

**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**

**2019.01.01.-2019.06.30.**

**FÉLÉVES JELENTÉS**

2019. augusztus 30.

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

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa 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>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye	1012 Budapest, Riadó u. 1-3.
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:	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
Forgalmazó székhelye	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-07-1057
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	dr. Hrubby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-367
MNB határozat száma:	H-KE-III-558/2015.
MNB határozat kelte:	2015.05.20.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2015.05.21-2019.11.29.
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:	HU0000714704
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei 2015.06.22-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2015.06.22.
BÉT határozat száma:	288/2015
Honlap:	<a href="http://www.otpingatlanalap.hu">www.otpingatlanalap.hu</a>

## II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

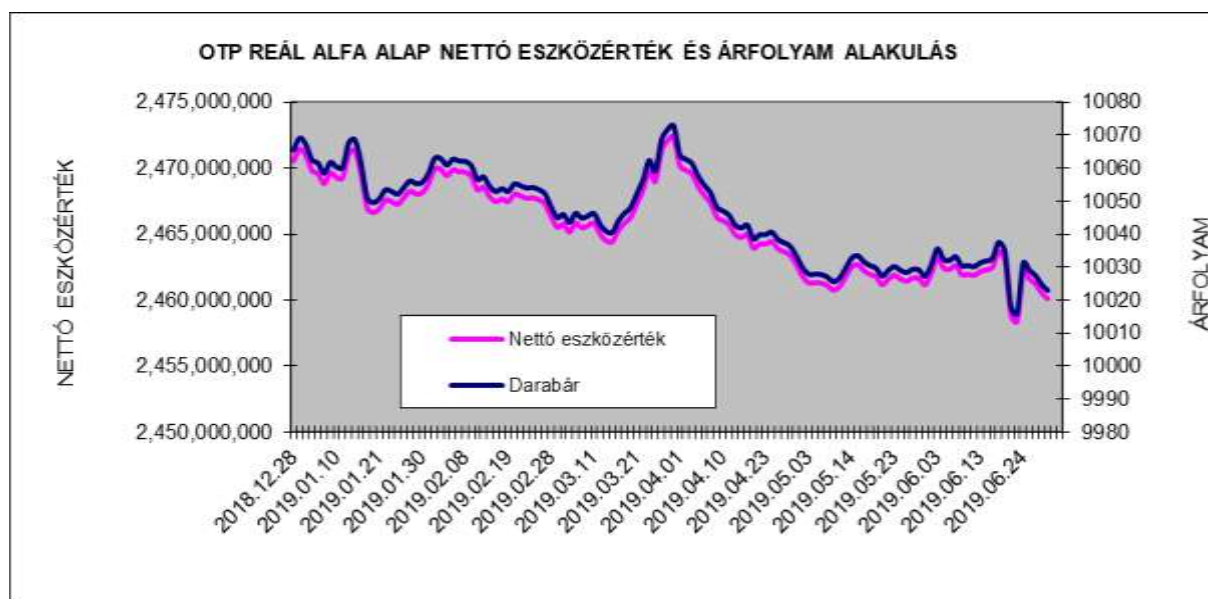
	2018.12.31	2019.06.28	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	2,463,684	2,364,166	96.10%
Banki egyenlegek	17,781	308,194	12.53%
Egyéb eszközök	0	232,302	9.44%
Összes eszköz	2,481,466	2,904,662	118.07%
Kötelezettségek	10,927	444,568	18.07%
Nettó eszközérték	2,470,539	2,460,094	100.00%

## III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap 2015. május 21-én indult 245.447 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 2.454.470 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	2,471,439,585	10,069.137472
2019.02.01	2,469,923,606	10,062.961071
2019.03.01	2,465,511,648	10,044.985875
2019.04.03	2,469,528,759	10,061.352386
2019.05.02	2,461,795,887	10,029.847124
2019.06.03	2,463,193,857	10,035.542732
2019.06.28	2,460,093,941	10,022.913057

