

OTP REÁL FUTAM V. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű  
Alap

**2018.01.01.-2018.06.30.**

**FÉLÉVES JELENTÉS**

2018. augusztus 15.

## I. OTP REÁL FUTAM V. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Alap

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Futam V. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Futam V. 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:	1026 Budapest, Riadó utca 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:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyrt. Fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló:</b>	<b>Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	dr Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-406
MNB határozat száma:	H-KE-III-646/2016
MNB határozat kelte:	206.09.05
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2016.09.06.-2021.03.12.
Befektetési jegyek előállítás:	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	HU0000717368
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei 2016.09.20-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2016.09.21.
BÉT határozat száma:	405/2016.
Honlap:	<a href="https://www.otpingatlanalap.hu">https://www.otpingatlanalap.hu</a>

## II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

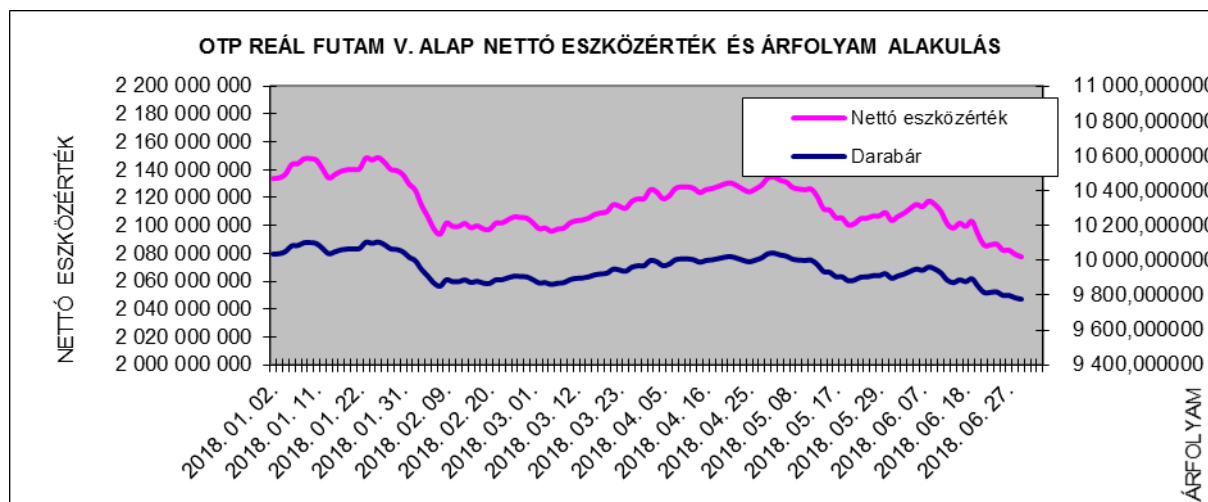
	2017.12.29.	2018.06.29.
Átruházható értékpapírok	2.016.382	2.004.539
Banki egyenlegek	47.553	22.698
Egyéb eszközök	77.454	60.121
Összes eszköz	2.141.389	2.087.358
Kötelezettségek	9.671	9.568
Nettó eszközérték	2.131.718	2.077.790

## III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Futam V. Alap 2016. szeptember 05-én indult 212 531 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 2 125 310 eFt tőkével.

## IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az Alap vagyonának és árfolyamának alakulását a 2018.01.01.-2018.06.30.-ig az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2018.01.02	2 133 574 259	10 038,884958
2018.02.01	2 129 582 324	10 020,102122
2018.03.01	2 102 007 010	9 890,354866
2018.04.03	2 125 549 097	10 001,124998
2018.05.02	2 133 940 201	10 040,606787
2018.06.01	2 106 495 226	9 911,472802
2018.06.29	2 077 789 531	9 776,406882

## V. A befektetési alap összetétele

Portfólió jelentés (2018.06.29-i nettó eszközérték számítás alapján):

adatok forintban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>39 412 487</b>	<b>1,90</b>
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			39 412 487	1,90
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			9 163 530	0,44
I/2.2.	Bankköltség			13 824	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			130 350	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet			0	-
I/2.5.	Különadó			260 702	0,01
I/2.6.	Értékpapír adásvétel miatti kötelezettség			29 844 081	1,44
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>2 117 202 018</b>	<b>101,90</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			52 542 168	2,53
II/2.	Egyéb követelés			60 120 533	2,89
II/2.1	Származtatott ügylet			60 120 533	2,89
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>2 004 539 317</b>	<b>96,47</b>
<b>II/4/1.</b>	<b>Állampapírok</b>			<b>1 422 657 613</b>	<b>68,47</b>
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			1 392 824 270	67,03
	MÁK2020/A	HUF	48 000 000	56 971 494	2,74
	MÁK2021/B	HUF	574 000 000	593 867 462	28,58
	MÁK2022/A	HUF	491 000 000	581 515 674	27,99
	MÁK2022/B	HUF	162 000 000	160 469 640	7,72
II/4/1/2.	Kincstárjegy			29 833 343	1,44
	D190522	HUF	30 000 000	29 833 343	1,44
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 megtestesítő értékpapír</b>			<b>418 551 452</b>	<b>20,14</b>
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			418 551 452	20,14
	MFB202210/1	HUF	136 660 000	132 623 943	6,38
	WINGHOLDING 2019/I	EUR	854 000	285 927 509	13,76
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
<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>163 330 252</b>	<b>7,86</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett		171 090 000	163 330 252	7,86
	EJBFN23/A	HUF	35 090 000	33 237 945	1,60
	FJ23NF01	HUF	36 000 000	34 654 636	1,67
	FJ23NF02	HUF	100 000 000	95 437 671	
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 két üzleti évről (az alap 2016-ban indult)**  
*adatok forintban*

