

**OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett  
Zártvégű Származtatott Alap**

*Éves jelentés  
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2017. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap befektetőinek

### Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap (az „Alap”) 2017. évi éves jelentésének I - XIII. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2017. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenségünk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfélemltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### Egyéb kérdések

Az Alap 2017. évi éves beszámolójáról (az “éves beszámoló”) 2018. március 21-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel, valamint egyéb jogszabályokkal összhangban történő összeállításával és a könyvvizsgált éves beszámoló közzétételével felelt meg a vonatkozó jogszabályok szerinti rendszeres tájékoztatási kötelezettségének.

## **Egyéb információk**

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentés általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelenteni valónk.

## **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért**

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli 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 kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően köztegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

## **A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen

befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

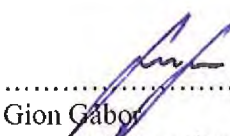
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.


Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2018. március 21.

  
.....  
Gion Gábor  
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.  
Nyilvántartási szám: 000083

  
.....  
dr. Hruby Attila  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Tagszám: 007118

**OTP REÁL FUTAM NYILVÁNOS TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ  
SZÁRMAZTATOTT ALAP**

**2017.01.01.-2017.12.31.**

**ÉVES JELENTÉS**

2018. április 10.

**I. Az OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap  
(továbbiakban: Alap) rövid bemutatása**

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Reál FUTAM 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	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
<b>Forgalmazó:</b>	<b>OTP 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:	01-09-07-1057
Könyvvizgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Dr. Hruba Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-345
PSZÁF határozat száma:	H-KE-III-552/2014
PSZÁF határozat kelte:	2014.09.23.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2014.09.26.-2018.04.02.
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 2014.10.20-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2014.10.20.
BÉT határozat száma:	487/2014
Honlap:	<a href="http://www.otpingatlanalap.hu">www.otpingatlanalap.hu</a>

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

Az Alap célja, hogy a befektetőket tőkevédelem mellett, azaz a befektetési jegyek névértéke megfizetésén túl, a befektetőknek lehetőséget nyújtson arra, hogy részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből (teljesítményrészesedés lehetősége). Az Alapkezelő az Alap mindenkori saját tőkéjének jelentős, 80%-ot meghaladó hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alap befektetési jegyeiből álló Mögöttes Kosárra szóló opció keresztül érhető el.

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

### **Az Alap képviselőire jogosult személyek**

#### **Dr. Tóth Nándor**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató-helyettes  
Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

#### **Anda Árpád**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató  
Lakcíme: 1044 Budapest, Anód utca 32.

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

Tuboly Zoltán (Budapest) az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója

PM nyilvántartási szám:177289

## II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

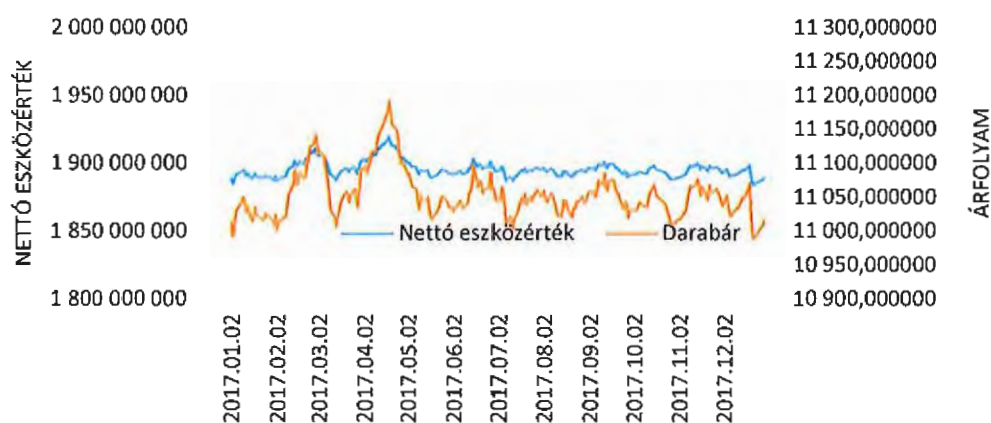
	2016.12.30	Megoszlás (%)	2017.12.29	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	1 747 230	92,66	908 590	48,10
Banki egyenlegek	12 850	0,68	825 123	43,68
Egyéb eszközök	133 416	7,08	163 064	8,63
Összes eszköz	1 893 496	100,42	1 896 777	100,42
Kötelezettségek	7 832	0,42	7 840	0,42
Nettó eszközérték	1 885 664	100,00	1 888 937	100,00

## III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. szeptember 26-án indult 171.486 db, egyenként 10,000Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.714.860 eFt tőkével.

## IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

### Az OTP REÁL FUTAM ALAP nettó eszközértékének alakulása



Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2017.12.29-én, Ft *	11.015,111187
--	---------------

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték



## V. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2016.12.31	2017.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,00%	0,00%	0,00%
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	82,65%	47,90%	-34,75%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
d) Egyéb átruházható értékpapírok	9,62%	0,00%	-9,62%
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	92,28%	47,90%	-44,38%

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltetjük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok az összes eszközhöz viszonyítva (lásd Összes eszköz, II. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

## VI. A befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

	<i>adatok ezer forintban</i>
Befektetésből származó jövedelem	80.106
Egyéb bevételek	
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek)	-30.068
A Letétkezelőnek fizetett díjak	0
Egyéb díjak és adók (Felügyeleti díj, bankktg)	-15.163
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>34.875</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	0
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése (értékelési tartalék változása)	-31.633
Egyéb hatás az alap eszközeire kötelezettségeire (árfolyamkülönbözözetek)	34.875
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>3.242</b>

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

*adatok forintban*

	2015.12.31.	2016.12.30.	2017.12.29.
Nettó eszközérték	1.818.135.359	1.885.663.573	1.888.937.357
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10.602,237844	10.996,020509	11.015,111187

Időszak	Időszaki hozam
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	3,61%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.31.)	3,71%
2017. üzleti év (2017.01.01-2017.12.31.)	0,17%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap ezért az elért éves hozamokból nem lehet következtetést levonni az alap jövőbeni teljesítményére, lejáratkori kifizetésére vonatkozóan.

