

OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP

2018.01.01.-2018.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2018. augusztus 24.

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

Az Alap neve:	OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap
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
Az Alapkezelő neve	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye	1012 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
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
Könyvvizsgáló	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	dr. Hrubby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
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
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	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:	www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

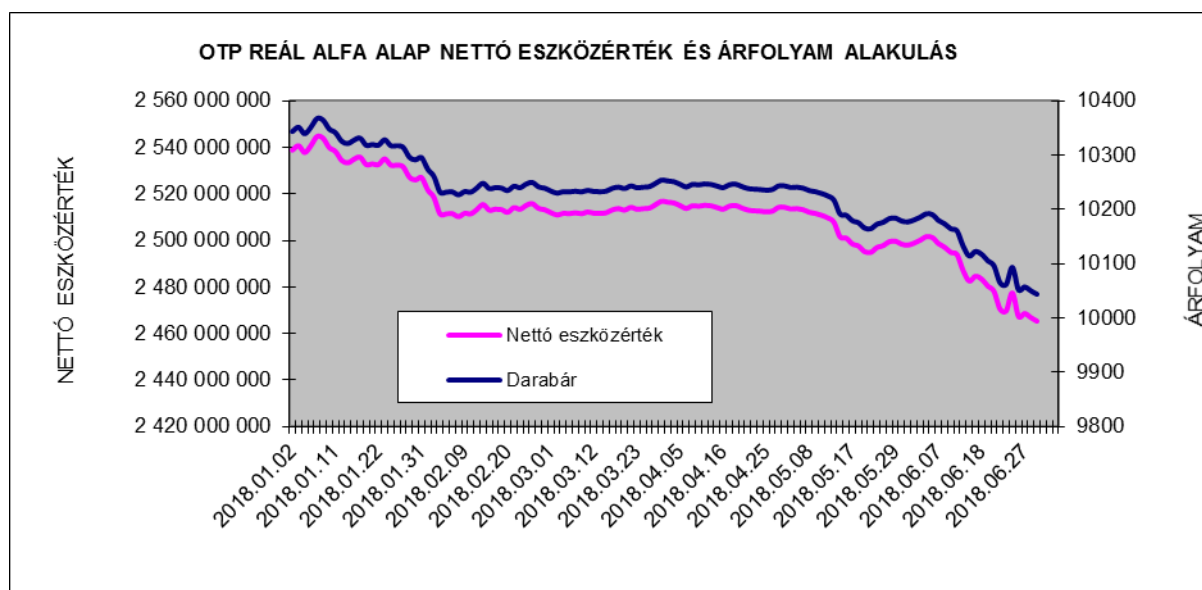
	2017.12.29.	2018.06.29.
Átruházható értékpapírok	2.139.958	2.454.743
Banki egyenlegek	391.442	16.122
Egyéb eszközök	20.863	5.400
Összes eszköz	2.552.263	2.476.265
Kötelezettségek	11.181	11.057
Nettó eszközérték	2.541.082	2.465.208

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 2018.01.02.-2018.06.29.-ig az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2018.01.02	2,539,013,827	10,344.448402
2018.02.01	2,521,899,017	10,274.719255
2018.03.01	2,512,060,853	10,234.636614
2018.04.03	2,516,612,788	10,253.182104
2018.05.02	2,514,375,358	10,244.066369
2018.06.01	2,498,889,451	10,180.973697
2018.06.29	2,465,208,724	10,043.751702

