

Investiții imobiliare pe val



OTP Real Estate & Construction
OTP REC



Din statisticile oficiale ale Băncii Naționale a României identificăm cu ușurință că cea mai mare deținere a populației este, de departe, casa proprie, în proporție de 77% din averea totală. Mai mult decât atât, în ultima perioadă, datorită randamentelor real negative (și a nivelului de inflație implicit), românii aleg să investească din ce în ce mai mult în proprietăți,



Ce opțiuni ai la dispoziție dacă dorești un venit recurent dintr-o investiție?

mai ales pentru un venit stabil, generat de chirii. Conform aceluiași statistici, randamentul mediu brut din închiriere în România se situează la un nivel de 6,1%. Totuși, randamentul real net poate scădea la 4,5% ținând cont de cheltuieli precum: întreținerea proprietății, reparații, taxe, perioade fără chiriași, etc.

Ce este OTP Real Estate & Construction?

OTP Real Estate & Construction (OTP REC) este primul fond deschis de investiții din România care îți oferă expunere la nivel internațional în **sectorul imobiliar și al construcțiilor** și de asemenea, **primul fond** deschis de investiții din România cu **distribuție trimestrială a veniturilor**.



Tip de fond: OTP REC este un fond diversificat flexibil cu expunere pe sectorul imobiliar și al construcțiilor, la nivel global.



Strategie de investiții: Alocarea strategică a fondului va urmări standardul EFAMA (European Fund and Asset Management Association) al fondurilor diversificate, flexibile (Multi-asset), investind atât în acțiuni, cât și în obligațiuni tranzacționate pe piețele de capital. Fondul își propune să investească cel puțin 75% din active în valori mobiliare emise de companii care activează în domeniul imobiliar și al construcțiilor (inclusiv companii de tipul REITs – Real Estate Investment Trusts).



Investiție: Suma minimă pentru a deveni investitor este contravaloarea unei unități de fond (valoarea nominală este de 500 RON), în timp ce la următoarele subscrieri poți aduce sume începând cu 50 RON.



Perioada recomandată de deținere: Minim 1 an, optim 3 ani.



Profil de risc: recomandat investitorilor cu profil de risc mediu.

Risc redus



Randament potențial scăzut

Randament potențial mare



Acces: Poți cumpăra sau vinde unități de fond în orice zi lucrătoare, în rețeaua de sucursale și agenții OTP Bank România sau de la sediul administratorului.



Venituri regulate: Fondul va distribui trimestrial, investitorilor înregistrați în Registrul deținătorilor de unități de fond la data de înregistrare¹, veniturile din dividende și cupoane încasate de fond pe parcursul unui trimestru.



Portofoliu de acțiuni și obligațiuni al fondului



Fondul încasează pe tot parcursul anului dividende și cupoane în urma deținerii de acțiuni și obligațiuni

Dividende & cupoane
TRIM I

Dividende & cupoane
TRIM II

Dividende & cupoane
TRIM III

Dividende & cupoane
TRIM IV

CHELTUIELILE FONDULUI

Venituri sub formă de dividende pentru investitorii fondului

În cazul în care valoarea venitului este de sub 1 RON pe unitatea de fond, acesta nu se va distribui, urmând să se cumuleze cu veniturile din trimestrul/trimestrele următoare și să fie distribuite când depășesc valoarea de 1 RON pe unitatea de fond.



Către cine se distribuie: Investitorii fondului care dețin unități de fond în prima zi lucrătoare a lunilor aprilie, iulie, octombrie, ianuarie sunt îndreptățiți să primească venitul distribuibil trimestrial.



Când se calculează: Data aferentă calculului venitului distribuibil este ultima zi calendaristică din fiecare trimestru, respectiv 31 martie, 30 iunie, 30 septembrie, 31 decembrie.



Când se încasează: În termen de maxim 10 de zile de la data de înregistrare se va încasa suma aferentă în contul curent² al investitorului.



