

**OTP REÁL FÓKUSZ NYILVÁNOS HOZAMVÉDETT ZÁRTVÉGŰ  
SZÁRMAZTATOTT ALAP**

**2016.01.01.-2016.06.30.**

**FÉLÉVES JELENTÉS**

2016. augusztus 10.

I. **Az OTP REÁL FÓKUSZ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása**

|   |   |
|---|---|
| <b>Az Alap neve:</b>  | <b>OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap</b>  |
| Az Alap rövid neve:   | OTP Reál Fókusz 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  |
| Forgalmazó:   | <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>Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.</b>   |
| Könyvvizsgáló székhelye:  | 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C   |
| Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:                                     | 01-09-071057  |
| Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:                      | Dr. Hrubby Attila   |
| MKVK nyilvántartási száma:  | 007118  |
| <b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>            |   |
| Lajstromszám:   | 1112-321  |
| MNB határozat száma:  | H-KE-III-81/2014  |
| MNB határozat kelte:  | 2014.01.27.   |
| Az Alap futamideje:   | Az Alap futamideje határozott, 2014.01.28.-2017.06.30.  |
| 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:   | HU0000713169  |
| <b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b> | Az Alap befektetési jegyei 2014.02.24-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.  |
| Első kereskedési nap:   | 2014.02.24.   |
| BÉT határozat száma:  | 101/2014.   |
| Honlap:   | <a href="http://www.otpingatlanalap.hu">www.otpingatlanalap.hu</a>  |

## II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

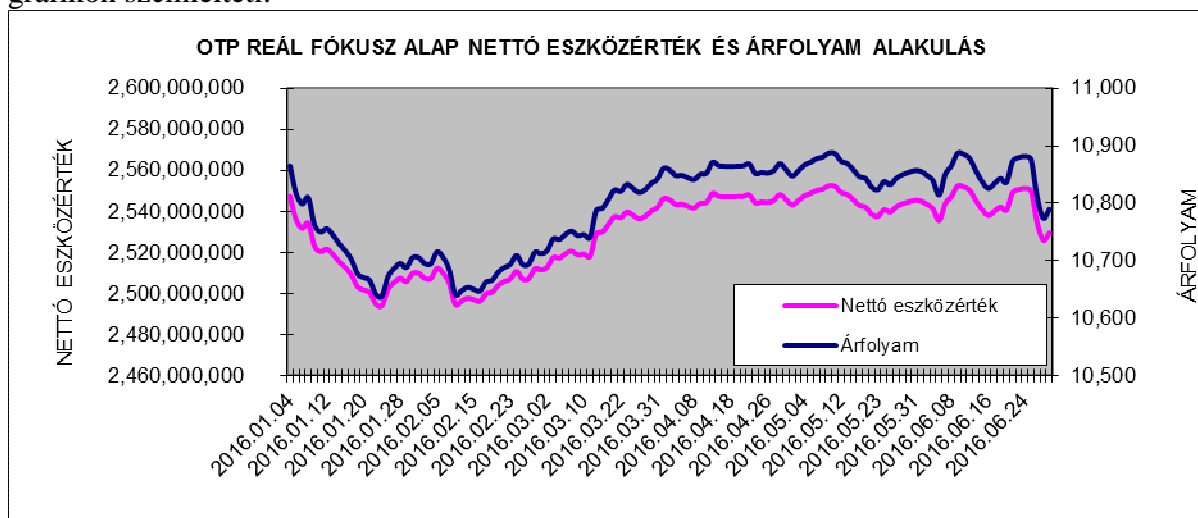
|                          | 2015.12.31. | 2016.06.30. |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Átruházható értékpapírok | 64.105      | 53.253      |
| Banki egyenlegek         | 2.270.952   | 2.260.286   |
| Egyéb eszközök           | 217.917     | 226.786     |
| Összes eszköz            | 2.552.975   | 2.540.325   |
| Kötelezettségek          | 10.808      | 10.692      |
| Nettó eszközérték        | 2.542.167   | 2.529.633   |

## III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP REÁL FÓKUSZ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. január 28-án indult 234.451 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 2.344.510 eFt tőkével.

## IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az alap vagyonának és árfolyamának alakulását a 2016.01.01-2016.06.30-ig az alábbi grafikon szemlélteti.



| DÁTUM      | NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK | ÁRFOLYAM |
|------------|-------------------|----------|
| 2016.01.04 | 2,547,370,567     | 10,865   |
| 2016.02.01 | 2,509,859,947     | 10,705   |
| 2016.03.01 | 2,511,515,454     | 10,712   |
| 2016.04.01 | 2,546,351,294     | 10,861   |
| 2016.05.02 | 2,543,188,141     | 10,847   |
| 2016.06.01 | 2,545,146,978     | 10,856   |
| 2016.06.30 | 2,529,632,886     | 10,790   |

## V. A befektetési alap összetétele

Portfólió jelentés (2016.06.30-i nettó eszközérték számítás alapján):

adatok forintban

|                |  |                  |                 | ÖSSZEG/ÉRTÉK         | %             |
|----------------|--|------------------|-----------------|----------------------|---------------|
| <b>I.</b>      | <b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>   |                  |                 | <b>10,692,051</b>    | <b>0.42</b>   |
| I/1.           | Hitelállomány  |                  |                 | 0                    | -             |
| I/2.           | Egyéb kötelezettségek  |                  |                 | 10,692,051           | 0.42          |
| I/2.1.         | Alapkezelői díj miatt  |                  |                 | 10,220,938           | 0.40          |
| I/2.2.         | Bankktg  |                  |                 | 0                    | -             |
| I/2.3.         | Felügyeleti díj  |                  |                 | 158,189              | 0.01          |
| I/2.4.         | Származtatott ügylet   |                  |                 | 0                    | -             |
| I/2.5.         | Különadó   |                  |                 | 312,924              |               |
| I/3.           | Céltartalékok  |                  |                 | 0                    | -             |
| I/4.           | Passzív időbeli elhatárolások                                    |                  |                 | 0                    | -             |
|                |  |                  |                 |                      |               |
| <b>II.</b>     | <b>KÖVETELÉSEK</b>   |                  |                 | <b>2,540,324,937</b> | <b>100.42</b> |
| II/1.          | Folyószámla, készpénz  |                  |                 | 286,272              | 0.01          |
| II/2.          | Egyéb követelés  |                  |                 | 226,785,689          | 8.97          |
| II/2.1         | Származtatott ügylet   |                  |                 | 226,785,689          | 8.97          |
| II/3           | Lekötött betétek   |                  |                 | 2,260,000,000        | 89.34         |
| II/3.1.        | Max. 3 hó lekötésű   |                  |                 | 0                    | -             |
| II/3.2.        | 3 hónapnál hosszabb  |                  |                 | 2,260,000,000        | 89.34         |
| <b>II/4.</b>   | <b>Értékpapírok</b>  | <b>Devizanem</b> | <b>Névérték</b> | <b>53,252,976</b>    | <b>2.11</b>   |
| <b>II/4/1.</b> | <b>Állampapírok</b>  |                  |                 | <b>0</b>             | <b>-</b>      |
| II/4/1/1.      | Kötvények  |                  |                 | 0                    | -             |
| 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>53,252,976</b>    | <b>2.11</b>   |
| II/4/2/1.      | Tőzsdére bevezetett  |                  |                 | 0                    | -             |
|                | FJ18NV01   | HUF              | 53,500,000      | 53,252,976           | 2.11          |
| II/4/2/2.      | Külföldi kötvények   |                  |                 | 0                    | -             |
| II/4/2/3.      | Tőzsdén kívüli   |                  |                 | 0                    | -             |
| <b>II/4/3.</b> | <b>Részvények</b>  |                  |                 | <b>0</b>             | <b>-</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>0</b>             | <b>-</b>      |
| II/4/4/1.      | Tőzsdére bevezetett  |                  |                 | 0                    | -             |
| II/4/4/2.      | Tőzsdén kívüli   |                  |                 | 0                    | -             |
| <b>II/4/5.</b> | <b>Befektetési jegyek</b>  |                  |                 | <b>0</b>             | <b>-</b>      |
| II/4/5/1.      | Tőzsdére bevezetett  |                  |                 | 0                    | -             |
| II/4/5/2.      | Tőzsdén kívüli   |                  |                 | 0                    | -             |
| <b>II/4/6.</b> | <b>Kárpótlási jegy</b>   |                  |                 | <b>0</b>             | <b>-</b>      |
| 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   | 18.603                       |
| Egyéb bevételek:   | 0                            |
| Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):                    | 20,442                       |
| A Letétkezelőnek fizetett díjak:   | 0                            |
| Egyéb díjak és adók (Felügyeleti díj, bankktg)                           | 19.111                       |
| <b>Nettó jövedelem</b>   | <b>-20.950</b>               |
| Felosztott és újra befektetett jövedelem                                 | 0                            |
| Tőkeszámla változásai  | 0                            |
| Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése                    | 8.495                        |
| Egyéb hatás az alap eszközeire és kötelezettségeire (árfolyamkülönbözet) | -81                          |

