

**OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános  
Hozamvédett Zártvégű Származtatott  
Alap**

*Éves beszámoló és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2014. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap tulajdonosainak

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

Elvégeztük az OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (az "Alap") mellékelt 2014. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2014. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.654.244 eFt, az üzleti év eredménye 42.300 eFt veszteség –, a 2014. július 29.-től 2014. 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 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 megfelelésének 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 Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint a 2014. július 29.-től 2014. december 31.-ig terjedő időszakokra vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

### Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

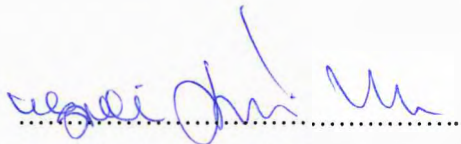
Elvégeztük az OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap mellékelt 2014. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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 Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. évi üzleti jelentése az OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

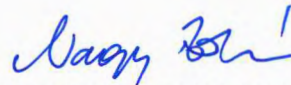
Budapest, 2015. március 16.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

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

000083



Nagy Zoltán

kamarai tag könyvvizsgáló  
005027











**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**  
**OTP REÁL FÓKUSZ 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű**  
**Származtatott Alap**  
**2014.07.29. - 2014.12.31.**

2015. február 20.



## 1. Az OTP REÁL FÓKUSZ 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Fókusz 4+ Alap
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1012 Budapest, Pálya u. 4-6.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP 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
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	Nagy Zoltán
MKVK nyilvántartási száma:	005027
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-339
MNB határozat száma:	KE-III-468/2014.
MNB határozat kelte:	2014.07.28.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2014.07.29.-2018.01.26.
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.
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei 2014.08.19-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2014.08.19.
BÉT határozat száma:	379/2014.
Honlap:	<a href="https://www.otpingatlanalap.hu">https://www.otpingatlanalap.hu</a>

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

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőke- és hozamvédetség mellett, azaz a befektetési jegyek névértéke és a 4 százalékos (EHM: 1,13 %) rögzített alaphozam megfizetésén túl lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígéret részét képező teljesítményrészesedésnek megfelelően részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkori saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így például az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló portfolión keresztül érhető el.

A befektetési jegy tulajdonosok az Alap futamidejének lejáratára miatti megszűnésekor - a Kezelési Szabályzat 50. pontban foglaltaknak megfelelően - részesednek az Alap felosztható vagyonaiból.

**Az Alap képviselőire 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 („Számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („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: 2014. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2015. január 20.

### 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, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

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

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

Az Alap 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, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

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

**Kötelezettségek:** könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

**Passzív időbeli elhatárolások:** könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

### 3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### 3.1. Befektetett pénzügyi eszközök

A mérleg fordulónapján az Alapnak nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

#### 3.2. Követelések

Az Alapnak 2014.12.31-én nem volt követelése.

#### 3.3. Értékpapírok

A mérleg fordulónapján az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

TÍPUS	DEVIZA	NÉV-ÉRTÉK (DEVIZA)	BESZERZÉSI ÁR (E FT)	KAMAT HATÁS (E FT)	PIACI HATÁS (E FT)	DEVIZA HATÁS (E FT)	PIACI ÉRTÉK (E FT)	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET (E FT)
MÁK 2017/A	HUF	455.500.000	502.672	3.117	7.439	-	269.876	181
FK19NF04	HUF	233.810.000	231.667	2.485	7.151	-	147.490	5.201
FK19NF03	HUF	140.580.000	141.754	3.601	1.838	-	222.622	9.945
DK2017/01	HUF	165.000.000	183.573	1.129	-467	-	327.827	1.279
MAEXIM5.5	USD	1.950.000	517.762	10.653	-657	20.437	548.195	30.434
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>994.890</b>	<b>1.577.428</b>	<b>20.985</b>	<b>15.304</b>	<b>20.437</b>	<b>1.634.154</b>	<b>56.726</b>

#### 3.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérleg sor a rövidlejáratú bankbetét és a folyószámla egyenlegét tartalmazza.  
*adatok ezer forintban*

	2014.12.31.
BANKSZÁMLA EGYENLEGE	18.151

#### 3.5. Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként a lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét mutatjuk ki.