Cum se impozitează: Pentru aceste venituri³ societatea de administrare reține 5% impozit, conform legislației în vigoare.

¹Data de înregistrare pentru identificarea deținătorilor de unități de fond înregistrați în Registrul deținătorilor de unități de fond care sunt îndreptățiți să primească venitul distribuibil este prima zi lucrătoare după data calculului, respectiv prima zi lucrătoare a lunilor aprilie, iulie, octombrie, ianuarie.

²Cont curent menționat în relația cu OTP Asset Management România SAI SA.

³Pentru câștigul de capital provenit din răscumpărarea unităților de fond, compania nu reține sau declară impozitul datorat, acest lucru rămânând, ca și până acum, în sarcina investitorilor.



Transparență: Distribuția veniturilor fondului nu este garantată. Distribuția este dependentă de veniturile încasate de fond, acestea fiind influențate de riscurile specifice investițiilor în piața de capital.

Unicitatea FDI OTP Real Estate & Construction

OTP Real Estate & Construction plasează sumele atrase în valori mobiliare emise de trusturi de investiții imobiliare (Real Estate Investment Trusts – REIT) și companii de construcții.



Dar ce sunt REIT-urile?

Real Estate Investment Trusts sunt trusturi de investiții în imobiliare reglementate de o legislație specială, larg răspândită la nivel global; inițial acestea au apărut în 1960 printr-o decizie a Congresului SUA pentru a da acces investitorilor mici la active reale care să le genereze venituri constante.

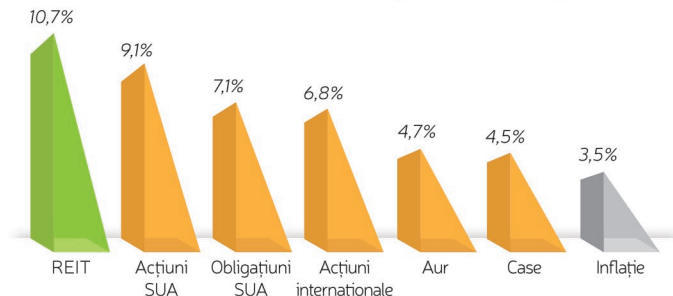
NAREIT⁴ estimează că peste 80 de milioane de adulți sau peste 40% din gospodăriile din SUA au expunere pe sectorul REIT;

Un astfel de trust poate să dețină în portofoliu spații comerciale care încasează chirii, spitale, clădiri rezidențiale, clădiri de birouri, depozite, hoteluri și spații comerciale;

Minim 90% din profit ajunge la acționari conform legislației în vigoare. În plus, aceste companii de tip REIT sunt exceptate de la plata impozitului, prin urmare, valoarea dividendelor potențiale este mai mare;

Performanțe excelente în comparație cu alte clase de active. (vezi graficul de mai jos).

Topul randamentelor analizate ale diferitelor active în ultimii 33 de ani (1985-2018)



Sursa: Bloomberg. REIT-urile sunt reprezentate de FTSE NAREIT Equity Index, Acțiuni SUA de S&P 500, Obligațiuni US de Barclays SUA Aggregate Bond, Acțiuni internaționale de MSCI EAFE Index, Aurul, de prețul spot al unicei de aur, Casele sunt reprezentate de prețul mediu de vânzare al caselor din SUA, Inflația de IPC - Indicele Prețului de Consum în SUA.

⁴National Association of Real Estate Investment Trusts, Asociația REIT-urilor din SUA



Investițiile în REIT-uri măresc gradul de diversificare a unui portofoliu clasic de acțiuni și obligațiuni. Nivelul de corelație între evoluția prețurilor REIT-urilor și alte clase de active este relativ scăzut, astfel micșorând riscul total al portofoliului.

