	22,908,260

2.3. Ingtalan adatok

a) Ingtalan funkcionális kategóriák szerinti értékadatai 2020.06.30.

adatok ezer forintban

Ingtalanok	Cím	Forgalmi ár E Ft	Portfólió %
IPARI INGATLAN	Vidék	5,043,662	1.30%
Iroda	Budapest és környéke	208,078,125	53.45%
Iroda	Vidék	6,729,852	1.73%
Kereskedelmi összesen	Budapest és környéke	81,176,355	20.85%
Kereskedelmi összesen	Vidék	1,678,914	0.43%
Lakó összesen	Budapest és környéke	451,900	0.12%
Logisztika Összesen	Budapest és környéke	12,364,600	3.18%
Logisztika Összesen	Vidék	5,466,230	1.40%
Telek összesen	Budapest és környéke	3,222,700	0.83%
Telek összesen	Vidék	510,000	0.13%
		324,722,338	83.41%
Építés alatt álló ingatlan		4,187,000	1.08%
		328,909,338	84.48%

b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2020.06.30.

BESOROLÁS MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	BUDAPEST				VIDÉK			ÖSSZESEN
	IRODA	KERESK EDELEM	LAKÓ	LOGISZTI KA	IRODA	KERESKE DELEM	LOGISZ TIKA	
Féléves bérleti díj (eHUF)	5,495,016	2,146,264	11,435	965,437	214,627	468,594	265,374	9,566,747
Össz. féléves bérleti díjból DEVIZA (eHUF)	3,843,427	396,557	10,370	613,213	214,627	12,346	235,040	5,325,580
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	189,332,504	66,934,209	784,600	21,391,510	6,272,537	11,248,639	5,091,474	301,055,473
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	207,729,025	71,141,000	801,000	19,128,263	6,729,852	12,231,868	5,466,230	323,227,238
Ingtalan-jövedelmezőség %	5.44	5.56	2.88	10.85	6.55	7.54	10.01	5.96
Fajlagos bérleti díjbevétel HUF/m2	22,049	38,887	5,519	6,271	32,960	12,096	7,519	17,551
Fajlagos ingatlanértékek	810,269	1,254,559	604,528	115,501	974,352	309,229	148,221	573,755
Értéknövelő beruházások (eHUF)	646,191	54,823	-	19,877	525	25,036	16,411	762,863
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	6.57	6.20	2.09	8.90	7.28	8.52	7.04	6.73
Bérbeadottság %	83.23	95.45	46.26	80.73	100.00	92.01	96.33	85.32
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év								8.14

c) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2020.06.30.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2019.12.31	76.61%
	2020.06.30	84.48%
Bérlők száma		397
Vevők száma		0
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	332.38 %
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	8.14 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	7.76%

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 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
2016.12.31	74,583,383,565	42,825,882,819	8,162,473,747	152,833,992,862	2.049169
2017.12.31	100,899,783,929	38,464,499,233	12,495,200,964	213,714,158,011	2.118083
2018.12.29	184,245,729,768	95,692,485,780	11,780,022,970	401,798,958,311	2.180778
2019.12.31	179,135,034,216	36,567,245,254	42,548,382,315	401,398,020,763	2.240757
2020.06.30	172,484,675,284	16,797,648,434	23,214,925,314	389,324,598,086	2.257155

**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	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 év (2015.12.31-2016.12.30.)	3,27%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	3,36%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	2,96%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31.)	2,75%
2020. üzleti félév (2019.12.31.-2020.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	0,73%

V. Származtatott ügyletek

Az Alap 2020.06.30-án nyitva lévő határidős ügyleteit a II.2.1-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 kereslete hasonlóan alakult 2020 első negyedévében, mint az előző évek azonos időszakában. A második negyedévben azonban jelentős visszaesés volt megfigyelhető a budapesti irodapiaci keresletben, melyet a COVID-19 vírus terjedése válthatott ki.