*adatok ezer forintban*

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2014.12.31.
BETÉT KAMAT	0

#### 3.6. Származtatott ügylet értékelési különbözete

A származtatott ügyletek értékelési különbözete a mögöttes kosár árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció valamint egy USD határidős ügylet év végi piaci értékét, tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2014.12.31.
OPCIÓS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	25.600
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	-23.661
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1.939</b>



### 3.7. Saját tőke

#### 3.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 163.059 db 10.000 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Mivel az alap zártvégű, a futamidő alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza, illetve új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

#### 3.7.2. Tőkeváltozás

##### 3.7.2.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

Az értékelési különbözet tartaléka a Mögöttes kosár árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét, határidős ügylet piaci értékét, valamint az értékpapírok miatti értékelési különbözetelek értékét tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2014.12.31.
OPCIÓ ÉRTÉKELÉS	25.600
HATÁRIDŐS ÜGYLET ÉRTÉKELÉS	-23.661
ÉRTÉKPAPÍR MIATTI ÉRTÉKELÉS	56.726
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>58.665</b>

##### 3.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2014-ben 42.300 eFt 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*

	2014.12.31.
ALAPKEZELÉSI DIJ	7.187
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>7.187</b>

#### 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*

	2014.12.31
FELÜGYELETI DIJ	102

#### 4. Származtatott ügyletek bemutatása

Az alapnak 2014. december 31-én kettő származékos ügylete volt.

1. Az Alap portfóliójában az alábbi három befektetési alap egyenlő súlyozású kosarának árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi **opció** található, melynek lejáratára 2018.01.26., névértéke: 1.630.590 eFt

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

2. Az Alap portfóliójában 2015.02.12-i lejáratú 2.104.055,42USD határidős eladási ügylet piaci értéke szerepel, -23.661 eFt.

#### Az Alap származtatott ügyleteire vonatkozó összefoglaló adatok:

Ügylet típus	Névérték eFt	Lejárat	2014-ben kifizetett opciós díj eFt	Piaci árfolyam 2014.12.31.	Piaci érték eFt 2014.12.31.
OPCIÓ	1.630.590	2018.01.26.	40.113	1,57%	25.600

Ügylet típus	Eladott összeg (USD)	Vásárolt összeg (HUF)	Lejárat	Kötési árfolyam (HUF/USD)	Piaci árfolyam (HUF/USD) 2014.12.31.	Piaci érték eFt 2014.12.31.
HATÁRIDŐS ÜGYLET	2.104.055,42	522.794.650.	2015.02.12.	248,47	259,7156	-23.661

Az opció (25.600eFt) és a határidős ügylet (-23.661) piaci értéke értékelési tartalékként került elszámolásra.



## 5. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

### Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

	2014.07.29.- 2014.12.31. Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>15.339</b>	<b>15.339</b>
Bankbetétek kamata	3.206	3.206
MÁK kamatbevétel	13.326	13.326
Egyéb értékpapír kamata	-9.189	-9.189
Értékpapír árfolyamnyeresége	7.996	7.996

A vételárban jelentkező Egyéb értékpapír felhalmozott kamat, a könyvelés sajátosságai miatt negatív eredményt jelent ebben az évben, amely a következő évben, az értékpapír kamatfizetésekor pozitív eredményként realizálódik.

### Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	2014.07.29.- 2014.12.31. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>45.183</b>	<b>45.183</b>
MÁK árfolyamkülönbség	5.071	5.071
Fizetett opciós díj	40.112	40.112
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>12.456</b>	<b>5.167</b>
Alapkezelői díj	12.186	4.999
Bankköltség	56	56
Felügyeleti díj	174	72
Közzététel költség	40	40

## 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 2018. január 26.

## 7. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Számítás módja	2014.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke/ források	99,56%
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás/ források	0,43%
Befektetett eszközök fedezettsége I.	saját tőke/befektetett eszközök	-
Likviditás	forgóeszközök /rövid lejáratú kötelezettség	229,90
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény/ saját tőke	-2.57%
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény/ bevételek	-275.77%

