

**AZ OTP REÁL II. NYILVÁNOS HOZAMVÉDETT ZÁRTVÉGŰ
SZÁRMAZTATOTT ALAP**

2013.01.01-2013.06.30

FÉLÉVES JELENTÉS

2013. augusztus 28.

I. Az OTP REÁL II. Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatás

Az Alap neve:	OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál 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
Az Alapkezelő neve	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye	1012 Budapest, Pálya u. 4-6.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi 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
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Binder Szilvia
MKVK nyilvántartási száma:	003801
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-235
PSZÁF határozat száma:	KE-III-19/2011
PSZÁF határozat kelte:	2011.01.06
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2011.01.07.-2013.12.02.
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.
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei 2011.01.19-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2011.01.19.
BÉT határozat száma:	15/2011
Honlap:	http://www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

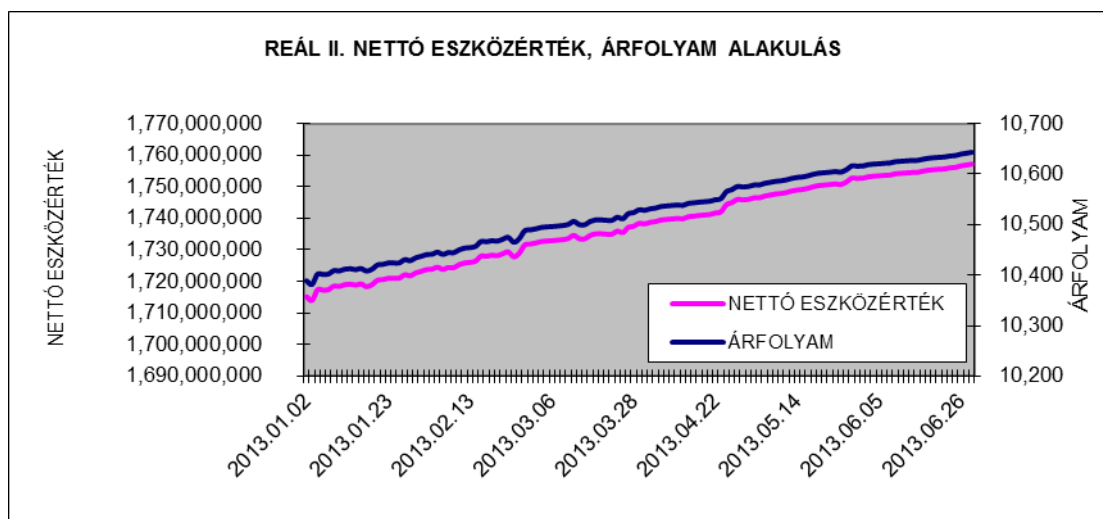
	2012.12.28	2013.06.30
Átruházható értékpapírok	0	0
Banki egyenlegek	1,390,521	1,375,876
Egyéb eszközök	324,582	383,415
Összes eszköz	1,715,103	1,759,291
Kötelezettségek	2,064	2,129
Nettó eszközérték	1,713,039	1,757,162

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP REÁL II. Hozamvédett Származtatott Alap 2011. január 7-án indult 165,100 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1,651,000 eFt tőkével.

IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az Alap vagyonának és árfolyamának alakulását a 2013.01.01-2013.06.30-ig az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2013.01.02	1,715,180,334	10,388.74
2013.01.31	1,723,176,203	10,437.17
2013.02.28	1,731,811,197	10,489.47
2013.03.28	1,737,467,306	10,523.73
2013.04.30	1,745,978,059	10,575.28
2013.05.31	1,752,695,253	10,615.96
2013.06.28	1,757,161,590	10,643.01

V. A befektetési alap összetétele

Portfolió jelentés (2013.06.28-i nettó eszközérték számítás alapján):

		ÖSSZEG E Ft	PORTFOLIO%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	2,129	0.12
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	2,129	0.12
I/2.1.	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	2,019	0.11
I/2.2.	<i>Bankkötg</i>	0	0.00
I/2.3.	<i>Felügyeleti díj</i>	110	0.01
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
I/5.	Származtatott ügylet	0	-
			-
II.	KÖVETELÉSEK	1,759,291	100.12
II/1.	Folyószámla, készpénz	34	0.00
II/2.	Egyéb követelés	383,415	21.82
II/4	Lekötött betétek	1,375,842	78.30
II/4.1.	<i>Max. 3 hó lekötésű</i>	13,210	0.75
II/4.2.	<i>3 hónapnál hosszabb</i>	1,362,632	77.55
II/5	Értékpapírok	0	-
II/5/1	<i>Diszkont kincstárjegy</i>	0	-
II/6	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

