

OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP

2019.01.01.-2019.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2019. augusztus 30.

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

Az Alap neve:	OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Futam IV. 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	1026 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 Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-391
MNB határozat száma:	H-KE-III-134/2016.
MNB határozat kelte:	2016.02.04.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2016.02.05-2020.07.31.
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:	HU0000715859
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei 2016.03.03-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2016.03.03.
BÉT határozat száma:	109/2016
Honlap:	www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

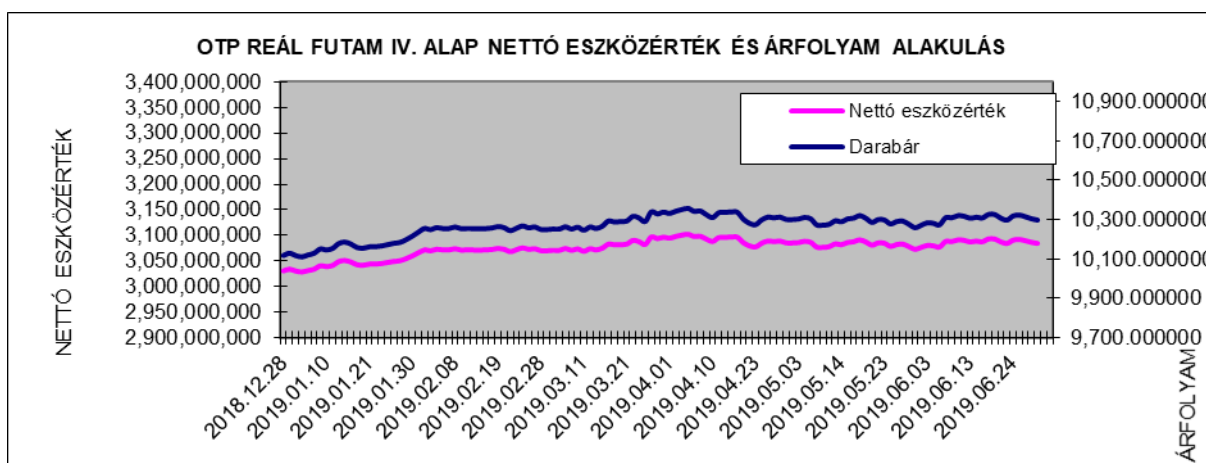
	2018.12.31	2019.06.28	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	2,906,754	2,493,727	80.84%
Banki egyenlegek	85,802	504,562	16.36%
Egyéb eszközök	51,519	99,681	3.23%
Összes eszköz	3,044,075	3,097,970	100.43%
Kötelezettségek	13,333	13,341	0.43%
Nettó eszközérték	3,030,742	3,084,629	100.00%

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap 2016. február 5-én indult 299.530 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 2.995.300 eFt tőkével.

IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az Alap vagyonának és árfolyamának alakulását a 2019.01.01.-2019.06.28-ig az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2019.01.02	3,034,155,285	10,129.720846
2019.02.01	3,071,792,617	10,255.375478
2019.03.01	3,070,184,063	10,250.005218
2019.04.03	3,100,813,777	10,352.264471
2019.05.02	3,085,481,526	10,301.076774
2019.06.03	3,080,484,101	10,284.392552
2019.06.28	3,084,629,041	10,298.230698