## V. A befektetési alap összetétele

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

adatok forintban

				<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>444,567,869</b>	<b>18.07</b>
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			444,567,869	18.07
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			10,467,201	0.43
I/2.2.	Bankktg			9,474	0.00
I/2.3.	Felügyeleti díj			150,158	0.01
I/2.4.	Származtatott ügylet			433,640,736	17.63
I/2.5.	Különadó			300,300	0.01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>2,904,661,810</b>	<b>118.07</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			308,193,578	12.53
II/2.	Egyéb követelés			216,633,536	8.81
II/2.1	Származtatott ügylet			15,668,847	0.64
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>2,364,165,849</b>	<b>96.10</b>
<b>II/4/1.</b>	<b>Állampapírok</b>			<b>1,214,709,782</b>	<b>49.38</b>
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			380,642,443	15.47
	MÁK2019/C	HUF	63,000,000	64,247,997	2.61
	MÁK2021/B	HUF	290,000,000	307,733,967	12.51
	MÁK2021/C	HUF	8,640,000	8,660,479	0.35
II/4/1/2.	Kincstárjegy			834,067,339	33.90
	D190925	HUF	425,000,000	424,779,469	17.27
	D200226	HUF	175,000,000	174,746,399	7.10
	D200429	HUF	235,000,000	234,541,471	9.53
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok				-
<b>II/4/2.</b>	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>			<b>718,614,521</b>	<b>29.21</b>
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			334,641,454	13.60
	MAEXIM4 USD20	USD	407,000	118,454,934	4.82
	MOLHB USD 19	USD	744,000	216,186,520	8.79
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			383,973,067	15.61
	Croatia 2019/11/05	USD	1,320,000	383,973,067	15.61
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli				-
<b>II/4/3.</b>	<b>Részvények</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>430,841,546</b>	<b>17.51</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			430,841,546	17.51
	FJ20NF01	HUF	363,300,000	390,649,780	15.88
	FJ20NF02	HUF	40,000,000	40,191,766	1.63
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

adatok forintban

	2017.12.29	2018.12.28	2019.06.28
Nettó eszközérték	2.541.081.158	2.470.538.627	2.460.093.941
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10.352,871121	10.065,466789	10.022,913057

Időszak	Időszaki hozam
2015. üzleti év (2015.05.21-2015.12.31.) nem évesített adat	0,73%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	1,46%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	1,3%
2018. üzleti félév (2017.12.29- 2018.06.29.) nem évesített adat	-2,99%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	-2,78%
2019. üzleti félév (2018.12.28- 2019.06.28.) nem évesített adat	-0,42%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap, mely 2015.05.21-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:

Származtatott ügyletek	2018.12.28	2019.06.28
<b>OPCIÓS ÜGYLETEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>HATÁRIDŐS ÜGYLETEK</b>	<b>0</b>	<b>15.669</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>0</b>	<b>15.669</b>

Az Alap portfóliója a következő opciós ügyleteket tartalmazza:

Ügylet típus	Névérték eFt	Lejárat	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték eFt 2018.12.28	Piaci árfolyam 2019.06.28.	Piaci érték eFt 2019.06.28.
OPCIÓ	2.454.470	2019.11.27	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 2019.11.27. névértéke: 2.454.470 eFt.

Alap neve	Az alap rövid ismertetése	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**

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg (e Ft)</b>
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 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) kamatlépcső ülés során pedig már felkészítették a piacokat arra, hogy a következő kamatlépcső 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 forintérfolyam erősödés 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 kamatlépcső 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 mindenkor saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba és a kamatkockázat kezelésére



szolgáltató származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesezés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló Mögöttes Indexre szóló vételi opció 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 -0,42% volt. Az időszaki elért hozamból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére.

### 5. Teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2015. üzleti év, indulástól (2015.05.21-2015.12.31.) nem évesített adat	0,73%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	1,46%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	1,30%
2018. üzleti félév (2017.12.29-2018.06.29.)	-2,99%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	-2,78
2019. üzleti félév (2018.12.28-2019.06.28.)	-0,42

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 Tőkevédett Alap féléves jelentéséhez

Az az OTP REÁL Alfa Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL Alfa 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 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.