## 8. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

	Jegyzés időszaka	2014.07.29.- 2014.12.31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>-73,192</b>
1. Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16.sor, kapott hozamok 19.sor nélkül)	0	-80,481
2. Elszámolt amortizáció +	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + - (elszámolt +; visszaírt -)	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet + -(elszámolt +; visszaírt -) pe nélkül	0	56,726
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 + - (fordított előjel)	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása (fordított előjel; 14.15.21.sorok nélkül)	0	0
9. Forgóeszközök változása + - (fordított előjel; 15.16.17.18.21.sorok nélkül) pe nélkül	0	-56,726
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.25.17.14.sorok nélkül)	0	7,187
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.25.17.14.sorok nélkül)	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	0	0
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	102
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>-1,539,247</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	-1,577,428
18. Értékpapírok eladása, beváltás + (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	0	0
19. Kapott hozamok + (pénzügyileg befolyt kamatok, osztalékok ép. is)	0	38,181
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>1.630.590</b>	<b>0</b>
20. Befektetési jegy kibocsátás +	1.630.590	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
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) ±</b>	<b>1.630.590</b>	<b>-1.612.439</b>
Pénzeszközök nyitó	0	1.630.590
Pénzeszközök záró	1.630.590	18.151
<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>1.630.590</b>	<b>-1.612.439</b>

## 9. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1112-339
Alapkezelő neve:	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Letétkezelő neve:	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2014. december 31.
Nettó eszközérték:	1.646.959.303
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.100,38883500
Darabszám:	163.059
Névérték	1.630.590.000

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>7.290.101</b>	<b>0,44</b>
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	7.290.101	0,44
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	7.186.856	0,44
I/2.2.	Bankköltség	0	-
I/2.3.	Felügyeleti díj	103.245	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet	0	-
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>1.654.249.404</b>	<b>100,44</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz	18.156.690	1,10
II/2.	Egyéb követelés	1.938.897	0,12
II/2.1.	Származtatott ügylet	1.938.897	0,12
II/3.	Lekötött betétek	0	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	0	-
II/4.	Értékpapírok	1.634.153.817	99,22
II/4.1.	Diszkont kincstárjegy	0	-
II/4.2.	Magyar Államkötvény	513.227.710	31,16
II/4.3.	Jelzáloglevél	0	-
II/4.4.	Egyéb kötvény	1.120.926.107	68,06
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások	0	-



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

A 2014. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2014.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértékét a letétkezelő 2014. december 31-én számította. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2014. december 30. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2014. évre vonatkozott és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott.

Részletesen, a következő eltérések vannak a portfóliójelentés és a mérleg adatai között.

1. A bankköltségek és bankkamatok 2014.12.31-én elszámolásra kerültek a folyószámlán. A havi zárlati költség (-6,4eFt) a portfólió jelentésben az elhatárolt költségek között nem szerepel.
2. A Felügyeleti díj elhatárolt költségek között szerepel mind a mérlegben, mind a portfólió jelentésben, az eltérés oka (1eFt) 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.

Budapest, 2015. február 20.

  
Edele Kádai

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**AZ OTP REÁL FÓKUSZ 4+ NYILVÁNOS HOZAMVÉDETT  
ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP**

**ÜZLETI JELENTÉSE**

**2014.07.29.-2014.12.31.**

2015. február 20.

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

2014 során is a főbb jegybankok monetáris politikájának alakulása, illetve az arra vonatkozó befektetői várakozások befolyásolták legfőképpen az egyes piacok alakulását. Az amerikai jegybank egyenletes ütemben csökkentette eszközvásárlásainak mértékét a gazdasági kilátások javulásával egy időben, majd októberben be is fejezte a mennyiségi lazításnak nevezett (quantitative easing) programot. Ezután már a piaci szereplőknek az első kamatemelés időpontjára vonatkozó várakozásai mozgatták a piacokat. Az Európai Központi Bank az év közepétől kezdve két ütemben 0,05 %-ra mérsékelte az irányadó rátát, és több olyan programot is bejelentett, aminek a célja a banki hitelezés élénkítése, illetve a defláció elkerülése (TLTRO, eszközfedeztetű kötvények vásárlása). A japán jegybank is a saját programjának felpörgetése mellett döntött októberben. A hazai jegybank is követte a fejlett piaci trendet, és kamatsökkentésekkel próbálta élénkíteni a gazdaságot. Az év eleji 3,00 %-os értékről júliusra 2,10 %-ra csökkentették több lépésben az alapkamatot. Az áprilisban elfogadott, az államadósság belső finanszírozásának erősítésére irányuló önfinszírozási koncepció részeként a kéthetes jegybanki kötvényt kéthetes betété alakította át (2014. augusztus 1-től), valamint több új eszközt is bevezetett. Ezzel a célja a kéthetes jegybanki kötvényben lévő források állampapírpiacon való „terelése” volt. Ezen intézkedések következtében látványosan megugrott a kereslet az állampapírpiacon, és történelmi mélységekbe süllyedtek a hozamok az év végére.