## VII. Összehasonlító táblázat elmúlt három üzleti évről (az alap 2014-ben indult)

*adatok forintban*

|   | <b>2014.12.31.</b> | <b>2015.12.31.</b> | <b>2016.06.30.</b> |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Nettó eszközérték                             | 2.497.753.283      | 2.542.167.011      | 2.529.632.886      |
| Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték | 10.653,626058      | 10.843,063203      | 10.789,601605      |

| <b>Időszak</b>                           | <b>Időszaki hozam</b> |
|--|-----------------------|
| 2014. üzleti év (2014.01.28-2014.12.31.) | 6,54%                 |
| 2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.) | 1,78%                 |
| 2016. üzleti év (2015.12.31-2016.06.30.) | -0,49%                |

Az alap hozamvédett (a három és fél év alatt nominálisan elérhető hozam 4% és 60% között esik), ezért az elért hozamokból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére.

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 | Lejárat     | 2014-ben kifizetett opciós díj eFt | Piaci árfolyam 2015.12.31. | Piaci érték eFt 2015.12.31. | Piaci árfolyam 2016.06.30. | Piaci érték eFt 2016.06.30. |
|------------------|--------------|-------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| OPCIÓ            | 2.344.510    | 2017.06.30. | 60.957                             | 4,39%                      | 102.924                     | 3,39%                      | 79.479                      |
| SWAP FIX LÁB     | 2.260.000    | 2017.06.30. | N/A                                | 7,6185%                    | 172.178                     | 7,7105%                    | 174.257                     |
| SWAP VÁLTOZÓ LÁB |              | 2017.06.30. | N/A                                | -2,5303%                   | -57.185                     | 1,1925%                    | -26.951                     |

Az 2016.06.30-án az opció piaci értéke 79.479 eFt, a kamatswap ügylet piaci értéke pedig 147.307eFt, mely összegek az eszközök között a származtatott ügylet értékelési különbözeteiként, a források között pedig értékelési különbözet tartalékként került elszámolásra.

Az Alap portfóliójában az alábbi három befektetési alap egyenlő súlyozású kosarának árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi **opció** található.

| Alap elnevezése   | Az alap rövid ismertetése   | Mögöttes kosárbeli súlya |           |         |
|---|---|--------------------------|-----------|---------|
|   |   | Minimum                  | Tervezett | Maximum |
| iShares US Real Estate ETF  | Az ETF (tőzsdén kereskedett 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.   | 0,00%                    | 33,33%    | 50,00%  |
| Morgan Stanley Investment Funds - <b>European</b> Property Fund               | Az alap célja hosszú távú tőkenövekedés elérése. Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet, melyek az európai ingatlanpiacon tevékenykednek.  | 0,00%                    | 33,33%    | 50,00%  |
| Franklin Templeton Investment Funds - Franklin <b>Global</b> Real Estate Fund | Az alap célja hogy maximalizálja a befektetési hozamot, amely folyó osztalékokból és tőkeérték növekedésből áll. Az Alap REIT-ekbe fektet be, illetve olyan cégekbe, amelyek elsősorban ingatlan orientációjúak. Az alap több fajta ingatlan területen és több földrajzi területen fektet be. | 0,00%                    | 33,33%    | 50,00%  |

## IX. Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016 első féléve eredményes volt. Az adózás előtti eredménye 283,52 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Az árbevétel a terv szerint alakult, a költségekben azonban jelentős megtakarítás mutatkozott. 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 Társaság a 2015 évi mérlegzárást követően osztalékot fizetett, a 2016 I. félévi adózott eredmény azonban a saját tőke értékét növelte. 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, tizennyolc származtatott és egyéb értékpapíralapot kezelt. A 2016. június 30-i adatok alapján a kezelt vagyon 78,74%-át teszik ki az ingatlanalapot, 20,85%-ot a származtatott alapok és 0,41%-ot az egyéb értékpapíralap vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettségünk továbbra is magas.

