

**OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap**

*Éves jelentés és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2015. december 31.*

## **FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

Az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap tulajdonosai részére

Elvégeztük az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap (továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2015. december 31-i éves jelentés 1-10. oldalán található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) a könyvvizsgálatát, amely számviteli információk a számviteli törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra.

*Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves jelentésért*

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (az „Alapkezelő”) vezetése felelős az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel, az abban szereplő számviteli információknak a magyar számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

*A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk az éves jelentésben szereplő számviteli információk, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves jelentésben szereplő számviteli információk mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves jelentés számviteli információiban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentésben szereplő számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentésben szereplő számviteli információk gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

## Vélemény

Véleményünk szerint az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap 2015. december 31-ével végződő időszakra vonatkozó éves jelentésében közölt számvetési információk, melyek a számvetési törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra, minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

## Egyéb kérdések

Az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap 2015. évi éves beszámolójáról 2016. március 22-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait ezen időpontig vizsgáltuk meg. Az éves beszámolót az Alapkezelő tulajdonosa 2016. március 29-én jóváhagyta. A 2016. március 22-ét követően bekövetkezett fordulónap utáni eseményekre vonatkozó eljárásaink a tulajdonos éves beszámoló jóváhagyására vonatkozó döntésére korlátozódtak.

Budapest, 2016. április 27.

**HITES ÉS HITELES KFT**  
1026 Bp., Riadó u. 8.  
Adószám: 12263723-2-41



.....  
Dr. Ladó Judit

HITES ÉS HITELES Könyvvizsgáló és  
Adótanácsadó Kft.  
1026 Budapest, Riadó utca 8.

000780



.....  
Dr. Ladó Judit

kamarai tag könyvvizsgáló  
003510

**OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP**

**2015.07.23.-2015.12.31.**

**ÉVES JELENTÉS**

2016. április 08.

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

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa II. 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, Pálya u. 4-6.
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
<b>Forgalmazó:</b>	<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>Hites és Hiteles Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 8.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-660537
Könyvvizgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Dr. Ladó Judit
MKVK nyilvántartási száma:	003510
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-373
MNB határozat száma:	H-KE-III-728/2015.
MNB határozat kelte:	2015.07.24.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2015.07.24-2020.01.31.
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:	HU0000715206
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacon történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei 2015.08.25-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2015.08.25.
BÉT határozat száma:	362/2015
Honlap:	<a href="http://www.otpingatlanalap.hu">www.otpingatlanalap.hu</a>

## II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

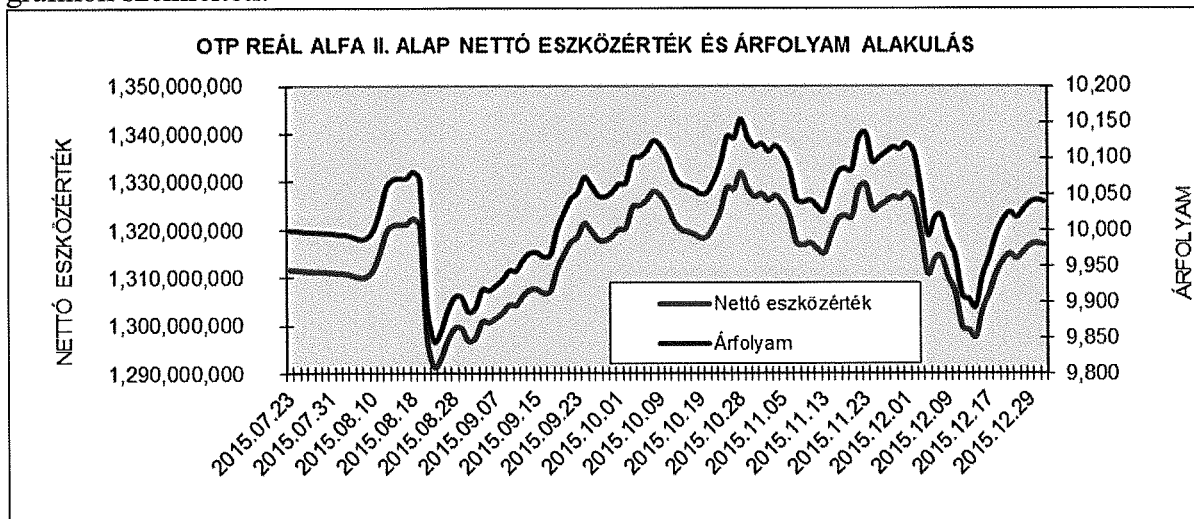
	2015.12.31.	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	1.260.153	95,69
Banki egyenlegek	6.605	0,50
Egyéb eszközök	56.275	4,27
Összes eszköz	1.323.032	100,46
Kötelezettségek	6.029	0,46
Nettó eszközérték	1.317.003	100,00

