

**OTP Reál II. Nyilvános  
Hozamvédett Zártvégű  
Származtatott Alap**

*Éves beszámoló és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2012. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap tulajdonosainak

### **Az éves beszámolóról készült jelentés**

Elvégeztük az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (az "Alap") mellékelt 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.715.862 eFt, az üzleti év eredménye 24.920 eFt veszteség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

### *Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves beszámolóért*

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ("Alapkezelő") vezetése felelős az éves beszámolóban 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 éves beszámoló elkészítése.

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk az éves 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 az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves 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 az éves 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 a Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

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

## Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

### Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

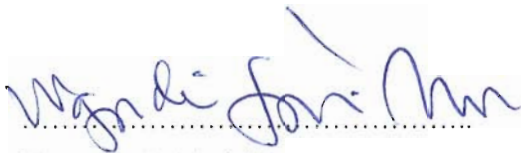
Elvégeztük az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap mellékelt 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért.

A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2012. évi üzleti jelentése az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

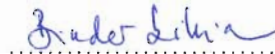
Budapest, 2013. március 27.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.

000083



Binder Szilvia

kamarai tag könyvvizsgáló  
003801





Statistikai számjel

PSZAF határozat száma: KE-III-19/2011.

Cégjegyzék száma

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.12.31 eFt	2012.12.31 eFt
28	<b>E. Saját tőke</b>	<b>1,582,861</b>	<b>1,713,508</b>
29	I. INDULÓ TŐKE	1,651,000	1,651,000
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1,651,000	1,651,000
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	- 68,139	62,508
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	169,014	324,581
35	3. Előző év(ek) eredménye	-	- 237,153
36	4. Üzleti év eredménye	- 237,153	- 24,920
37	<b>F. Céltartalékok</b>	-	-
38	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>1,962</b>	<b>2,248</b>
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,962	2,248
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	-	-
42	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>100</b>	<b>106</b>
43	<b>FORRASOK ÖSSZESEN</b>	<b>1,584,923</b>	<b>1,715,862</b>

Budapest, 2013. február 15.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel

PSZÁF határozat száma: KE-III-19/2011.

Cégjegyzék száma

## "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.01.07- 2011.12.31 eFt	2012.01.01- 2012.12.31 eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	96,186	109,917
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	309,258	108,721
3	III. Egyéb bevételek	0	0
4	IV. Működési költségek	24,081	26,116
5	V. Egyéb ráfordítások	0	0
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>- 237,153</b>	<b>- 24,920</b>

Budapest, 2013. február 15.

  
OTF Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**  
**OTP REÁL II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű**  
**Származtatott Alap**  
**2012.01.01 - 2012.12.31.**

2013. február 15.



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

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap</b>
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
<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>Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt.</b>
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
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Binder Szilvia
MKVK nyilvántartási száma:	003801
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
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 előállítása:	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.
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	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:	<a href="https://www.otpbank.hu/ingalapkezelolo2001/online/index.html">https://www.otpbank.hu/ingalapkezelolo2001/online/index.html</a>

### **A portfólió lehetséges elemei, hozamra, illetve a tőke megővésére tett ígéret**

Az Alapkezelő az Alap Fizetési Ígéretének egyik elemét képező, a Befektetési Jegyek névértékére vonatkozó ígéret teljesítésének biztosítása érdekében az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős, 70%-ot meghaladó hányadát kamatozó befektetési eszközökbe, így az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fekteti.

Az Alapkezelő az Alap Fizetési Ígéretének másik elemét képező, a Mögöttes Részvénykosár teljesítményétől függő Teljesítményrészesedés minél nagyobb mértékét tervezi szerint döntő részben a Mögöttes Részvénykosárhoz kapcsolódó származtatott eszközökbe, ezeken belül elsősorban opciókba történő befektetésekkel kívánja biztosítani. 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, azonban mindenkor annak szem előtt tartásával, hogy a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCV. törvény („BATV.”) 23. § (2) (korábbiakban a tőkepiacról szóló 2000. évi CXX. törvény („Tpt.”) 241. § (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 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.

### **Az Alap képviseletére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek**

#### **Tóth Balázs**

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

#### **Erdész Katalin**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Vezérigazgató helyettes  
Lakcíme: 2030 Érd, Diósdí út 48.

### **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 Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2012. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2013. január 31.

### 2.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkori 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, visszairással 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 portfóliójában 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, visszairással 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. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközként mutatjuk ki az éven túl lekötött bankbetétek összegét. A betét lekötésének időtartama, 2011.01.14-től 2013. 12.02-ig tart.

