

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

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2012. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap tulajdonosainak

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Reál Aktív 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 1.501.684 eFt, az üzleti év eredménye 131.606 eFt veszteség –, a 2012. január 12-től 2012. december 31.-ig terjedő időszakra 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 felelőségünk 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 Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint a 2012. január 12-től 2012. december 31.-ig terjedő időszakra vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

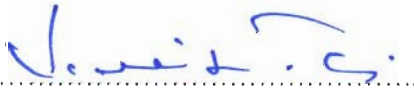
Elvégeztük az OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap mellékelt 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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

Budapest, 2013. március 27.



Horváth Tamás

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

000083



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

kamarai tag könyvvizsgáló
005313

Statistikai számjel

PSZÁF határozat száma: KE-III-14//2012.

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2012.01.11 NYITÓ eFt	2012.12.31 eFt
1	A. Befektetett eszközök	0	1,229,894
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	0	1,229,894
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	1,229,894
9	B. Forgóeszközök	1,417,090	57,708
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	0	0
16	1. Értékpapírok	0	0
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19	b) egyéb	0	0
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1,417,090	57,708
21	1. Pénzeszközök	1,417,090	57,708
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	4,865
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	4,865
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	209,217
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1,417,090	1,501,684

Budapest, 2013. február 15.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Z

Statistikai számjel

PSZÁF határozat száma: KE-III-14//2012.

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzív)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2012.01.11 NYITO eFt	2012.12.31 eFt
28	E. Saját tőke	1,417,090	1,494,701
29	I. INDULÓ TŐKE	1,417,090	1,417,090
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1,417,090	1,417,090
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	-	77,611
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	-	-
34	2. Értékelési különbözlet tartaléka	-	209,217
35	3. Előző év(ek) eredménye	-	-
36	4. Üzleti év eredménye	-	- 131,606
37	F. Céltartalékok	-	-
38	G. Kötelezettségek	-	6,891
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	6,891
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZET	-	-
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	-	92
43	FORRASOK OSSZESEN	1,417,090	1,501,684

Budapest, 2013. február 15.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Z

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statistikai számjel

PSZÁF határozat száma: KE-III-14//2012.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2012.01.12- 2012.12.31 eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	99,626
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	206,220
3	III. Egyéb bevételek	
4	IV. Működési költségek	25,012
5	V. Egyéb ráfordítások	
6	VI. Rendkívüli bevételek	
7	VII. Rendkívüli ráfordítások	
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	
9	IX. Tárgyévi eredmény	- 131,606

Budapest, 2013. február 15.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP REÁL AKTÍV Nyilvános Hozamvédett Zártvégű
Származtatott Alap
2012.01.12 - 2012.12.31.

2013. február 15.

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:	Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
MKVK nyilvántartási száma:	005313
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:	https://www.otpbank.hu/ingalapkezelo2001/online/index.html

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

Az alap célja, hogy lehetőséget nyújtson a befektetőknek arra, hogy a kibocsátó nevében eljáró alapkezelő által tett fizetési ígérettel összhangban, a fizetési ígéret részét képező teljesítményrészesedésnek megfelelően részesedjenek az európai és ezen belül a kelet-európai ingatlanpiacokon az alap futamideje alatt elérhető hozamokból.

Az alapkezelő az alap fizetési ígéretének egyik elemét képező, a befektetési jegyek névértékére vonatkozó ígéret teljesítése érdekében, valamint a másik elemét képező minimálisan 8%-os (EHM mutató=2,68 %) hozamra vonatkozó ígéret teljesítése érdekében az alap mindenkori saját tőkéjének jelentős, 80%-ot meghaladó hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így az OTP Bank Nyrt-nél vagy más banknál elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. Az alapkezelő a mindenkori saját tőke maradék – alapkezelési díjak és költségek levonása utáni - részét tervezi szerint döntő részben a mögöttes részvényindexhez kapcsolódó származtatott eszközökbe, ezeken belül elsősorban opciókba történő befektetésekkel kívánja biztosítani.