## III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap 2015. július 24-én indult 131.176 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.311.760 eFt tőkével.

## IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az Alap vagyonának és árfolyamának alakulását a 2015.07.24.-2015.12.31.-ig az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2015.07.23	1.311.696.247	10.000
2015.08.03	1.310.964.336	9.994
2015.09.01	1.296.898.244	9.887
2015.10.01	1.320.164.937	10.064
2015.11.02	1.327.580.295	10.121
2015.12.01	1.327.615.012	10.121
2015.12.31	1.317.002.902	10.040

## V. A befektetési alap összetétele

Portfólió jelentés (2015.12.31-i nettó eszközérték számítás alapján):

adatok forintban

			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%	
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>6.029.428</b>	<b>0,46</b>	
I/1.	Hitelállomány		0	-	
I/2.	Egyéb kötelezettségek		6,029,428	0,46	
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		5,782,660	0,44	
I/2.2.	Bankktg		0	-	
I/2.3.	Felügyeleti díj		82,269	0,01	
I/2.4.	Származtatott ügylet		0	-	
I/2.5.	Különadó		164,499	0,01	
I/3.	Céltartalékok		0	-	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások		0	-	
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>		<b>1.323.032.330</b>	<b>100,46</b>	
II/1.	Folyószámla, készpénz		6,605,179	0,50	
II/2.	Egyéb követelés		56,274,504	4,27	
II/2.1	Származtatott ügylet		56,274,504	4,27	
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>	<i>Devizanem</i>	<i>Névérték</i>	<b>1,260,152,647</b>	95,68
<b>II/4/1.</b>	<b>Állampapírok</b>			<b>679.868.548</b>	51,62
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			679.868.548	51,62
	MÁK2020/A	HUF	213.000.000	261.538.190	19,86
	MÁK2020/B	HUF	155.500.000	164.455.978	12,49
	MÁK2022/A	HUF	200.500.000	253.874.380	19,28
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	-
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>261.147.023</b>	19,83
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett		174.750.000	199.359.284	15,14
	FK19NF01	HUF	163.400.000	188.339.297	14,30
	MFB202101/1	HUF	11.350.000	11.019.987	0,84
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli		61.000.000	61.787.739	4,69
	DK2018/01	HUF	61.000.000	61.787.739	4,69
<b>II/4/3.</b>	<b>Részvények</b>			<b>0</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>319.137.076</b>	24,23
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			319.137.076	24,23
	FJ20NF01	HUF	152.500.000	190.341.512	14,45
	FJ21NF01	HUF	103.000.000	128.795.564	9,78

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. A befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

Értékesített eszközök befolyt ellenértéke, esetleges járulékos és egyéb bevételek, felmerült költségek és felszámított díjak:

	<i>adatok ezer forintban</i>
Befektetésből származó jövedelem	-4.440
Egyéb bevételek:	0
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	10.183
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	0
Egyéb díjak és adók (Felügyeleti díj, bankktg)	70.038
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>-84.661</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	0
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	89.897
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	0

## VII. Összehasonlító táblázat elmúlt három üzleti évről (az alap 2015-ben indult)

	<i>adatok forintban</i>
	<b>2015.12.31.</b>
Nettó eszközérték	1.317.002.902
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10.039,968455

Időszak	Időszaki hozam
2015. üzleti év (2015.07.24-2015.12.31.)	0,40%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap, mely 2015.07.24-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.



