

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

*Éves jelentés és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2012. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap tulajdonosai részére

### **Az éves jelentésről készült jelentés**

Elvégeztük az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (az "Alap") mellékelt 2012. évi éves jelentés - amely magában foglalja az ezen időszakra vonatkozó éves beszámoló mérlegét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege 1.715.862 eFt, az üzleti év eredménye 24.920 eFt veszteség - számviteli információinak („számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

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

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (az „Alapkezelő”) vezetése felelős az éves jelentésnek a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCI. törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk az éves jelentés számviteli információinak, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves jelentés mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves jelentésben szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves jelentés akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves jelentés 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 az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli politikák ésszerűségének értékelését is.

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

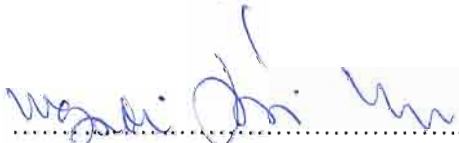
## Vélemény

Véleményünk szerint az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2012. évi éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szerepelő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

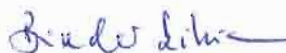
## Egyéb kérdések

Könyvvizsgálatunk kizárólag az éves jelentésben található számviteli információkra vonatkozott, amelyek az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2012. évi éves beszámolóján alapulnak. Az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2012. évi éves beszámolójáról 2013. március 27-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait ezen időpontig vizsgáltuk meg. Az éves beszámolót az Alapkezelő tulajdonosa 2013. március 28-án jóváhagyta. A 2013. március 27-t követően bekövetkezett fordulónap utáni eseményekre vonatkozó eljárásaink a tulajdonos éves beszámoló jóváhagyására vonatkozó döntésére korlátozódtak.

Budapest, 2013. április 10.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.  
000083



Binder Szilvia  
kamarai tag könyvvizsgáló  
003801

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

**2012.01.01-2012.12.31**

**ÉVES JELENTÉS**

2013. április 10.

**I. Az OTP REÁL II. Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatás**

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Reál II. Alap
Az Alap típusa, fajtája	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye	1012 Budapest, Pálya u. 4-6.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
<b>Forgalmazó:</b>	<b>Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt.</b>
Forgalmazó székhelye	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Binder Szilvia
MKVK nyilvántartási száma:	003801
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-235
PSZÁF határozat száma:	KE-III-19/2011
PSZÁF határozat kelte:	2011.01.06
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2011.01.07.-2013.12.02.
Befektetési jegyek 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 2011.01.19-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2011.01.19.
BÉT határozat száma:	15/2011
Honlap:	<a href="https://www.otpbank.hu/ingalapkezelzo2001/online/index.html">https://www.otpbank.hu/ingalapkezelzo2001/online/index.html</a>

## II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

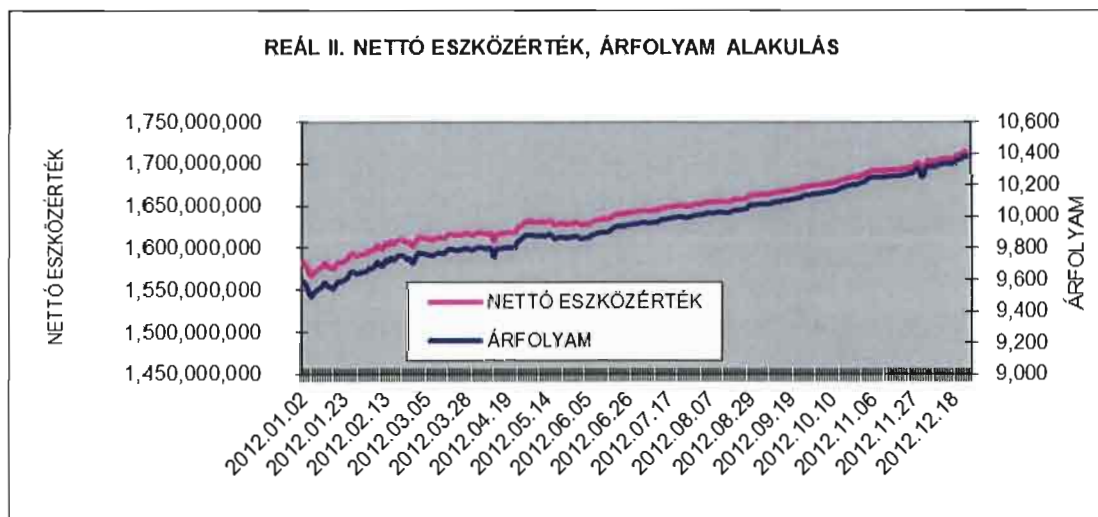
	2011.12.30	2012.12.28
Átruházható értékpapírok	38.142	0
Banki egyenlegek	1.377.810	1.390.521
Egyéb eszközök	168.683	324.582
Összes eszköz	1.584.635	1.715.103
Kötelezettségek	2.062	2.064
Nettó eszközérték	1.582.573	1.713.039

