

OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP

2019.01.01.-2019.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2019. augusztus 30.

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

Az Alap neve: Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap OTP Reál Alfa 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 Az Alapkezelő székhelye Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 1026 Budapest, Riadó utca 1-3. 01-10-044185
A Letétkezelő cégneve: A Letétkezelő székhelye: A Letétkezelő cégjegyzékszám:	OTP Bank Nyrt. 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585
Forgalmazó: Forgalmazó székhelye Forgalmazó cégjegyzékszám Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyrt. 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585 OTP Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló Könyvvizsgáló székhelye: Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve: MKVK nyilvántartási száma:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C 01-09-071057 Dr. Hruba Attila 007118
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: Lajstromszám: MNB határozat száma: MNB határozat kelte:	 1112-382 H-KE-III-1018/2015. 2015.11.26.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2015.11.26-2020.05.29.
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:	HU0000715560
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése: Első kereskedési nap: BÉT határozat száma: Honlap:	Az Alap befektetési jegyei 2015.11.26-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére. 2015.12.30. 548/2015 www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

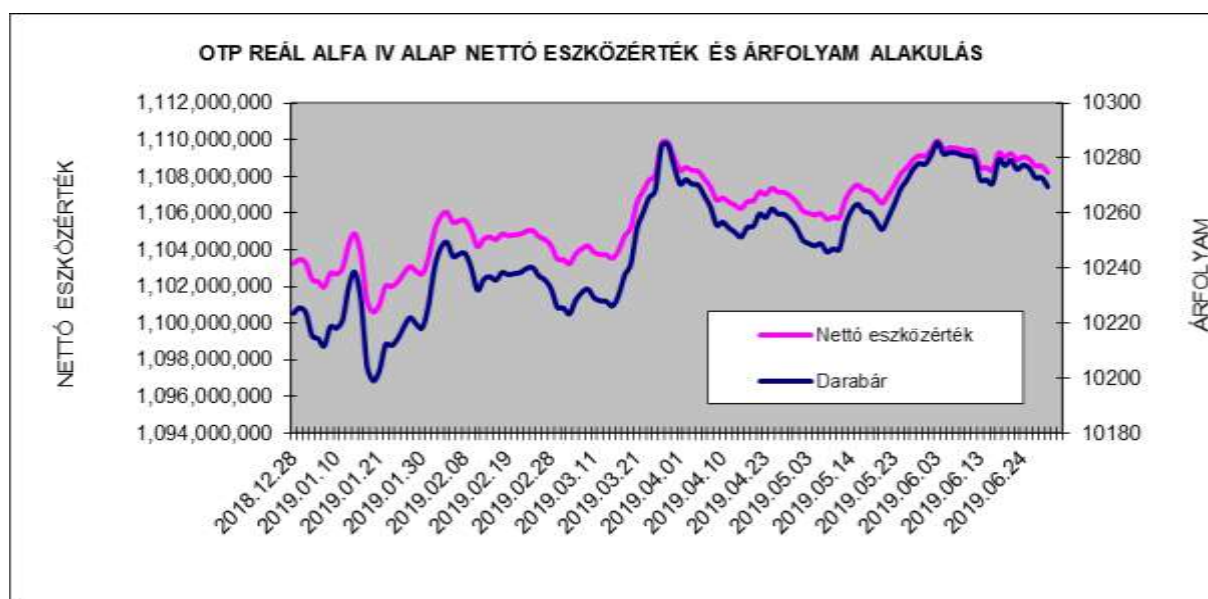
	2018.12.31	2019.06.28	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	1,087,908	945,726	85.34%
Banki egyenlegek	20,156	167,304	15.10%
Egyéb eszközök	0	0	0.00%
Összes eszköz	1,108,064	1,113,029	100.43%
Kötelezettségek	4,811	4,813	0.43%
Nettó eszközérték	1,103,253	1,108,216	100.00%

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap 2015. november 26-án indult 107.913 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.079.130 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	1,103,471,416	10,225.565187
2019.02.01	1,105,059,960	10,240.285786
2019.03.01	1,103,501,609	10,225.844977
2019.04.03	1,108,327,231	10,270.562685
2019.05.02	1,106,141,457	10,250.307720
2019.06.03	1,109,951,671	10,285.615922
2019.06.28	1,108,216,225	10,269.534023

V. A befektetési alap összetétele

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

adatok forintban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			4,812,918	0.43
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			4,812,918	0.43
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			4,600,855	0.42
I/2.2.	Bankktg			9,474	0.00
I/2.3.	Felügyeleti díj			67,531	0.01
I/2.4.	Származtatott ügylet			0	-
I/2.5.	Különadó			135,058	0.01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
II.	KÖVETELÉSEK			1,113,029,143	100.43
II/1.	Folyószámla, készpénz			167,303,609	15.10
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	-
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	945,725,534	85.34
II/4/1.	Állampapírok			361,498,296	32.62
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			361,498,296	32.62
	MÁK2021/C	HUF	205,490,000	205,977,055	18.59
	MÁK2022/A	HUF	131,500,000	155,521,241	4.03
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	-
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok				-
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			338,072,438	30.51
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			338,072,438	30.51
	MFB202101/1	USD	262,700,000	273,747,795	24.70
	MFB202110/1	USD	62,000,000	64,324,643	5.80
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli				-
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			246,154,800	22.21
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			246,154,800	22.21
	EJBFN19/A	HUF	25,000,000	25,488,762	2.30
	FJ20NF01	HUF	107,100,000	115,162,652	10.39
	FJ20NF02	HUF	105,000,000	105,503,386	9.52
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 három üzleti évről

adatok forintban

	2017.12.29	2018.12.28	2019.06.28
Nettó eszközérték	1,128,321,420	1,103,253,829	1,108,216,225
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10,445.843318	10,223.548868	10,269.534023

Időszak	Időszaki hozam
2015. üzleti év (2015.11.26-2015.12.31.) nem évesített adat	-0.55%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	3.08%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	1.99%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	-2.22%
2019. üzleti félév (2018.12.28-2019.06.28.) <i>nem évesített adat</i>	0.45%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap, mely 2015.11.26-án 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
OPCIÓS ÜGYLETEK	0	0
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	0	0
ÖSSZESEN	0	0

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	1.079.130	2020.05.22	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 2020.05.22, névértéke: 1.079.130 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 kitétséggű 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 gyakorló 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) kamatdöntő ülés során pedig már felkészítették a piacokat arra, hogy a következő kamatdöntés 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 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 kamatdöntés 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 kockázata, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tökevédetség 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 2019-es féléves teljesítménye 0.45% 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.) <i>nem évesített adat</i>	-0.55%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	3.08%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	1.99%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	-2.22%
2019. üzleti félév (2018.12.28-2019.06.28.) <i>nem évesített adat</i>	0.45%

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 IV. Tőkevédett Alap féléves jelentéséhez

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

len 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.