OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap

Éves jelentés és
független könyvvizsgálói jelentés

2014. december 31.

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Levélcím: 1438 Budapest, Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800
Fax: +36 (1) 428-6801
www.deloitte.hu

Bejegyezve: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg.: 01-09-071057

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap tulajdonosai részére

Elvégeztük az OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (továbbiakban: „az Alap") mellékelt 2014. december 31-i éves jelentés 1-10. oldalán található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk") a könyvvizsgálatát, amely számviteli információk a számviteli törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves jelentésért

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (az „Alapkezelő") vezetése felelős az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel, az abban szereplő számviteli információknak a magyar számviteli törvényben foglaltakkal 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 jelentésben szereplő számviteli információk, 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 Standardokkal 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 jelentésben szereplő számviteli információk mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves jelentés számviteli információiban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentésben szereplő számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függnek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentésben szereplő számviteli információk gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének értékelését.

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

Vélemény

Véleményünk szerint az OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. december 31-ével végződő időszakra vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk, melyek a számviteli törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra, minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Egyéb kérdések

Az OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. évi éves beszámolójáról 2015. március 16-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait ezen időpontig vizsgáltuk meg. Az éves beszámolót az Alapkezelő tulajdonosa 2015. március 25-én jóváhagyta. A 2015. március 16-t követően bekövetkezett fordulónap utáni eseményekre vonatkozó eljárásaink a tulajdonos éves beszámoló jóváhagyására vonatkozó döntésére korlátozódtak.

Budapest, 2015. április 10.

.....	.....
Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna	Nagy Zoltán
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C. 000083	kamarai tag könyvvizsgáló 005027

otp Ingatlan Befektetési Alapkezelő

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

az OTP REÁL Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap éves jelentéséhez

Az az OTP REÁL Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap képviseletében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap éves jelentését az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudása szerint készítette el.

Az éves jelentés valós és megbízható képest ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2015. április 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 1012 Budapest, Pálya u. 4-6

Tóth Balázs
vezérigazgató
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Erdész Katalin
vezérigazgató helyettes
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Cím: 1012 Budapest, Pálya u. 4-6.
Telefon: 336-0900, Fax: 201-9322, E-mail: alapkezelo@otpingatlanalap.hu
Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság: 01-10-044185

OTP REÁL FÓKUSZ 4+ NYILVÁNOS HOZAMVÉDETT ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP

2014.07.29.-2014.12.31.

ÉVES JELENTÉS

2015. április 10.

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

Az Alap neve:	**OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap**
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Fókusz 4+ Alap
Az Alap típusa, fajtája	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve	**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**
Az Alapkezelő székhelye	1012 Budapest, Pálya u. 4-6.
Az Alapkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	**OTP Bank Nyrt.**
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-041585
Forgalmazó:	**OTP Bank Nyrt.**
Forgalmazó székhelye	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszáma	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	**Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.**
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszáma:	01-09-071057
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Nagy Zoltán
MKVK nyilvántartási száma:	005027

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

Lajstromszám:	1112-339
PSZÁF határozat száma:	H-KE-III-468/2014.
PSZÁF határozat kelte:	2014.07.28.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2014.07.29.-2018.01.26.
Befektetési jegyek előállítása:	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 2014.08.19-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2014.08.19.
BÉT határozat száma:	379/2014
Honlap:	www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

