

OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

2019.01.01.-2019.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2019. augusztus 30.

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

Az Alap neve:	OTP PRIME 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	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	dr Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-771
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-527/2018
Felügyeleti határozat kelte:	2018.11.20.
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	HU0000721477
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

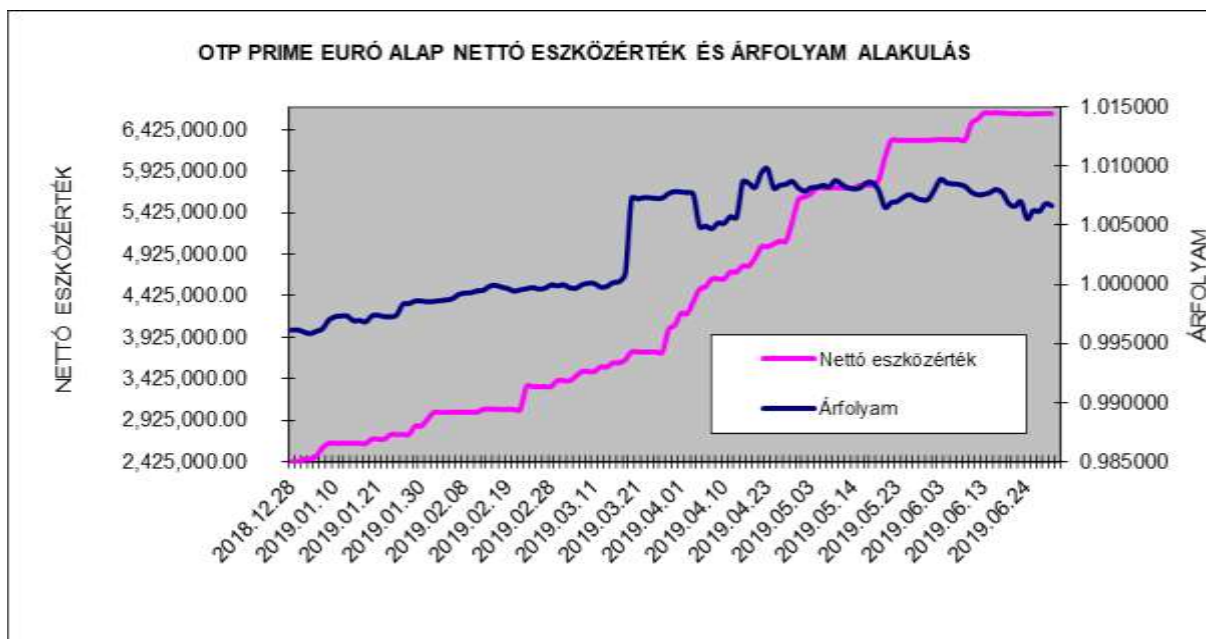
	2018.12.28	2019.06.28
Átruházható értékpapírok	2,169,715.16	6,146,071.86
Banki egyenlegek	304,218.36	488,855.92
Egyéb eszközök	169,829.08	0.00
Összes eszköz	2,643,762.60	6,634,927.78
Kötelezettségek	217,916.01	14,980.13
Nettó eszközérték	2,425,846.59	6,619,947.65

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2018. november 21-én indult 918.610 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 918.610 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
2018.11.21	918,610	918,610	-	9,188,610.00	1
2018.12.28	2,435,252	2,470,387	-	2,425,846.59	0.996138
2019.06.28	6,576,251	4,105,864	-	6,619,947.65	1.006645

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2019.01.02	2,425,886	0.996154
2019.02.01	3,020,609	0.998568
2019.03.01	3,403,714	0.999876
2019.04.03	4,356,759	1.007629
2019.05.02	5,616,620	1.007880
2019.06.03	6,308,648	1.008887
2019.06.28	6,619,948	1.006645