## III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP REÁL II. Hozamvédett Származtatott Alap 2011. január 7-án indult 165.100 db, egyenként 10.000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.651.000 eFt tőkével.

## IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2011.12.30	1.582.573.423	9.585,54
2012.01.02	1.583.438.376	9.590,78
2012.01.11	1.577.644.098	9.555,69
2012.02.01	1.592.954.168	9.648,42
2012.03.01	1.612.163.808	9.764,77
2012.04.02	1.617.156.206	9.795,01
2012.05.02	1.631.505.632	9.881,92
2012.06.01	1.627.476.436	9.857,52
2012.07.02	1.643.826.603	9.956,55
2012.08.01	1.652.529.942	10.009,27
2012.09.03	1.663.580.319	10.076,20
2012.10.01	1.674.188.320	10.140,45
2012.11.05	1.690.438.749	10.238,88
2012.12.03	1.693.869.199	10.259,66
2012.12.28	1.713.038.797	10.375,76

#### V. A befektetési alap összetétele

Portfólió jelentés (2012.12.28-i nettó eszközérték számítás alapján):

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

adatok ezer forint

Értékpapír fajta	Azonosító	2011.12.31 piaci érték	2012.12.31 piaci érték
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	DKJ120125	38.142	0

## VI. A befektetési alap bevételei és költségei

### Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

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

### Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

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

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

## VII. Összehasonlító táblázat elmúlt három üzleti évről

	2010	2011	2012
Nettó eszközérték	-	1.582.573.423	1.713.038.797
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	-	9.585,54	10.375,76

Időszak	Időszaki hozam
2011. üzleti év (2011.01.07 - 2011.12.30)	-4,22%
2012. üzleti év (2011.12.30 - 2012.12.28)	8,24%

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

Az Alap a tárgyév során sem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.



## VIII. Származtatott ügyletek részletes leírása

Ügylet típus	Kötési érték eFt	Lejárat	2011-ben kifizetett opciós díj eFt	Piaci árfolyam 2012.12.31.	Piaci érték eFt 2012.12.31.	Piaci árfolyam 2011.12.31.	Piaci érték eFt 2011.12.31.
OPCIÓ	1.651.000	2013.11.27	226.517	8.02%	132.410	7,57%	124.980
SWAP FIX LÁB	1.358.242	2013.12.02		20.4525%	277.795	18.64%	253.221
SWAP VÁLTOZÓ LÁB		2013.12.02		6.3040%	-85.624	15.43%	-209.518

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

Az opciós konstrukció mögöttes 20 elemű részvényindexe:

