

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

*Éves beszámoló és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2011. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap tulajdonosai részére

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

Elvégeztük az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (az "Alap") mellékelt 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.140.847 e Ft –, a 2011. november 17-től 2011. december 31-ig terjedő időszakra vonatkozó eredménykimutatásból – melyben az üzleti év eredménye 90.094 e Ft veszteség –, 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 lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételükről. 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 záradékkunk (véleményünk) megadásához.

### *Záradék (vélemény)*

A könyvvizsgálat során az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2011. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

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

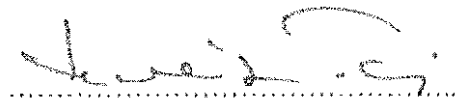
Elvégeztük az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap mellékelt 2011. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel 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.

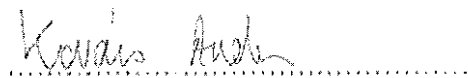
Véleményünk szerint az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2011. évi üzleti jelentése az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2012. február 28.



Horváth Tamás

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



Kovács Andrea

kamarai tag könyvvizsgáló  
003950

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

Statisztikai számjel

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

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

Cégjegyzék száma

## OTP REÁL GLOBÁLIS NYILVÁNOS HOZAMVÉDETT ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP

1012 Budapest, Pálya u. 4-6

### ÉVES BESZÁMOLÓ

2011.11.17 - 2011.12.31

Budapest, 2012. február 10.

OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

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

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.11.17 eFt	2011.12.31 eFt
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	0	991,322
2	I. ÉRTÉKPAPIROK	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	991,322
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	991,322
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	1,143,460	58,235
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. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
16	1. Értékpapírok	0	0
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
19	b) egyéb	0	0
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1,143,460	58,235
21	1. Pénzeszközök	1,143,460	58,235
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	0	6,255
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	6,255
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	0	85,035
27	<b>ESZKÖZÖK OSSZESEN</b>	<b>1,143,460</b>	<b>1,140,847</b>

Budapest, 2012. február 10.

 *Evel Kádár*  
OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt

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

Statisztikai szárnjel

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

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.11.17 eFt	2011.12.31 eFt
28	<b>E. Saját tőke</b>	1,143,460	1,138,401
29	<b>I. INDULÓ TŐKE</b>	1,143,460	1,143,460
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1,143,460	1,143,460
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
32	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	-	5,059
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
34	2. Értékelési különbszet tartaléka	-	85,035
35	3. Előző év(ek) eredménye	-	-
36	4. Üzleti év eredménye	-	90,094
37	<b>F. Céltartalékok</b>	-	-
38	<b>G. Kötelezettségek</b>	-	2,410
39	<b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	-	-
40	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	-	2,410
41	<b>III. KÜLF. PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET</b>	-	-
42	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	-	36
43	<b>FORRASOK ÖSSZESEN</b>	1,143,460	1,140,847

Budapest, 2012. február 10.

  
 OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjel

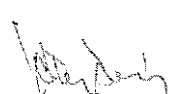
PSZÁF határozat száma: KE-III-50061//2011.

Cégjegyzék száma

## "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.11.17- 2011.12.31 eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	9,606
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	97,242
3	III. Egyéb bevételek	0
4	IV. Működési költségek	2,458
5	V. Egyéb ráfordítások	0
6	VI. Rendkívüli bevételek	0
7	VII. Rendkívüli ráfordítások	0
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0
9	<b>IX. Tárgyévi eredmény</b>	<b>- 90,094</b>

Budapest, 2012. február 10.

 Endre Kócsák  
OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**  
**OTP REÁL GLOBÁLIS Nyilvános Hozamvédett Zártvégű**  
**Származtatott Alap**  
**2011.11.17 - 2011.12.31.**

2012. február 10.