	2017.12.29.	2018.06.29.
Nettó eszközérték	2.131.717.970	2.077.789.531
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10.030,150754	9.776,406882

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év indulástól (2016.09.06-2016.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	-5,56 %
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29)	6,22 %
2018. üzleti félév (2017.12.29-2018.06.29.) <i>nem évesített adat</i>	-2,53%

Az Alap nyilvános tőkevédett, zártvégű alap, mely működését 2016. szeptemberben kezdte, ezért az időszak alatt 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 óvadékok, 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	2017.12.29	2018.06.29
OPCIÓS ÜGYLETEK	74 811	75 449
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	2 643	- 15 328
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>77 454</b>	<b>60 121</b>

Az Alap portfóliójában szereplő határidős ügyletek az alábbiak:

Irány	Kötési érték	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
EUR eladás	895.000	328.8662	311.74	-15.328	2018.08.23
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>-15.328</b>	

Az Alap portfóliója a következő opciós ügyleteket tartalmazza:

Ügylet típus	Névérték eFt	Lejárat	Piaci árfolyam 2017.12.29.	Piaci érték eFt 2017.12.29.	Piaci árfolyam 2018.06.29.	Piaci érték eFt 2018.06.29.
OPCIÓ	2.125.310	2021.03.05	3,52%	74.811	3,55%	75.449

Az Alap portfóliójában induláskor az alábbi négy darab befektetési alap diverzifikált kosarából számított index árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció található, melynek lejáratja 2021.03.05., névértéke: 2.125.310 eFt.

	<b>Alap neve</b>	<b>Súlyozás</b>	<b>Az alap befektetési politikájának rövid ismertetése</b>
1	iShares European Property Yield UCITS ETF	25,00%	Az ETF (tőzsdén kereskedett befektetési alap) célja, hogy olyan fejlett európai (kivéve az Egyesült Királyságot) országokban működő ingatlanpiaci vállalatokba és REIT-ekbe fektessen be, amelyek előre jelzett osztalékhozama 2%-nál nagyobb.
2	AXA Aedificandi	25,00%	Az Alap célja, hogy az európai ingatlanpiac növekedéséből profitáljon, ennek érdekében az euró zóna ingatlanpiaci szektorában működő vállalatok értékpapírjaiba fektet be.
3	Henderson Horizon - Pan European Property Equities Fund	25,00%	Az Alap célja hosszú távú tőkenövekedés elérése. Az Alap, céljának elérése érdekében, eszközeinek legalább 75%-át fekteti Európai Unió területén működő ingatlanpiaci vállalatokba és REIT-ekbe.
4	NN L European Real Estate	25,00%	Az Alap célja, hogy az európai ingatlanpiac növekedéséből profitáljon, ennek érdekében európai ingatlanpiaci szereplők szabadon átruházható értékpapírjaiba fektet be.

### **VIII. Alapkezelő működésében bekövetkezett 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.

### **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 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 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 csúcán 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 részvénytőkepiaci 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 részvénytőkepiacok 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.

## **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 szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló Mögöttes kosárra 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 2018 első félévi teljesítménye -2,53% volt. Az időszaki elért hozamból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére.

#### 5. Teljesítmény mérése

<b>Időszak</b>	<b>Időszaki hozam</b>
2016. üzleti év, indulástól (2016.09.06-2016.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	-5,56%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	6,22%
2018. üzleti félév (2017.12.29-2018.06.29.) <i>nem</i> <i>évesített adat</i>	-2,53%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap ezért az elért éves hozamokból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére, lejáratkori kifizetésére vonatkozóan.

Budapest, 2018. augusztus 15.

---

**Dr. Barna Zsolt**  
Vezérigazgató

---

**Dr. Tóth Nándor**  
Vezérigazgató helyettes

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet:** Mérleg, eredménykimutatás  
Kibocsátói nyilatkozat







## KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

### az OTP REÁL FUTAM V. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Alap féléves jelentéséhez

Az OTP REÁL FUTAM V. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL FUTAM V. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű 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, 2018. augusztus 15.

Dr. Barna Zsolt  
vezérigazgató  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Dr. Tóth Nándor  
vezérigazgató helyettes  
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.