

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

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2012. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap tulajdonosainak

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Reál Globális 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 1.344.665 eFt, az üzleti év eredménye 18.981 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 beszámolóért 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az OTP Reál Globális 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 Globális 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.

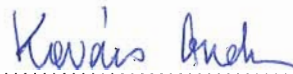
A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból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

Véleményünk szerint az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2012. évi üzleti jelentése az OTP Reál Globális 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



Kovács Andrea
kamarai tag könyvvizsgáló
003950

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

Statisztikai számjel

PSZÁF határozat száma: KE-III-50061//2011.

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

Cégjegyzék száma

OTP REÁL GLOBÁLIS NYILVÁNOS HOZAMVÉDETT ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP

1012 Budapest, Pálya u. 4-6

ÉVES BESZÁMOLÓ

2012.01.01 - 2012.12.31

Budapest, 2013. február 15.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel

PSZÁF határozat száma: KE-III-50061//2011.

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.12.31 eFt	2012.12.31 eFt
1	A. Befektetett eszközök	991,322	991,322
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	991,322	991,322
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	991,322	991,322
9	B. Forgóeszközök	58,235	43,589
10	II. KÖVETELÉSEK	0	0
11	1. Követelések	0	0
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztértékre 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	58,235	43,589
21	1. Pénzeszközök	58,235	43,589
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	6,255	5,220
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	6,255	5,220
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	85,035	304,534
27	ESZKOZOK OSSZESEN	1,140,847	1,344,665

Budapest, 2013. február 15.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel

PSZÁF határozat száma: KE-III-50061//2011.

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.12.31 eFt	2012.12.31 eFt
28	E. Saját tőke	1,138,401	1,338,919
29	I. INDULÓ TŐKE	1,143,460	1,143,460
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1,143,460	1,143,460
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	- 5,059	195,459
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	85,035	304,534
35	3. Előző év(ek) eredménye	-	- 90,094
36	4. Üzleti év eredménye	- 90,094	- 18,981
37	F. Céltartalékok	-	-
38	G. Kötelezettségek	2,410	5,667
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2,410	5,667
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	-	-
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	36	79
43	FORRASOK OSSZESEN	1,140,847	1,344,665

Budapest, 2013. február 15.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

2013. február 15.

1. Az OTP REAL GLOBÁLIS Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Reál GLOBÁLIS Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál GLOBÁLIS 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
Könyvvizgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Kovács Andrea
MKVK nyilvántartási száma:	003950
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-249
PSZÁF határozat száma:	KE-III-50061/2011
PSZÁF határozat kelte:	2011.11.16
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2011.11.17.-2014.12.01.
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei 2011.11.23-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2011.11.23.
BÉT határozat száma:	528/2011
Honlap:	https://www.otpbank.hu/ingalapkezelozelo2001/online/index.html

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

Az Alap célja, hogy a befektetőknek hozamvédetség mellett részesedést kínáljon a világ ingatlanbefektető cégeinek jövedelméből illetve ezen cégek értékpapírjainak értéknövekedéséből. Az alapkezelő az alap által összegyűjtött tőke bizonyos hányadát a mögöttes befektetési alap indexre szóló vételi opciós ügyletre fordítja. A vételi opciós ügylet lehetővé teszi, hogy a mögöttes alapok pozitív teljesítményéből az alap részesedjen, az esetleges veszteségeket viszont ne viselje. A mögöttes befektetési alap index tőzsdén forgalmazott, ingatlanszektorba befektető befektetési alapok diverzifikált kosarát tartalmazza. A mögöttes befektetési alapok a világ ingatlanbefektető cégeinek részvényeibe és egyéb értékpapírjaiba fektetnek be.

Az Alapkezelő az Alap fizetési ígéretének egyik elemét képező, a befektetési jegyek névértékére és minimális 8%-os hozamára (EHM mutató=2.56%), vonatkozó ígéret teljesítésének biztosítása érdekében az Alap mindenkori saját tőkéjének jelentős, 80%-ot meghaladó hányadát kamatozó befektetési eszközökbe fekteti.

Az Alapkezelő az Alap költségeire félretett tőke levonása után fennmaradó részt a mögöttes indexhez kapcsolódó származtatott eszközökbe, ezeken belül elsősorban opciókba történő befektetésekkel kívánja biztosítani. Az Alapkezelő a portfólió struktúráján az Alap futamideje alatt saját hatáskörében a Kezelési Szabályzatban 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 lejáratára 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 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, Diósi 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 2011.11.18-tól 2014. 12. 01-ig.

adatok ezer forintban

	2011.12.31.	2012.12.31.
ÉVEN TÚLI BETÉT (2014.12.01 LEJÁRAT)	991.322	991.322

3.2. Követelések

Az Alapnak sem 2012.12.31.-én sem 2011.12.31.-én nem volt követelése.

