

OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap

**2018.01.01. - 2018.06.30.**

**FÉLÉVES JELENTÉS**

2018. augusztus 15.

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

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3 1. em
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
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
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>HK Adócontroll Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	03-09-109816
Könyvvizsgálótért felelős könyvvizsgáló neve:	Dr. Hegedűs Mihály
MKVK nyilvántartási száma:	006219
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1111-704
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-767/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.11.14.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 1 USD, azaz Egy dollár. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000717814
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	<a href="https://www.otpingatlanalap.hu">https://www.otpingatlanalap.hu</a>

## II. Vagyonkimutatás

adatok USD-ben

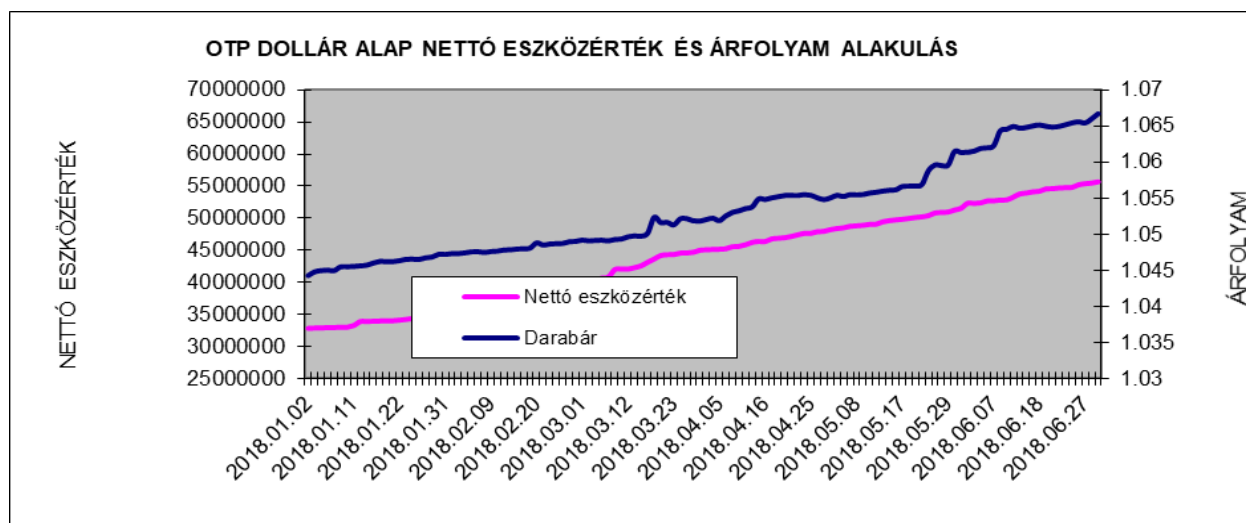
	2017.12.29	2018.06.29.
Átruházható értékpapírok	31 494 635,35	50.843.857,46
Banki egyenlegek	1 430 637,81	892.218,62
Egyéb eszközök	- 323 963,34	4.010.392,48
<b>Összes eszköz</b>	<b>32 601 309,82</b>	<b>55.746.468,56</b>
Kötelezettségek	41 687,15	72.765,99
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>32 559 622,67</b>	<b>55.673.702,57</b>

## III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. november 14-én indult 3.788.836 db, egyenként 1 USD névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 3.788.836 USD tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK USD	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK USD/DB
2016.11.14	3.788.836	-	-	3.788.836	1,000000
2016.12.31	9.869.763	9.977.480	-	9.898.393	1,002901
2017.12.29.	31.193.077	22.255.439	767.333	32.559.623	1,043809
2018.06.29.	52.192.063	21.436.814	662.570	55.673.702	1,066708

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2018.01.02	32,839,936	1.044271
2018.02.01	34,971,052	1.047320
2018.03.01	39,632,633	1.049196
2018.04.03	45,077,864	1.052046
2018.05.02	48,228,353	1.055051
2018.06.01	52,336,630	1.061354
2018.06.29	55,673,703	1.066708

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2018.06.29) eszközérték számítást 2017.06.28-án készítettük, 2018.06.27-i bankkivonat és tranzakciók alapján