A laza monetáris kondíciók is hozzájárultak 2014-ben a reálgazdaság jó teljesítményéhez. Az amerikai gazdaság az év eleji hideg időjárás miatti átmeneti visszaesés után a várt felett növekedett, és 2,40 %-os reál GDP növekedést ért el év/év alapon. Az infláció decemberig 1-2 % között mozgott, ám az év második felétől kezdve az olajárak tartós csökkenése következtében elkezdett esni, és az év végén 0,80 %-os értéket mutatott. Az európai gazdaság nem tudott erőt gyűjteni ebben az évben, és csupán 0,80 %-kal növekedett. Az infláció egész évben 1 % alatt alakult, majd év végére az olajárak csökkenése miatt -0,20 %-os értéket mutatott. A hazai gazdaság idén kiemelkedő mértékben teljesített, és 3,55 %-os éves növekedési ütemet tudott felmutatni, amivel Európa élvonalába küzdötte fel magát. Az infláció is kedvezően alakult, a kezdeti 0,40 %-os éves infláció júniusra negatívba fordult a hatósági árak csökkentésének következtében, és -0,90 %-on zárta az évet. Az inflációs trendeket jobban megragadó alapmutatók végig 1,50-2,20 % között alakultak, nem adva okot a deflációtól való félelemre.

A jegybank kommunikációja szerint a laza monetáris kondíciók hosszabb ideig is fennmaradhatnak, illetve egyes szereplők a további kamatsökkentésre is látnak esélyt, amennyiben azt az inflációs adatok indokolják.

A tőkepiacokon 2014 során alapvetően pozitív hangulat uralkodott, amelyet csak átmenetileg tudtak elrontani a geopolitikai feszültségek, a monetáris kondíciók szigorodásától, valamint a deflációtól való félelem, vagy az Ebola vírus terjedése. A kötvényhozamok az év eleji várakozásoktól eltérően a fejlett piacokon szinte kivétel nélkül csökkentek (a kötvények árfolyama emelkedett). Az amerikai 10 éves államkötvény az év eleji 3 %-os értékről év végére 2,17 %-ra süllyedt, a német 1,93 %-ról 0,54 %-ra csökkent, míg a hazai 10 éves kötvény hozama 5,67 %-ról 3,63 %-os történelmi mélységbe süllyedt. A világ tőzsdéinek teljesítménye vegyes képet mutatott, az MSCI ACWI Index, mely a világ fejlett és fejlődő részvénypiacait fedi le, 2,10 %-ot emelkedett az év során. Az egyes országok között igen nagy eltérések alakultak ki, míg az amerikai tőzsdeindex, az S&P 500 11,39 %-ot emelkedett, az európai STOXX Europe 600 Index csupán 4,35 %-ot. A magyar tőzsde az orosz-ukrán konfliktus, keleti exportpiacaink devizáinak leértékelődése és az olajárak zuhanása miatt 10 %-kal csökkent.



Az alap többlet hozamának szempontjából kulcsfontosságú globális ingatlanpiac kiemelkedően teljesített a 2014-es évben, főleg az amerikai régió teljesítményének köszönhetően. Az alap ingatlanpiaci kitétséget biztosító opció mögöttes kosarában szereplő befektetési alapok az opció megkötése óta -4% és +5% közötti árfolyam emelkedést könyvelhettek el az év végéig. Ezzel a kosár felülteljesítette a globális részvénypiacot (MSCI ACWI Index), mely 3 %-kal csökkent ezen időszak alatt.