V. A befektetési alap összetétele

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

adatok forintban

			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
KÖTELEZETTSÉGEK			11,056,733	0.45
Hitelállomány			0	-
Egyéb kötelezettségek			11,056,733	0.45
<i>Alapkezelői díj miatt</i>			10,584,810	0.43
<i>Bankköltség</i>			9,216	0.00
<i>Felügyeleti díj</i>			154,225	0.01
<i>Származtatott ügylet</i>			0	-
<i>Különadó</i>			308,482	0.01
Céltartalékok			0	-
Passzív időbeli elhatárolások			0	-
KÖVETELÉSEK			2,476,265,457	100.45
Folyószámla, készpénz			16,122,250	0.65
Egyéb követelés			5,399,834	0.22
<i>Származtatott ügylet</i>			5,399,834	0.22
Lekötött betétek			0	-
<i>Max. 3 hó lekötésű</i>			0	-
<i>3 hónapnál hosszabb</i>			0	-
Értékpapírok	Devizanem	Névérték	2,454,743,373	99.58
Állampapírok			1,481,466,711	60.09
<i>Magyar Államkötvény</i>			1,451,633,368	58.88
<i>MÁK2019/C</i>	<i>HUF</i>	<i>63,000,000</i>	<i>64,946,012</i>	<i>2.63</i>
<i>MÁK2020/A</i>	<i>HUF</i>	<i>592,000,000</i>	<i>702,648,420</i>	<i>28.50</i>
<i>MÁK2020/B</i>	<i>HUF</i>	<i>312,000,000</i>	<i>325,993,712</i>	<i>13.22</i>
<i>MÁK2022/A</i>	<i>HUF</i>	<i>46,400,000</i>	<i>54,953,823</i>	<i>2.23</i>
<i>MÁK2023/A</i>	<i>HUF</i>	<i>250,000,000</i>	<i>303,091,401</i>	<i>12.29</i>
<i>Kincstárjegy</i>			29,833,343	1.21
<i>D190522</i>	<i>HUF</i>	<i>30,000</i>	<i>29,833,343</i>	<i>1.21</i>
<i>Egyéb jegybankképes értékpapír</i>			0	-
<i>Külföldi állampapírok</i>				-
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			519,449,495	21.07
<i>Tőzsdére bevezetett</i>			519,449,495	21.07
<i>MFB 201906/1</i>	<i>HUF</i>	<i>80,000,000</i>	<i>80,110,959</i>	<i>3.25</i>
<i>FK19NF01</i>	<i>HUF</i>	<i>414,200,000</i>	<i>439,338,536</i>	<i>17.82</i>
<i>Külföldi kötvények</i>			0	-

Tőzsdén kívüli				-
Részvények			0	-
Tőzsdére bevezetett			0	-
Külföldi részvények			0	-
Tőzsdén kívüli			0	-
Jelzáloglevelek			453,827,167	18.41
Tőzsdére bevezetett		403,300,000	453,827,167	18.41
FJ20NF01	HUF	363,300,000	413,950,564	16.79
FJ20NF02	HUF	40,000,000	39,876,603	1.62
Tőzsdén kívüli			0	-
Befektetési jegyek			0	-
Tőzsdére bevezetett			0	-
Tőzsdén kívüli			0	-
Kárpótlási jegy			0	-
Aktív időbeli elhatárolások			0	-

VI. Összehasonlító táblázat elmúlt két üzleti évről

adatok forintban

	2017.12.29	2018.06.29.
Nettó eszközérték	2.541.081.158	2.465.208.724
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10.352,871121	10.043,751702

Időszak	Időszaki hozam
2015. üzleti év (2015.05.21-2015.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	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.) <i>nem évesített adat</i>	-2,99%

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	2017.12.29	2018.06.29
OPCIÓS ÜGYLETEK	20.863	5.400
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	0	0
ÖSSZESEN	20.863	5.400

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	2.454.470	2019.11.27.	0,85%	20.863	0,22%	5.400

Az Alap portfóliójában az alábbi nyolc befektetési alap hozam/kockázat alapján optimalizált kosarából számított index árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció található, melynek lejáratát 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 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

Megnevezés	Összeg (e Ft)
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 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 25-25 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 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 2018-as féléves teljesítménye -2,99% volt. Az időszak 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.) <i>nem évesített adat</i>	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%

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, 2018. augusztus 24.

Dr. Barna Zsolt
Vezérigazgató

Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató helyettes

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, 2018. augusztus 24.

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 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.