*adatok ezer forintban*

	2011.12.31.	2012.12.31.
ÉVEN TÚLI BETÉT (2013.12.02 LEJÁRAT)	1.357.795	0

A betét egyenlege 2012.12.31.-én a 2013.12.02-es lejáratra tekintettel a pénzeszközök közé került átsorolásra, ld. 3.3.

#### 3.2. Követelések

A mérleg fordulónapján az Alapnak nem volt követelése.

#### 3.3. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor a látra szóló bankszámla egyenlegét tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

PÉNZESZKÖZÖK	2011.12.31.	2012.12.31.
BANKSZÁMLA EGYENLEGE	11.837	26.358
BETÉT (2013.12.02 LEJÁRAT)	0	1.357.795
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>11.837</b>	<b>1.384.153</b>

#### 3.4. Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként az éven túl lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét mutatjuk ki.

*adatok ezer forintban*

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2011.12.31.	2012.12.31.
BETÉT KAMATA	8.466	7.128

#### 3.5. Származtatott ügylet értékelési különbözete

A származtatott ügyletek értékelési különbözete húsz darab részvényt tartalmazó részvénykosár árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét, valamint a kamat swap ügylet piaci értékét tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2011.12.31.	2012.12.31.
OPCIÓS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	124.980	132.410
SWAP ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	43.703	192.171
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>168.683</b>	<b>324.581</b>

### 3.7. Saját tőke

#### 3.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 165.100 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 húsz elemű részvénykosár árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét valamint a kamat swap ügylet piaci értékét tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

<b>ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET</b>	<b>2011.12.31.</b>	<b>2012.12.31.</b>
ÉRTÉKPAPÍR ÉRTÉKELÉS	331	0
OPCIÓ ÉRTÉKELÉS	124.980	132.410
SWAP FIX LÁB	253.221	277.795
SWAP VÁLTOZÓ LÁB	-209.518	-85.624
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>169.014</b>	<b>324.581</b>

##### 3.7.2.2. Tőkeváltozás az előző évek és az üzleti év eredménye miatt

*adatok ezer forintban*

<b>EREDMÉNY</b>	<b>2011.12.31.</b>	<b>2012.12.31.</b>
ELŐZŐ ÉVEK	0	-237.153
ÜZLETI ÉV	-237.153	-24.920
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>-237.153</b>	<b>-262.073</b>

### 3.8. Céltartalék

Az Alapnál a tárgyévben céltartalékot nem számoltunk el.

### 3.9. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>2011.12.31.</b>	<b>2012.12.31.</b>
ALAPKEZELÉSI DÍJ	1.962	2.169
JOGI KTG	0	79
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1.962</b>	<b>2.248</b>

### 3.10. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti díjat, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

*adatok ezer forintban*

<b>PASSZÍV ELHAT.</b>	<b>2011.12.31.</b>	<b>2012.12.31.</b>
FELÜGYELETI DÍJ	100	106

#### 4. Származtatott ügyletek bemutatása

Az Alapnak 2012. december 31-én két származtatott ügylete volt.

1. Az Alap portfóliójában 2012.12.31-én az alábbi húsz elemű részvénykosár árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi **opció** található, melynek lejáratát 2013.11.27. Kötési értéke: 1.651.000 eFt.

	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 bérbé 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 bérbé 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 bére Európában. Ingatlan érdekltsége 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	0,62%	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	0,63%	A Conwert fejleszt, üzemeltet, értékesít és bérebead. Az ingatlanjai között van kiskereskedelmi üzlet, iroda, apartmanok és parkolóházak. A cég specialitása a történelmi épületek rehabilitációja, elsősorban Bécsben.
16	Sponda	SDAIV FH Equity	0,82%	A Sponda finn társaság, amely elsősorban Helsink környén üzemeltet kereskedelmi célú ingatlanokat. A cég résztulajdonosa 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 Ytirim Ortakligi török vállalat építőipari szolgáltatásokat nyújt. A cég elsősorban bevásárló központokat, logisztikai és raktár létesítményeket és gyárakat épít.
19	Citycon	CTYIS 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.

## 2. A lejáratkor fix kamatot biztosító kamatswap

Az ügylet lejárata: 2013.12.02

Az ügyletkehez kapcsolódóan az időszaki kamatráfördítés összege 2012-ben és 2011-ben rendre 108.721 eFt, illetve 82.741. eFt.