Az Alap képviselőjére 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 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 2012.01.13.-tól 2014.12.08.-ig tart.

adatok ezer forintban

	2012.12.31.
ÉVEN TÚLI BETÉT (2014.12.08 LEJÁRAT)	1.229.894

3.2. Követelések

A mérleg fordulónapján az Alapnak nem volt követelése.

3.3. Értékpapírok

Mérlegfordulónapon az Alapnak nem volt értékpapírja.

3.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor a rövidlejáratú bankbetét egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2012.12.31.
RÖVID LEJÁRATÚ BETÉT, LEJÁRAT:2012.01.10	57.708

3.5. Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként az éven túli és rövid lejáratú lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét mutatjuk ki.

adatok ezer forintban

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2012.12.31.
ÉVEN TÚLI, ÉVEN BELÜLI BETÉT KAMATA	4.865

3.6. Származtatott ügylet értékelési különbözete

A származtatott ügyletek értékelési különbözete a mögöttes befektetési alap index nyolc darab befektetési alap diverzifikált kosarának árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét, valamint a kamat swap ügylet piaci értékét tartalmazza.

adatok ezer forintban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2012.12.31.
OPCIÓS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	72.450
SWAP ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	136.767
ÖSSZESEN	209.217

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 nyolc darab befektetési alap diverzifikált kosarának árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét valamint a kamat swap ügylet piaci értékét tartalmazza.

adatok ezer forintban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2012.12.31.
OPCIÓ ÉRTÉKELÉS	72.450
SWAP FIX LÁB	272.690
SWAP VÁLTOZÓ LÁB	-135.923
ÖSSZESEN	209.217

3.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2012-ben 131.606eFt veszteség.

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

	2012.12.31.
ALAPKEZELESI DÍJ	6.177
JOGI KÖLTSEÉG	714
ÖSSZESEN	6.891

3.10. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok ezer forintban

	2012.12.31.
FELÜGYELETI DÍJ	92

4. Származtatott ügyletek bemutatása

Az alapnak 2012. december 31-én két származékos ügylete volt.

1. Az Alap portfóliójában ázsiai vételi **opció** található, melynek lejáratja 2014.12.02. Kötési értéke: 1.417.090eFt.

A mögöttes termék egy neves amerikai befektetési alapkezelő, a Cohen & Steers Capital Management, Inc. (USA) által kezelt speciális befektetési alapon alapul. A „Cohen & Steers Global Real Estate Long-Short Offshore Fund, Ltd.” néven ismert alap (CSLS) 2008 júliusában került elindításra. Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. külföldi befektetési bankház partnere ezen utóbbi CSLS alap mintájára létrehozta az „MS Cohen & Steer Global Real Estate L/S Fund” (MSCS) alapot, amely lehetővé teszi opciós konstrukció létesítését a CSLS alap befektetési

témájára. Az OTP Reál Aktív Hozamvédett Alap mögöttes alapja ezen MSCS alap. Az MSCS alap világszerte az ingatlanokkal kapcsolatos üzleti vállalkozások értékpapírjainak árfolyamváltozására, kamatára, hozadékára köthet ügyleteket. Ezen utóbbi ügyletek lehetnek emelkedésre játszó, illetve árfolyamcsökkenésre játszó (ún. short) ügyletek is. Az értékpapírok köre lehet minden olyan gazdálkodó szerv által kibocsátott értékpapír, amely valamilyen módon az ingatlan szakterülethez kötődik (pl. ingatlanhasznosító társaságok, építőipari cégek, ingatlan ügynökségek, jelzálog intézetek). A mögöttes alapban az értékpapírokra vonatkozó (vételi vagy eladási) pozíció többféle szakértő módszer alapján kerül kialakításra. A mögöttes alap kezelője vizsgálja a cégek működését egyedileg is, illetve szem előtt tartja a világgazdasági folyamatok alakulását a befektetések létesítésekor. A mögöttes alapra vonatkozóan az OTP Reál Aktív Hozamvédett Alap külföldi befektetési bank partnere egy ún. „árfolyam ingadozást korlátozó” kereskedési stratégiát alkalmaz, amellyel egy, a mögöttes alapba fektető befektetési tárcát (portfoliót) modellez, ezt mögöttes terméknek nevezzük. Ez utóbbi portfolió jellemzője, hogy egy adott időpillanatban a piaci árváltozások és árfolyam ingadozás mértéke függvényében 0% és 100% között tartalmazhat a mögöttes alapra vonatkozó befektetést. A mögöttes termék változás mutató ezen mögöttes termék eredményességét tükrözi a befektetési időszakban (az Alap futamideje alatt).