VI. Összehasonlító táblázat elmúlt három üzleti évről

	2011.12.	2012.12.28	2013.06.28
Nettó eszközérték	1,582,573,423	1,713,038,797	1,757,161,590
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	9,585.54	10,375.76	10,643.01387

Időszak	Időszaki hozam
2011. üzleti év (2011.01.07 - 2011.12.30)	-4.22%
2012. üzleti év (2011.12.30 - 2012.12.28)	8.24%
2013. üzleti félév (2012.12.28 - 2013.06.28)	2.58%
<i>féléves hozam</i>	

Az alap hozamgarantált (a három év alatt elérhető hozam 8% és 40% közé esik), ezért az eddig elért hozamból nem lehet következtetést levonni az alap lejáratkori teljesítményére.

Az Alap a tárgyév során sem 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

Ügylet típus	Kötési érték eFt	Lejárat	2011-ben kifizetett opciós díj eFt	Piaci árfolyam 2012.12.31.	Piaci érték eFt 2012.12.31.	Piaci árfolyam 2013.06.28.	Piaci érték eFt 2013.06.28.
OPCIÓ	1,651,000	2013.11.27	226.517	8.02%	132,410	7.86	129,769
SWAP FIX LÁB	1,358,242	2013.12.02		20.4525%	277,795	21.1684	287,518
SWAP VÁLTOZÓ LÁB		2013.12.02		6.3040%	-85,624	2.4938	-33,872

Az opció piaci értéke (132,410eFt (2012.12.31.), illetve 129,769eFt (2013.06.28.)) és a kamatswap ügylet piaci értéke (192.171eFt (2012.12.31.), illetve 253,646eFt (2013.06.28.)) a származtatott ügylet értékelési különbözeteként, illetve értékelési tartalékként került elszámolásra.

Az opciós konstrukció mögöttes 20 elemű részvényindexe:

	Társaság neve	Bloomberg kód	2012.12.31-i súlyozás	A cégek tevékenységének rövid ismertetése
1	Atrium European Real Estate	ATRS AV Equity	17,57%	Az Átrium fejleszt, üzemeltet és bérbead kiskereskedelmi ingatlanokat, elsősorban szupermarket köré szerveződött bevásárlóközpontokat Közép-Kelet Európában. Több hazai kereskedelmi ingatlan és szupermarket tulajdonosa.
2	Unibail-Rodamco	UL FP Equity	14,72%	Az Unibail-Rodamco bérbead üzleti ingatlanokat, részt vesz ingatlanok renoválásába. A társaság tulajdonát képező ingatlanok elsősorban nagyvárosi bevásárló központok, irodaházak és kongresszusi központok.
3	Globe Trade Centre	GTC PW Equity	7,09%	A GTC lakó és kereskedelmi ingatlanokat fejleszt. A cég bére is adja a megépített ingatlanokat, a lakásokat értékesíti. Több budapesti irodaház képezi tulajdonát.
4	Immofinanz	IIA AV Equity	6,45%	Az Immofinanz vásárol, elad, épít és bérbead ingatlanokat. Befektetési területe Ausztria, Németország és Kelet-Európa. Az ingatlanok jellemzően irodaházak, üzletek, apartmanok, parkolóházak és ipari létesítmények. Több jelentős budapesti irodaház képezi tulajdonát.
5	ProLogis	PLD US Equity	13,22%	A ProLogis logisztikai ingatlanokat épít és ad bére Észak-Amerika, Európa és Ázsia területén. Hazánkban Budapest környékén és Hegyeshalom térségében rendelkezik ingatlanokkal.
6	Is Gayrimenkul Yatirim Ortak	ISGYO TI Equity	5,36%	Az ISGYO AS ingatlanbefektető társaság amelynek tulajdonát bevásárló központok és irodaházak képezik, elsősorban Törökországban.
7	Corio	CORA NA Equity	2,43%	A Corio befektetései elsősorban kereskedelmi ingatlanok, de irodaházak és ipari ingatlanok is, elsősorban Hollandia, Franciaország, Olaszország és Spanyolország területén.