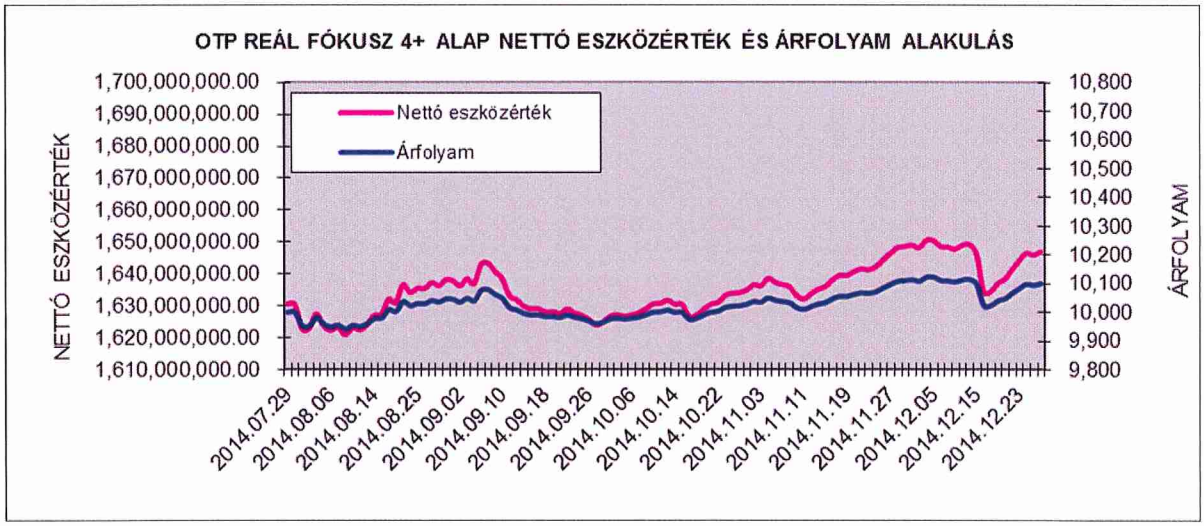
	2014.12.31.
Átruházható értékpapírok	1.634.154
Banki egyenlegek	18.163
Egyéb eszközök	25.600
Összes eszköz	1.677.917
Kötelezettségek	30.958
Nettó eszközérték	1.646.959

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP REÁL FÓKUSZ 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. július 29-én indult 163.059 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.630.590 eFt tőkével.

IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az alap vagyonának és árfolyamának alakulását a 2014.07.29-2014.12.31-ig az alábbi grafikon szemlélteti.



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

V. A befektetési alap összetétele

Portfolió jelentés (2014.12.31-i nettó eszközérték számítás alapján):

adatok forintban

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	**KÖTELEZETTSÉGEK**	**30.951.467**	**1,88**
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	30.951.467	1,88
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	7.186.856	0,44
I/2.2.	Bankktg	0	-
I/2.3.	Felügyeleti díj	103.245	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet	23.661.366	1,44
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
II.	**KÖVETELÉSEK**	**1.677.910.770**	**101,88**
II/1.	Folyószámla, készpénz	18.156.690	1,10
II/2.	Egyéb követelés	25.600.263	1,55
II/2.1.	Származtatott ügylet	25.600.263	1,55
II/3.	Lekötött betétek	0	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	0	-
II/4.	Értékpapírok	1.634.153.817	99,22
II/4.1.	Diszkont kincstárjegy	0	-
II/4.2.	Magyar Államkötvény	513.227.710	31,16
II/4.3.	Jelzáloglevél	0	-
II/4.4.	Egyéb kötvény	1.120.926.107	68,06
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások	0	-

Értékpapír fajta	Azonosító	2014.12.31. piaci érték
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	MÁK 2017/A	513,228
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	FK19NF04	241,304
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	FK19NF03	147,192
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	DK2017/01	184,235
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	MAEXIM5.5	548,195
	ÖSSZESEN	**1,634,154**

VI. A befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

Értékesített eszközök befolyt ellenértéke, esetleges járulékos és egyéb bevételek, felmerült költségek és felszámított díjak:

adatok ezer forintban

Befektetésből származó jövedelem	15.339
Egyéb bevételek:	0
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	12.186
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	0
Egyéb díjak és adók (Felügyeleti díj, bankktg)	45.453
Nettó jövedelem	**-42.300**
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	0
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	58.665
Egyéb hatás az alap eszközeire	0
Egyéb hatás az alap kötelezettségeire	0

VII. Összehasonlító táblázat elmúlt három üzleti évről (*az alap 2014-ben indult*)

adatok forintban

	2014.12.31.
Nettó eszközérték	1.646.959.303
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10.100,388835

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

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

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.