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

Az Alap neve:	OTP Reál GLOBÁLIS Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál GLOBÁLIS Alap
Az Alap típusa, fajtája	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve	<b>OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye	1012 Budapest, Pálya u. 4-6.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	<b>Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
<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:	Kovács Andrea
MKVK nyilvántartási száma:	003950
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-249
PSZÁF határozat száma:	KE-III-50061/2011
PSZÁF határozat kelte:	2011.11.16
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2011.11.17.-2014.12.01.
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei 2011.11.23-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2011.11.23.
BÉT határozat száma:	528/2011
Honlap:	<a href="https://www.otpbank.hu/ingalapkezeslo2001/online/index.html">https://www.otpbank.hu/ingalapkezeslo2001/online/index.html</a>

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

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

Az Alapkezelő az Alap fizetési ígéretének egyik elemét képező, a befektetési jegyek névértékére és minimális 8%-os hozamára (EHM mutató=2,56%), vonatkozó ígéret teljesítésének biztosítása érdekében az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős, 80%-ot meghaladó hányadát kamatozó befektetési eszközökbe fekteti.

Az Alapkezelő az Alap költségeire félretett tőke levonása után fennmaradó részt a mögöttes indexhez kapcsolódó származtatott eszközökbe, ezeken belül elsősorban opciókba történő befektetésekkel kívánja biztosítani. Az Alapkezelő a portfólió struktúráján az Alap futamideje alatt saját hatáskörében a Kezelési Szabályzatban és a Tpt-ben foglalt korlátok figyelembe vételével szabadon módosíthat az Alap befektetési céljának minél hatékonyabb elérése érdekében, azonban mindenkor annak szem előtt tartásával, hogy a Tpt. 241. § (2) bekezdésben írt feltételnek a módosított portfólió struktúra is eleget tegyen, azaz biztosítsa a fizetési ígéret teljesítését.

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

A befektetési jegy tulajdonosok az Alap futamidejének lejáratára miatti megszűnésekor - a Kezelési Szabályzat 8.2. pontban foglaltaknak megfelelően - részesednek az Alap felosztható vagyonából.

A futamidő során elért tőkenövekményből való részesedés egyrészt a fizetési ígéret szerinti teljesítményrészesedés formájában valósul meg (amely a hozamnak felel meg, s melynek mértéke nem lehet alacsonyabb a rögzített alaphozam mértékénél), másrészt a befektetési jegyek névértékének megfelelő összeg kifizetésében.

#### **Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek**

##### **Tóth Balázs**

OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt., Vezérigazgató  
Lakcíme: 1116 Budapest, Ringló u. 20.

##### **Erdész Katalin**

OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt., Back Office Igazgató  
Lakcíme: 2030 Érd, Diósi út 48.

#### **A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy**

Erdész Katalin  
PM nyilvántartási szám: 136358

## 2. A számviteli politika fő vonásai

### 2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, valamint a 215/2000. 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: 2011. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2012. január 31.

### 2.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény alapján kialakított kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

**Éven túli lejáratra lekötött betét:** a mérlegben a befektetett eszközök között, bekerülési értéken kerül kimutatásra.

**Követelések:** bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

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

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

Az Alap portfóliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.

**Pénzeszközök:** látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatjuk ki, a banki számlakivonatokkal egyező értéken.

**Aktív időbeli elhatárolások:** bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

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

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

**Passzív időbeli elhatárolások:** bekerülési értéken mutatjuk ki a mérlegben.

### 3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### 3.1. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközként mutatjuk ki az éven túl lekötött bankbetétek összegét. A betét lekötésének időtartama 2011.11.18-tól 2014. 12. 01-ig.

*adatok ezer forintban*

	2011.12.31
ÉVEN TÚLI BETÉT (2014.12.01 LEJÁRAT)	991.322

#### 3.2. Követelések

A mérleg fordulónapján az Alapnak nem volt követelése.

#### 3.3. Értékpapírok

Mérlegfordulónapon az Alapnak nem volt értékpapírja.