2020 első félévében az új irodakínálat Budapesten mintegy 130 ezer négyzetméterrel nőtt, mely jelentős növekedésnek számít a tavalyi évhez viszonyítva. A folyamatban lévő beruházások 7%-kal gyarapodtak az előző év azonos időszakához képest, ezzel megközelítve az 540 ezer négyzetméter nagyságú új fejlesztési területet, melynek jelentős része továbbra is a Váci úti irodafolyosón épül. Ennek meghatározó része (100 ezer négyzetméter) idén, illetve 2021-ben kerül átadásra a tervek szerint. A folyamatban lévő fejlesztések 59%-a előszerződéses keretében már előre ki lett adva a bérlőknek. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta 7,3%-ra növekedett, hiszen a mérséklődő kereslet növekvő kínálattal párosult a második negyedévben. Az irodapiaci hozamokban némi növekedés volt tapasztalható, az előző évhez képest a prémium kategóriás irodáktól átlagosan elvárt hozam 5,75% körül alakult a fővárosban. Az Alap szempontjából jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok értéke és bérbeadottsága nem változott jelentősen.

A logisztikai ingatlanok piaci kínálata szintén bővülni tudott, 2020 első félévében több, mint 100 ezer négyzetméterrel nőtt az ipari ingatlanállomány Budapesten. Ez fokozott kereslettel párosult, amit alátámaszt, hogy a második negyedévben több, mint 200 ezer négyzetmétert tett ki a bérlői kereslet (melyet az ipari, ill. e-kereskedelmi beszállítók támasztanak), ami kétszerese az előző év azonos időszakában mért értéknek. 2020 félévekor további 127 ezer négyzetmétert meghaladó logisztikai beruházás megvalósítása van folyamatban, mely mintegy 32%-kal marad el az egy évvel ezelőtti időszakhoz képest. Az üresedési ráta továbbra is a logisztikai szegmensben a legalacsonyabb (2,6%), bár ennek értéke éves szinten növekedett, azonban a félév során átadott, meghatározó volumenű új fejlesztések rekord szintű kereslettel párosultak, így alacsony szinten maradt az üresedési mutató. Az átlagos logisztikai bérleti díjak nem változtak jelentősen, havonta 4,60-4,95 euró/négyzetméter körül alakultak, mellyel átlagosan 7,25% körüli hozamot lehetett elérni.

A kiskereskedelmi forgalom 1,4 százalékponttal bővült, melyet a gyorsan forgó fogyasztási cikkek megugró értékesítési volumene okozott. Az otthonmaradás lévén azonban lecsökkent a bevásárlóközpontok

forgalma, mely a ruházati cikkeket árusító üzleteket érintette leginkább. A bérleti díjak esetében némi korrekció volt megfigyelhető tavaly év végéhez képest, valamint sok esetben a bérleti díjfizetés átstrukturálására került sor a kényszerű üzletbezárások miatt. Kínálati oldalon az év első felében nem jelent meg új egység, illetve a folyamatban lévő legnagyobb fejlesztés (Etele City Center) átadása legalább fél évet fog csúszni, leghamarabb 2021. negyedik negyedévében vehetik birtokba a bérlők. A prémium kategóriás bevásárlóközpontok hozama átlagosan 6,25% körül alakult a félév végén Budapesten. A limitált új kínálat következtében a befektetők érdeklődése fennmaradhat a szegmens iránt, azonban ezt jelentősen befolyásolhatja a COVID-19 második hulláma.

A jó hangulat 2020 elején is tovább folytatódott a tőkepiacokon az előző évhez hasonlóan. Bár már januárban napvilágot láttak a hírek egy új típusú víusról (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 forint nagy eladói nyomás helyezkedett, így a hazai fizetőeszköz a 340-es EURHUF keresztárfolyamról 370-ig gyengült.

Első körben a devizawap-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 Alap jövőjére vonatkozóan kiemelt célnak tekintjük a bérbeadottsági ráta további emelését, a magas hozamtermelő képességgel rendelkező ingatlanok akvizícióját és a portfólió struktúrájának optimalizálását.

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlanbefektetési Alapkezelő Zrt. működésében nem történt lényeges változás 2020 első feléve során.

