

**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**

**2019.01.01.-2019.06.30.**

**FÉLÉVES JELENTÉS**

2019. augusztus 30.

## I. **Az OTP REÁL ALFA III. Tőkevédett Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása**

<b>Az Alap neve:</b> Az Alap rövid neve:	<b>OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap</b> OTP Reál Alfa III. Alap
Az Alap típusa, fajtája	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve</b> Az Alapkezelő székhelye Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b> 1026 Budapest, Riadó u. 1-3. 01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b> A Letétkezelő székhelye: A Letétkezelő cégjegyzékszám:	<b>OTP Bank Nyrt.</b> 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585
Forgalmazó: Forgalmazó székhelye Forgalmazó cégjegyzékszám Forgalmazó ügynöke:	<b>OTP Bank Nyrt.</b> 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585 OTP Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b> Könyvvizsgáló székhelye: Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve: MKVK nyilvántartási száma:	<b>INTERAUDITOR KFT.</b> 1074 Budapest, Vörösmarty u. 16-18. A. ép. fsz. 1/F. 01-09-063211 Móri Ferencné 003356
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b> Lajstromszám: MNB határozat száma: MNB határozat kelte:	1112-379 H-KE-III-884/2015. 2015.09.24.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2015.09.25-2020.04.30.
Befektetési jegyek előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN kód:	HU0000715206
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b> Első kereskedési nap: BÉT határozat száma: Honlap:	Az Alap befektetési jegyei 2015.10.26-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére. 2015.10.26. 427/2015 <a href="http://www.otpingatlanalap.hu">www.otpingatlanalap.hu</a>

## II. Vagyongkimutatás

adatok ezer forintban

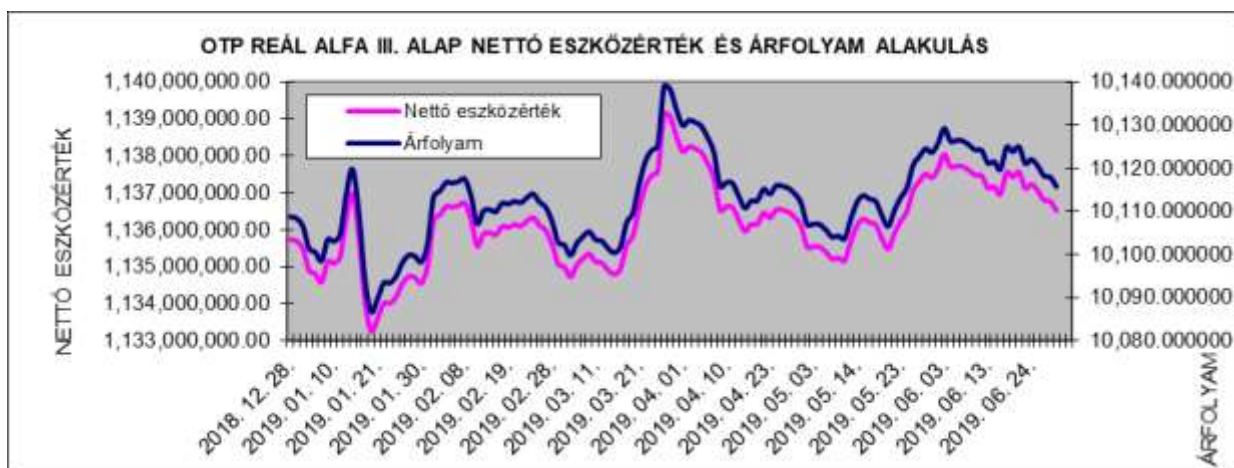
	2018.12.31	2019.06.28	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	1,114,701	786,451	69.20%
Banki egyenlegek	26,047	355,084	31.24%
Egyéb eszközök	0	0	0.00%
Összes eszköz	1,140,749	1,141,535	100.44%
Kötelezettségek	5,011	5,013	0.44%
Nettó eszközérték	1,135,737	1,136,522	100.00%

## III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap 2015. szeptember 25-én indult 112.352 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.123.520 eFt tőkével.

## IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az Alap vagyonának és árfolyamának alakulását a 2019.01.02.-2019.06.28.-ig az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2019.01.02	1,135,691,204	10,108.330995
2019.02.01	1,136,255,761	10,113.355890
2019.03.01	1,135,071,416	10,102.814512
2019.04.03	1,138,194,560	10,130.612361
2019.05.02	1,135,535,947	10,106.949115
2019.06.03	1,138,037,495	10,129.214389
2019.06.28	1,136,522,417	10,115.729288

## V. A befektetési alap összetétele

Portfólió jelentés (2019.06.28-i nettó eszközérték számítás alapján):

adatok forintban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>5,012,523</b>	<b>0.44</b>
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			5,012,523	0.44
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			4,790,425	0.42
I/2.2.	Bankktg			14,211	0.00
I/2.3.	Felügyeleti díj			69,297	0.01
I/2.4.	Származtatott ügylet			0	-
I/2.5.	Különadó			138,590	0.01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>1,141,534,940</b>	<b>100.44</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			355,084,285	31.24
II/2.	Egyéb követelés			0	-
II/2.1	Származtatott ügylet			0	-
II/3	Lekötött betétek			0	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	-
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>786,450,655</b>	<b>69.20</b>
<b>II/4/1.</b>	<b>Állampapírok</b>			<b>540,082,669</b>	<b>47.52</b>
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			357,393,799	31.45
	MÁK2021/C	HUF	250,360,000	250,953,406	22.08
	MÁK2022/A	HUF	90,000,000	106,440,393	9.37
II/4/1/2.	Kincstárjegy			182,688,870	16.07
	D200226	HUF	91,500,000	91,367,403	8.04
	D200429	HUF	91,500,000	91,321,467	8.04
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	-
<b>II/4/2.</b>	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt</b>			<b>120,253,123</b>	

	<b>megtestesítő értékpapír</b>				10.58
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			120,253,123	10.58
	MFB202101/1	HUF	115,400,000	120,253,123	10.58
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
<b>II/4/3.</b>	<b>Résztvények</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
<b>II/4/4.</b>	<b>Jelzáloglevelek</b>			<b>126,114,863</b>	<b>11.10</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett		60,000,000	126,114,863	11.10
	EJBFN19/A	HUF	20,000,000	20,391,010	1.79
	FJ20NF01	HUF	40,000,000	43,011,261	3.78
	OTP JZB 2021/I.	HUF	60,000,000	62,712,592	5.52
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
<b>II/4/5.</b>	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	-

**VI. Összehasonlító táblázat elmúlt három üzleti évről (az alap 2015-ben indult)**  
*adatok forintban*

	<b>2017.12.29</b>	<b>2018.12.28</b>	<b>2019.06.28</b>
Nettó eszközérték	1.161.813.715	1.135.737.203	1.136.522.417
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10.340,836968	10.108,740414	10.115,729288

<b>Időszak</b>	<b>Időszaki hozam</b>
2015. üzleti év (2015.09.25-2015.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	-2.09%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	+0,82%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	+2,06%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	-2.24%
2019. üzleti félév (2018.12.28-2019.06.28.) <i>nem évesített adat</i>	+0.07%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap, mely 2015.09.25-én kezdte meg működését, ezért az eddig elért hozamból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére, lejáratkori kifizetésére vonatkozóan.

Az Alap a tárgyév során nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

## VII. Származtatott ügyletek részletes leírása

Az Alap portfóliójában szereplő származtatott ügyletek megbontását az alábbi táblázat mutatja be:

<b>Származtatott ügyletek</b>	<b>2018.12.28</b>	<b>2019.06.28</b>
OPCIÓS ÜGYLETEK	0	0
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	0	0
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Az Alap portfóliója a következő opciós ügyleteket tartalmazza:

<b>Ügylet típus</b>	<b>Névérték eFt</b>	<b>Lejárat</b>	<b>Piaci árfolyam 2018.12.28.</b>	<b>Piaci érték eFt 2018.12.28</b>	<b>Piaci árfolyam 2019.06.28.</b>	<b>Piaci érték eFt 2019.06.28.</b>
OPCIÓ	1.123.520	2020.04.24	0	0	0	0

Az Alap portfóliójában az alábbi nyolc befektetési alap hozam/kockázat alapján optimalizált kosarából számított index árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció található, melynek lejáratja 2020.04.24. névértéke: 1.123.520 eFt.