2. A lejáratkor fix kamatot biztosító **kamatswap**

Az ügylet lejárat: 2014.12.08

Az ügyletkez kapcsolódóan tárgyévben 89.310 eFt kamatráfordítás került elszámolásra.

Az Alap származtatott ügyleteire vonatkozó összefoglaló adatok:

Ügylet típus	Kötési érték eFt	Lejárat	2012-ben kifizetett opciós díj eFt	Piaci árfolyam 2012.12.31.	Piaci érték eFt 2012.12.31.
OPCIÓ	1.417.090	2014.12.02	116.910	5.11%	72.450
SWAP FIX LAB	1.229.894	2014.12.08		22,1718	272.690
SWAP VÁLTOZÓ LAB		2014.12.08		11,0516	-135.923

Az opció piaci értéke (72.450eFt) és a kamatswap ügylet piaci értéke (136.767eFt) származtatott ügyletek értékelési különbözeteként, illetve értékelési tartalékként került elszámolásra.

5. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

	2012.01.12- 2012.12.31 Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	99.626	94.761
Bankbetétek kamata	99.626	94.761

Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	2012.01.12- 2012.12.31 Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	206.220	206.220
SWAP kamat	89.310	89.310
Fizetett opciós díj	116.910	116.910
Működési költségek összesen	25.012	18.028
Alapkezelői díj	23.895	17.717
Bankköltség	55	55
Felügyeleti díj	348	256
Jogi ktg	714	0

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.

7. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Számítás módja	2012.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke/ források	99,53%
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás/ források	0,47%
Befektetett eszközök fedezettsége I.	saját tőke/befektetett eszközök	121,53%
Likviditás	forgóeszközök /rövid lejáratú kötelezettség	8,37
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény/ saját tőke	-8,80%
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény/ bevételek	-132,10%

8. Cash-flow kimutatás

adatok: ezer forintban

	2012.01.11(*)	2012.01.12.- 2012.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-	- 1.453.982
1. Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16.sor, kapott hozamok 19.sor nélkül)	-	- 226.206
2. Elszámolt amortizáció +	-	-
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + - (elszámolt +; visszaírt -)	-	-
4. Elszámolt értékelési különbözet + -(elszámolt +; visszaírt -) pe nélkül	-	-
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + - (képzés +; felhasználás -)	-	-
6. Ingtalan 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)	-	6.891
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.25.17.14.sorok nélkül)	-	-
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-	- 4.865
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-	92
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-	94.600
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)	-	94.600
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	1.417.090	-
20. Befektetési jegy kibocsátás +	1.417.090	-
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) +	1.417.090	- 1.359.382
Pénzeszközök nyitó	0	1.417.090
Pénzeszközök záró	1.417.090	57.708
Pénzeszközök állományváltozása	1.417.090	- 1.359.382

(*) Az Alap jegyzési időszakának vége

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):	2012.december 28.
Nettó eszközérték:	1.494.705.378
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.547,709588
Darabszám:	141.709
Névérték	10.000

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	6.268.717	0,42
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	6.268.717	0,42
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	6.177.155	0,41
I/2.2.	Bankktg	0	-
I/2.3.	Felügyeleti díj	91.562	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet	0	-
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
II.	KÖVETELÉSEK	1.500.974.095	100,42
II/1.	Folyószámla, készpénz	0	-
II/2.	Egyéb követelés	209.216.775	14,00
II/2.1	Származtatott ügylet	209.216.775	14,00
II/3	Lekötött betétek	1.291.757.320	86,42
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	1.291.757.320	86,42
II/4	Értékpapírok	0	-
II/4/1	Diszkont kincstárjegy	0	-
II/4/2	Magyar Államkötvény	0	-
II/5	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 mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott.