	Cash	Inflation-Protected Bonds	Investment grade bonds	Blue Chips Value Stocks	Blue Chips Growth Stocks	Small-Cap Value Stocks	Small-Cap Growth Stocks
Cash	1	0,27	0	0	-0,01	-0,01	-0,01
Inflation-Protected Bonds	0,27	1	0,5	0,08	0,09	0,05	0,05
Investment grade bonds	0	0,5	1	0,07	0,08	0,06	0,02
Blue Chips Value Stocks	0	0,08	0,07	1	0,8	0,83	0,82
Blue Chips Growth Stocks	-0,01	0,09	0,08	0,8	1	0,73	0,77
Small-Cap Value Stocks	-0,01	0,05	0,06	0,83	0,73	1	0,87
Small-Cap Growth Stocks	-0,01	0,05	0,02	0,82	0,77	0,87	1
High Yield Bonds	-0,01	0,28	0,26	0,63	0,63	0,6	0,61
Global Bonds	0,01	0,56	0,47	0,15	0,1	0,12	0,07
Developed Markets Stocks	0,01	0,16	0,13	0,74	0,7	0,66	0,69
Emerging Markets Stocks	0,02	0,18	0,16	0,69	0,68	0,64	0,72
Preferred Stocks US	-0,01	0,26	0,21	0,63	0,49	0,7	0,55
Commodities	-0,02	0,23	0,24	0,45	0,37	0,46	0,4
REITs US Equity	-0,01	0,26	0,21	0,63	0,48	0,69	0,55
REITs US Mortgage	-0,02	0,24	0,25	0,45	0,37	0,46	0,4



High Yield Bonds	Global Bonds	Developed Markets Stocks	Emerging Markets Stocks	Preferred Stocks US	Commodities	REITs US Equity	REITs US Mortgage
-0,01	0,01	0,01	0,02	-0,01	-0,02	-0,01	-0,02
0,28	0,56	0,16	0,18	0,26	0,23	0,26	0,24
0,26	0,47	0,13	0,16	0,21	0,24	0,21	0,25
0,63	0,15	0,74	0,69	0,63	0,45	0,63	0,45
0,63	0,1	0,7	0,68	0,49	0,37	0,48	0,37
0,6	0,12	0,66	0,64	0,7	0,46	0,69	0,46
0,61	0,07	0,69	0,72	0,55	0,4	0,55	0,4
1	0,29	0,62	0,67	0,63	0,41	0,62	0,41
0,29	1	0,31	0,25	0,28	0,18	0,28	0,19
0,62	0,31	1	0,74	0,51	0,32	0,51	0,33
0,67	0,25	0,74	1	0,49	0,35	0,48	0,34
0,63	0,28	0,51	0,49	1	0,47	0,14	0,07
0,41	0,18	0,32	0,35	0,47	1	0,58	0,46
0,55	0,28	0,51	0,48	0,14	0,58	1	0,47
0,4	0,19	0,33	0,34	0,07	0,46	0,47	1



Care este pasul următor? Ne diversificăm averea!

În mediul economic în care trăim, un portofoliu tradițional de acțiuni și obligațiuni s-ar putea să nu fie suficient. Pe măsură ce volatilitatea este în creștere în piețele de acțiuni și de obligațiuni, ar trebui să mărim gradul de diversificare. Investiția într-un fond cu expunere în sectorul construcțiilor și

al dezvoltărilor imobiliare ar putea să ofere diversificarea necesară pentru provocările investiționale de astăzi.

În tabelul de mai jos am prezentat evoluția unui portofoliu diversificat în perioada 29/12/2000 – 31/12/2017, pe piața americană de capital.