Alap neve	Az alap rövid ismertetése	Jelenlegi súly
Henderson Horizon - Pan European Property Equities Fund	Az alap az európai régió tőzsdéin kereskedett, ingatlanpiacon tevékenykedő vállalatok, REIT-ek részvényeibe fektet.	25%
Morgan Stanley Investment Fund - European Property Fund	Az alap célja hosszútávú tőkenövekedés elérése. Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet, melyek az ázsiai ingatlanpiacon tevékenykednek.	25%
SPDR S&P HOMEBUILDERS ETF	Az ETF az amerikai tőzsdén kereskedett lakásépítő vállalatok részvényeibe fektet be.	15%
COHEN & STEERS SICAV - European Real Estate Securities Fund	Az aktívan kezelt alap célja az európai régióban tevékenykedő ingatlan társaságok részvényeibe való befektetés révén hosszú távú tőkenövekedés elérése.	15%
Vanguard REIT ETF	Amerikai tőzsdén kereskedett REIT-ekbe fektető ETF.	15%
iShares UK Property UCITS ETF	Az ETF az Egyesült Királyság tőzsdén jegyzett ingatlanpiaci vállalataiba és REIT-ekbe fektet be.	5%
Delta Lloyd L - Global Property Fund	Globális kiterjedésű alap, melynek célja hosszú távú tőkenövekedés elérése a világon tevékenykedő ingatlanpiaci vállalatok, REIT-ek tőzsdén kereskedett részvényeibe való befektetéssel.	0%
Schroder International Selection Fund - ASIA PACIFIC PROPERTY SECURITIES	Az alap célja hosszútávú tőkenövekedés elérése. Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet, melyek az ázsiai ingatlanpiacon tevékenykednek.	0%
iShares Mortgage Real Estate Capped ETF	Amerikai tőzsdén kereskedett ingatlantársaságokba, REIT-ekbe és jelzáloglevelekbe fektető társaságokba fektető ETF.	0%
iShares US Real Estate ETF	Az ETF (tőzsdén kereskedett befektetési alap) célja, hogy a Dow Jones US Real Estate Indexben szereplő, Egyesült Államokban működő legjelentősebb ingatlanpiaci vállalatokba és REIT-ekbe történő befektetésekkel érjen el hozamot.	0%

### VIII. Alapkezelő működésében bekövetkezett 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.

## 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

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 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 intézkedést alkalmazását tette volna szükségessé.



## **XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása**

Az Alap teljes futamideje alatt maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazott, abban változás nem következett be.

## **XII. Vezetőségi jelentés**

### **1. Üzleti környezet**

A 2018-as év végén a befektetők jelentősebb tőkét vontak ki a részvénytőzsről. Így a 2018-as éves csúcsaikról 10-20%-kal csökkent a főbb részvénytőzsi indexek értéke. Ezt a jelentős korrekciót egy nagyobb részvénytőzsi 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 kamatokat.

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 eszközük 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 kamatlétségi ülés 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.

## **2. Az Alap céljai és stratégiája főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok**

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőkevédelem mellett, azaz a befektetési jegyek névértéke megfizetése mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígéret részét képező teljesítményrészesedésnek megfelelően részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkori saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így az OTP Bank Nyrt-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló Mögöttes Indexre szóló vételi opción keresztül érhető el.

## **3. Kockázatok**

Az Alap értékében egyik legfontosabb kockázati tényező a származtatott ügyletek kockázata. Ezen ügyletekből eredő kockázatokat megfelelő partnerek kiválasztásával próbálja meg az alapkezelő kezelni, akiknél a származtatott ügyletekből eredő kifizetések visszafizetésének kockázata minimális.

További és részarányában nagyobb kockázatot jelentenek az Alap értékpapír befektetései. A portfóliójában a magyar állampapírok mellett hitelintézetek által kibocsátott kötvények is vannak eltérő kockázati minősítésekkel.

A befektetési jegy tulajdonosok az Alap futamidejének lejáratára miatti megszűnésekor - a Kezelési Szabályzat 50. pontban foglaltaknak megfelelően - részesednek az Alap felosztható vagyonából.

Az Alap a működése alatt nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

## **4. Eredmények**

Az Alap 2019-es féléves teljesítménye 0,07% volt. Az időszaki elért hozamból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére.

## 5. Teljesítmény mérése

<b>Időszak</b>	<b>Időszaki hozam</b>
2015. üzleti év (2015.09.25-2015.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	-2.09%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	+0,82%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	+2,06%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	-2,24%
2019. üzleti félév (2018.12.28-2019.06.28.) <i>nem évesített adat</i>	+0.07%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap ezért az elért az eddigi működése alatt elért hozamból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére, lejáratkori kifizetésére vonatkozóan.

Budapest, 2019. augusztus 30.

---

**Dr. Tóth Nándor**  
Vezérigazgató

---

**Anda Árpád**  
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet:** Mérleg, eredménykimutatás  
Kibocsátói nyilatkozat







## KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

### az OTP REÁL Alfa III. Tőkevédett Alap féléves jelentéséhez

Az az OTP REÁL Alfa III. Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL Alfa III. Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap féléves jelentését az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudása szerint készítette el. A féléves beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

A féléves jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2019. augusztus 30.

Dr. Tóth Nándor  
Vezérigazgató  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Anda Árpád  
Háttérműveleti igazgató  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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.