Az Alapkezelő felügyeletét az ötagú felügyelő bizottság látta el. Az Alapkezelő létszáma 2016.06.30-án 39 fő volt. Az ügyvezetésben az I. félévben változás történt, az Alapkezelő vezetését 2016.06.08-ától Dr Barna Zsolt Vezérigazgató látja el.

## X. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

| Megnevezés   | Összeg      |
|--|-------------|
| 2016.01.01-2016.06.30 közötti időszakra kifizetett javadalmazás összeg                                     | 164.841 eFt |
| Teljes összegből a rögzített javadalom   | 115.550 eFt |
| Teljes összegből a változó javadalom   | 49.291 eFt  |
| Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása | 58.494 eFt  |
| Létszám  | 39 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 mely, 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 egyszeres tőkeáttételt alkalmazott, abban változás nem következett be.

## **XIII. Vezetőségi jelentés**

### **1. Üzleti környezet**

2016 első féléve hektikusan alakult a globális tőkepiacokon. Az általánosan alacsony hozamkörnyezet miatti emelt kockázatvállalási kedvvel fűtött hozamvadászatot időről időre megszakította egy-egy akut félelem vagy esemény által kiváltott extrém mértékű kockázatelkerülési magatartás a piaci szereplők részéről. Ezeknek az anomáliáknak a „megkoronázása” a június 23-án tartott brit népszavazás volt, melynek kérdése arra irányult, hogy a szigetország kiváljon-e az Európai Unióból. Bár minimálisan minden szereplő számba vette, mégis óriási meglepetést okozott a másnap kihirdetett eredmény és hatalmas volatilitást hozott az elkövetkező két nap kereskedésébe. Mivel egyedül a népszavazás eredményének ténye az ismert, egyelőre csak becsülni tudják a szakemberek a jövőbeli hatásait az úgynevezett „BREXIT”-nek és ezért is volt az tapasztalható, hogy az intenzív kétnapi szakadás után a legtöbb érintett piac felfelé korrigált. A legtöbb gazdaság esetében az egyik legnagyobb veszélytényezőnek az alacsony inflációs környezet tekinthető, melynek következtében a fejlett központi bankok továbbra is laza monetáris politikai irányt követnek. Az Amerikai Egyesült Államok az idei évben nem tudta folytatni tavaly megkezdett kamatemelési ciklusát, mivel bár növekvő belső fogyasztás mutatkozik és a gazdaság az év elején erősnek tűnt, az elemzői várakozásoktól messze elmaradó előzetes második negyedéves GDP mérték, a bizonytalan munkaerő piaci adatok, az infláció és a globális gazdasági környezet alakulása egyelőre további óvatosságot kíván a Nyíltpiaci Bizottságtól. A november 8-ai elnökválasztás leendő eredménye további erős bizonytalansági tényező az amerikai gazdasággal és a globális piacokkal kapcsolatban. Az Euró Zónában a brit népszavazást megelőzően 0.6%-os GDP növekedés volt tapasztalható az első negyedévben, amit főként a fogyasztás hajtott, azonban a defláció szélén billegő fogyasztói árak miatt további lazítás mellett érvelhetnek az Európai Központi Bank döntéshozói. Fontos azonban megjegyezni, hogy amennyiben tisztázódik a brit kilépés teljes folyamata és azok hatásai, az EU gazdasági növekedése vélhetően némileg visszafogottabb pályára kerülhet. Továbbá ott lebeg még a görög államadósság helyzete és új szereplőként elképzelhető, hogy Olaszország is kénytelen lesz porondra lépni ebben a témakörben. Kína esetében a trendszerűen lassuló GDP bővülés ellenére továbbra is erős mértéken, 6.7%-on állt a második negyedév végén, azonban a vállalati hitelállomány hatalmas mértéke és az egyre növekvő méretű helyi „árnyékbanki” rendszer állandó sötét foltot jelent az ország jövőjére nézve. Japán továbbra is a gyenge gazdasági növekedést és a deflációt próbálja leküzdeni, egyelőre inkább kevesebb, mint több sikerrel, várhatóan további erős monetáris politikai lazítást kell bevezetniük, holott már jelenleg is -0.10% a jegybank irányadó rátája, valamint eszközvásárlási programjukban (melynek meghirdetett mértéke már 28 000 milliárd japán jent tesz ki) állampapír vásárlás mellett megjelentek tőzsdén kereskedett befektetési jegyek (ETF-ek) és részvények is.

