

OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

2020.01.01.-2020.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2020. augusztus 31.

I. Az OTP PRIME Euró 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

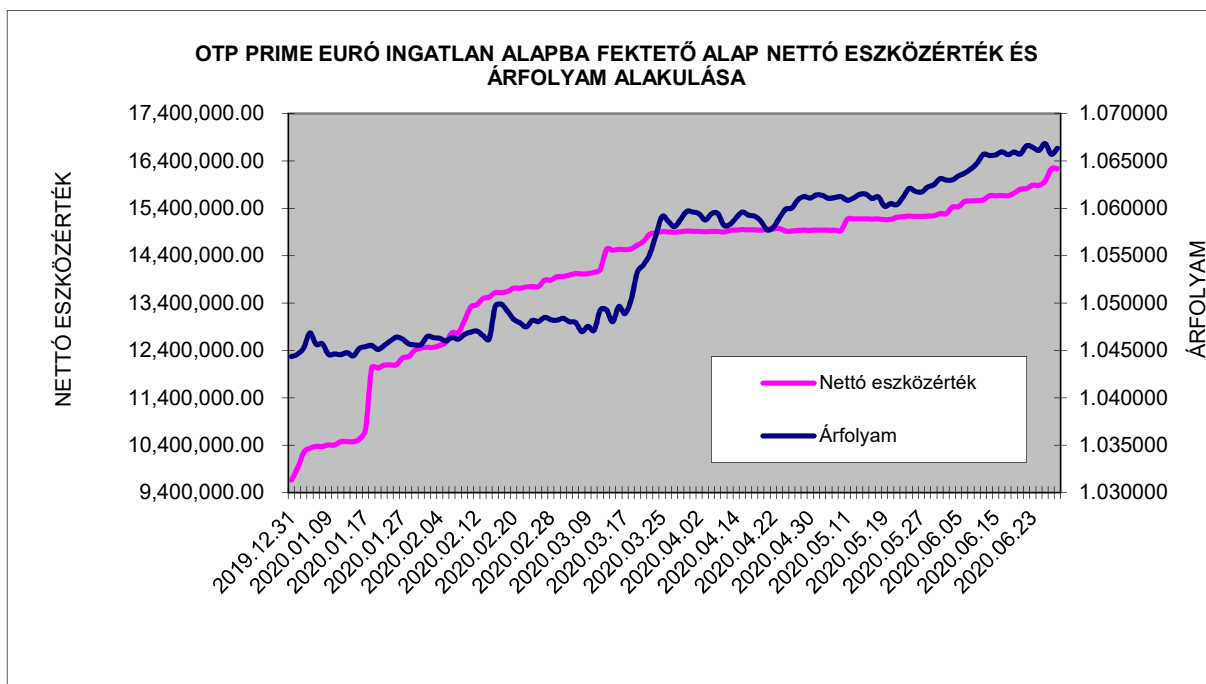
	2019.12.31	2020.06.30
Átruházható értékpapírok	8,221,242.00	14,819,839.00
Banki egyenlegek	2,179,832.00	1,484,424.00
Egyéb eszközök	314,664.00	555,623.00
Összes eszköz	10,715,738.00	16,859,886.00
Kötelezettségek	1,051,391.00	510,292.00
Nettó eszközérték	9,664,347.00	16,349,595.00

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	-	918,610.00	1
2018.12.28	2,435,252	2,470,387	-	2,425,846.59	0.996138
2019.12.31	9,253,888	7,336,677	-	9,664,346.93	1.044355
2020.06.30	15,329,100	5,798,949	136,246	16,349,594.51	1.066572

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2020.01.02	9,923,767	1.044622
2020.02.03	12,466,664	1.046360
2020.03.02	13,960,658	1.048208
2020.04.01	14,918,639	1.059622
2020.05.04	14,943,195	1.061433
2020.06.02	15,292,548	1.063147
2020.06.30	16,349,595	1.066572

