

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

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2014. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap tulajdonosainak

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Reál Fókusz II. 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 2.443.348 eFt, az üzleti év eredménye 62.288 eFt veszteség –, a 2014. április 9.-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 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 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 Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint a 2014. április 9.-től 2014. december 31.-ig terjedő időszakra vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

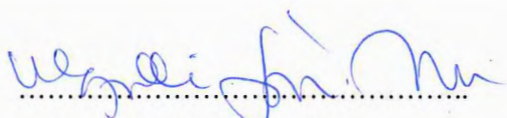
Elvégeztük az OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap mellékelt 2014. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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

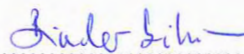
Budapest, 2015. március 16.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

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

000083



Binder Szilvia

kamarai tag könyvvizsgáló
003801

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

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-303/2014.

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2014.04.09. eFt	2014.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	0	0
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	0
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9	B. Forgóeszközök	2,311,560	2,386,715
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	2,376,119
16	1. Értékpapírok	0	2,249,015
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	127,104
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	52,722
19	b) egyéb	0	74,382
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	2,311,560	10,596
21	1. Pénzeszközök	2,311,560	10,596
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	56,633
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2,311,560	2,443,348

Budapest, 2015. február 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-303/2014.

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2014.04.09. e Ft	2014.12.31. e Ft
28	E. Saját tőke	2,311,560	2,433,010
29	I. INDULÓ TŐKE	2,311,560	2,311,560
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2,311,560	2,311,560
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	0	121,450
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	0	183,738
35	3. Előző év(ek) eredménye	0	0
36	4. Üzleti év eredménye	0	-62,288
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	0	10,188
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	10,188
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	0	150
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2,311,560	2,443,348

Budapest, 2015. február 20.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-303/2014.

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

Céggjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014.04.09.- 2014.12.31. eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	37,170
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	69,347
3	III. Egyéb bevételek	0
4	IV. Működési költségek	30,111
5	V. Egyéb ráfordítások	0
6	VI. Rendkívüli bevételek	0
7	VII. Rendkívüli ráfordítások	0
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	-62,288

Budapest, 2015. február 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP REÁL FÓKUSZ II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű
Származtatott Alap
2014.04.09. - 2014.12.31.

2015. február 20.

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

Az Alap neve:	OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Fókusz II. Alap
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye:	1012 Budapest, Pálya u. 4-6.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. Fiókhálózata
Könyvvizsgáló:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-07-1057
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Binder Szilvia
MKVK nyilvántartási száma:	000083
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-330
MNB határozat száma:	KE-III-303/2014
MNB határozat kelte:	2014.04.07.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2014.04.09.-2017.09.29.
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 2014.04.30-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2014.04.30.
BÉT határozat száma:	237/2014.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

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

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőke- és hozamvédelem 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 teljesítményrészesezésnek 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 teljesítményrészesezés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből összeállított Mögöttes kosárra szóló opción 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.

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, 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 („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 leköötött 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 leköötött 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, sem 2013.12.31-én nem volt követelése.

3.3. Értékpapírok

A mérleg fordulónapján az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok ezer forintban

TÍPUS	NÉV-ÉRTÉK	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	PIACI HATÁS	PIACI ÉRTÉK	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET
MÁK 2017/B	450.600	485.262	25.832	8.912	520.006	34.744
MÁK 2018/B	676.000	664.794	18.521	38.097	721.412	56.618
MÁK 2017/A	665.800	722.464	4.556	23.160	750.180	27.716
FK17NF04	338.500	341.320	3.598	4.431	349.349	8.029
DK2017/01	31.500	35.175	215	-218	35.172	-3
ÖSSZESEN	2.162.400	2.249.015	52.722	74.382	2.376.119	127.104

3.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérleg sor a rövidlejáratú bankbetét és a folyószámla egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2014.12.31.
BANKSZÁMLA EGYENLEGE	10.596

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 piaci értékét tartalmazza.

adatok ezer forintban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2014.12.31.
OPCIÓS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	56.633
ÖSSZESEN	56.633

3.7. Saját tőke

3.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 231.156 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, valamint az értékpapírok miatti értékelési különbözetek értékét tartalmazza.

adatok ezer forintban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2014.12.31.
OPCIÓ ÉRTÉKELÉS	56.633
ÉRTÉKPAPÍR MIATTI ÉRTÉKELÉS	127.105
ÖSSZESEN	183.738

3.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2014-ben 62.288 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.
ALAPKEZELESI DÍJ	10.188
ÖSSZESEN	10.188

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 DÍJ	150

4. Származtatott ügyletek bemutatása

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

1. Az Alap portfóliójában az alábbi három befektetési alap egyenlő súlyozású kosarának árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi **opció** található, melynek lejáratára 2017.09.29., névértéke: 2.311.560eFt

Alap elnevezése	Az alap rövid ismertetése	Mögöttes kosárbeli súly		
		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 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	2.311.560	2017.09.29.	69.347	2,45%	56.633

Az opció piaci értéke (56.633 eFt) értékelési tartalékként került elszámolásra.

5. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

	2014.04.09.- 2014.12.31. Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	37.170	37.170
Bankbetétek kamata	1.782	1.782
MÁK kamatbevétel	29.570	29.570
Értékpapír árfolyamnyeresége	5.818	5.818

Az Alap költségei, ráfordításai*adatok ezer forintban*

	2014.04.09- 2014.12.31. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	69.347	69.347
MÁK árfolyamkülönbözet	0	0
Fizetett opciós díj	69.347	69.347
Működési költségek összesen	30.111	29.961
Alapkezelői díj	29.568	29.568
Bankköltség	69	69
Felügyeleti díj	435	285
Közzétételi díj	39	39

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 2017. szeptember 29.

7. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Számítás módja	2014.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke/ források	99,58%
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás/ források	0,42%
Befektetett eszközök fedezettsége I.	saját tőke/befektetett eszközök	-
Likviditás	forgóeszközök /rövid lejáratú kötelezettség	234.26
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény/ saját tőke	-2.56%
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény/ bevételek	-167.57%

8. Cash-flow kimutatás

adatok: ezer forintban

	Jegyzés időszaka	2014.04.09.- 2014.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	-122.727
1. Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16.sor. kapott hozamok 19.sor nélkül)	0	-127,248
2. Elszámolt amortizáció +	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + - (elszámolt +; visszaírt -)	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet + -(elszámolt +; visszaírt -) pe nélkül	0	127,105
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	-5,818
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	-127,104
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.25.17.14.sorok nélkül)	0	10,188
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	150
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	-2,178,237
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	-2,574,131
18. Értékpapírok eladása. beváltás + (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	0	330,934
19. Kapott hozamok + (pénzügyileg befolyt kamatok. osztalékok ép. is)	0	64,960
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	2.311.560	0
20. Befektetési jegy kibocsátás +	2.311.560	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
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) ±	2.311.560	-2.300.964
Pénzeszközök nyitó	0	2.311.560
Pénzeszközök záró	2.311.560	10.596
Pénzeszközök állományváltozása	2.311.560	-2.300.964

9. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1112-330
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2014. december 31.
Nettó eszközérték:	2.433.015.181
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.525,42517200
Darabszám:	113.061
Névérték	2.311.560.000

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	10.339.883	0,42
I/1.	<i>Hitelállomány</i>	0	-
I/2.	<i>Egyéb kötelezettségek</i>	10.339.883	0,42
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	10.188.172	0,42
I/2.2.	Bankköltség	0	-
I/2.3.	Felügyeleti díj	151.711	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet	0	-
I/3.	<i>Céltartalékok</i>	0	-
I/4.	<i>Passzív időbeli elhatárolások</i>	0	-
II.	KÖVETELÉSEK	2.443.355.064	100,42
II/1.	Folyószámla, készpénz	10.601.934	0,44
II/2.	<i>Egyéb követelés</i>	56.633.220	2,33
II/2.1	Származtatott ügylet	56.633.220	2,33
II/3.	<i>Lekötött betétek</i>	0	-
II/3.1.	Max, 3 hó lekötésű	0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	0	-
II/4.	<i>Értékpapírok</i>	2.376.119.910	97,66
II/4.1.	Diszkont kincstárjegy	0	-
II/4.2.	Magyar Államkötvény	1.991.598.749	81,86
II/4.3.	Jelzáloglevél	0	-
II/4.4.	Egyéb kötvény	384.521.161	15,80
II/5.	<i>Aktív időbeli elhatárolások</i>	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 mérleg készítéséig 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 (-6,4 eFt) 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 (1,7 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.

Budapest, 2015. február 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

ÜZLETI JELENTÉSE

2014.04.09-2014.12.31.

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 befektetési 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 önfinanszírozási koncepció részeként a kéthetes jegybanki kötvényt kéthetes betétté alakította át (2014. augusztus 1-től), valamint több új eszközt is bevezetett. Ezzel a célja a kéthetes jegybanki kötvényben lévő források állampapírpiacra való „terelése” volt. Ezen intézkedések következtében látványosan megugrott a kereslet az állampapírpiacra, 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 kitétségét biztosító opció mögöttes kosarában szereplő befektetési alapok az opció megkötése óta 2-12%-os árfolyam emelkedést könyvelhettek el az év végéig, felülteljesítve a globális részvényt piacot (MSCI ACWI Index), mely csupán 2,90 százalékos növekedést ért el ezen időszak alatt.