## V. A befektetési alap összetétele

		ÖSSZEG/ÉRTÉK USD	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>613,893.50</b>	<b>1.10%</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>	-	-
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>613,893.50</b>	<b>1.10%</b>
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	60,867.93	0.11%
I/2.2.	Bankköltség	0.00	0.00%
I/2.3.	Letétkezelői,értékelői díj	6,086.81	0.01%
I/2.4.	Felügyeleti díj	3,043.35	0.01%
I/2.5.	Könyvelői, könyvvizsgálói díj	2,352.60	0.00%
I/2.6.	Különadó	415.30	0.00%
I/2.7.	Egyéb nem költség alapú kötelezettségek	541,127.51	0.97%
I/2.7/1.	Befektetési jegy forgalmazásból eredő	541,127.51	0.97%
I/2.7/2.	Értékpapír/határidős ügyletekből eredő	-	-
<b>I/3.</b>	<b>Céltartalékok</b>	-	-
<b>I/4.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	-	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>56,287,596.07</b>	<b>101.10%</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>	<b>2,657.52</b>	<b>0.00%</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>	<b>384,695.66</b>	<b>0.69%</b>
II/2/1.	Befektetési jegy forgalmazásból eredő	384,695.66	0.69%
II/2/2..	Értékpapír/határidős ügyletekből eredő	0.00	0.00%
<b>II/3</b>	<b>Lekötött betétek</b>	<b>1,045,992.95</b>	<b>1.88%</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	1,045,992.95	1.88%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	-	-
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>50,843,857.46</b>	<b>91.32%</b>
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			-	-
<b>II/4/2.</b>	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>			-	-
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			-	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			-	-
<b>II/4/3.</b>	<b>Részvények</b>			-	-
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/3/2.	Külföldi részvények			-	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			-	-
<b>II/4/4.</b>	<b>Jelzáloglevelek</b>			-	-
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			-	-
<b>II/4/5.</b>	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>50,843,857.46</b>	<b>91.32%</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			-	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			50,843,857.46	91.32%
	OTP Ingatlanbefektetési jegy	HUF		50,843,857.46	91.32%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			-	-
<b>II/5</b>	<b>Származtatott ügyletek</b>			<b>4,010,392.48</b>	<b>7.20%</b>
<b>II/6</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			-	-

## VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt üzleti évről (az alap 2016. évben indult)

Időszak	Időszaki hozam
2016. (2016.11.14-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i>	0.29%
2017. (2016.12.30-2017.12.29.)	4,08%
2018. félév (2017.12.29-2018.06.29.) <i>nem évesített adat</i>	2,19%

## VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci ár 2018.06.29	Piaci érték USD 2018.06.29
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	4 040 000	2018.08.06	251,94	1,0020726	414 980,73
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	2 688 000	2018.07.06	252,65	1,0004202	273 755,03
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	7 211 304	2018.07.10	253,61	1,0006303	708 311,25
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	2 700 000	2018.07.10	253,58	1,0006303	265 488,17
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	361 000	2018.07.16	250,96	1,0009455	38 743,92

USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	2 415 000	2018.10.24	248,25	1,0067936	268 427,62
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	3 985 000	2018.09.24	249,94	1,0050675	425 800,82
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	200 000	2018.09.26	253,6	1,0051826	18 746,39
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	2 790 681	2018.07.31	255,06	1,0017538	256 601,30
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	2 171 742	2018.07.31	255,02	1,0017538	199 998,94
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	2 030 000	2018.07.16	264,15	1,0009455	122 725,90
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	2 127 000	2018.07.23	267,39	1,0013287	103 289,63
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	14 409 438	2018.07.23	268,03	1,0013287	666 970,83
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	2 813 000	2018.07.30	272,45	1,0017006	84 982,81
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	4 195 000	2018.07.12	270,9	1,0007354	153 877,67
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	122 000	2018.08.21	277,56	1,0028695	1 328,57
USD VÉTELI HATÁRIDŐS ÜGYLET	610 000	2018.08.27	277,6	1,0031882	6 362,90
<b>Összesen</b>					<b>4 010 392,48</b>

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

### **1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a 2018-as év első hat hónapja során egy új, intézményi befektetők részére létrehozott alappal bővítette termékpalettáját.

Az Alapkezelő működésében a félév során egyéb lényeges változás nem történt.