Evoluția unui portofoliu diversificat



Portofoliu tradițional
60% acțiuni
+ 40% obligațiuni

Portofoliu la care s-a adăugat 10% expunere pe imobiliare

Portofoliu la care s-a adăugat 20% expunere pe imobiliare

Venit anual din dividende și/sau cupoane

2,70%

2,90%

3,10%

Apreciere de capital

3,80%

3,70%

3,70%

Randament total anual

6,50%

6,60%

6,80%

Volatilitate

8,20%

7,40%

6,70%

În calculele prezentate am folosit pentru acțiuni indicele S&P500 Total Return, pentru obligațiuni indicele Bank of America Merrill Lynch US Treasury Index, iar pentru expunerea pe Real Estate am folosit indicele FTSE EPRA NAREIT Global Developed Index.

Univers investițional

Legislația pentru REIT-uri a fost adoptată la nivel global. Universul investițional al OTP Real Estate & Construction cuprinde companii din Europa și America de Nord cu expunere pe sectoare cât mai diversificate.



Țări cu legislație REIT

Canada // 1983
Franța // 2003
Germania // 2007
Italia // 2008
Japonia // 2008
Marea Britanie // 2007
SUA // 1960
Australia // 1971
Bahrain // 2015
Belgia // 1995
Bulgaria // 2005
Dubai // 2006

Finlanda // 2009
Hong Kong // 2003
Ungaria // 2011
India // 2014
Irlanda // 2013
Israel // 2006
Kenya // 2014
Malaezia // 2005
Mexic // 2010
Olanda // 1969
Noua Zeelandă // 1969
Pakistan // 2008

Filipine // 2010
Singapore // 1999
Africa de Sud // 2013
Coreea de Sud // 2001
Spania // 2009
Taiwan // 1969
Thailanda // 2005
Turcia // 1995
Vietnam // 2015



Exemple de companii din universul investițional al OTP Real Estate & Construction



ACS ACTIVIDADES CONS Y SERV

ACS SM Equity
Capitalizare: 13,4 mld USD

Grupul ACS este de referință la nivel mondial în activitățile de construcții și servicii. Grupul participă la dezvoltarea unor **sectoare cheie pentru economie, precum infrastructură și energie**. Rezultatele de succes se bazează pe o organizare eficientă și o atitudine dinamică și antreprenorială stabile prin multiple fuziuni, preluări și planuri strategice, în vederea maximizării rentabilității acționarilor companiei.



UNIBAIL-RODAMCO -WESTFIELD

URW NA Equity
Capitalizare: 27,8 mld USD

Unibail-Rodamco-Westfield este o companie **specializată în proprietăți comerciale, aceasta fiind cea mai mare din Europa**. Unibail-Rodamco a fost creat în iunie 2007 prin fuziunea Unibail (Franța, 1968) și Rodamco Europe (Olanda, 1999). Unibail-Rodamco-Westfield gestionează trei tipuri de active: centre comerciale, centre de conferințe și proprietăți de birouri. Compania este prezentă în 27 de orașe, în 13 state, pe două continente și operează 102 centre comerciale. Compania face parte din indicele Eurostoxx 50.



VENTAS INC

VTR US Equity
Capitalizare: 19 mld USD

VENTAS INC este un important trust de investiții imobiliare cu **un portofoliu diversificat în sectorul sănătății și îngrijirii din SUA, Canada și Marea Britanie**. Ventas operează la intersecția a două industrii puternice și dinamice - asistență medicală și bunuri imobiliare. Compania este beneficiara unei piețe de imobiliare pentru îngrijirea sănătății extrem de fragmentată, de 1 trilion USD. Mai mult, creșterea longevității și tendințele demografice, anunță un trend în creștere. Compania deține/operează 729 de centre de îngrijire a seniorilor, 360 de clinici medicale, 30 de centre de cercetare, 3 spitale internaționale și alte centre specializate de îngrijire și sănătate.