## VIII. Származtatott ügyletek részletes leírása

Ügylet típus	Névérték eFt	Lejárát	2015-ben kifizetett opciós díj eFt	Piaci árfolyam 2015.12.31.	Piaci érték eFt 2015.12.31.
OPCIÓ	1.311.760	2020.01.24.	69.523	4,29%	56.274

Az opció piaci értéke 56.274 eFt (2015.12.31) értékelési tartalékként került elszámolásra.

Az Alap portfóliójában az alábbi nyolc befektetési alap hozam/kockázat alapján optimalizált kosarából számított index árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció található, melynek lejáratja 2020.01.24., névértéke: 1.311.760 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 kitétségű 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%

## IX. Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2015-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 509,5 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Az előző évhez képest növekedett az árbevétel, ez költségtakarékos gazdálkodással párosult, így a tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített

eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A saját tőke aránya a forrásokon belül növekedett, mert a mérleg szerinti eredmény a saját tőke értékét növeli. A Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyon alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a mérleg fordulónapján két ingatlanalapot és tizenöt származtatott alapot kezelte. A 2015. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 79%-át teszik ki az ingatlanalapotok és 21%-ot a származtatott alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettségek továbbra is magas.

Az Alapkezelő felügyeletét az ötagú felügyelő bizottság látta el. Az Alapkezelő létszáma 2015 év végén 40 fő volt.

#### **X. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás**

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg</b>
2015.01.01-2015.12.31 közötti időszakra kifizetett javadalmazás összeg	333.832 eFt
Teljes összegből a rögzített javadalom	238.175 eFt
Teljes összegből a változó javadalom	95.657 eFt
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	31.018 eFt
Létszám	40 fő

Az Alap Kezelési szabályzata az Alapkezelő illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

#### **XI. 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 a 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 intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

#### **XII. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása**

Az Alap teljes futamideje alatt maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazott, abban változás nem következett be.

### XIII. Vezetőségi jelentés

#### 1. Üzleti környezet

A 2015-ös évben a piacokat leginkább a jegybankok monetáris politikájának alakulása, illetve az arra vonatkozó befektetói várakozások befolyásolták leginkább. Az amerikai jegybankon az év második felében egyre nagyobb volt a nyomás, hogy kilenc évet követően emeljen az irányadó kamatlábon. Bár a leginkább szem előtt tartott mutatók már korábban is lehetővé tették volna a kamatemelési ciklus megkezdését, azonban a globális növekedési félelmek és a kínai gazdaságból érkező figyelmeztető jelek miatt végül csak a decemberi ülésen kezdtek bele az emelési ciklusba, 0.25%-0.50% közé emelve az alapkamat sávját. Az Európai Központi Bank tartotta a 2014-ben rekord alacsonyra, 0.05%-ra csökkentett irányadó rátáját, azonban retorikájában és a pénzügyi szereplőknek nyújtott negatív O/N kamatlábak még alacsonyabb szintre tolásával egyértelműen további mennyiségi lazítást kommunikált a 2015-ös évben. A lazább monetáris politika szükségességét a defláció tényleges megjelenése is indokolta, az első negyedévben végig negatív volt az infláció mértéke és nem is tudott nagyon stabilan a pozitív tartományban maradni a későbbiekben sem. A hazai jegybank márciusi ülésén kezdett neki újból a kamatsökkentési ciklusának, amely során 2.10%-ról 15 bps lépésközökkel egészen 1.35%-ig mérsékelte az irányadó ráta mértékét. Az előző évben betétte alakított 2 hetes instrumentum helyére a 3 havi betét lépett szeptemberi hatállyal, tovább erősítve azt a szándékot, hogy a bankok az eddigieknél is nagyobb állományt szívjának fel a hazai állampapír piacról, ezt az irányt hosszabb futamidejű kamatlábcseré aukciókkal is élénkítette az MNB. A bankok mellett a lakossági befektetőket is igyekeztek az ország adósságfinanszírozásába bevonni, a lakossági állampapír sorozatok kedvelt megtakarítási termékek a mai napig, jelentős konkurenciát jelentve a befektetési alapoknak. A külföldi befektetők által tartott magyar állampapírok állománya a 2014. év végi közel 4 900 milliárd forintos mennyiségről az év során fokozatosan 3 900 milliárd alá csökkent. A hazai állampapír hozamok a rövid oldalon (3-12 hónap) 60-85, a közép oldalon (3-5 év) 55-65, míg a hosszú oldalon (10 év) közel 25 bázisponttal mérséklődtek.