#### 3.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor a rövidlejáratú bankbetét egyenlegét tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

	2011.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ BETÉT, LEJÁRAT:2012.01.10	58.235

#### 3.5. Aktív időbeli elhatárolás

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

*adatok ezer forintban*

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2011.12.31
ÉVEN TÚLI, ÉVEN BELÜLI BETÉT KAMATA	6.255

#### 3.6. Származtatott ügylet értékelési különbözete

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

*adatok ezer forintban*

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2011.12.31
OPCIÓS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	107.485
SWAP ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	-22.450

#### 3.7. Saját tőke

##### 3.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 114.346 db 10.000 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Mivel az alap zártvégű, a futamidő alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza, illetve új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

### 3.7.2. Tőkeváltozás

#### 3.7.2.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

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

*adatok ezer forintban*

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2011.12.31
OPCIÓ ÉRTÉKELÉS	107.485
SWAP FIX LÁB	196.066
SWAP VÁLTOZÓ LÁB	-218.516
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>85.035</b>

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

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2011-ben 90.094eFt 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*

	2011.12.31
ALAPKEZELESI DÍJ	2.410

### 3.10. Passzív időbeli elhatárolások

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

*adatok ezer forintban*

	2011.12.31
FELÜGYELETI DÍJ	36

## 4. Származtatott ügyletek bemutatása

Az alapnak 2011. december 31-én két származékos ügylete volt.

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

	Alap neve	ISIN	Jelenlegi súlyozás	Az alap befektetési politikájának rövid ismertetése
1	Schroder International Selection Fund - Global Property Securities	LU0224509645	17%	Az alap célja hogy teljes megtérülést nyújtson úgy hogy ingatlan társaságok részvényeit és kötvényeit vásárolja meg.
2	Franklin Templeton Investment Funds - Franklin	LU0523919115	13%	Az alap célja hogy maximalizálja a befektetési hozamot amely folyó osztalékokból és tőkeérték növekedésből áll. Az Alap REIT-ekbe fektet be, illetve olyan cégekbe amelyek elsősorban

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

## 2. A lejáratkor fix kamatot biztosító kamatswap

Az ügylet lejárat: 2014.12.01

Az ügylethez kapcsolódóan kamatkifizetés 2.563 eFt volt tárgyévben.

### Az Alap származtatott ügyleteire vonatkozó összefoglaló adatok:

Ügylet típus	Kötési érték eFt	Lejárat	Kifizetett opciós díj 2011-ben fizetett eFt	Fordulónapi piaci árfolyam	Piaci érték eFt
OPCIÓ	1.143.460	2014.12.01	94.678	9,4	107.485
SWAP FIX LAB	991.322	2014.05.12		19,7782	196,066
SWAP VÁLTOZÓ LAB		2014.05.12		22,0429	-218,516

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

## 5. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

### Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

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

### Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	2011.11.17- 2011.12.31 Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	97.242	97.242
SWAP kamat	2.563	2.563
Fizetett opciós díj	94.679	94.679
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>2.458</b>	<b>12</b>
Alapkezelői díj	2.410	0
Bankköltség	12	12
Felügyeleti díj	36	0

## 6. Egyéb kiegészítések

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

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

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

## 7. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Számítás módja	Érték	2011.12.31
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke/ források	1.138.401/1.140.847	99.79%
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás/ források	2.410/1.140.847	0.21%
Befektetett eszközök fedezettsége I.	saját tőke/befektetett eszközök	1.138.401/991.322	114.84%
Likviditás	forgóeszközök /rövid lejáratú kötelezettség	58.235/2.410	24,16
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény/ saját tőke	-90.094/1.138.401	-7.91%
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény/ bevételek	-90.094/9.606	-937.87%