V. A befektetési alap összetétele

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

adatok forintban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			13,340,810	0.43
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			13,340,810	0.43
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			12,769,720	0.41
I/2.2.	Bankköltség			6,505	0.00
I/2.3.	Felügyeleti díj			188,215	0.01
I/2.4.	Származtatott ügylet			0	-
I/2.5.	Különadó			376,370	0.01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
II.	KÖVETELÉSEK			3,097,969,851	100.43
II/1.	Folyószámla, készpénz			504,562,118	16.36
II/2.	Egyéb követelés			99,680,726	3.23
II/2.1	Származtatott ügylet			99,680,726	3.23
II/3	Lekötött betétek			0	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	-
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	2,493,727,007	80.84
II/4/1.	Állampapírok			1,054,944,760	34.20
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			798,381,702	25.88
	MÁK2021/C	HUF	586,570,000	587,960,295	19.06
	MÁK2022/A	HUF	27,630,000	32,677,201	1.06
	MÁK2023/A	HUF	143,500,000	177,744,206	5.76
II/4/1/2.	Kincstárjegy			256,563,058	8.32
	D200226	HUF	128,500,000	128,313,785	4.16
	D200429	HUF	128,500,000	128,249,273	4.16
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	-
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			1,004,007,428	32.55
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			1,004,007,428	32.55
	MFB202101/1	HUF	565,740,000	589,532,079	19.11
	MFB202110/1	HUF	156,000,000	161,849,102	5.25
	MAEXIM4 USD20	USD	868,000	252,626,247	8.19
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/3.	Részvények			0	-
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/4.	Jelzáloglevelek			434,774,819	14.09
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			434,774,819	14.09
	EJBFN22/A	HUF	142,000,000	144,613,291	4.69
	FJ20NF01	HUF	169,900,000	182,690,332	5.92

	FJ23NF01	HUF	107,000,000	107,471,196	3.48
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/5.	Befektetési jegyek			0	-
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

	2018.12.28	2019.06.28
Nettó eszközérték	3,030,742,003	3,084,629,041
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10,118.325386	10,298.230698

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.02.05-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i>	0.68%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	2.41
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	-4.61%
2019. üzleti félév (2018.12.28-2019.06.28.) <i>nem évesített adat</i>	1.78%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap, amely 2016. februárjában indult, ezért az elért időszaki 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

Származtatott ügyletek	2018.12.28	2019.06.28
OPCIÓS ÜGYLETEK	51,519	94,352
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	-	5,329
ÖSSZESEN	51,519	99,681

II/2 HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
	USD					
	ELADÁSI	887,072	280.88	286.89	5,328,776	2020.01.30
					5,328,776	

Az Alap portfóliója a következő opciós ügyletet 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	2 995 300	2020.07.24	1.72	51 519	3.15	94 352

Az Alap portfóliójában az alábbi négy ingatlanpiaci befektetési alaptól álló, egyenlő súlyozású kosárra (Mögöttes kosár) vonatkozó európai vételi **opció** található, melynek lejáratára 2020.07.24. névértéke: 2.995.300 eFt.

Alap elnevezése	Az alap rövid ismertetése	A végső kifizetésnél figyelembe vett súlyozás
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.	25,00%
iShares European Property Yield UCITS ETF	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 előrejelzett osztalékhozama 2%-nál nagyobb.	25,00%
Schroder International Selection Fund - Asia Pacific Property Securities	Az alap célja hosszú távú tőkenövekedés elérése. Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet, melyek az ázsiai ingatlanpiacon tevékenykednek.	25,00%
iShares UK Property UCITS ETF	Az ETF (tőzsdén kereskedett befektetési alap) az Egyesült Királyság tőzsdéin jegyzett ingatlan társaságokba és REIT-ekbe fektet be.	25,00%

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

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 kamatozatokat.

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 eszközzel 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 forinterősödés 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 kamatozatát 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 teljesítményrészszedésnek 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 teljesítményrészszedés, 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 kockázatokot 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 első félévének teljesítménye 1,78% volt. Az időszaki elért hozamból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére.

5. Teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.02.05-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i>	0.68%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	2.41
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	-4.61%
2019. üzleti félév (2018.12.28-2019.06.28.) <i>nem évesített adat</i>	1.78%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap ezért az elért éves hozamokból 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 Futam IV. Tőkevédett Alap féléves jelentéséhez

Az az OTP REÁL Futam IV. Tőkevédett Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL Futam IV. Tőkevédett 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 egyéb felelős személy aláírásával ellátott papír alapú dokumentum tartalmával mindenben megegyezik és sajátkezű aláírás nélkül is cégszerűnek illetve hitelesnek tekinthető.