SIMON PROPERTY GROUP INC

SPG US Equity
Capitalizare: 54,2 mld USD

Simon Property Group este cel mai mare trust de investiții imobiliare și cel mai mare operator de centre comerciale din SUA. Compania deține, dezvoltă și gestionează proprietăți imobiliare pentru retail, inclusiv mall-uri (regionale, de logistică, de tip boutique), centre comunitare și proprietăți internaționale. Portofoliul său imobiliar de aproximativ 25 de miliarde USD este alcătuit din circa 200 de proprietăți cu amănuntul care totalizează aproximativ 180 de milioane de mp. Compania are participații și în Canada, Mexic, Europa și Asia.



VONOVIA SE

VNA GY Equity
Capitalizare: 25,2 mld USD

Vonovia SE este cea mai mare companie de proprietăți rezidențiale din Germania.

Compania administrează, închiriază și vinde apartamente. Compania a fost cunoscută anterior ca Deutsche Annington Immobilien SE și a fost înființată în anul 1848. Compania administrează 409,000 de case în Germania pentru care încasează chirii. La nivelul anului 2017 valoarea portofoliului imobiliar era de 33.4 mld. Euro, compania înregistrând un profit de 2.56 mld. Euro.



ANNALY CAPITAL MANAGEMENT

NLY US Equity
Capitalizare: 13,1 mld USD

Annaly Capital Management este un trust de investiții imobiliare, de tip ipotecar, care **investește și finanțează proprietăți rezidențiale și comerciale**.

Obiectivul principal al companiei este de a genera venituri pentru a le distribui către acționarii săi, urmărind conservarea capitalului, selecția prudentă a investițiilor și gestionarea continuă a portofoliului său. Aceasta administrează un portofoliu de titluri garantate cu ipotecă, inclusiv certificate de credit ipotecar, obligațiuni ipotecare garantate și obligațiuni emise de agenții. Începând cu anul 1997, societatea investeste preponderent în titluri de valoare de înaltă calitate (95% au rating AAA) emise sau garantate de către agenții guvernamentale americane (Freddie Mac, Fannie Mae și Ginnie Mae) și susținute de ipoteci rezidențiale pentru case uni-familiale.



De ce să alegi OTP REC? Iată beneficiile investiției în OTP REC vs. achiziționarea unui imobil

Achiziție imobil

OTP Real Estate & Construction

Expunere pe piața imobiliară din orașul tău (risc de zonă, stagnarea sau deprecierea prețului activului imobiliar datorită dezvoltării urbane)

Expunere pe piața imobiliară globală (riscurile sunt diminuate prin diversificare regională și flexibilitatea portofoliului imobiliar)

Expunere pe un singur activ imobiliar de tipul apartament/garsonieră

Expunere diversificată pe diferite tipuri de active imobiliare: Mall-uri, spații de birouri, spații logistice și de depozitare, case și apartamente rezidențiale

Sumă investită inițial semnificativă (cel puțin 30.000 Euro)

Suma minimă a investiției inițiale este contravaloarea unei unități de fond (valoarea nominală a unității de fond este de 500 RON)
Posibilitatea investițiilor ulterioare începând cu 50 RON, la fiecare tranzacție

Expertiza personală la momentul alegerii și achiziției

Companii de Imobiliare și Construcții administrate de profesioniști cu zeci de ani de experiență la nivel internațional

Venit lunar din chirie

Venit trimestrial distribuit din deținerile în fond

Impozit de 10% pe valoarea contractului de chirie

Impozit de 5% pe venitul distribuibil

Costuri generate de proprietatea imobiliară: cheltuieli cu reparații, îmbunătățiri, dotări, cheltuieli cu taxele locale, asigurare, etc.

Cheltuielile fondului, ca orice alt tip de fond deschis de investiții

Risc de încasare a veniturii așteptat (chiriei) datorită lipsei de chiriași în anumite momente

Veniturile distribuibile sunt dependente de dividendele și cupoanele încasate de fond (portofoliu diversificat mult mai echilibrat)

Apariția unor cheltuieli neprevăzute: chiriașul nu își plătește întreținerea, facturile curente, apariția de pagube și stricăciuni, etc.