VIII. Származtatott ügyletek részletes leírása

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

Az opció piaci értéke (40.113 eFt) értékelési tartalékként került elszámolásra.

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

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

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

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

IX. Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2014-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 788,3 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 hat származtatott alapot kezelt. A 2014. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 83%-át teszik ki az ingatlanalapok és 17%-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 2014 év végén 44 fő volt.

X. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg
2014.01.01-2014.12.31 közötti időszakra kifizetett javadalmazás összeg	293.716 eFt
Teljes összegből a rögzített javadalom	259.397 eFt
Teljes összegből a változó javadalom	34.319 eFt
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	27.853 eFt
Létszám	44 fő

Az Alap Kezelési szabályzata az Alapkezelő illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

XI. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása

Az Alap portfóliójában olyan eszköz, amelyre nem likvid jellege miatt különleges szabályok vonatkoznak, nem található.

Az Alap a futamideje alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült mely, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

XII. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

Az Alap teljes futamideje alatt maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazott, abban változás nem következett be.

XIII. Vezetőségi jelentés

1. Üzleti környezet

2014 során is a főbb jegybankok monetáris politikájának alakulása, illetve az arra vonatkozó befektetői várakozások befolyásolták legfőképpen az egyes piacok alakulását. Az amerikai jegybank egyenletes ütemben csökkentette eszközvásárlásainak mértékét a gazdasági kilátások javulásával egy időben, majd októberben be is fejezte a mennyiségi lazításnak nevezett (quantitative easing) programot. Ezután már a piaci szereplőknek az első kamatemelés időpontjára vonatkozó várakozásai mozgatták a piacokat. Az Európai Központi Bank az év közepétől kezdve két ütemben 0,05 %-ra mérsékelte az irányadó rátát, és több olyan programot is bejelentett, aminek a célja a banki hitelezés élénkítése, illetve a defláció elkerülése (TLTRO, eszközfedezetű kötvények vásárlása). A japán jegybank is a saját programjának felpörgetése mellett döntött októberben. A hazai jegybank is követte a fejlett piaci trendet, és kamatcsökkentésekkel 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 állampapírpiacon, és történelmi mélységekbe süllyedtek a hozamok az év végére.
A laza monetáris kondíciók is hozzájárultak 2014-ben a reálgazdaság jó teljesítményéhez. Az amerikai gazdaság az év eleji hideg időjárás miatti átmeneti visszaesés után a várt felett növekedett, és 2,40 %-os reál GDP növekedést ért el év/év alapon. Az infláció decemberig 1-2 % között mozgott, ám az év második felétől kezdve az olajárak tartós csökkenése következtében elkezdett esni, és az év végén 0,80 %-os értéket mutatott. Az európai gazdaság nem tudott erőt gyűjteni ebben az évben, és csupán 0,80 %-kal növekedett. Az infláció egész évben 1 % alatt alakult, majd év végére az olajárak csökkenése miatt -0.20 %-os értéket mutatott. A hazai gazdaság idén kiemelkedő mértékben teljesített, és 3,55 %-os éves növekedési ütemet tudott felmutatni, amivel Európa élvonalába küzdötte fel magát. Az infláció is kedvezően alakult, a kezdeti 0,40 %-os éves infláció júniusra negatívba fordult a hatósági árak csökkentésének következtében, és -0,90 %-on zárta az évet. Az inflációs trendeket jobban megragadó alapmutatók végig 1,50-2,20 % között alakultak, nem adva okot a deflációtól való félelemre.
A jegybank kommunikációja szerint a laza monetáris kondíciók hosszabb ideig is fennmaradhatnak, illetve egyes szereplők a további kamatcsökkentésre 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 többlethozamának szempontjából kulcsfontosságú globális ingatlanpiac kiemelkedően teljesített a 2014-es évben, főleg az amerikai régió teljesítményének köszönhetően. Az alap ingatlanpiaci kitettségét biztosító opció mögöttes kosarában szereplő befektetési alapok az opció megkötése óta -4% és +5% közötti árfolyam emelkedést könyvelhettek el az év végéig. Ezzel a kosár felülteljesítette a globális részvénypiacot (MSCI ACWI Index), mely 3 %-kal csökkent ezen időszak alatt.