Európában a főbb részvényindexek teljesítménye negatív volt a félév végére, a STOXX Europe 600 Index 9.82%-ot mérséklődött az év elejéhez képest. A brit népszavazást követő két kereskedési nap alatt az angol font amerikai dollárral szemben mért kurzusa 12.60%-ot meghaladó mértékben gyengült és összességében 9.67%-ot mérséklődött a félév végére. Ettől függetlenül a londoni FTSE 100 Index 4.20%-ot tudott emelkedni az év első hat hónapja során, mert bár a kilépés várhatóan visszafogja a szigetországban működő vállalatok



eredményeit, az index tagjainak többsége külső piacokon működő vállalat és ezért ez egyelőre nem befolyásolja érdemben az értéküket. Az európai fejlett kötvényeket nézve látható, hogy időről időre kiemelkedően kockázatelutasító magatartást folytattak a piaci szereplők, mivel a német 10 éves bund hozama idén először került negatív tartományba június 24-én és rekord alacsony szinten, -0.13%-on zárta a félévet. További történelmi eseményként volt megfigyelhető az, hogy a svájci államadósság papírok a 48 éves, leghosszabb jelenleg kibocsátott papír kivételével – ami 0.002%-os szinten zárta a félévet – az összes lejáratra negatív hozammal forogtak, még a 30 éves benchmark (2049-ben lejáró) állampapír hozama is -0.082% volt a félév végén. Az európai ingatlanpiacon tevékenykedő cégek teljesítményét reprezentáló FTSE EPRA/NAREIT Europe Index 7.26%-ot mérséklődött az év első felében, míg a globális ingatlanpiac 8.83% erősödéssel volt képes.

Amerikában az idei első félévben a tavaly decemberben megkezdett kamatemelési ciklus folytatási lehetőségeinek és időzítésének találgatása volt a fő téma a piaci szereplők körében. Bár az általános kép biztatónak mutatkozott, szinte minden egyes kamatdöntő ülést megelőzően legalább egy hazai vagy külföldi piaci adat, amely alapos óvatosságra és türelemre intette a döntéshozókat. A második negyedévre vonatkozó előzetes GDP adat messze elmaradt az elemzői várakozásoktól, ugyanis a várt 2.5%-os negyedéves bővülés helyett mindössze 1.2% emelkedést becsültek, aminek következtében az első negyedévre számított 1.1%-os mérték is felülvizsgálatra került és 0.8%-ra lett korrigálva. Mindez amellet történt, hogy a lakossági fogyasztás becsült mértéke az előző negyedév közel háromszorosa, 4.2% lett az előzetes becslések alapján. A GDP enyhébb mértékű növekedése mögött a cégek felhalmozott készleteinek kisöprése, valamint a nem túl derűs globális gazdasági várakozások miatti elmaradó befektetések állhattak. A fogyasztói árindex – köszönhetően az olajárfolyam emelkedésének és az amerikai dollár enyhébb gyengülésének is – némileg normalizálódott és 1.0% körüli mértéken alakult a félév során. A 10 éves állampapír hozama az év eleji 2.27%-ról 1.47%-ra csökkent, amellyel követte a biztonságos befektetéseknek tekintett eszközök mozgását. Továbbá ebből a csoportból kiemelkedő volt az arany kurzusának alakulása, amely 24.58%-ot, míg az ezüst még ezt is túlszárnyalva 35.14%-ot emelkedett az év során. A részvénypiacot illetően az 500 legnagyobb amerikai tőzsdei vállalatot reprezentáló S&P 500 Index 2.69%-ot erősödött az első félév során, míg az amerikai ingatlanpiacon tevékenykedő vállalatok teljesítményét mérő FTSE EPRA/NAREIT US Index ezt is felülszárnyalva 10.42%-ot tudott emelkedni.