Portofoliu diversificat format din companii specializate de real estate și construcții

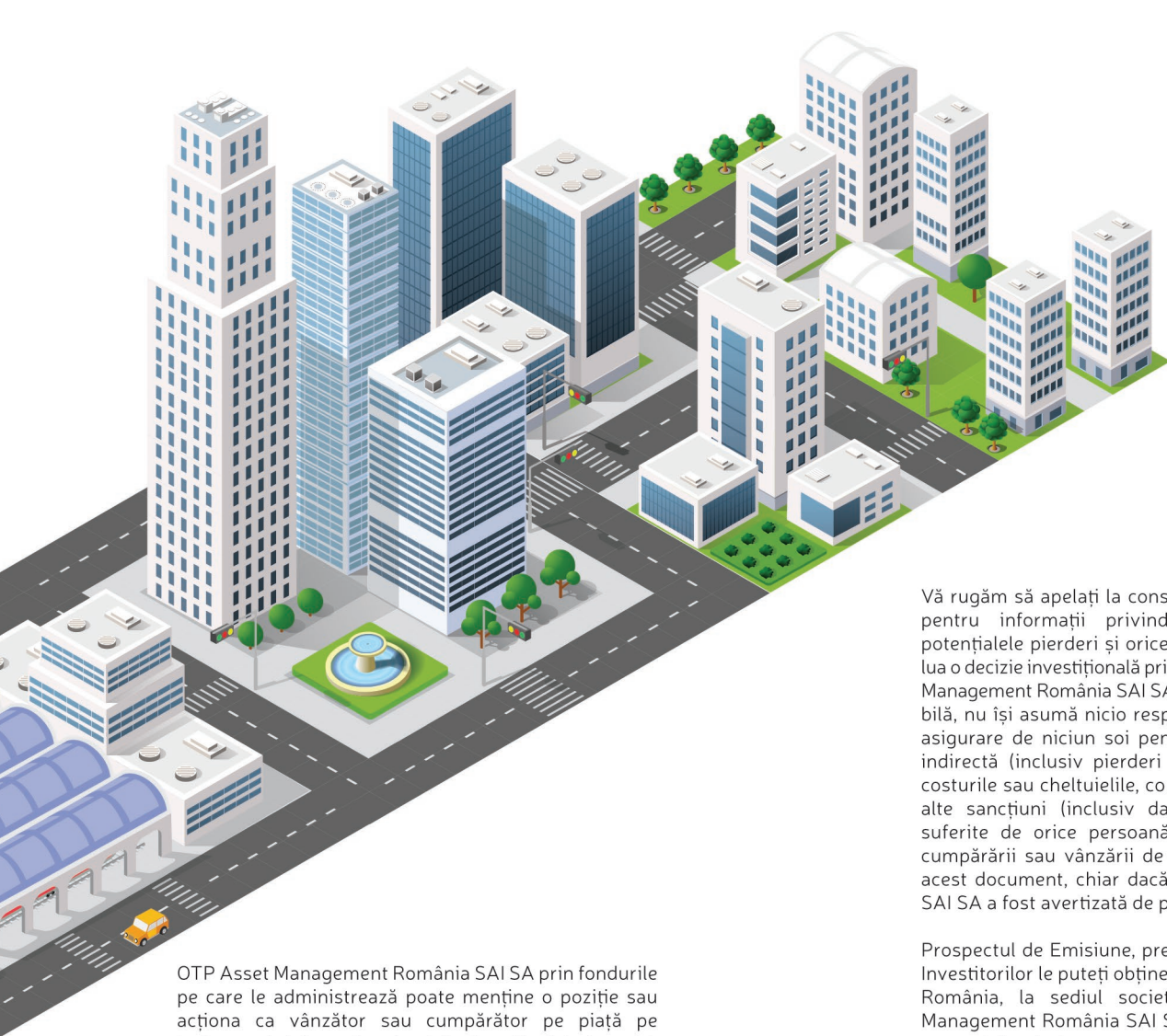
Lichiditate scăzută. Cu cât vrei să lichidizezi mai repede activul, cu atât discount-ul cu care vinzi este mai mare.