	Társaság neve	Bloomberg kód	2012.12.31-i súlyozás	A cégek tevékenységének rövid ismertetése
1	Atrium European Real Estate	ATRS AV Equity	17,57%	Az Átrium fejleszt, üzemeltet és bérbead kiskereskedelmi ingatlanokat, elsősorban szupermarket köré szerveződött bevásárlóközpontokat Közép-Kelet Európában. Több hazai kereskedelmi ingatlan és szupermarket tulajdonosa.
2	Unibail-Rodamco	UL FP Equity	14,72%	Az Unibail-Rodamco bérbead üzleti ingatlanokat, részt vesz ingatlanok renoválásába. A társaság tulajdonát képező ingatlanok elsősorban nagyvárosi bevásárló központok, irodaházak és kongresszusi központok.
3	Globe Trade Centre	GTC PW Equity	7,09%	A GTC lakó és kereskedelmi ingatlanokat fejleszt. A cég bérbe is adja a megépített ingatlanokat, a lakásokat értékesíti. Több budapesti irodaház képezi tulajdonát.
4	Immofinanz	IIA AV Equity	6,45%	Az Immofinanz vásárol, elad, épít és bérbead ingatlanokat. Befektetési területe Ausztria, Németország és Kelet-Európa. Az ingatlanok jellemzően irodaházak, üzletek, apartmanok, parkolóházak és ipari létesítmények. Több jelentős budapesti irodaház képezi tulajdonát.
5	ProLogis	PLD US Equity	13,22%	A ProLogis logisztikai ingatlanokat épít és ad bérbe Észak-Amerika, Európa és Ázsia területén. Hazánkban Budapest környékén és Hegyeshalom térségében rendelkezik ingatlanokkal.
6	Is Gayrimenkul Yatirim Ortak	ISGYO TI Equity	5,36%	Az ISGYO AS ingatlanbefektető társaság amelynek tulajdonát bevásárló központok és irodaházak képezik, elsősorban Törökországban.
7	Corio	CORA NA Equity	2,43%	A Corio befektetési elsősorban kereskedelmi ingatlanok, de irodaházak és ipari ingatlanok is, elsősorban Hollandia, Franciaország, Olaszország és Spanyolország területén.

8	Goodman Group	GMG AU Equity	4,72%	A Goodman egy vertikálisan integrált ipari ingatlan befektető. Operációi Ausztráliában, Új Zélandon, Nagy Britanniában és Európában vannak jelen. A vagyonába üzleti parkok, ipari ingatlanok, irodaparkok és raktár-logisztikai ingatlanok tartoznak.
9	Klepierre	LI FP Equity	2,70%	A Klepierre tulajdonát képezi számos európai bevásárló központ, valamint irodaházak is Párizs közelében. Ismertebb hazai jelenléte az első generációs plázák megvásárlása.
10	IMMOB GR DISTR/d	IGDIM Equity	0,11%	Az Immobiliare Grande Distribuzione olasz üzleti ingatlanokba fektet és azokat üzemelteti. A társaság tulajdonában bevásárló központok és szupermarketek találhatók.
11	Segro	SGRO LN Equity	2,23%	A SEGRO ingatlanbefektető és fejlesztő cég amely könnyűipari, logisztikai és raktár ingatlanokat fejleszt illetve ad bérbe Európában. Ingatlan érdekeltsége hazánkban is van.
12	CA Immobilien	CAI AV Equity	14,79%	A CA Immo vásárol, üzemeltet és fejleszt ingatlanokat Bécsben és más osztrák városokban. Elsősorban lakó, iroda, kereskedelmi és egyéb üzleti célú ingatlanokat vásárol.
13	Deutsche EuroShop	DEQ GR Equity	1,37%	A DES Ag bevásárlóközpontokat tulajdonol és üzemeltet egész Európa területén. Az ingatlanok első sorban a városközpontokban található.
14	VastNed Retail	VASTN NA Equity	0,63%	A VNR NV egy zártvégű ingatlanbefektető társaság. Kiskereskedelmi ingatlanjai Hollandia, Belgium, Németország, Spanyolország, Franciaország és Olaszország területén található meg.
15	Conwert Immobilien Invest	CWI AV Equity	0,62%	A Conwert fejleszt, üzemeltet, értékesít és bérbead. Az ingatlanjai között van kiskereskedelmi üzlet, iroda, apartmanok és parkolóházak. A cég specialitása a történelmi épületek rehabilitációja, elsősorban Bécsben.
16	Sponda	SDA1V FH Equity	0,82%	A Sponda finn társaság, amely elsősorban Helsinki körényén üzemeltet kereskedelmi célú ingatlanokat. A cég rész tulajdonosa a Finn állam.
17	Charter Hall Retail	CQR AU Equity	3,59%	A CHR szupermarket és bevásárló központ portfólióval bír Ausztrália, Új Zéland és az USA területén.
18	TORUNLAR GYO A/d	TRGYO TI Equity	3,59%	A Torunlar Gayrimenkul Ytirim Ortakligi török vállalat építőipari szolgáltatásokat nyújt. A cég elsősorban bevásárló központokat, logisztikai és raktár létesítményeket és gyárakat épít.
19	Citycon	CTY1S FH Equity	0,38%	A Citycon birtokol és menedzsel bevásárlóközpontokat Finnország, Svédország és a Balti államok területén.
20	WDP-SICAFI/d	WDP BB Equity	0,42%	A Warehouses De Pauw SCA megrendelésre készít és üzemeltet raktárakat és logisztikai ingatlanokat Belgiumban és másutt. A cég speciálisan un. sale-leaseback ügyleteket is végez az ingatlanaival.