8	Goodman Group	GMG AU Equity	4,72%	A Goodman egy vertikálisan integrált ipari ingatlan befektető. Operációi Ausztráliában, Új Zélandon, Nagy Britanniában és Európában vannak jelen. A vagyonába üzleti parkok, ipari ingatlanok, irodaparkok és raktár-logisztikai ingatlanok tartoznak.
9	Klepierre	LI FP Equity	2,70%	A Klepierre tulajdonát képezi számos európai bevásárló központ, valamint irodaházak is Párizs közelében. Ismertebb hazai jelenléte az első generációs plázák megvásárlása.
10	IMMOB GR DISTR/d	IGDIM Equity	0,11%	Az Immobiliare Grande Distribuzione olasz üzleti ingatlanokba fektet és azokat üzemelteti. A társaság tulajdonában bevásárló központok és szupermarketek találhatóak.
11	Segro	SGRO LN Equity	2,23%	A SEGRO ingatlanbefektető és fejlesztő cég amely könnyűipari, logisztikai és raktár ingatlanokat fejleszt illetve ad bérbe Európában. Ingatlan érdekeltsége hazánkban is van.
12	CA Immobilien	CAI AV Equity	14,79%	A CA Immo vásárol, üzemeltet és fejleszt ingatlanokat Bécsben és más osztrák városokban. Elsősorban lakó, iroda, kereskedelmi és egyéb üzleti célú ingatlanokat vásárol.
13	Deutsche EuroShop	DEQ GR Equity	1,37%	A DES Ag bevásárlóközpontokat tulajdonol és üzemeltet egész Európa területén. Az ingatlanok első sorban a városközpontokban találhatóak.
14	VastNed Retail	VASTN NA Equity	0,63%	A VNR NV egy zártvégű ingatlanbefektető társaság. Kiskereskedelmi ingatlanjai Hollandia, Belgium, Németország, Spanyolország, Franciaország és Olaszország területén találhatóak meg.
15	Conwert Immobilien Invest	CWI AV Equity	0,62%	A Conwert fejleszt, üzemeltet, értékesít és bérbead. Az ingatlanjai között van kiskereskedelmi üzlet, iroda, apartmanok és parkolóházak. A cég specialitása a történelmi épületek rehabilitációja, elsősorban Bécsben.
16	Sponda	SDA1V FH Equity	0,82%	A Sponda finn társaság, amely elsősorban Helsinki környén üzemeltet kereskedelmi célú ingatlanokat. A cég rész tulajdonosa a Finn állam.
17	Charter Hall Retail	CQR AU Equity	3,59%	A CHR szupermarket és bevásárló központ portfólióval bír Ausztrália, Új Zéland és az USA területén.
18	TORUNLAR GYO A/d	TRGYO TI Equity	3,59%	A Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı török vállalat építőipari szolgáltatásokat nyújt. A cég elsősorban bevásárló központokat, logisztikai és raktár létesítményeket és gyárakat épít.
19	Citycon	CTY1S FH Equity	0,38%	A Citycon birtokol és menedzsel bevásárlóközpontokat Finnország, Svédország és a Balti államok területén.
20	WDP-SICAFI/d	WDP BB Equity	0,42%	A Warehouses De Pauw SCA megrendelésre készít és üzemeltet raktárakat és logisztikai ingatlanokat Belgiumban és másutt. A cég speciálisan un. sale-leaseback ügyleteket is végez az ingatlanaival.

VIII. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások,

Az Alap célja, hogy a befektetőknek hozamvédetség mellett részesedést kínáljon az európai és ezen belül a kelet-európai országok ingatlanszektorának jövedelméből illetve értéknövekedéséből. Az Alapba megvásárolt opciós konstrukció mögöttes 20 elemű részvényindexe olyan ingatlanfejlesztő, ingatlanberuházó és ingatlanüzemeltető vállalatok részvényeit tartalmazza, amelyek jövedelmének bizonyos része a közép-kelet-európai térségben realizálódik. A mögöttes részvényindex az „RBS Eastern Europe Top 20” index elemei. Az index elemei a futamidő alatt változhatnak az index kézikönyvben előírt szabályoknak megfelelően.