### Az Alap származtatott ügyleteire vonatkozó összefoglaló adatok:

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 2011.12.31.	Piaci érték eFt 2011.12.31.
OPCIÓ	1.651.000	2013.11.27	226.517	8.02%	132.410	7,57%	124.980
SWAP FIX LÁB	1.358.242	2013.12.02		20.4525%	277.795	18.64%	253.221
SWAP VÁLTOZÓ LÁB		2013.12.02		6.3040%	-85.624	15.43%	-209.518

Az opció piaci értéke (132.410eFt (2012.12.31.), illetve 124.980eFt (2011.12.31.)) és a kamatswap ügylet piaci értéke (192.171eFt (2012.12.31.), illetve 43.703eFt (2011.12.31.)) a származtatott ügylet értékelési különbözeteként, illetve értékelési tartalékként került elszámolásra.

## 5. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

### Az Alap bevételei

*adatok ezer forintban*

	2011.01.07- 2011.12.31. Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	2012.01.01- 2012.12.31. Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>96.186</b>	<b>87.720</b>	<b>109.917</b>	<b>102.789</b>
Értékpapír árfolyamnyereség	104	104	539	539
Bankbetétek kamata	96.029	87.563	109.090	101.962
Folyószámla kamat	53	53	288	288

### Az Alap költségei, ráfordításai

*adatok ezer forintban*

	2011.01.07- 2011.12.31 Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások	2012.01.01- 2012.12.31 Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>309.258</b>	<b>309.258</b>	<b>108.721</b>	<b>108.721</b>
SWAP kamat	82.741	82.741	108.721	108.721
Fizetett opciós díj	226.517	226.517	0	0
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>24.081</b>	<b>22.019</b>	<b>26.116</b>	<b>23.762</b>
Alapkezelői díj	23.629	21.667	24.743	22.574
Bankköltség	55	55	58	58
Felügyeleti díj	397	297	410	304
Jogi ktg	0	0	905	826

Megjegyzés: Az Alap 2011. év folyamán indult, az eredménykimutatás tételei 2011 kapcsán nem a teljes naptári évre vonatkoznak, emiatt az egyes tételek csak korlátozottan összehasonlíthatóak.

## 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 lejárata 2013. december 02.

## 7. Vagyon és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Számítás módja	2011.12.31.	2012.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke/ források	99,87%	99,86%
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás/ források	0,12%	0,13%
Befektetett eszközök fedezettsége I.	saját tőke/befektetett eszközök	116,58%	-
Likviditás	forgóeszközök /rövid lejáratú kötelezettség	25,47	615,73
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény/ saját tőke	-14,98%	-1,45%
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény/ bevételek	-246,56%	-22,67%

## 8. Cash-flow kimutatás

adatok: ezer forintban

	2011.01.07 - 2011.12.31	2012.01.01 - 2012.12.31
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-1.735.349</b>	<b>1.223.249</b>
1. Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16.sor, kapott hozamok 19.sor nélkül)	-333.235	-135.637
2. Elszámolt amortizáció +	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + - (elszámolt +; visszaírt -)	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet + -(elszámolt +; visszaírt -) pe nélkül	331	-331
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + - (képzés +; felhasználás -)	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + - (fordított előjel)	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	-104	-539
8. Befektetett eszközök állományváltozása (14.15.21.sorok nélkül)	-1.357.795	1.357.795
9. Forgóeszközök változása + - (15.16.17.18.21. sorok nélkül) pe nélkül	-38.142	331
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.25.17.14.sorok nélkül)	1.962	286
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.25.17.14.sorok nélkül)	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-8.466	1.338
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	100	6
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>96.186</b>	<b>149.067</b>
14. Ingatlanok beszerzése - (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	0	0
15. Ingatlanok eladása + (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	0	0
17. Értékpapírok beszerzése - (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	0	0

18. Értékpapírok eladása, beváltás + (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	104	38.350
19. Kapott hozamok + (pénzügyileg befolyt kamatok, osztalékok ép. is)	96.082	110.717
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
20. Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
	0	0
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) ±</b>	<b>-1.639.163</b>	<b>1.372.316</b>
<b>Pénzeszközök nyitó</b>	1,651,000	11,837
<b>Pénzeszközök záró</b>	11,837	1.384,153
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>-1,639,163</b>	<b>1.372,316</b>
-betét átsorolása miatti változás	0	1.357.795
-bankszámla egyenlegének változása	-1.639.163	14.521

## 9. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1112-235
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt,
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt,
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2012.december 28.
Nettó eszközérték:	1.713.038.797
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.375,764973
Darabszám:	165.100
Névérték	1.651.000.000

