

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

2013.01.01-2013.06.30

FÉLÉVES JELENTÉS

2013. augusztus 28.

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

Az Alap neve:	OTP Reál III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál III. 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:	Nagy Zoltán
MKVK nyilvántartási száma:	005027
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-239
PSZÁF határozat száma:	KE-III-233/2011
PSZÁF határozat kelte:	2011.05.05
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2011.05.06.-2014.05.12.
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 2011.05.16-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2011.05.16.
BÉT határozat száma:	157/2011
Honlap:	http://www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

	2012.12.28	2013.06.30
Átruházható értékpapírok	38,090	17,272
Banki egyenlegek	1,649,731	1,650,610
Egyéb eszközök	174,573	247,942
Összes eszköz	1,862,394	1.915,824
Kötelezettségek	8,042	8,134
Nettó eszközérték	1,854,352	1,907,690

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP REÁL III. Nyilvános Hozamvédett Származtatott Alap 2011. május 6-án indult 181,862 db, egyenként 10.000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1,818,620 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	1,856,190,264	10,206.59
2013.01.31	1,865,465,175	10,257.59
2013.02.28	1,875,537,576	10,312.97
2013.03.28	1,885,239,470	10,366.32
2013.04.30	1,895,932,833	10,425.12
2013.05.31	1,902,544,519	10,461.47
2013.06.28	1,907,690,306	10,489.77

V. A befektetési alap összetétele

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

		ÖSSZEG e Ft	Portfólió%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	8,134	0.43
I/1.	Hitelállomány	0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	8,134	0.43
I/2.1.	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	<i>8,015</i>	<i>0.42</i>
I/2.2.	<i>Bankktg</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>
I/2.3.	<i>Felügyeleti díj</i>	<i>120</i>	<i>0.01</i>
I/2.4.	<i>Származtatott ügylet</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>
I/3.	Céltartalékok	0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK	1,915,824	100.43
II/1.	Folyószámla, készpénz	86	0.00
II/2.	Egyéb követelés	247,942	13.00
II/2.1	<i>Származtatott ügylet</i>	<i>247,942</i>	<i>13.00</i>
II/4	Lekötött betétek	1,650,523	86.52
II/4.1.	<i>Max. 3 hó lekötésű</i>	<i>14,310</i>	<i>0.75</i>
II/4.2.	<i>3 hónapnál hosszabb</i>	<i>1,636,213</i>	<i>85.77</i>
II/5	Értékpapírok	17,272	0.91
II/5/1	<i>Diszkont kincstárjegy</i>	<i>0</i>	<i>0.00</i>
II/5/2	<i>Magyar Államkötvény</i>	<i>17,272</i>	<i>0.91</i>
II/6	Aktív időbeli elhatárolások	0	0.00

adatok ezer forint

Értékpapír fajta	Azonosító	2012.12.31 piaci érték	2013.06.30 piaci érték
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	MÁK 2013/E	16,736	17,272
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	MÁK 2013/D	21,354	
	ÖSSZESEN	38,090	17,272

VI. Összehasonlító táblázat elmúlt három üzleti évről

	2011.12.30	2012.12.29	2013.06.28
Nettó eszközérték	1,715,324,931	1,854,352,430	1,907,690,306
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	9,432.014005	10,196.481013	10,489.768649

Időszak	Időszaki hozam
2011. üzleti év (2011.05.06 - 2011.12.30)	-5.68%
2012. üzleti év (2011.12.30-2012.12.28)	8.11%
2013. üzleti félév (2012.12.28 - 2013.06.28)	2.88%
<i>féléves hozam</i>	

Az alap hozamgarantált (a három év alatt nominálisan elérhető hozam 8% és 50% közzé esik), ezért az elért éves hozamokból nem lehet következtetést levonni az alap jövőbeni 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 2013.06.30.	Piaci érték eFt 2013.06.30.
OPCIÓ	1,818,620	2014.05.07.	107,999	1.54	28,007	0	0
SWAP FIX LÁB	1,625,145	2014.05.12.		17.4631	283,801	20.1268	327,090
SWAP VÁLTOZÓ LÁB		2014.05.12.		18.6906	-303,749	4.8702	-79,148

Az opció piaci értéke (6.183eFt (2012.12.31.), illetve 0 (2013.06.28.)) és a kamatswap ügylet piaci értéke (168.389eFt (2012.12.31.), illetve -247,942eFt (2013.06.28.)) a származtatott ügylet értékelési különbözeteiként, illetve értékelési tartalékként került elszámolásra.

Az opciós konstrukció mögöttes 20 elemű részvényindexe:

Társaság neve	Bloomberg kód	2012.12.21-i állapot szerinti súlyozás(*)	A cégek tevékenységének rövid ismertetése
Atrium European Real Estate	ATRS.VI	14,79%	Az Átrium fejleszt, üzemeltet és bérbead kiskereskedelmi ingatlanokat, elsősorban szupermarket köré szerveződött bevásárlóközpontokat Közép-Kelet Európában. Több hazai kereskedelmi ingatlan és szupermarket tulajdonosa.
Unibail-Rodamco	UNBP.PA	0,34%	Az Unibail-Rodamco bérbead üzleti ingatlanokat, részt vesz ingatlanok renoválásába. A társaság tulajdonát képező ingatlanok elsősorban nagyvárosi bevásárló központok, irodaházak és kongresszusi központok.
Globe Trade Centre	GTC.PW	15,81%	A GTC lakó és kereskedelmi ingatlanokat fejleszt. A cég bérbé is adja a megépített ingatlanokat, a lakásokat értékesíti. Több budapesti irodaház képezi tulajdonát.
Immofinanz	IMFI.VI	7,90%	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.