3.3. Értékpapírok

Az Alapnak sem 2012.12.31.-én sem 2011.12.31.-én nem volt értékpapírja.

3.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérleg sor a rövidlejáratú bankbetét egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2011.12.31.	2012.12.31.
RÖVID LEJÁRATÚ BETÉT, LEJÁRAT:2012.01.10	58.235	43.589

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	2011.12.31.	2012.12.31.
ÉVEN TÚLI, ÉVEN BELÜLI BETÉT KAMATA	6.255	5.220

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	2011.12.31.	2012.12.31.
OPCIÓS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	107.485	193.359
SWAP ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	-22.450	111.175
ÖSSZESEN	85.035	304.534

3.7. Saját tőke

3.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 114.346 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	2011.12.31.	2012.12.31.
OPCIÓ ÉRTÉKELÉS	107.485	193.359
SWAP FIX LÁB	196.066	221.185
SWAP VÁLTOZÓ LÁB	-218.516	-110.010
ÖSSZESEN	85.035	304.534

3.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2011-ben 90.094eFt, 2012-ben 18.981eFt 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 mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2011.12.31.	2012.12.31.
ALAPKEZELÉSI DÍJ	2.410	4.984
JOGI KTG	0	683
ÖSSZESEN	2.410	5.667

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

	2011.12.31	2012.12.31
FELÜGYELETI DÍJ	36	79

4. Származtatott ügyletek bemutatása

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

1. Az Alap portfóliójában induláskor az alábbi nyolc darab befektetési alap diverzifikált kosarának árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi **opció** található, melynek lejáratja 2014.12.01. Kötési értéke: 1.143.460eFt.

	Alap neve	ISIN	Súlyozás	Az alap befektetési politikájának rövid ismertetése
1	Schroder International Selection Fund - Global	LU0224509645	17%	Az alap célja hogy teljes megtérülést nyújtson úgy hogy ingatlan társaságok részvényeit és kötvényeit vásárolja meg.

	Property Securities			
2	Franklin Templeton Investment Funds - Franklin Global Real Estate Fund	LU0523919115	13%	Az alap célja hogy maximalizálja a befektetési hozamot amely folyó osztalékokból és tőkeérték növekedésből áll. Az Alap REIT-ekbe fektet be, illetve olyan cégekbe amelyek elsősorban ingatlan orientációjúak. Az alap több fajta ingatlan területen és több földrajzi területen fektet be.
3	BNP Paribas L1 - Real Estate Securities World	LU0377127286	9%	Ez az alap vagyonának legalább 2/3-át ingatlanos cégek, vagy ingatlanhoz mint üzleti tevékenységhez kapcsolódó cégek által kibocsátott értékpapírokba vagy olyan pénzügyi eszközökbe fekteti, amely ingatlan kitétséget nyújt, továbbá ingatlan alapú derivatívákba.
4	JP Morgan Funds - Global Real Estate Securities Fund	LU0258924702	9%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy REIT részvényeket, illetve olyan részvényeket vásárol amely cégek ingatlan fejlesztenek, működtetnek, vagy finanszíroznak. Azon cégek jönnek számításba ahol a piaci érték legalább 50%-a az ingatlan tevékenységből fakad.
5	AXA World Funds - Framlington Global Real Estate Securities	LU0266012235	9%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon. Az eszközök 2/3-a olyan értékpapírokba kerül befektetésre, amelyeket világszerte az ingatlan szektorban működő cégek bocsátottak ki.
6	Morgan Stanley Investment Fund - Global Property Fund AH	LU0552900242	17%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy olyan részvényeket vásárol ahol a kibocsátó cégek világszerte ingatlan fejlesztenek, működtetnek.
7	ING L Invest Global Real Estate	LU0250172185	13%	Az alap diverzifikált részvény és/vagy egyéb értékpapír portfóliót tart azon cégek papírjaiból amelyek az ingatlan szektorban működnek.
8	INVESCO Global Real Estate Securities Fund	IE00B0H1S125	13%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy kötvényeket, illetve olyan részvényeket vásárol amelyeket ingatlan fejlesztő, működtető vagy egyéb módon az ingatlan szektorban részt vevő vállalkozások bocsátanak ki.