Az Alap többelhozamának szempontjából kulcsfontosságú globális ingatlanpiac idei féléves teljesítménye meghaladja a tavalyit, főként az amerikai régió erőteljes teljesítményének köszönhetően. Az európai ingatlanszektor gyengébb év eleji rajtját ledolgozta június közepére, azonban a brit népszavazást követő zuhanást már nem tudta a félév végéig teljes egészében korrigálni és így -7.26%-on zárt. Ezeknek a tényezőknek a következtében a globális ingatlanpiaci teljesítményt tükröző FTSE EPRA/NAREIT Global Index 8.83%-ot erősödött. Az Alap ingatlanpiaci kitétségét biztosító opció mögöttes eszközkosarában található alapok -7.08% és 9.57% közötti árfolyamváltozást értek el.

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

Az alap célja, hogy a befektetőknek tőke- és hozamvédetség mellett, azaz a befektetési jegyek névértéke és a 4 százalékos (EHM: 1,15%) rögzített alaphozam megfizetésén túl 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 összeállított Mögöttes kosárra szóló opció keresztül érhető el.

## **3. Kockázatok**

Az elmúlt évben az alap portfóliójában szereplő befektetési eszközök körében lényeges változás nem történt.

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.

Az alap eszközeinek jelentős hányadát továbbra is OTP Bank betét lekötések teszik ki. A bank nemzetközi forint adósság ratingje a Moody's értékelése szerint Magyarország sovereign ratingje felett egy kategóriával (Baa3) befektetési kategóriában található.

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 nettó eszközértéke és egy jegyre jutó nettó eszközértéke is valamelyest csökkent az első félévben. Az alap 2016-os időszaki teljesítménye -0,49% volt. Az időszaki elért hozamból nem lehet következtetést levonni az alap jövőbeni teljesítményére.

## 5. Teljesítmény mérése

| <b>Időszak</b>  | <b>Időszaki hozam</b> |
|---|-----------------------|
| 2014. üzleti év, indulástól (2014.01.28-2014.12.31.)<br><i>nem évesített adat</i> | 6,54%                 |
| 2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)  | 1,78%                 |
| 2016. üzleti év (2015.12.31-2016.06.30.)  | -0,49%                |

Az alap hozamvédett, a három és fél éves futamidő végén az Alap befektetési jegyeinek névértékére vetített, nominálisan elérhető minimum hozam mértéke 4% (EHM: 1,15%).

Budapest, 2016. augusztus 10.

---

**Dr. Barna Zsolt**  
Vezérigazgató

---

**Erdész Katalin**  
Vezérigazgató helyettes

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet:** Mérleg, eredménykimutatás  
Kibocsátói nyilatkozat



Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-81/2014.