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

V. A befektetési alap összetétele

			ÖSSZEG/ÉRTÉK EUR	%	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK		510,291.52	3.12%	
I/1.	Hitelállomány		-	-	
I/2.	Egyéb kötelezettségek		510,291.52	3.12%	
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		18,759.27	0.11%	
I/2.2.	Bankköltség		0.00	0.00%	
I/2.3.	Letétkezelői,értékelői díj		1,875.86	0.01%	
I/2.4.	Felügyeleti díj		1,313.11	0.01%	
I/2.5.	Könyvelői, könyvvizsgálói díj		2,885.29	0.02%	
I/2.6.	Különadó		180.79	0.00%	
I/2.7.	Egyéb nem költség alapú kötelezettségek		485,277.20	2.97%	
I/3.	Céltartalékok		-	-	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások		-	-	
II.	KÖVETELÉSEK		16,859,886.03	103.12%	
II/1.	Folyószámla, készpénz		1,484,424.12	9.08%	
II/2.	Egyéb követelés		555,623.14	3.40%	
II/2/1.	Származtatott ügylet		272,166.07	1.66%	
II/2/2.	Egyéb követelés		283,457.07	1.73%	
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>	14,819,838.77	90.64%
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		14,819,838.77	90.64%	
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett		-	-	

II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			14,819,838.77	90.64%
	OTP INGATLANALAP	HUF		14,819,838.77	90.64%
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
2019.12.31	9,664,346.93	1.044355
2020.06.30	16,349,594.51	1.066572

Időszak	Időszaki hozam
2018. év (2018.11.21-2018.12.28) <i>nem évesített hozam</i>	-0.39%
2019. év (2018.12.28-2019.12.31)	4.84%
2020. félév (2019.12.31-2020.06.30.) <i>nem évesített hozam</i>	2.13%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Ügylet iránya	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték	
					EUR	Piaci ár
					2020.06.30	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	331,600	2020.07.27	355.82	-496.89	0.99904832
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	700,900	2020.07.02	365.83	-21,410.66	0.99989518
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	631,300	2020.09.04	354.69	1,793.24	0.99789638
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	814,900	2021.02.18	356.73	1,261.03	0.99348053
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1,251,400	2021.02.26	352.23	18,082.81	0.99325874
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	884,000	2021.04.06	347.1	26,519.00	0.99217858
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1,884,300	2021.03.08	347.15	54,725.57	0.99298162

EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	524,600	2021.03.09	346.22	16,625.15	0.99295391
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	491,200	2021.04.12	347.79	13,863.44	0.99201256
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	104,700	2021.04.15	348.86	2,648.22	0.99192956
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	2,142,600	2021.02.18	349.04	49,735.07	0.99348053
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	482,800	2021.03.17	348.45	12,375.78	0.99273230
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	1,762,000	2020.07.22	344.82	51,664.76	0.99921818
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	L	3,005,700	2020.07.27	350	44,779.55	0.99904832
Összesen					272,166.07	

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 részvénytőkeindexek 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 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 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).

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)
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 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

OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

MNB határozat száma: KE-III-527/2018.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor - szám	A tétel megnevezése	2019.12.31 Euro	2020.06.30 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	10,471,373	16,653,304
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	8,239,477	14,767,621
16	1. Értékpapírok	8,017,821	15,111,498
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	221,656	-343,877
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19	b) egyéb	221,656	-343,877
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	2,231,896	1,885,683
21	1. Pénzeszközök	2,232,593	1,886,309
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-697	-626
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	-80,944	300,278
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	10,390,429	16,953,582

Budapest, 2020. július 31.

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	2019.12.31 Euro	2020.06.30 Euro
28	E. Saját tőke	9,930,819	16,477,006
29	I. INDULÓ TŐKE	9,499,866	15,469,767
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	9,499,866	15,606,013
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	-136,246
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	430,953	1,007,239
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	118,792	420,461
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	140,015	-44,225
35	3. Előző év(ek) eredménye	0	0
36	4. Üzleti év eredménye	173,501	458,857
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	454,392	472,793
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	454,392	472,793
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	5,218	3,783
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	10,390,429	16,953,582

Budapest, 2020. július 31.

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	2019.01.01. - 2019.12.31.	2020.01.01. - 2020.06.30.
		Euro	Euro
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	5,599	736,710
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,820	239,911
3	III. Egyéb bevételek	0	7,090
4	IV. Működési költségek	5,070	44,729
5	V. Egyéb ráfordítások	64	303
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-1,355	458,857

Budapest, 2020. július 31.

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.