2. A lejáratkor fix kamatot biztosító kamatswap

Az ügylet lejárat: 2014.12.01

Az ügyletnek kapcsolódóan az időszaki kamatráfordítás összege 2012-ben és 2011-ben rendre 79.187 eFt, illetve 2.563 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	1.143.460	2014.12.01	94.678	1,69	193.359	9,4	107.485
SWAP FIX LÁB	991.322	2014.05.12		22,3121	221.185	19,7782	196.066
SWAP VÁLTOZÓ LÁB		2014.05.12		11,0973	-110.010	22,0429	-218.516

Az opció piaci értéke (193.359eFt (2012.12.31.), illetve 107.485eFt (2011.12.31.)) és a kamatswap ügylet piaci értéke (111.175eFt (2012.12.31.), illetve -22.450eFt (2011.12.31.)) a származtatott ügylet értékelési különbözeteként, illetve értékelési tartalékként került elszámolásra.

5. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

	2011.11.17- 2011.12.31 Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	2012.01.01- 2012.12.31 Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	9.606	3.351	81.179	80.609
Bankbetétek kamata	9.606	3.351	81.179	80.609

Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	2011.11.17- 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
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	97.242	97.242	79.187	79.187
SWAP kamat	2.563	2.563	79.187	79.187
Fizetett opciós díj	94.679	94.679	0	0
Működési költségek összesen	2.458	12	20.973	15.227
Alapkezelői díj	2.410	0	19.938	14.954
Bankköltség	12	12	51	51
Felügyeleti díj	36	0	301	222
Jogi ktg	0	0	683	0

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 óvadékat, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejáratára 2014. december 01.

7. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Számítás módja	2011.12.31.	2012.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke/ források	99,79%	99,57%
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás/ források	0,21%	0,43%
Befektetett eszközök fedezettsége I.	saját tőke/befektetett eszközök	114,84%	135,06%
Likviditás	forgóeszközök /rövid lejáratú kötelezettség	24,16	7,69
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény/ saját tőke	-7,91%	-1,42%
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény/ bevételek	-937,89%	-23,38%

8. Cash-flow kimutatás

adatok: ezer forintban

	2011.11.17- 2011.12.31	2012.01.01- 2012.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1.085.225	-96.836
1. Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16.sor, kapott hozamok 19.sor nélkül)	-90.094	-101.161
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. 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)	-991.322	
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)	2.410	3.257
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.25.17.14.sorok nélkül)	-	
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-6.255	1.035
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	36	43
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-	82.190
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)	-	82.190
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) ±	-1.085.225	-14.646
Pénzeszközök nyitó	1.143.460	58.235
Pénzeszközök záró	58.235	43.589
Pénzeszközök állományváltozása	-1.085.225	-14.646

9. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1112-249
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:	1.339.031.796
Egy jegyre jutó NEÉ:	11.710,351005
Darabszám:	114.346
Névérték	1.143.460.000

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	5.063.757	0,38
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	5.063.757	0,38
I/2.1.	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	4.984.434	0,37
I/2.2.	<i>Bankktg</i>	0	-
I/2.3.	<i>Felügyeleti díj</i>	79.323	0,01
I/2.4.	<i>Származtatott ügylet</i>	0	-
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
II.	KÖVETELÉSEK	1.344.095.553	100,38
II/1.	Folyószámla, készpénz	0	-
II/2.	Egyéb követelés	304.533.836	22,74
II/2.1	<i>Származtatott ügylet</i>	304.533.836	22,74
II/3	Lekötött betétek	1.039.561.717	77,64
II/3.1.	<i>Max. 3 hó lekötésű</i>	0	-
II/3.2.	<i>3 hónapnál hosszabb</i>	1.039.561.717	77,64
II/4	Értékpapírok	0	-
II/4/1	<i>Diszkont kincstárjegy</i>	0	-
II/4/2	<i>Magyar Államkötvény</i>	0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

10. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltéréseinek magyarázata

A 2012. december 28-án érvényes nettó eszközérték és 2012.12.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek 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.

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 (570eFt) 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 (0,3 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. A mérlegben a szállítói kötelezettségek között kimutatásra került olyan számla, amely a mérlegkészítés időszaka alatt érkezett és a 2012-es gazdasági időszakot érinti. (683eFt), így az év végi eszközérték számítás még nem tartalmazhatja ezt a kötelezettséget.