Cégjegyzék száma

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

| Sor-szám | A tétel megnevezése   | 2015.12.31<br>eFt | 2016.06.30<br>eFt |
|----------|---|-------------------|-------------------|
| 1        | <b>A. Befektetett eszközök</b>                                    | <b>2,260,000</b>  | <b>2,260,000</b>  |
| 2        | I. ÉRTÉKPAPÍROK   | 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                                 | 2,260,000         | 2,260,000         |
| 8        | 1. Hosszú lejáratú bankbetétek                                    | 2,260,000         | 2,260,000         |
| 9        | <b>B. Forgóeszközök</b>   | <b>74,947</b>     | <b>53,535</b>     |
| 10       | II. KÖVETELÉSEK   | 0                 | 0                 |
| 11       | 1. Követelések  | 0                 | 0                 |
| 12       | 2. Követelések értékvesztése (-)                                  | 0                 | 0                 |
| 13       | 3. Külföldi pénztárcákra szóló követelések értékelési különbözete | 0                 | 0                 |
| 14       | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete                       | 0                 | 0                 |
| 15       | III. ÉRTÉKPAPÍROK   | 64,105            | 53,253            |
| 16       | 1. Értékpapírok   | 63,926            | 53,447            |
| 17       | 2. Értékpapírok értékelési különbözete                            | 179               | -194              |
| 18       | a) kamatokból, osztalékokból                                      | 205               | -357              |
| 19       | b) egyéb  | -26               | 163               |
| 20       | IV. PÉNZESZKÖZÖK  | 10,842            | 282               |
| 21       | 1. Pénzeszközök   | 10,842            | 282               |
| 22       | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete                     | 0                 | 0                 |
| 23       | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                             | <b>104</b>        | <b>0</b>          |
| 24       | 1. Aktív időbeli elhatárolások                                    | 104               | 0                 |
| 25       | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                  | 0                 | 0                 |
| 26       | <b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>           | <b>217,917</b>    | <b>226,795</b>    |
| 27       | <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>  | <b>2,552,968</b>  | <b>2,540,330</b>  |

Budapest, 2016. augusztus 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-81/2014.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Cégjegyzék száma

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

| Sor-szám | A tétel megnevezése  | 2015.12.31<br>eFt | 2016.06.30<br>eFt |
|----------|--|-------------------|-------------------|
| 28       | <b>E. Saját tőke</b>   | <b>2,542,159</b>  | <b>2,529,632</b>  |
| 29       | <b>I. INDULÓ TŐKE</b>  | <b>2,344,510</b>  | <b>2,344,510</b>  |
| 30       | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                    | 2,344,510         | 2,344,510         |
| 31       | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)             | 0                 | 0                 |
| 32       | <b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>                        | <b>197,649</b>    | <b>185,122</b>    |
| 33       | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | 0                 | 0                 |
| 34       | 2. Értékelési különbség tartaléka                              | 218,097           | 226,601           |
| 35       | 3. Előző év(ek) eredménye                                      | 21,516            | -20,448           |
| 36       | 4. Üzleti év eredménye   | -41,964           | -21,031           |
| 37       | <b>F. Céltartalékok</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| 38       | <b>G. Kötelezettségek</b>                                      | <b>10,333</b>     | <b>10,221</b>     |
| 39       | <b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>                      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| 40       | <b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>                      | <b>10,333</b>     | <b>10,221</b>     |
| 41       | <b>III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| 42       | <b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>                        | <b>476</b>        | <b>477</b>        |
| 43       | <b>FORRASOK OSSZESEN</b>                                       | <b>2,552,968</b>  | <b>2,540,330</b>  |

Budapest, 2016. augusztus 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-81/2014.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Cégjegyzék száma

### "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése                 | 2015.01.01.-<br>2015.12.31. | 2016.01.01.-<br>2016.06.30. |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|              |                                     | eFt                         | eFt                         |
| 1            | I. Pénzügyi műveletek bevételei     | 46,722                      | 18,622                      |
| 2            | II. Pénzügyi műveletek ráfordításai | 45,626                      | 18,190                      |
| 3            | III. Egyéb bevételek                | 0                           | 0                           |
| 4            | IV. Működési költségek              | 41,792                      | 20,831                      |
| 5            | V. Egyéb ráfordítások               | 1,268                       | 632                         |
| 6            | VI. Rendkívüli bevételek            | 0                           | 0                           |
| 7            | VII. Rendkívüli ráfordítások        | 0                           | 0                           |
| 8            | VIII. Fizetett, fizetendő hozamok   | 0                           | 0                           |
| 9            | <b>IX. Tárgyévi eredmény</b>        | <b>- 41,964</b>             | <b>- 21,031</b>             |

Budapest, 2016. augusztus 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

## KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

### az OTP REÁL Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap féléves jelentéséhez

Az az OTP REÁL Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL Fókusz Nyilvános Hozamvédett 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, 2016. augusztus 10.

Dr. Barna Zsolt  
vezérigazgató  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Erdész Katalin  
vezérigazgató helyettes  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Jelen dokumentum sajátkezű 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 sajátkezű aláírás nélkül is cégszerűnek illetve hitelesnek tekinthető.