## **IX. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások,**

Az Alap célja, hogy a befektetőknek hozamvédetség mellett részesedést kínáljon az európai és ezen belül a kelet-európai országok ingatlanszektorának jövedelméből illetve értéknövekedéséből. Az Alapba megvásárolt opciós konstrukció mögöttes 20 elemű részvényindexe olyan ingatlanfejlesztő, ingatlanberuházó és ingatlanüzemeltető vállalatok részvényeit tartalmazza, amelyek jövedelmének bizonyos része a közép-kelet-európai térségben realizálódik. A mögöttes részvényindex az „RBS Eastern Europe Top 20” index elemei. Az index elemei a futamidő alatt változhatnak az index kézikönyvben előírt szabályoknak megfelelően.

A konstrukció a *Royal Bank of Scotland Plc* (RBS) által publikált „RBS Eastern Europe Top 20” indexnek az Alap futamideje alatti – közel 3 éves - teljesítményén alapul. Az indexbe ingatlan fejlesztéssel, bérbeadással foglalkozó társaságok részvényei kerülnek bizonyos kritériumok alapján, amelyek közül jelen esetben kiemelendő az, hogy ezen cégek jövedelmének bizonyos hányada a közép-kelet európai térségből származik. Az index mindenkori összetevői az RBS által kiadott index kézikönyv alapján kerülnek kiválasztásra, az indexben az egyes társaságok súlya és részvétele változhat. Az index un. teljes megtérülésű, tehát amennyiben az abban szereplő vállalatok részéről osztalékok fizetésére kerül sor, akkor a kézikönyvben leírt eljárás szerint az indexbe az újrabefektetésre kerül, tehát ilyen alkalmakkor az index értéke növekszik. Az indexre vonatkozóan az RBS egy un. „volatilitás kontrollt és veszteség korlátozó” kereskedési stratégiát alkalmaz – „RBS CEE Real Estate Strategy” néven, amellyel egy un. minta portfoliót modellez. Ez utóbbi minta portfolió jellemzője, hogy egy adott időpillanatban a piaci volatilitás függvényében 0 és 150% között lehet benne a publikált „RBS Eastern Europe Top 20” indexre vonatkozó befektetés.

Az indexben szereplő cégek bizonyos hányada Magyarországon is rendelkezik irodaház, raktár-ipari-logisztikai vagy kiskereskedelmi ingatlanokkal (ez cégek pl. Atrium, GTC, Immofinanz, Prologis, Goodman, Klepierre, Segro, CA Immo, PEPR, stb.)

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

Az Alapkezelő az Alap fizetési ígéretének egyik elemét képező, a befektetési jegyek névértékére vonatkozó ígéret teljesítésének biztosítása érdekében az Alap mindenkori saját tőkéjének jelentős, 70%-ot meghaladó hányadát kamatozó befektetési eszközökbe, az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fekteti. Az Alapkezelő az Alap fizetési ígéretének másik elemét képező 8%-os hozamot (EHM mutató=2,67%), a mögöttes részvényindexhez kapcsolódó származtatott eszközökbe, ezeken belül elsősorban opciókba történő befektetésekkel kívánja biztosítani. Az Alapkezelő ezen tervezett portfolió struktúráján az Alap futamideje alatt saját hatáskörében az Alap Kezelési Szabályzatában foglalt korlátok figyelembe vételével szabadon módosíthat az Alap befektetési céljának minél hatékonyabb elérése érdekében.