ProLogis	PLD.N	1,85%	A ProLogis logisztikai ingatlanokat épít és ad bérbe Észak-Amerika, Európa és Ázsia területén. Hazánkban Budapest környékén és Hegyeshalom térségében rendelkezik ingatlanokkal.
Is Gayrimenkul Yatirim Ortak	ISGYO.IS	29,14%	Az ISGYO AS ingatlanbefektető társaság amelynek tulajdonát bevásárló központok és irodaházak képezik, elsősorban Törökországban.
Goodman Group	GMG.AX	5,82%	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.
Corio	COR.AS	0,27%	A Corio befektetései elsősorban kereskedelmi ingatlanok, de irodaházak és ipari ingatlanok is, elsősorban Hollandia, Franciaország, Olaszország és Spanyolország területén.
Klepierre	LOIM.PA	0,40%	A Klepierre tulajdonát képezi számos európai bevásárló központ, valamint irodaházak is Párizs közelében. Ismertebb hazai jelenléte az első generációs plázák megvásárlása.
Segro	SGRO.L	2,86%	A SEGRO ingatlanbefektető és fejlesztő cég amely könnyűipari, logisztikai és raktár ingatlanokat fejleszt illetve ad bérbe Európában. Ingatlan érdekeltsége hazánkban is van.
CA Immobilien	CAIV.VI	6,15%	A CA Immo vásárol, üzemeltet és fejleszt ingatlanokat Bécsben és más osztrák városokban. Elsősorban lakó, iroda, kereskedelmi és egyéb üzleti célú ingatlanokat vásárol.
Deutsche EuroShop	DEQn.DE	0,19%	A DES Ag bevásárlóközpontokat tulajdonol és üzemeltet egész Európa területén. Az ingatlanok első sorban a városközpontokban találhatóak.
VastNed Retail	VASN.AS	0,07%	A VNR NV egy zártvégű ingatlanbefektető társaság. Kiskereskedelmi ingatlanjai Hollandia, Belgium, Németország, Spanyolország, Franciaország és Olaszország területén találhatóak meg.
Sponda	SDA1V.HE	0,98%	A Sponda finn társaság, amely elsősorban Helsinki környékén üzemeltet kereskedelmi célú ingatlanokat. A cég résztulajdonosa a Finn állam.
Conwert Immobilien Invest	CONW.VI	0,27%	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.
Charter Hall Retail	CQR.AX	1,19%	A CHR szupermarket és bevásárló központ portfólióval bír Ausztrália, Új Zéland és az USA területén.
Citycon	CTY1S.HE	0,70%	A Citycon birtokol és menedzsel bevásárlóközpontokat Finnország, Svédország és a Balti államok területén.
Warehouses de Pauw CVA	WDPP.BR	0,04%	Belga logisztikai és ipari ingatlanokra specializálódott befektető társaság.
Immobiliare Grande Distribuzione	IGD.MI	0,53%	1.9 Mrd euró tőkeértéű ingatlanbefektető társaság, amely elsősorban Olaszországban fektet be.
Torunlar Gayrimenkul Yatirim Ortakligi AS	TRGYO.IS	10,68%	Törökországi ingatlanbefektető társaság amely több fajta ingatlanba fektet.

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

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőke és 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.)

Jelenleg a mögöttes részvényindex árfolyama az induláskori értékét alulmúlja, így az opciós ügylet értéke pillanatnyilag nulla, azonban a lejáratig ez pozitív irányba változhat.

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

Az Alapkezelő az Alap fizetési ígéretének egyik elemét képező, a befektetési jegyek névértékére vonatkozó ígéret teljesítésének biztosítása érdekében az Alap mindenkori saját tőkéjének jelentős, 80%-ot meghaladó hányadát kamatozó befektetési eszközökbe, az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fekteti.

Az alapkezelő az alap költségeire félretett tőke levonása után fennmaradó részt a mögöttes részvényindexhez kapcsolódó származtatott eszközökbe, ezeken belül elsősorban opciókba történő befektetésekkel biztosítja. Az alapkezelő a portfólió struktúráján az alap futamideje alatt saját hatáskörében a jelen kezelési szabályzatban és a 345/2011.(XII.29.) Korm. rendeletben foglalt korlátok figyelembe vételével szabadon módosíthat az alap befektetési céljának minél hatékonyabb elérése érdekében, azonban mindenkor annak szem előtt tartásával, hogy a Batv. 23. § (2) bekezdésben írt feltételnek a módosított portfólió struktúra is eleget tegyen, azaz biztosítsa a fizetési ígéret teljesítését.

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 Ígélet 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 félévében 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 már 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.