

**OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett
Zártvégű Származtatott Alap**

*Tevékenységet záró beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2014. december 8.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap tulajdonosainak

A tevékenységet záró beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (az "Alap") mellékelt tevékenységet záró beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely tevékenységet záró beszámoló a 2014. december 8-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.456.007 eFt, az üzleti év eredménye 161.359 eFt nyereség –, és a 2014. január 1-től 2014. december 8-ig terjedő időszakra vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége a tevékenységet záró beszámolóért

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ("Alapkezelő") vezetése felelős a tevékenységet záró beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes tevékenységet záró beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk a tevékenységet záró beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a tevékenységet záró beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni a tevékenységet záró beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a tevékenységet záró beszámoló Alapkezelő általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfeleltetésének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint a tevékenységet záró beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

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

Vélemény

Véleményünk szerint a tevékenységet záró beszámoló megbízható és valós képet ad az OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. december 8-án fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint a 2014. január 1-től 2014. december 8-ig terjedő időszakra vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb kérdések

Az Alap futamideje 2012. január 12-től 2014. december 8-ig tartott. Az Alap a befektetési jegyek visszaváltása után legkésőbb 2014. december 22-én megszűnik.

Az előző évi éves beszámolót másik könyvvizsgáló auditálta. A 2014. március 20-án kiadott könyvvizsgáló jelentése korlátozás nélküli könyvvizsgálói véleményt tartalmazott.

Budapest, 2014. december 12.



Grubánovits Gabriella

GG Audit Könyvvizsgáló és
Pénzügyi Tanácsadó Kft.
1029 Budapest, Csatlós u. 65/b.

001935

GG AUDIT Könyvvizsgáló
és Pénzügyi Tanácsadó Kft.
1029 Budapest, Csatlós u. 65/B.
Adószám: 12749867-3-41



Grubánovits Gabriella

kamarai tag könyvvizsgáló
005000

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP REÁL AKTÍV Nyilvános Hozamvédett Zártvégű
Származtatott Alap
2014.01.01. - 2014.12.08.

2014. december 10.

1. Az OTP REÁL AKTÍV Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Reál AKTÍV Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál AKTÍV 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:	OTP Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló:	GG AUDIT Könyvvizsgáló és Pénzügyi Tanácsadó Kft. (MKVK nyilvántartási száma: 001935)
Könyvvizsgáló székhelye:	1029 Budapest, Csatlós u. 65/B.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálatért felelős: könyvvizsgáló neve:	Grubánovics Gabriella
MKVK nyilvántartási száma:	005000
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-255
PSZÁF határozat száma:	KE-III-14/2012
PSZÁF határozat kelte:	2012.01.11
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2012.01.13.-2014.12.08.
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 2012.01.23-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2012.01.23.
BÉT határozat száma:	32/2012
Honlap:	http://www.otpingatlanalap.hu

Tájékoztató adatok

A Befektetési Jegy tulajdonosok az Alap Futamidejének Lejárata miatti megszűnésekor - a Kezelési Szabályzat 50. 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 garantált kifizetésében.

Az Alapkezelő az Alap nevében tett Fizetési Ígéretet teljesítette. A 10.000 Ft névértékű egy jegyre jutó kifizethető összeg: **11.041,055847Ft.**

Az Alap a befektetők felé tőkegaranciát és hozamvédeltséget vállalt. A futamidő alatt az Alap befektetési jegyet nem váltott vissza és nem értékesített, viszont a tőzsdén, szabályozott keretek között a piaci árfolyamon ügyletet lehetett kötni ezekre az értékpapírokra. A hozamvédeltség minimum 8% hozamot biztosított a befektetők részére. A 8% garantált hozam kifizetése az Alap lejáratára napján, azaz 2014.12.08-én vált esedékessé.

A befektetett tőke kifizetése 2014.12.22-ig megtörténik.

Az Alap 10,41%-os hozamot teljesített az indulástól számítva.

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

Tóth Balázs

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Vezérigazgató
Lakcíme: 1116 Budapest, Ringló u. 20.

Csóbor Ildikó

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Tanácsadó
Lakcíme: 2360 Gyál, Rodostói u. 12.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy

Erdész Katalin
PM nyilvántartási szám: 136358

2. A számviteli politika fő vonásai

2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) Kormányrendelet előírásai alapján alakítottuk ki.

Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. Az adatrögzítés és a nyilvántartások vezetése során biztosítjuk az eszközökben, illetve forrásokban bekövetkezett változások mérését és összesítését, továbbá biztosítjuk az éves beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

Az adatok előző időszakkal való összehasonlítása csak korlátozottan lehetséges, tekintettel arra, hogy az előző év teljes periódus, míg a jelenlegi 2014.12.08-ig, a zárás napjáig tart.

A tevékenység lezáró beszámoló fordulónapja: 2014.12.08.

2.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

Éven túli lejáratra lekötött betét: a mérlegben a befektetett eszközök között, bekerülési értéken kerül kimutatásra.

Követelések: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

Értékpapírok: a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéken kerülnek a mérlegbe, külön soron feltüntetve ezen eszközök beszerzési értékét és az - értékelés napjára meghatározott piaci érték és a beszerzési érték különbözetéből adódó - értékelési különbözet összegét.

Az értékelési különbözet megbontásra kerül kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítéletből adódó értékelési különbözetre.

Az Alap portfoliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.

Pénzeszközök: látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatjuk ki, a banki számlakivonatokkal egyező értéken.

Aktív időbeli elhatárolások: bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

Származtatott ügyletek: az ügyletek fordulónapi piaci értékét számoljuk el az eszközök között, az értékelési különbözet tartalékával szemben. Az értékelési különbözetet az ügylet zárásakor az értékelési különbözet tartalékával szemben szüntetjük meg, az ügylet eredményének egyidejű elszámolása mellett. A fizetett opciós díjat pénzügyi műveletek ráfordításaként számoljuk el, az időbeli elhatárolás lehetőségével nem élünk.

Kötelezettségek: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

Passzív időbeli elhatárolások: bekerülési értéken mutatjuk ki a mérlegben.

3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1. Követelések

A mérleg fordulónapján az Alapnak nem volt követelése.

3.2. Értékpapírok

Mérleg fordulónapon az Alapnak nem volt értékpapírja.

3.3. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor az éven belüli lejáratú bankbetétek és a folyószámla egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2013.12.31.	2014.12.08.
PÉNZESZKÖZÖK	1.293.276	1.456.007

3.5. Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként előző időszak végén a lekötött bankbetétek fordulónapig járó kamatának összege jelent meg. A lekötött betét 2014.12.08-án lejárt.

adatok ezer forintban

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2013.12.31.	2014.12.08.
ÉVEN TÚLI, ÉVEN BELÜLI BETÉT KAMATA	2.954	0

3.6. Származtatott ügylet értékelési különbözete

A származtatott ügyletek értékelési különbözete tartalmazta a kamat swap ügylet piaci értékét. Az ügylet 2014.12.08-án lejárt.

adatok ezer forintban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2013.12.31.	2014.12.08.
OPCIÓS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
SWAP ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	247.574	0
ÖSSZESEN	247.574	0

3.7. Saját tőke

3.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 141.709 db 10.000 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Mivel az alap zártvégű, a futamidő alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza, illetve új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

3.7.2. Tőkeváltozás

3.7.2.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

Az értékelési különbözet tartaléka a kamat swap ügylet piaci értékét tartalmazta, mely ügylet az alap lejáratának napján lezárult.

adatok ezer forintban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2013.12.31.	2014.12.08.
OPCIÓ ÉRTÉKELÉS	0	0
SWAP FIX LÁB	292.509	0
SWAP VÁLTOZÓ LÁB	-44.935	0
ÖSSZESEN	247.574	0

3.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

adatok ezer forintban

EREDMÉNY	2012.12.31.	2013.12.31.	2014.12.08
ELŐZŐ ÉVEK	0	-131.606	-127.199
ÜZLETI ÉV	-131.606	4.407	161.359
ÖSSZESEN	-131.606	-127.199	34.160

3.8. Céltartalék

Az Alapnál a tárgyévben céltartalékot nem számoltunk el.

3.9. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

A rövid lejáratú kötelezettségek mérleg sor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2013.12.31.	2014.12.08.
Alapkezelési díj	6.245	4.683
Felügyeleti díj	0	74
ÖSSZESEN	6.245	4.757

3.10. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásban 2013-ban az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti díjat mutattuk ki, melyet 2014.01.30-ig pénzügyileg teljesített. 2014-ben a felügyeleti díj a rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel.

adatok ezer forintban

	2013.12.31	2014.12.08
FELÜGYELETI DÍJ	94	0

4. Származtatott ügyletek bemutatása

Az Alap származtatott ügyleteire vonatkozó összefoglaló adatok:

Ügylet típus	Kötési érték eFt	Lejárat	Piaci árfolyam 2013.12.31.	Piaci érték eFt 2013.12.31.	Piaci árfolyam 2014.12.08.	Piaci érték eFt 2014.12.08.
SWAP FIX LÁB	1.229.894	2014.12.08.	23,7833	292.509	24,4382	300.563
SWAP VÁLTOZÓ LÁB		2014.12.08.	3,6536	-44.935	0,7254	-8.922

A kamatswap ügylet piaci értéke 291.641eFt 2014.12.08-án pénzügyileg teljesült.

5. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

	2013.01.01- 2013.12.31 Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	2014.01.12- 2014.12.08 Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	99.309	96.355	340.376	340.376
Bankbetétek kamata	68.993	66.039	39.812	39.813
Opció lezárás	30.316	30.316	0	0
Swap ügylet miatti bevétel	0	0	300.564	300.563

Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	2013.01.01- 2013.12.31 Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások	2014.01.12- 2014.12.08 Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	69.243	69.243	41.980	41.980
SWAP kamat	69.243	69.243	41.980	41.980
Fizetett opciós díj	0	0	0	0
Működési költségek összesen	25.659	25.565	23.670	23.670
Alapkezelői díj	24.980	24.980	23.215	23.215
Bankköltség	75	75	84	84
Felügyeleti díj	379	285	365	365
Jogi költség	225	225	6	6
Fizetett hozam	0	0	113.367	113.367

6. Egyéb kiegészítések

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.

Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejáratára 2014. december 08.

8. Cash-flow kimutatás

adatok: ezer forintban

	2013.01.01- 2013.12.31	2014.01.01- 2014.12.08.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	1.136.259	-177.645
1. Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16.sor, kapott hozamok 19.sor nélkül)	-94.902	-179.017
2. Elszámolt amortizáció +	-	-
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás + - (elszámolt +; visszaírt -)	-	-
4. Elszámolt értékelési különbözet + -(elszámolt +; visszaírt -) pe nélkül	-	-
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + - (képzés +; felhasználás -)	-	-
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + - (fordított előjel)	-	-
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + - (fordított előjel)	-	-
8. Befektetett eszközök állományváltozása (fordított előjel; 14.15.21.sorok nélkül)	1.229.894	-
9. Forgóeszközök változása + - (fordított előjel; 15.16.17.18.21. sorok nélkül) pe nélkül	-	-
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.25.17.14.sorok nélkül)	-646	-1.488
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.25.17.14.sorok nélkül)	-	-
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	1.911	2.954
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	2	-94
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	99.309	340.376
14. Ingatlanok beszerzése - (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
15. Ingatlanok eladása + (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
16. Befolyt bérleti díjak +	-	-
17. Értékpapírok beszerzése - (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
18. Értékpapírok eladása, beváltás + (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
19. Kapott hozamok + (pénzügyileg befolyt kamatok, osztalékok ép. is)	99.309	340.376
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	-	-
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-	-
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-	-
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-	-
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	-	-
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-	-
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-	-
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) ±	1.235.568	162.731
Pénzeszközök nyitó	57.708	1.293.276
Pénzeszközök záró	1.293.276	1.456.007
Pénzeszközök állományváltozása	1.235.568	162.731

9. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:


Lajstromszáma:	1112-255
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2014.december 08.
Nettó eszközérték:	(*)1.564.616.983
Egy jegyre jutó NEÉ:	11.041,0558447
Darabszám:	141.709
Névérték	10.000

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	4.763.038	0.30
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	4.763.038	0.30
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	4.683.548	0.30
I/2.2.	Bankktg	5.490	0.00
I/2.3.	Felügyeleti díj	74.000	0.00
I/2.4.	Származtatott ügylet	0	-
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
II.	KÖVETELÉSEK	1.569.380.021	100.30
II/1.	Folyószámla. készpénz	1.277.738.984	81.66
II/2.	Egyéb követelés	291.641.037	18.64
II/2.1	Származtatott ügylet	291.641.037	18.64
II/3	Lekötött betétek		-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű		-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb		-
II/4	Értékpapírok	0	-
II/4/1	Diszkont kincstárjegy	0	-
II/4/2	Magyar Államkötvény	0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

(*: A T napra vonatkozóan közzétett 1.564.617eFt nettó eszközérték még tartalmazza az Alap zárónapján kifizetett 113.367eFt hozam összegét)

Budapest. 2014. december 10.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.