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		ÖSSZEG/ÉRTÉK E Ft	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>2.064</b>	<b>0,12</b>
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	2.064	0,12

I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	1.958	0,11
I/2.2.	Bankktg	0	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj	106	0,01
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
I/5.	Származtatott ügylet	0	-
			-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>1.715.103</b>	<b>100,12</b>
II/1.	Folyószámla. Készpénz	26.362	1,54
II/2.	Egyéb követelés	324.582	18,95
II/4	Lekötött betétek	1.364.159	79,63
II/4.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	-
II/4.2.	3 hónapnál hosszabb	1.364.159	79,63
II/5	Értékpapírok	0	-
II/5/1	Diszkont kincstárjegy	0	-
II/6	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

## 10. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2012. december 28-án érvényes nettó eszközérték és 2012.12.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértékét a letétkezelő 2012. december 28-án számította. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2012. december 27. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2012. évre vonatkozott és a mérlegkészítésig tudomásunkra jutott.

Fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfóliójelentés és a mérleg adatai között.

1. A bankköltségek és bankkamatok 2012.12.28-án elszámolásra kerültek a folyószámlán. A havi zárlati költség (-4,5 eFt) a portfólió jelentésben az elhatárolt költségek között nem szerepel. A hosszúlejáratú betét 2012.12.29-31-i 3 napi kamata (764eFt) a mérlegben elszámolásra került, a portfólió jelentés még nem tartalmazhatja.
2. A Felügyeleti díj elhatárolt költségek (kötelezettségek) között szerepel mind a mérlegben, mind a portfólió jelentésben, az eltérés oka (-0,5 eFt) a számítás eltérő módszere miatt van. Az eszközérték számítás során napi költségszámítást alkalmazunk, míg a mérlegben az eszközérték negyedévi adatai alapján átlag költséget kell számítani.
3. Az Alapkezelői díj elhatárolt költségek (kötelezettségek) között szerepel a mérlegben és a portfólió jelentésben is az eltérés (211 e Ft) oka, hogy a mérleg 2012.12.31-ig számított költséget tartalmazza, míg a portfólió jelentésben a 2012.12.28-ig számított alapkezelési díj szerepel.
4. A szállítók között elszámolásra került a mérlegben olyan tétel, amely a mérlegkészítés időszaka alatt érkezett a 2012-es gazdasági évre, a portfólió jelentésben még nem szerepelhet. (79e Ft)

Budapest. 2013. február 15.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**ÜZLETI JELENTÉSE**

**2012.01.01.-2012.12.31.**

2013. február 15.

## I. A gazdasági folyamatok rövid áttekintése, az Alap befektetési politikájára ható tényezők

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 megvásárolni kívánt 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 mindenkor 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.)

Az Alapkezelő az Alap fizetési ígéretének egyik elemét képező, a befektetési jegyek névértékére vonatkozó ígéret teljesítésének biztosítása érdekében az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős, 70%-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 fizetési ígéretének másik elemét képező 8%-os hozamot (EHM mutató=2,67%), a mögöttes részvényindexhez kapcsolódó származtatott eszközökbe, ezeken belül elsősorban opciókba történő befektetésekkel kívánja biztosítani. 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.

## II. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

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.

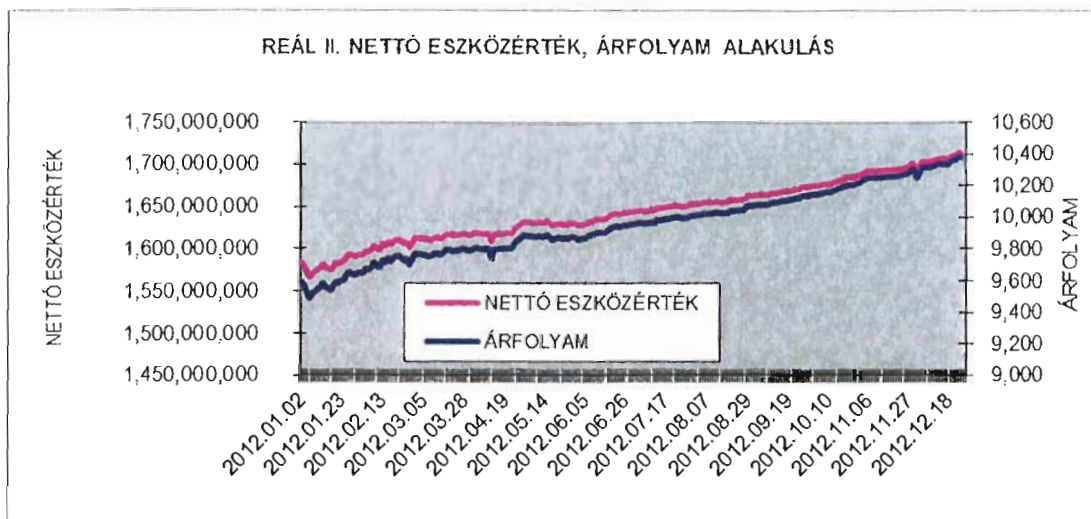
Az Alap hozamgarantált, zártvégű, három éves alap, amelyben a hozamgaranciát az alábbi húsz, Kelet-Közép Európában jelentős ingatlanpiaci szereplő részvényeire vonatkozó opció biztosítja.