Részletesen, 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 (-4,3 eFt) a portfólió jelentésben az elhatárolt költségek között nem szerepel. A hosszú és rövid lejáratú betét 2012.12.28-31-i kamata (710eFt) a mérlegben elszámolásra került, a portfólió jelentés még nem tartalmazhatja.
2. A Felügyeleti díj elhatárolt költségek között szerepel mind a mérlegben, mind a portfólió jelentésben, az eltérés oka (0,4 eFt) a számítás eltérő módszere miatt van. Az eszközérték számítás során napi költségszámítást alkalmazunk, míg a mérlegben az eszközérték negyedévi ill. alap indulástól számított adatai alapján átlag költséget kell számítani.
3. A mérlegben a szállítói kötelezettségek között kimutatásra került olyan számla, amely a mérlegkészítés időszaka alatt érkezett és a 2012-es gazdasági időszakot érinti. (714eFt), így az év végi eszközérték számítás még nem tartalmazhatja ezt a kötelezettséget.

Budapest, 2013. február 15.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**AZ OTP REÁL AKTÍV NYÍLVÁNOS HOZAMVÉDETT
ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP**

ÜZLETI JELENTÉSE

2012.01.12.-2012.12.31.

2013. február 15.

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

Az alapkezelő az alap fizetési ígéretének egyik elemét képező, a befektetési jegyek névértékére és minimális 8%-os rögzített alaphozamára (EHM mutató=2,68 %), vonatkozó ígéret teljesítésének biztosítása érdekében az alap mindenkor saját tőkéjének jelentős, 80%-ot meghaladó hányadát kamatozó befektetési eszközökbe, így az OTP Bank Nyrt.-nél vagy más banknál elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fekteti. Az alapkezelő az alap költségeire félretett tőke levonása után fennmaradó részt a mögöttes termékhez kapcsolódó származtatott eszközökbe, ezeken belül elsősorban opciókba történő befektetésekkel biztosítja. Az alapkezelő a portfólió struktúráján az alap futamideje alatt saját hatáskörében a kezelési szabályzatban és a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 345/2011. (XII.29.) Kormányrendeletben foglalt korlátok figyelembe vételével szabadon módosíthat az alap befektetési céljának minél hatékonyabb elérése érdekében, azonban mindenkor annak szem előtt tartásával, hogy a Batv. 23. § (2) bekezdésben írt feltételnek a módosított portfólió struktúra is eleget tegyen, azaz biztosítsa a fizetési ígéret teljesítését.

II. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az OTP REÁL AKTÍV Nyilvános Hozamvédett Származtatott Alap 2012. január 12-én indult 141.709 db, egyenként 10.000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.417.090eFt tőkével.

Az Alap hozamgarantált, zártvégű, három éves alap.

Az alap célja, hogy a befektetőket tőke- és hozamvédelem mellett, azaz a befektetési jegyek névértékének és a 8 %-os rögzített alaphozamnak a megfizetésén túl a fizetési ígéret részét képező teljesítményrészesedésnek megfelelően részesítse az alapjául szolgáló mögöttes termék változás mutató segítségével számított elért eredményből. Ez az eredmény az alapkezelő által kiválasztott befektetési bankház partner által kínált kereskedési stratégia átlagos teljesítményeként kerül meghatározásra.

A fizetési ígéret az alap képviselőjében eljáró alapkezelő ígérete a befektetési jegy tulajdonosa részére, miszerint a hozamfizetési napon, 2014. december 8-án kifizeti a rögzített alaphozamot (8%) és az alap 2014. december 8-i lejáratá miatti megszűnésére tekintettel, az alap megszűnésekor a felosztható vagyonból megillető összeget, ami a lejáratkori kifizetés.