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		14,980.13	0.23%	
I/1.	Hitelállomány		-	-	
I/2.	Egyéb kötelezettségek		14,980.13	0.23%	
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		6,918.21	0.10%	
I/2.2.	Bankköltség		0.00	0.00%	
I/2.3.	Letétkezelői,értékelői díj		691.78	0.01%	
I/2.4.	Felügyeleti díj		345.91	0.01%	
I/2.5.	Könyvelői, könyvvizsgálói díj		2,834.13	0.04%	
I/2.6.	Különadó		40.02	0.00%	
I/2.7.	Egyéb nem költség alapú kötelezettségek		4,150.08	0.06%	
I/3.	Céltartalékok		-	-	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások		-	-	
II.	KÖVETELÉSEK		6,634,927.78	100.23%	
II/1.	Folyószámla, készpénz		488,855.92	7.38%	
II/2.	Egyéb követelés		0.00	0.00%	
II/2/1.	Származtatott ügylet		0.00	0.00%	
II/2/2.	Egyéb követelés		0.00	0.00%	
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>	6,146,071.86	92.84%
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		6,146,071.86	92.84%	
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli		6,146,071.86	92.84%	
	OTP INGATLANALAP	HUF	6,146,071.86	92.84%	
II/4/6.	Kárpótlási jegy			-	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			-	-

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt üzleti évről (az alap 2018. évben indult)

	Nettó eszközérték EUR	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték EUR
2018.11.21	918,610.00	1.000000
2018.12.28	2,425,846.59	0.996138
2019.06.28	6,619,947.65	1.006645

Időszak	Időszaki hozam
2018. év (2018.11.21-2018.12.28) <i>nem évesített hozam</i>	-0.39%
2019. félév (2018.12.28-2019.06.28.) <i>nem évesített hozam</i>	1.05%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték	Piaci ár
					EUR	
					2019.06.28	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	700,900	2019.06.28	322.57	2,050.68	0.99997985
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	234,600	2019.07.08	324.16	-419.36	0.99977841
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	631,300	2019.07.03	323.84	-567.65	0.99987913
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	256,600	2019.07.09	324.22	-501.11	0.99975827
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	84,600	2019.07.15	324.38	-196.83	0.99963742
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	257,600	2019.07.16	324.41	-618.01	0.99961728
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	472,700	2019.07.15	325.64	-2,940.82	0.99963742
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	524,600	2019.07.05	323.77	-337.06	0.99983884
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	104,700	2019.09.12	321.8	694.55	0.99865384
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	482,800	2019.09.17	322.56	2,110.86	0.99856648
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,134,800	2019.09.25	324.41	-2,575.03	0.99842671
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	331,600	2019.09.26	324.855	-850.30	0.99840924
Összesen					-4,150.08	

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 részvénypiacokról. Így a 2018-as éves csúcsaikról 10-20%-kal csökkent a főbb részvénypiaci indexek értéke. Ezt a jelentős korrekciót egy nagyobb részvénypiaci 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) kamatlétségi ülés során pedig már felkészítették a piacokat arra, hogy a következő kamatlétségi ülés során csökkenteni fogják az irányadó kamatozatokat.

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 eszközünk 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 forintérsődés 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 jószerevel 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 bukkant fel a befektetési termékpalettán.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap mögöttes befektetését képező OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai prémium iroda szegmensre fókuszál. A PRIME Alap portfólióját majdnem 100%-osan bárbeadott budapesti prémium kategóriás irodaházak teszik ki, így az Alap hozama is elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ.

Az Alap a jövőben is arra törekszik, hogy az OTP PRIME 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 PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: KE-III-527/2018.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 Euro	2019.06.30 Euro
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	2,611,854	6,639,408
10	II. KÖVETELÉSEK	0	0
11	1. Követelések	0	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	2,172,666	6,147,924
16	1. Értékpapírok	2,166,164	6,121,652
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	6,502	26,272
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	1
19	b) egyéb	6,502	26,271
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	439,188	491,484
21	1. Pénzeszközök	439,185	491,011
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	3	473
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-10,326	-6,337
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2,601,528	6,633,071

Budapest, 2019. július 18.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: KE-III-527/2018.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 Euro	2019.06.30 Euro
28	E. Saját tőke	2,426,452	6,622,327
29	I. INDULÓ TŐKE	2,435,252	6,576,251
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2,435,252	6,576,251
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	-8,800	46,076
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-3,624	17,203
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	-3,821	20,408
35	3. Előző év(ek) eredménye	0	0
36	4. Üzleti év eredménye	-1,355	9,820
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	171,372	8,544
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	171,372	8,544
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	3,704	2,200
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2,601,528	6,633,071

Budapest, 2019. július 18.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: KE-III-527/2018.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.11.20.	2019.01.01. - 2019.06.30.
		2018.12.31.	
		Euro	Euro
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	5,599	129,291
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,820	102,435
3	III. Egyéb bevételek	0	0
4	IV. Működési költségek	5,070	16,965
5	V. Egyéb ráfordítások	64	71
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-1,355	9,820

Budapest, 2019. július 18.

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.