

OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja

2020.01.01. - 2020.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2020. augusztus 31.

I. OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

| | |
|---|--|
| Az Alap neve: | OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja |
| Az Alap rövid neve: | OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja |
| Az Alap típusa, fajtája | Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott nyíltvégű befektetési alap |
| Az Alap üzleti éve | megegyezik a naptári évvel |
| Az Alapkezelő neve Az Alapkezelő székhelye Az Alapkezelő cégjegyzékszám: | OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 1026 Budapest, Riadó u. 1-3. 01-10-044185 |
| A Letétkezelő cégneve: A Letétkezelő székhelye: A Letétkezelő cégjegyzékszám: | OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585 |
| Forgalmazó: Forgalmazó székhelye Forgalmazó cégjegyzékszám Forgalmazó ügynöke: | OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585 OTP Bank Nyrt. fiókhálózata |
| Könyvvizsgáló Könyvvizsgáló székhelye: Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: Könyvvizsgálótért felelős könyvvizsgáló neve: MKVK nyilvántartási száma: | Hites és Hiteles Kft. 1026 Budapest, Riadó utca 8. 01-09-660537 dr. Ladó Judit 003510 |
| Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: Lajstromszám: Felügyeleti határozat száma: Felügyeleti határozat kelte: | 1111-672 H-KE-III-167/2016 2016.02.16. |
| Az Alap futamideje: | Az Alap futamideje határozatlan. |
| Befektetési jegyek előállítás: | A befektetési jegyek névértéke 1,- Ft, azaz egy forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség. |
| ISIN kód | HU0000716378 |

II. Vagyonkimutatás

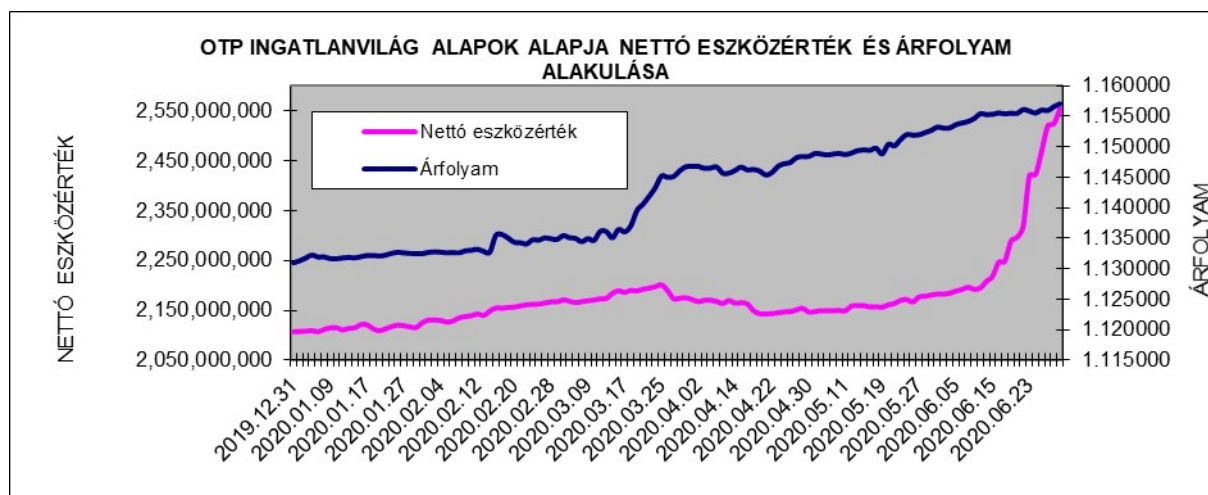
| | 2019.12.31 | 2020.06.30 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| | e Ft | e Ft |
| Átruházható értékpapírok | 908,599 | 1,969,711 |
| Banki egyenlegek | 1,212,757 | 620,214 |
| Egyéb eszközök | - 10,727 | 67,043 |
| Összes eszköz | 2,110,629 | 2,656,968 |
| Kötelezettségek | 3,739 | 102,963 |
| Nettó eszközérték | 2,106,890 | 2,554,005 |

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. február 18-án indult 215.000.000 db, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 215.000 eFt tőkével.

| 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 |
|------------|------------------------------|------------------------------------|--|---|---|
| 2016.02.16 | 215,000,000 | 215,000,000 | 0 | 215,000,000 | 1.000000 |
| 2016.06.30 | 639,975,489 | 641,224,118 | 1,248,629 | 645 663 902 | 1.008888 |
| 2016.12.31 | 849,763,434 | 1,061,908,897 | 211,150,601 | 854 041 855 | 1.005035 |
| 2017.12.31 | 847,487,408 | 190,277,385 | 153,748,085 | 914 136 470 | 1.078643 |
| 2018.12.28 | 2,129,352,187 | 1,501,431,995 | 259,964,343 | 2 292 886 946 | 1.076800 |
| 2019.12.31 | 1,862,874,785 | 358,021,863 | 624,067,790 | 2,106,889,858 | 1.130988 |
| 2020.06.30 | 2,207,288,522 | 552,284,189 | 186,450,199 | 2,554,005,167 | 1.157078 |

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



| DÁTUM | NETTO ESZKÖZÉRTÉK | ÁRFOLYAM |
|------------|----------------------|----------|
| 2020.01.02 | 2,107,370,002 | 1.131310 |
| 2020.02.03 | 2,130,204,856 | 1.132783 |
| 2020.03.02 | 2,166,902,121 | 1.134830 |
| 2020.04.01 | 2,171,664,005 | 1.146796 |
| 2020.05.04 | 2,147,399,994 | 1.148890 |
| 2020.06.02 | 2,182,629,284 | 1.153252 |
| 2020.06.30 | 2,554,005,167 | 1.157078 |