A konstrukció a *Royal Bank of Scotland Plc* (RBS) által publikált „RBS Eastern Europe Top 20” indexnek az Alap futamideje alatti – közel 3 éves - teljesítményén alapul. Az indexbe ingatlan fejlesztéssel, bérbeadással foglalkozó társaságok részvényei kerülnek bizonyos kritériumok alapján, amelyek közül jelen esetben kiemelendő az, hogy ezen cégek jövedelmének bizonyos hányada a közép-kelet európai térségből származik. Az index mindenkori összetevői az RBS által kiadott index kézikönyv alapján kerülnek kiválasztásra, az indexben az egyes társaságok súlya és részvétele változhat. Az index un. teljes megtérülésű, tehát amennyiben az abban szereplő vállalatok részéről osztalékok fizetésére kerül sor, akkor a kézikönyvben leírt eljárás szerint az indexbe az újrabefektetésre kerül, tehát ilyen alkalmakkor az index értéke növekszik. Az indexre vonatkozóan az RBS egy un. „volatilitás kontrollt és veszteség korlátozó” kereskedési stratégiát alkalmaz – „RBS CEE Real Estate Strategy” néven, amellyel egy un. minta portfóliót modellez. Ez utóbbi minta portfólió jellemzője, hogy egy adott időpillanatban a piaci volatilitás függvényében 0 és 150% között lehet benne a publikált „RBS Eastern Europe Top 20” indexre vonatkozó befektetés.

Az indexben szereplő cégek bizonyos hányada Magyarországon is rendelkezik irodaház, raktár-ipari-logisztikai vagy kiskereskedelmi ingatlanokkal (ez cégek pl. Atrium, GTC, Immofinanz, Prologis, Goodman, Klepierre, Segro, CA Immo, PEPR, stb.)

A portfólió lehetséges elemei, hozamra, illetve a tőke megóvására tett ígéret

Az Alap fizetési ígéretét, a tőke jelentős részének, a saját tőkéjének 70%-ot meghaladó hányadát változó kamatozású betétbe történt befektetéssel biztosítja, amelyhez kamatcsere ügylet kapcsolódik, a változó kamatból eredő kockázat kezelése érdekében.

Az Alapkezelő a fizetési ígéret további elemét képező, mögöttes részvényindexhez kapcsolódó származtatott eszközökbe, ezeken belül elsősorban opciókba történő befektetésekkel biztosítja. Az Alapkezelő ezen tervezett portfólió struktúráján, az Alap futamideje alatt saját hatáskörében az Alap Kezelési Szabályzatában foglalt korlátok figyelembe vételével szabadon módosíthat az Alap befektetési céljának minél hatékonyabb elérése érdekében.

Az Alap a tőkenövekmény terhére a Futamidő alatt hozamot nem fizet, a teljes tőkenövekmény újrabefektetésre kerül az Alap befektetési politikájának megfelelően. A Futamidő alatt a befektetők a tőkenövekményt a tulajdonukban lévő Befektetési Jegyek piacon kialakult eladási és vételi árának különbözeteként realizálhatják az Alap Futamideje alatti tőzsdei, másodlagos forgalmazás során.

A Befektetési Jegy tulajdonosok az Alap Futamidejének Lejárata miatti megszűnésekor - a Kezelési Szabályzat 8.2. pontban foglaltaknak megfelelően - részesednek az Alap felosztható vagyonából.

A Futamidő során elért tőkenövekményből való részesedés egyrészt a Fizetési Ígéret szerinti Teljesítményrészesedés formájában valósul meg (amely a hozamnak felel meg, s melynek mértéke

nem lehet alacsonyabb a Rögzített Alaphozam mértékénél), másrészt a Befektetési Jegyek névértékének megfelelő összeg kifizetésében.

Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 136.6 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 az adózott eredmény a saját tőke értékét növeli. A Társaság fizetőképessége 2013-ban 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 félév fordulónapján két ingatlanalapot és négy származtatott alapot kezelt. 2013 második félévben további alapok indítását tervezi, egy alap jegyzési időszaka 2013.07.12-én zárult, míg augusztus 30-án egy másik alap jegyzése zárul. A jegyzéseket tekintve az alapok indítása a minimum jegyzési összeget jelentősen meghaladó alaptőkével biztosított. A 2013. június 30-i adatok alapján a kezelt vagyon 86 %-át teszik ki az ingatlanalapot és 14%-ot a származtatott alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettségünk továbbra is magas.

Az Alapkezelő felügyeletét az öttagú felügyelő bizottság látja el. Az Alapkezelő létszáma 2013.06.30 év végén 36 fő volt.

Budapest, 2013. augusztus 28.

Tóth Balázs
Vezérigazgató

Erdész Katalin
Vezérigazgató helyettes

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.