Budapest, 2013. február 15.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**AZ OTP REÁL GLOBÁLIS NYÍLVÁNOS 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 a világ ingatlanbefektető cégeinek jövedelméből, illetve ezen cégek értékpapírjainak értéknövekedéséből. Az alapkezelő az alap által összegyűjtött tőke bizonyos hányadát a mögöttes befektetési alap indexre szóló vételi opciós ügyletre fordítja. A vételi opciós ügylet lehetővé teszi, hogy a mögöttes alapok pozitív teljesítményéből az alap részesedjen, az esetleges veszteségeket viszont ne viselje. A mögöttes befektetési alap index tőzsdén forgalmazott, ingatlanszektorba befektető befektetési alapok diverzifikált kosarát tartalmazza. A mögöttes befektetési alapok a világ ingatlanbefektető cégeinek részvényeibe és egyéb értékpapírjaiban fektetnek be.

Az Alapkezelő az Alap fizetési ígéretének egyik elemét képező, a befektetési jegyek névértékére és minimális 8%-os hozamára (EHM mutató=2.56%), vonatkozó ígéret teljesítésének biztosítása érdekében az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős, 80%-ot meghaladó hányadát kamatozó befektetési eszközökbe fekteti.

Az Alapkezelő az Alap költségeire félretett tőke levonása után fennmaradó részt a mögöttes indexhez kapcsolódó származtatott eszközökbe, ezeken belül elsősorban opciókba történő befektetésekkel kívánja biztosítani. Az Alapkezelő a portfólió struktúráján az Alap futamideje alatt saját hatáskörében a Kezelési Szabályzatban foglalt korlátok figyelembe vételével szabadon módosíthat az Alap befektetési céljának minél hatékonyabb elérése érdekében, azonban mindenkor annak szem előtt tartásával, hogy a módosított portfólió struktúra is 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 lejáratára miatti megszűnésekor - a Kezelési Szabályzat 8.2. pontban foglaltaknak megfelelően - részesednek az Alap felszatható 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.

II. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

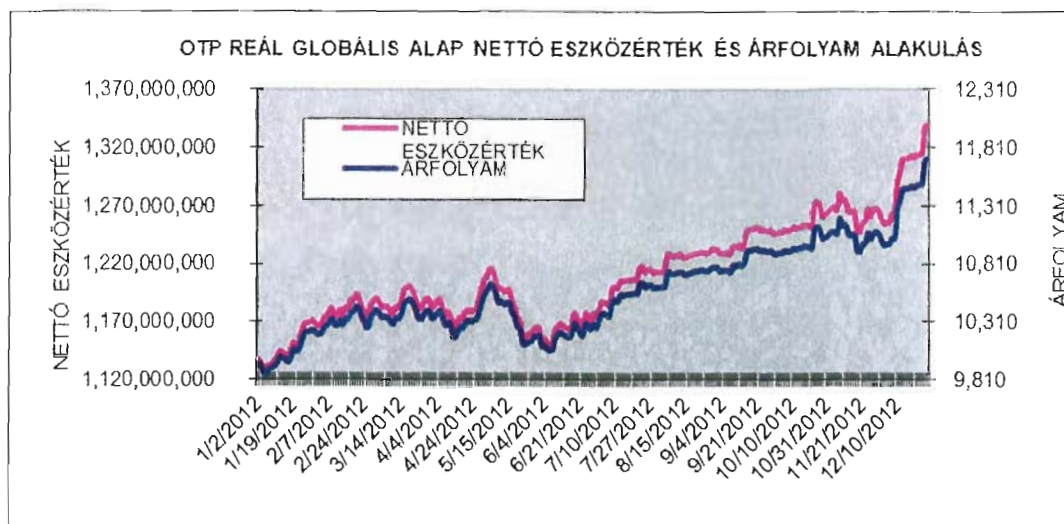
AZ OTP REÁL GLOBÁLIS Nyilvános Hozamvédett Származtatott Alap 2011. november 17-én indult 114.346 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.143.460 eFt tőkével.

Az Alap hozamgarantált, zártvégű, három éves alap, amelyben a hozamgaranciát az alábbi nyolc, tőzsdén forgalmazott, ingatlanszektorba befektető befektetési alap diverzifikált kosarát tartalmazó opció biztosítja, amely ügyletet az alap a BNP Paribas S. A.–val kötött.