	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 bérbe 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 bérbe 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 befektetési 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 bérebe 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 bérebead. 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 köréyén üzemeltet kereskedelmi célú ingatlanokat. A cég résztulajdonosa 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 Ytirim Ortakligi 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.

Az Alap nettó eszközértékét és befektetési jegyeinek árfolyamát elsősorban a részvényopciók értékének alakulása, a változó kamatozású betét értéke, és a kamatkockázatot kezelő, OTP Bankkal kötött kamat swap ügylet napi értéke határozza meg.

**Az Alap vagyonának és árfolyamának alakulását a 2012.01.01-2012.12.31-ig az alábbi grafikon szemlélteti.**



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2012.01.02	1.583.438.376	9.590,78
2012.01.11	1.577.644.098	9.555,69
2012.02.01	1.592.954.168	9.648,42
2012.03.01	1.612.163.808	9.764,77
2012.04.02	1.617.156.206	9.795,01
2012.05.02	1.631.505.632	9.881,92
2012.06.01	1.627.476.436	9.857,52
2012.07.02	1.643.826.603	9.956,55
2012.08.01	1.652.529.942	10.009,27
2012.09.03	1.663.580.319	10.076,20
2012.10.01	1.674.188.320	10.140,45
2012.11.05	1.690.438.749	10.238,88
2012.12.03	1.693.869.199	10.259,66
2012.12.28	1.713.038.797	10.375,76

**Az Alap befektetési jegyeinek hozama:**

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%

Az alap hozamgarantált (a három év alatt elérhető hozam 8% és 40% közzé esik), ezért az elért hozamokból nem lehet következtetést levonni az alap jövőbeni teljesítményére.

**Az Alap eszközei és kötelezettségei (2012.12.28-i nettó eszközérték számítás alapján):**



		ÖSSZEG/ÉRTÉK E Ft	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>2.064</b>	<b>0,12</b>
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	2.064	0,12
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	1.958	0,11
I/2.2.	Bankktg	0	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj	106	0,01
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
I/5.	Származtatott ügylet	0	-
			-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>1.715.103</b>	<b>100,12</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz	26.362	1,54
II/2.	Egyéb követelés	324.582	18,95
II/4	Lekötött betétek	1.364.159	79,63
II/4.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	-
II/4.2.	3 hónapnál hosszabb	1.364.159	79,63
II/5	Értékpapírok	0	-
II/6	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

**NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: 1.713.039 eFt**

Az Alap vagyonának összetétele **1.715.103 eFt** eszköz és **2.064 eFt** kötelezettség. Az eszközök 81%-a pénz, bankbetét, a maradék 19% opciós és kamatswap miatti követelés. A kötelezettségek között a működési költségek értéke **2.064 eFt**, melynek vetítési alapja az Alap mindenkor nettó eszközértéke (ez tartalmazza az alapkezelési díjat és a felügyeleti díjat).

### III. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az Alap zártvégű, hároméves futamidejű alap, mely a befektetők felé hozamgaranciát nyújt. Az alap bankbetétekbe, a kamatkockázat kezelésére kötött származtatott ügyletbe, állampapírokba fekteti tőkéjét, a hozamgaranciát a részvénykosárra kötött opció értéke biztosítja. A futamidő alatt az Alap befektetési jegyet nem vált vissza és nem értékesít, a tőzsdén, szabályozott keretek között a piaci árfolyamon ügyletet lehet kötni ezekre az értékpapírokra. A hozamgarancia minimum 8%, maximum 40 % nominális hozamot biztosít a befektetők részére, melynek kifizetése csak az Alap lejáratakor, azaz 2013.12.02-án válik esedékessé.

Budapest, 2013. február 15.

  
**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**