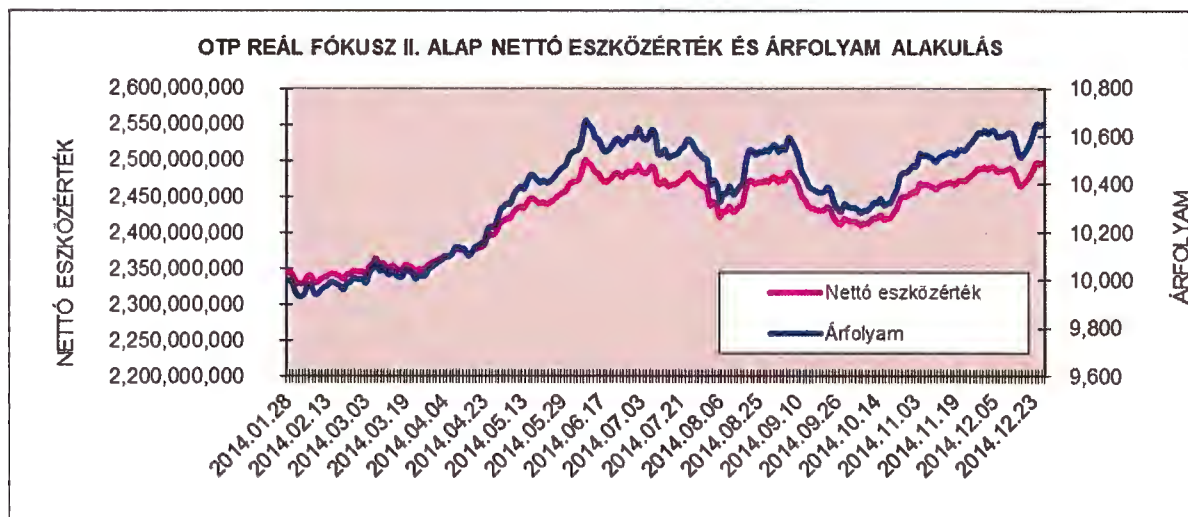
II. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

AZ OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. április 09-én indult 231.156 db, egyenként 10.000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 2.311.560 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
2014.01.28.	2.344.396.076	10.000
2014.02.03.	2.329.164.951	9.935
2014.03.03.	2.342.198.639	9.990
2014.04.01.	2.360.290.489	10.067
2014.05.05.	2.416.494.742	10.307
2014.06.02.	2.466.131.832	10.519
2014.07.01.	2.484.396.946	10.597
2014.08.01.	2.438.428.026	10.401
2014.09.01.	2.476.951.029	10.565
2014.10.01.	2.416.931.313	10.309
2014.11.03.	2.456.465.519	10.478
2014.12.01.	2.488.642.061	10.615
2014.12.31.	2.497.753.283	10.654

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

Időszak	Időszaki hozam
2014. üzleti év (2014.04.09-2014.12.31.)	6,54%

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):

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	10.339.883	0,42
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	10.339.883	0,42
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	10.188.172	0,42
I/2.2.	Bankktg	0	-
I/2.3.	Felügyeleti díj	151.711	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet	0	-
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
II.	KÖVETELÉSEK	2.443.355.064	100,42
II/1.	Folyószámla, készpénz	10.601.934	10,44
II/2.	Egyéb követelés	56.633.220	2,33
II/2.1.	Származtatott ügylet	56.633.220	2,33
II/3.	Lekötött betétek	0	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	0	-
II/4.	Értékpapírok	2.376.119.910	97,66
II/4.1.	Diszkont kincstárjegy	0	-
II/4.2.	Magyar Államkötvény	1.991.598.749	81,86
II/4.3.	Jelzáloglevél	0	-
II/4.4.	Egyéb kötvény	384.521.161	15,80
II/4.5.	Nemzetközi kötvény	0	-
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: 2.433.015.181Ft

Az Alap vagyonának összetétele 2.443.355eFt eszköz és 10.340eFt kötelezettség. Az eszközök 0,43%-a pénz, bankbetét, 97,25% értékpapír miatti követelés, míg 2,32% származtatott ügylet. A kötelezettségek között a működési költségek értéke 2.485eFt, 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 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 összeállított Mögöttes kosárra szóló opción 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.