	Alap neve	ISIN	Súlyozás	Az alap befektetési politikájának rövid ismertetése
1	Schroder International Selection Fund - Global Property Securities	LU0224509645	17%	Az alap célja hogy teljes megtérülést nyújtson úgy hogy ingatlan társaságok részvényeit és kötvényeit vásárolja meg.
2	Franklin Templeton Investment Funds - Franklin Global Real Estate Fund	LU0523919115	13%	Az alap célja hogy maximalizálja a befektetési hozamot amely folyó osztalékokból és tőkeérték növekedésből áll. Az Alap REIT-ekbe fektet be, illetve olyan cégekbe amelyek elsősorban ingatlan orientációjúak. Az alap több fajta ingatlan területen és több földrajzi területen fektet be.
3	BNP Paribas L1 - Real Estate Securities World	LU0377127286	9%	Ez az alap vagyonának legalább 2/3-át ingatlanos cégek, vagy ingatlanhoz mint üzleti tevékenységhez kapcsolódó cégek által kibocsátott értékpapírokba vagy olyan pénzügyi eszközökbe fekteti, amely ingatlan kitétséget nyújt, továbbá ingatlan alapú derivatívákba.
4	JP Morgan Funds - Global Real Estate Securities Fund	LU0258924702	9%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy REIT részvényeket, illetve olyan részvényeket vásárol amely cégek ingatlant fejlesztenek, működtetnek, vagy finanszíroznak. Azon cégek jönnek számításba ahol a piaci érték legalább 50%-a az ingatlan tevékenységből fakad.
5	AXA World Funds - Framlington Global Real Estate Securities	LU0266012235	9%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon. Az eszközök 2/3-a olyan értékpapírokba kerül befektetésre, amelyeket világszerte az ingatlan szektorban működő cégek bocsátottak ki.
6	Morgan Stanley Investment Fund - Global Property Fund AH	LU0552900242	17%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy olyan részvényeket vásárol ahol a kibocsátó cégek világszerte ingatlant fejlesztenek, működtetnek.
7	ING L Invest Global Real Estate	LU0250172185	13%	Az alap diverzifikált részvény és/vagy egyéb értékpapír portfóliót tart azon cégek papírjaiból amelyek az ingatlan szektorban működnek.
8	INVESCO Global Real Estate Securities Fund	IE00B0H1S125	13%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy kötvényeket, illetve olyan részvényeket vásárol amelyeket ingatlant fejlesztő, működtető vagy egyéb módon az ingatlan szektorban részt vevő vállalkozások bocsátanak ki.

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
2012.01.02	1.137.170.588	9.945,00
2012.02.01	1.165.547.470	10.193,16
2012.03.01	1.190.304.233	10.409,67
2012.04.02	1.181.780.716	10.335,13
2012.05.02	1.206.726.395	10.553,29
2012.06.01	1.154.508.670	10.096,62
2012.07.02	1.180.041.511	10.319,92
2012.08.01	1.212.486.096	10.603,66
2012.09.03	1.229.006.830	10.748,14
2012.10.01	1.245.616.803	10.893,40
2012.11.05	1.264.862.585	11.061,71
2012.12.03	1.254.166.711	10.968,17

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

Időszak	Időszaki hozam
2011. üzleti év (2011.11.17 - 2011.12.30)	-0,46%
2012. üzleti év (2011.12.30-2012.12.28)	17,65%

Az alap hozamgarantált (a három év alatt nominálisan elérhető hozam 8% és 60% 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	5.063.757	0,38
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	5.063.757	0,38
I/2.1.	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	4.984.434	0,37
I/2.2.	<i>Bankktg</i>	0	-
I/2.3.	<i>Felügyeleti díj</i>	79.323	0,01
I/2.4.	<i>Származtatott ügylet</i>	0	-
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
II.	KÖVETELÉSEK	1.344.095.553	100,38
II/1.	Folyószámla, készpénz	0	-
II/2.	Egyéb követelés	304.533.836	22,74
II/2.1	<i>Származtatott ügylet</i>	304.533.836	22,74
II/3	Lekötött betétek	1.039.561.717	77,64
II/3.1.	<i>Max. 3 hó lekötésű</i>	0	-
II/3.2.	<i>3 hónapnál hosszabb</i>	1.039.561.717	77,64
II/4	Értékpapírok	0	-
II/4/1	<i>Diszkont kincstárjegy</i>	0	-
II/4/2	<i>Magyar Államkötvény</i>	0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: 1,339,031,796Ft

Az Alap vagyonának összetétele 1.344.096eFt eszköz és 5.064eFt kötelezettség. Az eszközök 77%-a pénz, bankbetét, a maradék 23% opció és SWAP ügylet miatti követelés. A kötelezettségek között a működési költségek értéke 5.064eFt, 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 tőkét, 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 60 % nominális hozamot biztosít a befektetők részére, melynek kifizetése csak az Alap lejáratakor, azaz 2014.12.01-én válik esedékessé.

Budapest, 2013. február 15


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.