A rögzített alaphozam a hozamfizetési napon, 2014. december 8-án a befektetési jegyek névértékének 8%-ával megegyező, kifizetésre kerülő hozam (EHM mutató: 2,68%).

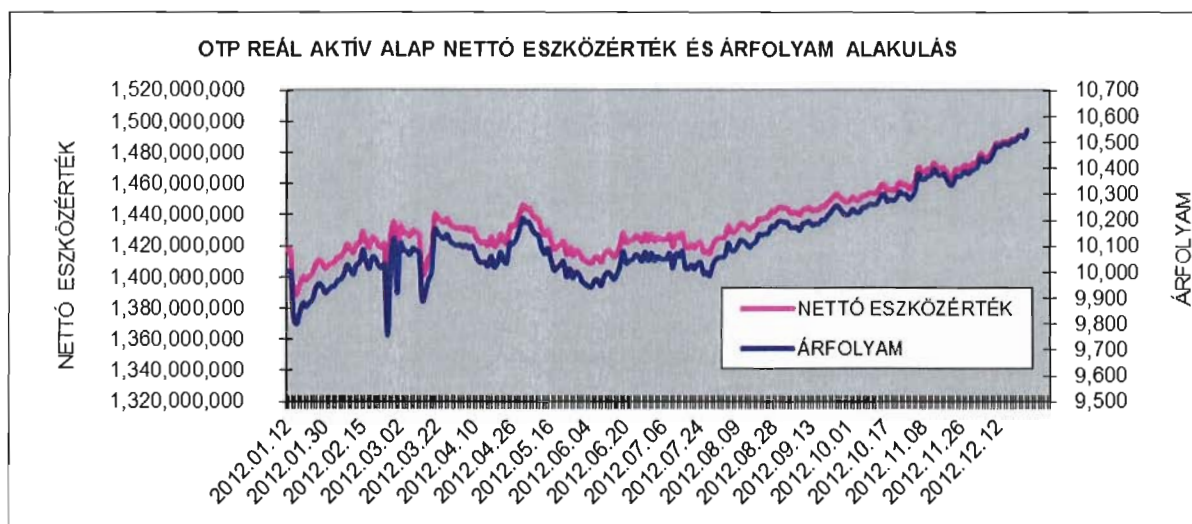
A lejáratkori kifizetés az az összeg, amely a fizetési ígéret teljesítéseként az alap lejáratá miatti megszűnésekor a befektetési jegy tulajdonosát a befektetési jegy névértékének az összes forgalomban levő befektetési jegy névértékéhez viszonyított aránya alapján a felosztható vagyonból befektetési jegyenként megilleti, ami magában foglalja a befektetési jegy névértékét és a fizetési ígéret szerinti teljesítményrészesedés (=a teljesítményrészesedés mutató és a befektetési jegy névértékének szorzata) összegét.

A teljesítményrészesezés mutató értéke a mögöttes termék változás mutató és a participációs érték szorzatának felel meg, de a teljesítményrészesezés mutató értéke 0%-nál alacsonyabb és 52%-nál magasabb érték nem lehet.