## 8. Cash-flow kimutatás

adatok: ezer forintban

2011	2011.11.17	2011.12.31
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>		
1. Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16.sor, kapott hozamok 19.sor nélkül)	-	-1.085.225
2. Elszámolt amortizáció +		-90.094
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + - (elszámolt +; visszaírt -)		
4. Elszámolt értékelési különbözet + -(elszámolt +; visszaírt -) pe nélkül		-
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + - (képzés +; felhasználás -)		
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + - (fordított előjel)		
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + - (fordított előjel)		-
8. Befektetett eszközök állományváltozása (fordított előjel; 14.15.21.sorok nélkül)		-991.322
9. Forgóeszközök változása + - (fordított előjel; 15.16.17.18.21. sorok nélkül) pe nélkül		
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.25.17.14.sorok nélkül)		2.410
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.25.17.14.sorok nélkül)		
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -		-6.255
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +		36
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>		
14. Ingatlanok beszerzése - (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
15. Ingatlanok eladása + (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)		
16. Befolyt bérleti díjak +		
17. Értékpapírok beszerzése - (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)		-
18. Értékpapírok eladása, beváltás + (befektetett eszk. és forgóeszk.; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)		-
19. Kapott hozamok + (pénzügyileg befolyt kamatok, osztalékok ép. is)		-
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	1.143.460	-
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	1.143.460	
22. Befektetési jegy visszavásárlása -		
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +		
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -		
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>	<b>1.143.460</b>	<b>-1.085.225</b>



## 9. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1112-249
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt,
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt,
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2011.december 30.
Nettó eszközérték:	1.138.188.596
Egy jegyre jutó NEÉ:	9.953,899533
Darabszám:	114.346
Névérték	1.143.460.000

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		ÖSSZEG/ÉRTEK	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>24.895</b>	<b>2,19</b>
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	24.895	2,19
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	2.410	0,21
I/2.2.	Bankktg	0	-
I/2.3.	Felügyeleti díj	35	0,00
I/2.4.	Származtatott ügylet	22.450	1,97
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>1.163.083</b>	<b>102,19</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz	0	-
II/2.	Egyéb követelés	107.485	9,44
II/2.1	Származtatott ügylet	107.485	9,44
II/3	Lekötött betétek	1.055.598	92,74
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	1.055.598	92,74
II/4	Értékpapírok	0	-
II/4/1	Diszkont kincstárjegy	0	-
II/4/2	Magyar Államkötvény	0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

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

A 2011. december 30-án érvényes nettó eszközérték és 2011.12.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértékét a letétkezelő 2011. december 30-án számította. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2011. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2011. évre vonatkozott és a mérlegkészítésig tudomásunkra jutott.

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

1. A bankköltségek és bankkamatok 2011.12.30-án elszámolásra kerültek a folyószámlán. A havi zárlati költség (-4,2 eFt) a portfólió jelentésben az elhatárolt költségek között nem szerepel. A hosszú és rövid lejáratú betét 2011.12.31-i kamata (218eFt) a mérlegben elszámolásra került, a portfólió jelentés még nem tartalmazhatja.
2. A Felügyeleti díj elhatárolt költségek között szerepel mind a mérlegben, mind a portfólió jelentésben, az eltérés oka (-1.5 eFt) a számítás eltérő módszere miatt van. Az eszközérték számítás során napi költségszámítást alkalmazunk, míg a mérlegben az eszközérték negyedévi ill. alap indulástól számított adatai alapján átlag költséget kell számítani.

Budapest, 2012. február 10.

 Péter Bácsi  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**ÜZLETI JELENTÉSE**

**2011.11.17.-2011.12.31.**

2012. február 10.

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

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

Az Alapkezelő az Alap fizetési ígéretének egyik elemét képező, a befektetési jegyek névértékére és minimális 8%-os hozamára (EHM mutató=2,56%), vonatkozó ígéret teljesítésének biztosítása érdekében az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős, 80%-ot meghaladó hányadát kamatozó befektetési eszközökbe fekteti.

Az Alapkezelő az Alap költségeire félretett tőke levonása után fennmaradó részt a mögöttes indexhez kapcsolódó származtatott eszközökbe, ezeken belül elsősorban opciókba történő befektetésekkel kívánja biztosítani. Az Alapkezelő a portfólió struktúráján az Alap futamideje alatt saját hatáskörében a Kezelési Szabályzatban és a Tpt-ben foglalt korlátok figyelembe vételével szabadon módosíthat az Alap befektetési céljának minél hatékonyabb elérése érdekében, azonban mindenkor annak szem előtt tartásával, hogy a Tpt. 241. § (2) bekezdésben írt feltételnek a módosított portfólió struktúra is eleget tegyen, azaz biztosítsa a fizetési ígéret teljesítését.