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

adatok ezer forintban

| | | | ÖSSZEG/ÉRTÉK e Ft | % | |
|----------------|---|------------------|----------------------|------------------|--------------|
| I. | KÖTELEZETTSÉGEK | | 102,963 | 4.03 | |
| I/1. | Hitelállomány | | 0 | - | |
| I/2. | Egyéb kötelezettségek | | 97,731 | 3.83 | |
| I/2.1. | Alapkezelői díj miatt | | 1,624 | 0.06 | |
| I/2.2. | Bankktg | | 0 | - | |
| I/2.3. | Letétkezelői,értékelői díj | | 271 | 0.01 | |
| I/2.4. | Felügyeleti díj | | 189 | 0.01 | |
| I/2.5. | Könyvvizsgálói díj | | 756 | 0.03 | |
| I/2.6. | Különadó | | 30 | 0.00 | |
| I/2.7. | Egyéb nem költség alapú kötelezettségek | | 94,861 | 0.01 | |
| I/3. | Céltartalékok | | 0 | - | |
| I/4. | Származtatott ügyletek | | 5,233 | 0.20 | |
| I/4. | Passzív időbeli elhatárolások | | 0 | - | |
| II. | KÖVETELÉSEK | | 2,656,968 | 104.03 | |
| II/1. | Folyószámla, készpénz | | 620,214 | 24.28 | |
| II/2. | Egyéb követelés | | 67,043 | 2.63 | |
| II/3 | Lekötött betétek | | 0 | 0.00 | |
| II/3.1. | Max. 3 hó lekötésű | | 0 | 0.00 | |
| II/3.2. | 3 hónapnál hosszabb | | 0 | 0.00 | |
| II/4 | Értékpapírok | <i>Devizanem</i> | <i>Névérték</i> | 1,969,711 | 77.12 |
| II/4/1. | Állampapírok | | 0 | 0.00 | |
| II/4/1/1. | Magyar Államkötvény | | 0 | 0.00 | |
| II/4/1/2. | Kincstárjegy | | 0 | 0.00 | |
| II/4/1/3. | Egyéb jegybankképes értékpapír | | 0 | 0.00 | |
| II/4/1/4. | Külföldi állampapírok | | 0 | 0.00 | |
| II/4/2. | Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtettestítő értékpapír | | 0 | 0.00 | |
| II/4/2/1. | Tőzsdére bevezetett | | 0 | 0.00 | |
| II/4/2/2. | Külföldi kötvények | | 0 | 0.00 | |
| II/4/2/3. | Tőzsdén kívüli | | 0 | 0.00 | |

| | | | | | |
|----------------|--|-----|-------------|------------------|--------------|
| II/4/3. | Részvények | | | 0 | 0.00 |
| II/4/3/1. | Tőzsdére bevezetett | | | 0 | 0.00 |
| II/4/3/2. | Külföldi részvények | | | 0 | 0.00 |
| II/4/3/3. | Tőzsdén kívüli | | | 0 | 0.00 |
| II/4/4. | Jelzáloglevelek | | | 0 | 0.00 |
| II/4/4/1. | Tőzsdére bevezetett | | | 0 | 0.00 |
| II/4/4/2. | Tőzsdén kívüli | | | 0 | 0.00 |
| II/4/5. | Befektetési jegyek | | | 1,969,711 | 77.12 |
| II/4/5/1. | Tőzsdére bevezetett | | | 0 | 0.00 |
| II/4/5/2. | Tőzsdén kívüli | | | 1,969,711 | 77.12 |
| | Adventum MAGIS befektetési jegy | EUR | 300,000 | 119,093 | 4.66 |
| | OTP IKON Származtatott Alap I sorozat | HUF | 150,000,000 | 173,019 | 6.77 |
| | OTP INGATLANALAP BEFJEGY | HUF | 409,136,408 | 162,380 | 6.36 |
| | OTP PRIME IA BEFJEGY | HUF | 386,000,000 | 1,497,186 | 58.62 |
| | OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I" Sorozat | HUF | 10,000,000 | 18,034 | 0.71 |
| II/4/6. | Kárpótlási jegy | | | 0 | 0.00 |
| II/5 | Aktív időbeli elhatárolások | | | 0 | 0.00 |

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

| | 2018.12.28 | 2019.12.31 | 2020.06.30 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nettó eszközérték | 2,292,886,946 | 2,106,889,858 | 2,554,005,167 |
| Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték | 1.076800 | 1.130988 | 1.157078 |

| Időszak | Időszaki hozam |
|--|-----------------------|
| 2016. üzleti év (2016.02.18-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i> | 0,50% |
| 2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.) | 7,32% |
| 2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.) | -0.17% |
| 2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31) | 5.03% |
| 2020. üzleti félév (2019.12.31-2020.06.30.) <i>nem évesített adat</i> | 2.31% |

VII. Származtatott ügyletek

| Ügylet típus | Kötési összeg | Lejárat | Kötési árfolyam | Piaci árfolyam 2020.06.30 | Piaci érték eFt 2020.06.30 |
|-------------------------|---------------|------------|-----------------|------------------------------|----------------------------------|
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | 275,000 | 2020.10.19 | 348.9 | 356.20 | -2,008 |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | 342,000 | 2020.12.23 | 347.4 | 356.83 | -3,225 |
| Összesen | | | | | -5,233 |

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 részvénytársasági 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 féléve 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).

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 gyakorlók 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 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