VII. 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.

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. A törvény által előírt minimum 15%-os likvid eszköz tartást az alap likvid eszköz állománya folyamatosan meghaladja. 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.) Kormányrendeletben és az Ingatlanalap Kezelési szabályzatában az Alapkezelő által külön meghatározott - az egyes portfólió elemekre vonatkozó - befektetési korlátokat és az egyéb működési előírások betartását folyamatosan ellenőrzi. A márciusban tapasztalt kiáramlás miatt a rendelkezésre tartott hitelkeretből 2020. március 31. napján lehívásra került 30 milliárd forint összegű hitel. Az adott időszak alatt egyéb olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

IX. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2020.06.30-án: 7.76%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2020. augusztus 31.

Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

Anda Árpád
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

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

Statisztikai számjel

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. eFt	2020.06.30. eFt
1	A. Befektetett eszközök	323,341,554	347,846,884
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	45	45
3	1. Szellemi termékek	45	45
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	305,198,701	327,607,804
5	1. Ingatlanok	271,596,799	271,161,368
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	32,219,465	54,232,469
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	139,443	126,535
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	929,608	2,087,432
10	6. Beruházásokra adott előlegek	303,389	0
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	9,997	0
12	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	18,142,808	20,239,035
13	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
14	2. Tartós részesedések	10,052,094	10,052,093
15	3. Tartós részesedések értékelési különbözete	-909,814	222,110
16	4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	8,903,285	9,157,522
17	5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete	97,243	807,310
18	B. Forgóeszközök	91,652,621	100,941,009
19	I. KÉSZLETEK	3,473,800	3,515,500
20	1. Ingatlankészletek	3,710,411	3,710,411
21	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-236,611	-194,911
22	II. KÖVETELÉSEK	8,439,669	25,589,270
23	1. Követelések	8,456,927	25,465,494
24	2. Követelések értékvesztése (-)	-4,505	-4,505
25	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-12,753	128,281
26	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
27	III. ÉRTÉKPAPIROK	25,408,588	25,606,286
28	1. Értékpapírok	24,782,425	24,651,519
29	2. Értékpapírok értékelési különbözete	626,163	954,767
30	a) kamatokból, osztalékokból	312,565	196,673
31	b) egyéb	313,598	758,094
32	IV. PÉNZESZKÖZÖK	54,330,564	46,229,953
33	1. Pénzeszközök	54,333,782	46,071,500
34	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-3,218	158,453
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	204,563	732,993
36	1. Aktív időbeli elhatárolások	204,563	732,993
37	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
38	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-3,323,609	-19,959,173
39	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	411,875,129	429,561,713

Budapest, 2020.07.15.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statisztikai számjel

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. eFt	2020.06.30. eFt
40	E. Saját tőke	400,218,973	389,737,062
41	I. INDULÓ TŐKE	179,154,353	172,601,253
42	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	394,714,225	411,425,936
43	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-215,559,872	-238,824,683
44	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	221,064,620	217,135,809
45	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
46	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	161,290,835	153,142,151
47	2. Értékelési különbszet tartaléka	28,410,708	36,068,800
48	3. Előző év(ek) eredménye	25,887,558	31,363,077
49	4. Üzleti év eredménye	5,475,519	-3,438,219
50	F. Céltartalékok	29,739	29,739
51	G. Kötelezettségek	8,354,094	35,869,565
52	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	0	30,000,000
53	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8,297,939	5,589,059
54	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	56,155	280,506
55	H. Passzív időbeli elhatárolások	3,272,323	3,925,347
56	FORRÁSOK ÖSSZESEN	411,875,129	429,561,713

Budapest, 2020.07.15.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A"
EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.06.30.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	21,920,766	12,349,688
2	II. Egyéb bevételek	6,533,647	133,313
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	18,502,048	9,450,772
5	V. Egyéb ráfordítások	6,040,830	736,520
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	8,159,773	4,121,950
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6,595,789	9,855,878
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	5,475,519	- 3,438,219

Budapest, 2020.07.15.

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.