### **2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők**

A 2018-as év hasonló optimizmussal telve kezdődött, mint amely az előző évet jellemezte. Ennek a fő vezérlője az Egyesült Államokban bejelentett széles körű adócsökkentés volt, melynek hatására a befektetők mindenkori csúcsokra repítették a részvényindexeket január folyamán. Az amerikai S&P 500 index a januári csúcsán több mint 7 %-ot emelkedett az előző év vége óta, a német DAX részvényindex pedig több mint 5 %-ot. Ezzel párhuzamosan a meghatározó országok kötvényhozamai is tovább emelkedtek, aminek a hatására az ingatlanpiaci részvények nem tudták kivenni a részüket a részvénypiaci ralliból. A dollár gyengülésének hatására egyedül a fejlődő piaci ingatlanrészvények tudtak emelkedni, míg az európai és amerikai ingatlanpiac csökkent.

Január végén azonban élesen változott a hangulat, és a főbb részvényindexek több mint 10 %-ot estek február közepéig. Hasonló mértékben csökkentek az ingatlanpiaci részvények is, annak ellenére, hogy korábban alulteljesítők voltak. A februári stabilizálódás után hosszas oldalazásba váltottak az indexek, míg a dollár elkezdett erősödni a főbb kereskedelmi partnerek devizáival szemben. A dollár erősödésével párhuzamosan a fejlődő piaci devizák és kötvények eladói nyomás alá kerültek, különösen a gyengébb fundamentumokkal rendelkező országok. Ennek nyomán a fejlődő piaci részvénypiacok is alulteljesítették a fejlett piaci társaikat.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED tavaly decemberi kamatemelése után idén márciusban és júniusban is a várakozásoknak megfelelően újabb 25-bázisponttal emelte az alapkamat felső korlátját, így az az első félév végén már 2.00%-on állt. A 2018-as évre még további két 25 bázispontos kamatemelést áraznak a piacok, szeptemberben és decemberben. A kamatemelésekkel párhuzamosan az amerikai hosszú távú kötvényhozamok jelentős mértékben emelkedtek a félév során, míg az európai hozamok a kezdeti emelkedés után az év eleji szintek alatt zárták a júniust.

A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglal állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB által bevezetett egyéb intézkedéseknek köszönhetően a 3 hónapos bankközi kamat év elején rekord alacsony szinten, 0.03%-on állt. Az áprilisban kezdődött fejlődő piaci turbulencia a hazai fizetőeszközt is elérte, májusban a forint euróval szembeni árfolyama áttörte a 315-ös szintet, majd június végére a 330-as szinten is megfordult. Mindeközben a hazai kötvényhozamok is feljebb kúsztak, a 3 hónapos bankközi kamatláb az év eleji szintről 0.30% környékére, míg a 10 éves kötvényhozam az év eleji 2% környékéről 3.50% fölé emelkedett. Az MNB azonban nem változtatott a kommunikációján, továbbra is kitart a laza monetáris politika és az alapkamat változatlansága mellett.

A globális gazdasági növekedés várhatóan kedvezően alakul az idén, több nemzetközi szervezet is felfelé módosította előrejelzését. Különösen az Egyesült Államok növekedésének mértéke látványos a többi fejlett országhoz képest. Ennek legfőbb oka a tavaly bejelentett adócsökkentésekben keresendő, melynek hatására látványosan megnőtt a belső fogyasztás mértéke. A bejelentett fiskális lazítás azonban túlfűtött gazdaságot eredményezhet középtávon, mely a vártnál több/nagyobb kamatemelésre kényszerítheti a központi bank szerepét betöltő FED-et.

## **Jövőbeni kilátások**

Az idei évre továbbra is robusztus növekedés várható a magyar gazdaságban, a háztartások jövedelme tovább nőhet, 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 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Dollár 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 OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap iránt magas a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, a pénzügyi eszközöknél lényegesen magasabb hozamot tudott elérni. A dollárban megtakarításokkal rendelkezők körében népszerű alap elmúlt félév során elért 2.19%-os teljesítménye kiemelkedőnek mondható, figyelembe véve a mérsékelt kockázati besorolását.

Az Alap a jövőben is arra törekszik, hogy az OTP Ingatlanbefektetési Alap forintban számolt hozamát minél jobban megközelítse dollárban.

## **IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás**

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg (e Ft)</b>
2018.01.01-2018.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	259.174
Teljes összegből a rögzített javadalom	192.487
Teljes összegből a változó javadalom	66.687
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	92.938
Létszám	50 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, 2018. augusztus 15.

---

**Dr. Barna Zsolt**  
Vezérigazgató

---

**Dr. Tóth Nándor**  
Vezérigazgató helyettes

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet:** Mérleg, eredménykimutatás