A 2015-ös évben a világ vezető gazdaságai ismét nagy kihívásokkal néztek szembe és bár nominálisan legalább elfogadható számokat tudtak felmutatni, a lassulás trendje egyre erősebben kezd kirajzolódni. Az amerikai gazdaság gyengébb első negyedév után végül 1.9%-os reál GDP növekedést ért el év/év alapon. Az infláció az év végére már ellépett az év elején látott nulla körüli értékektől és végül 0.7%-on zárta az időszakot. Ez különösen annak fényében kiemelkedő eredmény, hogy az energiahordozó és egyéb nyersanyagok árfolyamai az első félévi korrekciót követően júliustól ismét dél felé vették az irányt és az amerikai WTI olajfajta kurzusa az utoljára a 2004-ben látott 37 dolláros érték közelében zárt. Továbbá az amerikai dollár árfolyama is csúcsokat döntögetett, melyben közrejátszott a FED várva várt kamatemelési ciklusának beárazódása a piaci szereplők által. A Bloomberg Dollar Spot Index, amely 10 globális devizával szemben méri az amerikai zöldhasú teljesítményét, közel 10%-ot emelkedett az év során. A munkaerő piaci adatok, azon belül is a munkanélküliségi ráta, melynek alakulása az egyik legjobban figyelt sarokpont a FED számára, lineáris pályán mozgott lefelé és a 2008-as év elején látott 5%-os értéken búcsúztatta az évet. Az európai gazdaság az amerikai monetáris politika ellenkezőjét kezdte meg a 2014-ben beharangozott eszközvásárlási programmal (QE – Quantitative Easing). A QE mellett az ECB döntéshozói egyéb gazdaság- és hitelezés élénkítő intézkedéseket is hoztak. Az euró zónában mért reál GDP bővülés 1.5% volt, a fogyasztói árindex pedig egész évben a defláció határán billegett, végül 0.2%-on zárta az évet. A magyar gazdaság folytatta remek teljesítményét és az előzetes adatok alapján a nominális GDP 3%-ot meghaladó mértékben tudott bővülni. Az infláció az év első hónapjaiban mért negatív tartományból év végére 0.9%-ra emelkedett.

Az MNB monetáris politikájában a lazítás és gazdaságélénkítés szerepelt továbbra is fókuszban. Bár a jegybank jelenlegi kommunikációja szerint tartósnak szánt szint az 1.35% az alapkamat esetében, a 2016. márciusi ECB nyilatkozatok és a hazai inflációspálya alakulásának függvényében nem elképzelhetetlen a lazítási ciklus folytatása, egyes elemzői házak a ráta alsó küszöbének 1.00% körüli mértéket várnak a 2016-os év végére.