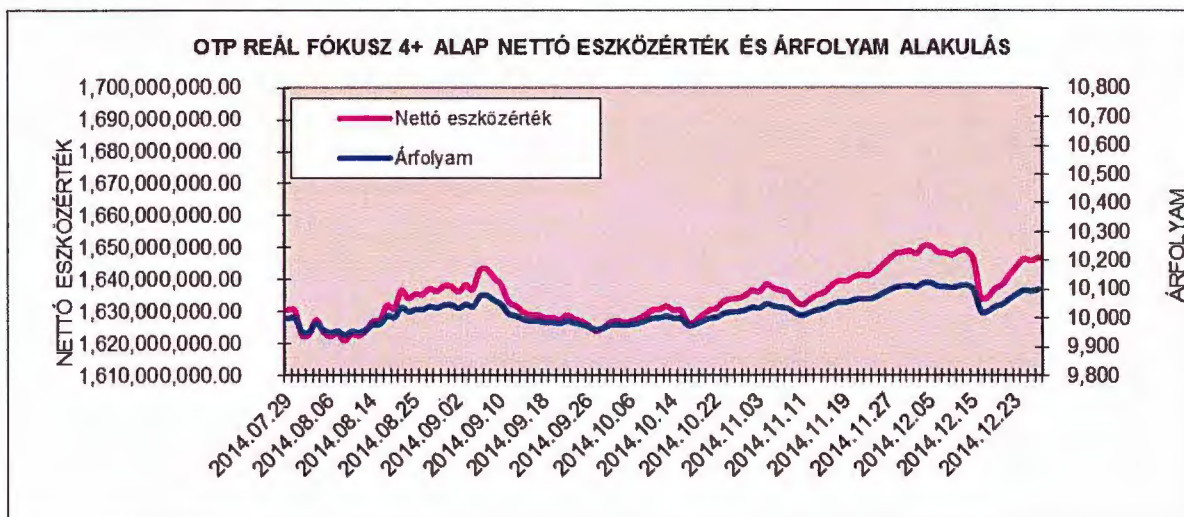
## II. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

AZ OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. július 29-én indult 163.059 db, egyenként 10.000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.630.590 eFt tőkével.

Az Alap hozamvédett, zártvégű, három és fél éves alap. Az Alap befektetési portfólióját túlnyomó részben bankbetétek, állampapírok, egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve három ingatlanpiaci befektetési alapról álló, egyenlő súlyozású kosárra (Mögöttes kosár) kiírt opció alkotják. Az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértékét ezen eszközök értéke alakítja. A Mögöttes kosár összetételét az alábbi táblázat tartalmazza:

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

Az alap vagyonának és árfolyamának alakulását 2014 évben az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2014.07.29.	1.630.510.765	10.000
2014.08.01.	1.622.832.053	9.952
2014.09.01.	1.637.859.820	10.045
2014.10.01.	1.626.666.189	9.976
2014.11.03.	1.636.187.065	10.034
2014.12.01.	1.648.542.356	10.110
2014.12.31.	1.646.959.303	10.100

**Az Alap befektetési jegyeinek hozama:**

Időszak	Időszaki hozam
2014. üzleti év (2014.07.29.-2014.12.31.)	1,00%

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

**Az Alap eszközei és kötelezettségei (2014.12.31-i nettó eszközérték számítás alapján):**

		<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>7.290.101</b>	<b>0,44</b>
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	7.290.101	0,44
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	7.186.856	0,44
I/2.2.	Bankktg	0	-
I/2.3.	Felügyeleti díj	103.245	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet	0	-
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>1.654.249.404</b>	<b>100,44</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz	18.156.690	1,10
II/2.	Egyéb követelés	1.938.897	0,12
II/2.1.	Származtatott ügylet	1.938.897	0,12
II/3.	Lekötött betétek	0	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	0	-
II/4.	Értékpapírok	1.634.153.817	99,22
II/4.1.	Diszkont kincstárjegy	0	-
II/4.2.	Magyar Államkötvény	513.227.710	31,16
II/4.3.	Jelzáloglevél	0	-
II/4.4.	Egyéb kötvény	1.120.926.107	68,06
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

**NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: 1.646.959.303 Ft**

Az Alap vagyonának összetétele 1.654.249 eFt eszköz és 7.290 eFt kötelezettség. Az eszközök 1,09%-a pénz, bankbetét, 98,79% értékpapír miatti követelés, míg 0,18% származtatott eszköz. A kötelezettségek között a működési költségek értéke 7.290 eFt, melynek vetítési alapja az Alap mindenkor nettó eszközértéke (ez tartalmazza az alapkezelési díjat és a felügyeleti díjat), valamint határidős ügylet miatti 23,661 eFt kötelezettség.

### III. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az alap célja, hogy a befektetőknek tőke- és hozamvédetség mellett, azaz a befektetési jegyek névértéke és a 4 százalékos (EHM: 1,13 %) rögzített alaphozam megfizetésén túl lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígélet részét képező teljesítményrészesedésnek megfelelően részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így például az OTP Bank Nyrt-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló portfólión keresztül érhető el.

A befektetési jegy tulajdonosok az Alap futamidejének lejáratára miatti megszűnésekor - a Kezelési Szabályzat 50. pontban foglaltaknak megfelelően - részesednek az Alap felosztható vagyonából.

Budapest, 2015. február 20.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.