A mögöttes termék egy neves amerikai befektetési alapkezelő, a Cohen & Steers Capital Management, Inc. (USA) által kezelt speciális befektetési alapon alapul. A „Cohen & Steers Global Real Estate Long-Short Offshore Fund, Ltd.” néven ismert alap (CSLS) 2008 júliusában került elindításra. Az OTP Ingatlan Alapkezelő külföldi befektetési bankház partnere ezen utóbbi CSLS alap mintájára létrehozta az „MS Cohen & Steer Global Real Estate L/S Fund” (MSCS) alapot, amely lehetővé teszi opciós konstrukció létesítését a CSLS alap befektetési témájára. A Reál Aktív Hozamvédett Alap mögöttes alapja ezen MSCS alap. Az MSCS alap világszerte az ingatlanokkal kapcsolatos üzleti vállalkozások értékpapírjainak árfolyamváltozására, kamatára, hozadékára köthet ügyleteket. Ezen utóbbi ügyletek lehetnek emelkedésre játszó, illetve árfolyamcsökkenésre játszó (ún. short) ügyletek is. Az értékpapírok köre lehet minden olyan gazdálkodó szerv által kibocsátott értékpapír, amely valamilyen módon az ingatlan szakterülethez kötődik (pl. ingatlanhasználó társaságok, építőipari cégek, ingatlan ügynökségek, jelzálog intézetek). A mögöttes alapon az értékpapírokra vonatkozó (vételi vagy eladási) pozíció többféle szakértő módszer alapján kerül kialakításra. A mögöttes alap kezelője vizsgálja a cégek működését egyedileg is, illetve szem előtt tartja a világgazdasági folyamatok alakulását a befektetések létesítésekor. A mögöttes alapra vonatkozóan az OTP Reál Aktív Alap külföldi befektetési bank partnere egy ún. „árfolyam ingadozást korlátozó” kereskedési stratégiát alkalmaz, amellyel egy, a mögöttes alapba fektető befektetési tárcát (portfoliót) modellez, ezt mögöttes terméknek nevezzük. Ez utóbbi portfolió jellemzője, hogy egy adott időpillanatban a piaci árváltozások és árfolyam ingadozás mértéke függvényében 0% és 100% között tartalmazhat a mögöttes alapra vonatkozó befektetést. A mögöttes termék változás mutató ezen mögöttes termék eredményességét tükrözi a befektetési időszakban (az Alap futamideje alatt).

Az Alap nettó eszközértékét és befektetési jegyeinek árfolyamát elsősorban az opció 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 2012 évben az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2012.01.12	1.417.273.506	10.001,29
2012.02.01	1.408.795.891	9.941,47
2012.03.01	1.405.338.096	9.917,07
2012.04.02	1.432.014.024	10.105,31
2012.05.02	1.440.394.532	10.164,45
2012.06.01	1.410.546.526	9.953,82
2012.07.02	1.427.726.861	10.075,06
2012.08.01	1.424.990.211	10.055,75
2012.09.03	1.444.483.345	10.193,31
2012.10.01	1.449.258.547	10.227,00
2012.11.05	1.461.265.097	10.311,73
2012.12.03	1.474.589.745	10.405,76
2012.12.28	1.494.705.378	10.547,71

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

Időszak	Időszaki hozam
2012. üzleti év (2012.01.12-2012.12.28)	5,4%

Az alap hozamgarantált (a három év alatt nominálisan elérhető hozam 8% és 52% közzé esik), ezért az elért éves hozamokból nem lehet következtetést levonni az alap jövőbeni teljesítményére.

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

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	6.268.717	0,42
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	6.268.717	0,42
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	6.177.155	0,41
I/2.2.	Bankktg	0	-
I/2.3.	Felügyeleti díj	91.562	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet	0	-
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
II.	KÖVETELÉSEK	1.500.974.095	100,42
II/1.	Folyószámla, készpénz	0	-
II/2.	Egyéb követelés	209.216.775	14,00
II/2.1	Származtatott ügylet	209.216.775	14,00
II/3	Lekötött betétek	1.291.757.320	86,42
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	1.291.757.320	86,42
II/4	Értékpapírok	0	-
II/4/1	Diszkont kincstárjegy	0	-
II/4/2	Magyar Államkötvény	0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: 1.494.705.378Ft

Az Alap vagyonának összetétele 1.500.974eFt eszköz és 6.269eFt kötelezettség. Az eszközök 86%-a pénz, bankbetét, a maradék 14% opció és SWAP ügylet miatti követelés. A kötelezettségek között a működési költségek értéke 6.268eFt, 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 fekteti tőkéjét, a hozamgaranciát 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 52 % nominális hozamot biztosít a befektetők részére, melynek kifizetése csak az Alap lejáratakor, azaz 2014.12.08-én válik esedékessé.

Budapest, 2013. február 15.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.