Lichiditate imediată - prin răscumpărarea unităților de fond primești banii în contul curent în câteva zile.



Cum investesc?

Procedura de subscriere este deosebit de simplă și necesită deținerea unui cont curent în moneda fondului precum și a sumelor necesare investiției, înainte de a semna Cererea de Adeziune-Subscriere.



OTP Asset Management România SAI SA prin fondurile pe care le administrează poate menține o poziție sau acționa ca vânzător sau cumpărător pe piață pe instrumentul financiar al oricărui emitent inclus aici. OTP Asset Management România SAI SA nu acționează ca un fiduciar sau consultant pentru vreun posibil cumpărător al instrumentelor financiare descrise în acest document și nu este responsabil pentru determinarea legalității sau adecvării unei investiții în instrumentele financiare pentru niciun posibil investitor.

Înainte de achiziția sau vânzarea instrumentelor financiare sau angajarea serviciilor de investiție, vă rugăm să analizați prospectele de emisiune, regulile, documentele cheie destinate investitorilor (DICI) și orice alte documente relevante privind fondurile de investiții, pentru a putea lua o decizie investițională în baza unei consultări solide.

Distribuitor:

OTP Bank România S.A.
Str. Buzești nr. 66-68, Sector 1,
011017, București
Înregistrat la ORC sub nr.
J40/10296/1990,
CUI 7926069
Înreg. la Reg. Bancar
nr. RB-PJR-40-028/1995
Operator de date
cu caracter personal numărul 2689

Vă rugăm să apelați la consultantul dumneavoastră competent pentru informații privind riscurile, comisioanele, taxele, potențialele pierderi și orice alte condiții relevante, înainte de a lua o decizie investițională privind fondurile de investiții. OTP Asset Management România SAI SA, în conformitate cu legislația aplicabilă, nu își asumă nicio responsabilitate, obligație, garanție sau asigurare de niciun soi pentru orice fel de daună directă sau indirectă (inclusiv pierderi generate de investiții) sau pentru costurile sau cheltuielile, consecințele juridice detrimentele sau alte sancțiuni (inclusiv daune punitive sau consecvențiale) suferite de orice persoană fizică sau juridică, ca urmare a cumpărării sau vânzării de instrumente financiare descrise în acest document, chiar dacă OTP Asset Management România SAI SA a fost avertizată de posibilitatea unor astfel de instanțe.

Prospectul de Emisiune, precum și Informațiile Cheie Destinate Investitorilor le puteți obține la sediile Distribuitorului OTP Bank România, la sediul societății de administrare OTP Asset Management România SAI SA, precum și pe pagina de internet www.otpfonduri.ro

Citiți Prospectul de Emisiune înainte de a investi în acest fond! Performanțele anterioare ale fondului nu reprezintă o garanție a realizărilor viitoare.

FDI OTP Real Estate & Construction
Autorizație ASF206/13.07.2018
Nr. Înreg. Registrul ASF CSC 06FDIR/400109.
OTP Asset Management România SAI S.A.
Bd. Dacia nr. 83, Sector 2, 020052, București
Înregistrat la ORC sub nr. J40/15502/2007
CUI 222 64 941
Decizie autorizare ASF nr. 2620/18.12.2007
Înreg. Reg. ASF PJR 05 SAIR/400023
Operator de date cu caracter personal numărul 8236

Am reușit să îți atragem atenția



Poți obține mai multe informații
despre produsele noastre prin:



Reprezentanții OTP Bank România
din unitățile teritoriale



www.otpfonduri.ro



office@otpfonduri.ro



031 308 55 63



Întocmit de: OTP Asset Management România
Broșura, OTP Real Estate & Construction, nov. 2018