2. Az Alap céljai és stratégiája főbb erőforrásai és kockázatai, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

Az alap célja, hogy a befektetőknek tőke- és hozamvédettség 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 az OTP Bank Nyrt-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló portfolión keresztül érhető el.

3. Kockázatok

Az Alap értékében a legfontosabb kockázati tényező a származtatott ügyletek kockázata. Az Alap eszközeinek jelentős hányada található bankbetétben, így elméleti kockázatot jelenthet azon bank megítélésének változásában rejlő kockázat, amelynél az Alapkezelő az Alap eszközeit betétbe helyezte.

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

Az Alap a működése alatt nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.
Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

4. Eredmények

Az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke és árfolyama az év során kisebb ingadozásokkal folyamatosan emelkedett, és év végén a mindenkori csúcsa közelében volt. Az alap 2014-es teljesítménye 1,00% volt. Az időszaki elért hozamból nem lehet következtetést levonni az alap jövőbeni teljesítményére.

5. Teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2014. üzleti év, indulástól (2014.07.29-2014.12.31.) *nem évesített adat*	1,00%

Az alap hozamvédett (a három és fél éves futamidő végén az Alap befektetési jegyeinek névértékére vetített, nominálisan elérhető minimum hozam mértéke 4% (EHM: 1,13%).

Budapest, 2015. április 10.

Tóth Balázs
Vezérigazgató

Erdész Katalin
Vezérigazgató helyettes

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-374/2014.

Cégjegyzék száma

OTP REÁL FÓKUSZ 4+ NYILVÁNOS HOZAMVÉDETT ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

ÉVES BESZÁMOLÓ

2014.07.29. - 2014.12.31.

Budapest, 2015. február 20.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-374/2014.

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2014.07.29. 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**	**1,630,590**	**1,652,305**
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*	*1,634,154*
16	1. Értékpapírok	0	1,577,428
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	56,726
18	a) kamatokból, osztalékokból	0	20,985
19	b) egyéb	0	35,741
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	*1,630,590*	*18,151*
21	1. Pénzeszközök	1,630,590	18,151
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**	**1,939**
27	**ESZKÖZÖK ÖSSZESEN**	**1,630,590**	**1,654,244**

Budapest, 2015. február 20.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-374/2014.

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2014.07.29. e Ft	2014.12.31. e Ft
28	**E. Saját tőke**	**1,630,590**	**1,646,955**
29	I. INDULÓ TŐKE	1,630,590	1,630,590
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1,630,590	1,630,590
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	0	16,365
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	0	58,665
35	3. Előző év(ek) eredménye	0	0
36	4. Üzleti év eredménye	0	-42,300
37	**F. Céltartalékok**	**0**	**0**
38	**G. Kötelezettségek**	**0**	**7,187**
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	7,187
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	**H. Passzív időbeli elhatárolások**	**0**	**102**
43	**FORRÁSOK ÖSSZESEN**	**1,630,590**	**1,654,244**

Budapest, 2015. február 20.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-374/2014.

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2014.07.29.-2014.12.31. eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	15,339
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	45,183
3	III. Egyéb bevételek	0
4	IV. Működési költségek	12,456
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**	**-42,300**

Budapest, 2015. február 20.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.