Az Alap a tőkenövekmény terhére a Futamidő alatt hozamot nem fizet, a teljes tőkenövekmény újrabefektetésre kerül az Alap befektetési politikájának megfelelően. A Futamidő alatt a befektetők a tőkenövekményt a tulajdonukban lévő Befektetési Jegyek piacon kialakult eladási és vételi árának különbözeteként realizálhatják az Alap Futamideje alatti tőzsdei, másodlagos forgalmazás során.

A Befektetési Jegy tulajdonosok az Alap Futamidejének Lejárata miatti megszűnésekor - a Kezelési Szabályzat 8.2. pontban foglaltaknak megfelelően - részesednek az Alap felosztható vagyonából.

A Futamidő során elért tőkenövekményből való részesedés egyrészt a Fizetési Ígéret szerinti Teljesítményrészesedés formájában valósul meg (amely a hozamnak felel meg, s melynek mértéke nem lehet alacsonyabb a Rögzített Alaphozam mértékénél), másrészt a Befektetési Jegyek névértékének megfelelő összeg kifizetésében.


### **Alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 136,6 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Az előző évhez képest növekedett az árbevétel, ez költségtakarékos gazdálkodással párosult, így a tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A saját tőke aránya a forrásokon belül növekedett, mert az adózott eredmény a saját tőke értékét növeli. A Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyon alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a mérleg fordulónapján két ingatlanalapot és négy származtatott alapot kezelt. A 2012. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 85 %-át teszik ki az ingatlanalapot és 15%-ot a származtatott alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettségünk továbbra is magas.

Az Alapkezelő felügyeletét az öttagú felügyelő bizottság látta el. Az Alapkezelő létszáma 2012 év végén 30 fő volt.

Budapest, 2013. április 10.



**Tóth Balázs**  
**Vezérigazgató**



**Erdész Katalin**  
**Vezérigazgató helyettes**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap tulajdonosainak

### Az éves beszámolóról készült jelentés

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

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

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ("Alapkezelő") vezetése felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti 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 II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

### **Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről**

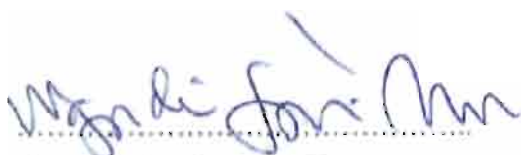
Elvégeztük az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap mellékelt 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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

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

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

Budapest, 2013. március 27.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

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

000083



Binder Szilvia

kamarai tag könyvvizsgáló  
003801

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

Statistikai számjel

PSZÁF határozal száma. KE-III-19/2011.

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

Céggjegyzék száma

## OTP REÁL II. 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.

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

Statistikai számjel

PSZÁF határozal száma: KE-III-19/2011

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

Cégjegyzék száma

"A" MERLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.12.31 eFt	2012.12.31 eFt
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>1,357,795</b>	<b>0</b>
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	1,357,795	0
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	1,357,795	0
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>49,979</b>	<b>1,384,153</b>
10	II. KÖVETELÉSEK	0	0
11	1. Követelések	0	0
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztárféltékre szoló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	38,142	0
16	1. Értékpapírok	37,811	0
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	331	0
18	a) kamatokból, osztalékokból	389	0
19	b) egyéb	-58	0
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	11,837	1,384,153
21	1. Pénzeszközök	11,837	1,384,153
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>8,466</b>	<b>7,128</b>
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	8,466	7,128
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>168,683</b>	<b>324,581</b>
27	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1,584,923</b>	<b>1,715,862</b>

Budapest, 2013. február 15.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.



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

Statisztikai számjel

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

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

Cégjegyzék száma

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

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

Budapest, 2013. február 15.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

PSZÁF határozal száma KE-III-19/2011.

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

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.01.07- 2011.12.31	2012.01.01- 2012.12.31
		eFt	eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	96,186	109,917
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	309,258	108,721
3	III. Egyéb bevételek	0	0
4	IV. Működési költségek	24,081	26,116
5	V. Egyéb ráfordítások	0	0
6	VI. Rendkívüli bevételek	0	0
7	VII. Rendkívüli ráfordítások	0	0
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	- 237,153	- 24,920

Budapest, 2013. február 15.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.