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

A befektetési jegy tulajdonosok az Alap futamidejének lejáratára miatti megszűnésekor - a Kezelési Szabályzat 8.2. pontban foglaltaknak megfelelően - részesednek az Alap felosztható vagyonából.

A futamidő során elért tőkenövekményből való részesedés egyrészt a fizetési ígéret szerinti teljesítményrészesedés formájában valósul meg (amely a hozamnak felel meg, s melynek mértéke nem lehet alacsonyabb a rögzített alaphozam mértékénél), másrészt a befektetési jegyek névértékének megfelelő összeg garantált kifizetésében.

## II. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

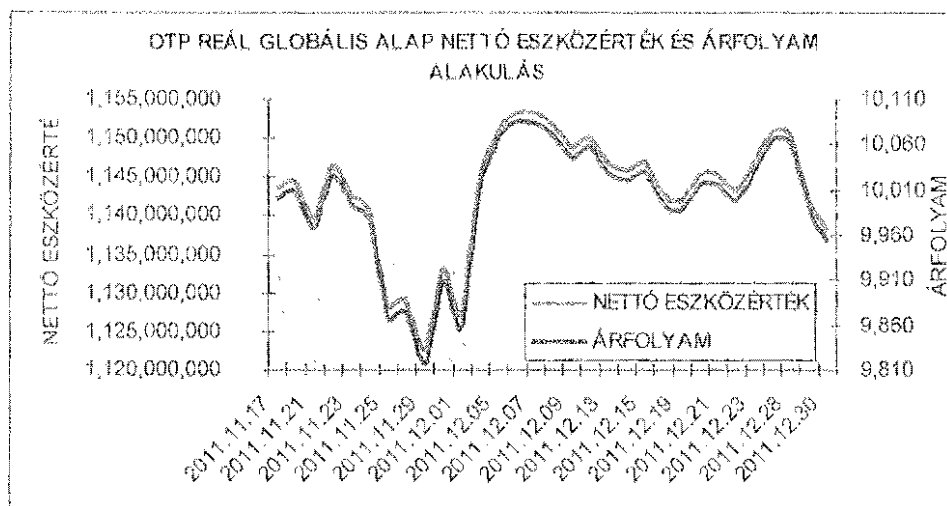
AZ OTP REAL GLOBÁLIS Nyilvános Hozamvédett Származtatott Alap 2011. november 17-én indult 114.346 db, egyenként 10.000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.143.460 eFt tőkével.