A globális tőkepiacokon az év során több trend befolyásolta a hangulatot, az év első felében tapasztalt árfolyam robbanások után a legtöbb régió esetében meredek zuhanásba fordultak az indexek. A leginkább befolyásoló tényezők között a nagyobb jegybankok monetáris politikai lépései, a görög krízis, a zuhanó olajárfolyam, az erősödő amerikai dollár, a lassuló világgazdasági növekedési kilátások és a geopolitikai feszültségek szerepeltek. A kötvényhozamok esetében a 10 éves államkötvények hozama az amerikai papír esetében 2.17%-ról 2.31%-ra, a német papírnál 0.54%-ról 0.63%-ra emelkedtek, viszont a magyar kötvény hozama 3.60%-ról 3.33%-ra mérséklődött. A hazai kötvényhozamok alakulása egyértelműen a stabilizálódás jeleit mutatja és már-már a befektetésre ajánlott kategóriában lévő szomszédos országok papírjainak szintjén kereskednek a magyar államkötvényekkel. A magyar tíz éves referencia állampapír hozamában a hasonló lengyel kötvénnyel szemben év elején látható 110 bázispontot meghaladó felár az év végére 40 bázispont alá süllyedt.

A világ tőzsdéinek teljesítménye vegyes képet mutatott, az MSCI ACWI Index, mely a világ fejlett és fejlődő piacait fedi le, 4%-ot meghaladó mértékben csökkent, viszont a kizárólag fejlődő piacokat tartalmazó MSCI EM Index 17%-ot meghaladó mértékben gyengült. Az amerikai S&P500 Index 0.8%-ot csökkent, az európai STOXX Europe 600 Index viszont 7.8%-ot tudott emelkedni. A hazai parketten viszont egyértelműen a pozitív hangulat volt jellemző, a BUX Index az egyik legjobban teljesítő részvényindex volt az egész világon, 43.8%-ot meghaladó teljesítményével.

Az Alap többlet hozamának szempontjából kulcsfontosságú globális ingatlanpiac vegyes évet tudhat a háta mögött, legalábbis a szektorhoz tartozó értékpapír piacok tekintetében. Általánosságban véve az volt megfigyelhető, hogy bár az ingatlanpiaci részvényhozamok jellemzően meghaladták az egyéb részvény- és kötvénypiaci hozamokat, mégis lapos évet zártak. Míg az ázsiai régiók teljesítménye egyértelműen negatív volt, az amerikai piac oldalazott, az európai térség mérsékelt emelkedést ért el. Hiába erősödtek az év során az ingatlanpiaci fundamentumok és nőttek a szektorbeli vállalatok bevételei, valamint profitja, a részvény- és kötvénypiacokon megjelenő erős volatilitás és befektetői bizonytalanság rányomta a bélyegét a globális ingatlanpiaci értékpapír hozamokra is.

## **2. Az Alap céljai és stratégiája főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok**

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tökevédelem 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 mindenkori saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, repó ügyletekbe 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 kockázatokot megfelelő partnerek kiválasztásával próbálja meg az alapkezelő kezelni, akiknél a származtatott ügyletekből eredő kifizetések visszafizetésének kockázata minimális.

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 ebben az évben indult és futamideje alatt egy jegyre jutó nettó eszközértéke az augusztusi globális tőkepiaci korrekciók, valamint a megnövekedett év végi volatilitás ellenére is valamivel induló értéke felett zárt. Az Alap 2015-ös teljesítménye 0,40% volt.

### 5. Teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2015. üzleti év, indulástól (2015.07.24-2015.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	0,40%

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, 2016. április 08.



**Tóth Balázs**  
Vezérigazgató



**Erdész Katalin**  
Vezérigazgató helyettes

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet:** Mérleg, eredménykimutatás

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-728/2015.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.07.23 eFt	2015.12.31 eFt
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	0	0
2	I. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
3	1. Értékpapírok	0	0
4	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6	b) egyéb	0	0
7	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>1,311,760</b>	<b>1,266,752</b>
10	II. KÖVETELÉSEK	0	0
11	1. Követelések	0	0
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	1,260,153
16	1. Értékpapírok	0	1,226,530
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	33,623
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	32,464
19	b) egyéb	0	1,159
20	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>1,311,760</b>	<b>6,599</b>
21	1. Pénzeszközök	1,311,760	6,599
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>0</b>	<b>56,274</b>
27	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1,311,760</b>	<b>1,323,026</b>

Budapest, 2016. február 19.

*Kovács Éva Kata*  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.