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

	Alap neve	ISIN	Jelenlegi súlyozás	Az alap befektetési politikájának rövid ismertetése
1	Schroder International Selection Fund - Global Property Securities	LU0224509645	17%	Az alap célja hogy teljes megtérülést nyújtson úgy hogy ingatlan társaságok részvényeit és kötvényeit vásárolja meg.
2	Franklin Templeton Investment Funds - Franklin Global Real Estate Fund	LU0523919115	13%	Az alap célja hogy maximalizálja a befektetési hozamot amely folyó osztalékokból és tőkeérték növekedésből áll. Az Alap REIT-ekbe fektet be, illetve olyan cégekbe amelyek elsősorban ingatlan orientációjúak. Az alap több fajta ingatlan területen és több földrajzi területen fektet be.
3	BNP Paribas LI - Real Estate Securities World	LU0377127286	9%	Ez az alap vagyonának legalább 2/3-át ingatlanos cégek, vagy ingatlanhoz mint üzleti tevékenységhez kapcsolódó cégek által kibocsátott értékpapírokba vagy olyan pénzügyi eszközökbe fekteti, amely ingatlan kitétséget nyújt, továbbá ingatlan alapú derivatívákba.
4	JP Morgan Funds - Global Real Estate Securities Fund	LU0258924702	9%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy REIT részvényeket, illetve olyan részvényeket vásárol amely cégek ingatlant fejlesztenek, működtetnek, vagy finanszíroznak. Azon cégek jönnek számításba ahol a piaci érték legalább 50%-a az ingatlan tevékenységből fakad.
5	AXA World Funds - Framlington Global Real Estate Securities	LU0266012235	9%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon. Az eszközök 2/3-a olyan értékpapírokba kerül befektetésre, amelyeket világszerte az ingatlan szektorban működő cégek bocsátottak ki.
6	Morgan Stanley Investment Fund - Global Property Fund AH	LU0552900242	17%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy olyan részvényeket vásárol ahol a kibocsátó cégek világszerte ingatlant fejlesztenek, működtetnek.
7	ING L Invest Global Real Estate	LU0250172185	13%	Az alap diverzifikált részvény és/vagy egyéb értékpapír portfóliót tart azon cégek papírjaiból amelyek az ingatlan szektorban működnek.
8	INVESCO Global Real Estate Securities Fund	IE00B0HIS125	13%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy kötvényeket, illetve olyan részvényeket vásárol amelyeket ingatlant fejlesztő, működtető vagy egyéb módon az ingatlan szektorban részt vevő vállalkozások bocsátanak ki.

Az Alap nettó eszközértékét és befektetési jegyeinek árfolyamát elsősorban az opció értékének alakulása, a változó kamatozású betét értéke, és a kamatkockázatot kezelő, OTP Bankkal kötött kamat swap ügylet napi értéke határozza meg.

Az alap vagyonának és árfolyamának alakulásai a 2011.11.17-2011.12.31-ig az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2011.11.17	1.143.592.409	10.001,16
2011.12.01	1.127.224.314	9.858,01
2011.12.30	1.138.188.596	9.953,90

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

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

## Az Alap eszközei és kötelezettségei (2011.12.30-i nettó eszközérték számítás alapján):

		ÖSSZEG/ERTÉK	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>24.894.985</b>	<b>2,19</b>
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	24.894.985	2,19
I/2.1	Alapkezelői díj miatt	2.410.056	0,21
I/2.2.	Bankktg	0	-
I/2.3.	Felügyeleti díj	34.466	0,00
I/2.4.	Származtatott ügylet	22.450.463	1,98
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>1.163.083.581</b>	<b>102,19</b>
II/1.	Polyószámla, készpénz	0	-
II/2.	Egyéb követelés	107.485.240	9,44
II/2.1	Származtatott ügylet	107.485.240	9,44
II/3	Lekötött betétek	1.055.598.341	92,75
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	1.055.598.341	92,75
II/4	Értékpapírok	0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

**NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: 1.138.188.596Ft**

Az Alap vagyonának összetétele 1.163.084eFt eszköz és 24.895eFt kötelezettség. Az eszközök 90%-a pénz, bankbetét és állampapír, a maradék 10% opció miatti követelés. A kötelezettségek között a működési költségek értéke 2.445eFt, melynek vetítési alapja az Alap mindenkor nettó eszközértéke (ez tartalmazza az alapkezelési díjat és a felügyeleti díjat), valamint a kamatswap miatti kötelezettség 22.450e Ft.

### III. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az Alap zártvégű, hároméves futamidejű alap, mely a befektetők felé hozamgaranciát nyújt. Az alap bankbetétekbe, a kamatkockázat kezelésére kötött származtatott ügyletbe fekteti tőkét, a hozamgaranciát opció értéke biztosítja. A futamidő alatt az Alap befektetési jegyet nem vált vissza és nem értékesít, a tőzsdén, szabályozott keretek között a piaci árfolyamon ügyletet lehet kötni ezekre az értékpapírokra. A hozamgarancia minimum 8%, maximum 60 % nominális hozamot biztosít a befektetők részére, melynek kifizetése csak az Alap lejáratakor, azaz 2014.12.01-én válik esedékessé.

Budapest, 2012. február 10

  
**OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.**