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 2016.12.30	Piaci érték eFt 2016.12.30.	Piaci árfolyam 2017.12.29	Piaci érték eFt 2017.12.29
OPCIÓ	1.714.860	2018.03.29.	75.454	7,78%	133.416	9,04%	155.024

Az opció piaci értéke 123.641 eFt (2015.12.31), 133.416 eFt (2016.12.30.), illetve 155.024 eFt (2017.12.29) értékelési tartalékként került elszámolásra.

Határidős ügyletek:

Irány	Kötési érték	Piaci ár	Kötésár	Eszközérték (eFt)	Alaptermék	Lejárat
ELADÁS	EUR 2.066.000	310,18	314.07	8.040	EUR	2018.01.09

Az Alap portfóliójában az alábbi négy darab befektetési alap diverzifikált kosarának árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció található, melynek lejáratja 2018.03.29.,névértéke: 1.714.860 eFt.

Alap elnevezése	Az alap rövid ismertetése	A végső kifizetésnél figyelembe vett súlyozás
iShares US Real Estate ETF	Az ETF (tőzsdén kereskedett befektetési 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.	25,00%
iShares European Property Yield UCITS ETF	Az ETF (tőzsdén kereskedett befektetési alap) célja, hogy olyan fejlett európai (kivéve az Egyesült Királyságot) országokban működő ingatlanpiaci vállalatokba és REIT-ekbe fektessen be, amelyek előrejelzett osztalékhozama 2%-nál nagyobb.	25,00%
Schroder International Selection Fund -	Az alap célja hosszú távú tőkenövekedés elérése. Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet,	25,00%

Asia Pacific Property Securities	melyek az ázsiai ingatlanpiacon tevékenykednek.	
iShares UK Property UCITS ETF	Az ETF (tőzsdén kereskedett befektetési alap) az Egyesült Királyság tőzsdéin jegyzett ingatlan társaságokba és REIT-ekbe fektet be.	25,00%

## IX. Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2017-ban is sikeres évet zárt. Tárgyévi eredménye jelentősen meghaladta az előző évit. 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 a mérleg szerinti eredmény a saját tőke értékét növelte. A Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a 2017-es év során több új alappal is bővítette termékpalettáját. 2017. januárban indult el az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap forgalmazása, mely egy prémium kategóriás budapesti ingatlanokba fektető alap. Emellett az Alapkezelő három nyilvános zártvégű alapot is indított, melyekkel részleges tőkevédelem mellett a nemzetközi ingatlanpiacok teljesítményéből lehet részesedni.

Az Alapkezelő felügyeletét a négytagú felügyelőbizottság látja el.

Az Alapkezelő ügyvezetését 2017. március 23. napjától héttagú igazgatóság látja el.

Az Alapkezelő munkaszervezetének vezetését, az üzleti tevékenység irányítását 2016.06.08-tól Dr. Barna Zsolt Vezérigazgató látja el.

## X. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg
2017. évre kifizetett javadalmazás	389.013 eFt
Teljes összegből a rögzített javadalom	331.290 eFt
Teljes összegből a változó javadalom	57.723 eFt
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	112.231 eFt
Létszám	41 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 fel, 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. Értékpapír-finanszírozási és a teljeshozam-csereügyletek bemutatása**

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2017. évben nem alkalmazott.

## **XIV. Vezetőségi jelentés**

### **1. Üzleti környezet**

A 2017-es év pozitív felhanggal indult a globális tőkepiacokon. A tavalyi sokkok kiheverése után (Brexit és Donald Trump amerikai elnökké választása) a befektetők az új elnök vállalkozásbarát gazdaságpolitikájára, a FED várható kamatemelésének ütemezésére, valamint a globális növekedés felgyorsulására koncentráltak.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED tavaly decemberi kamatemelése után idén háromszor emelte az alapkamat felső korlátját, így az az év végén 1.50%-on állt. A kamatemelések ellenére a hosszú távú állampapírhozamok csökkentek, valamint a dollár is leértékelődött a főbb kereskedelmi partnerek devizáival szemben.

A globális gazdasági növekedés kedvezően alakult, különösen az európai növekedés mértéke volt látványos az elmúlt pár év teljesítményéhez képest. Mindez annak fényében is kiemelkedő, hogy a politikai bizonytalanság észrevehetően növekedett Európában, valamint az Európai Központi Bank is az eszközvásárlási programjának jövőbeni visszafogása mellett döntött.

A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglal állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB által bevezetett egyéb intézkedéseknek köszönhetően a 3 hónapos bankközi kamat idén az év eleji 0,37%-os szintről év közepére 0,15%-ra, majd év végéig 0,03%-ra csökkent. Jegybanki nyilatkozatok alapján akár 2019-ig is fennmaradhat az alacsony alapkamat.

### **2. Az Alap céljai és stratégiája főbb erőforrásai és kockázatait, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok**

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőkevédelem mellett, azaz a befektetési jegyek névértékének megfizetése mellett 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 és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alap befektetési jegyeiből álló Mögöttes Kosárra szóló vételi opción keresztül érhető el.

### 3. Kockázatok

Az Alap értékében egyik legfontosabb kockázati tényező a származtatott ügyletek kockázata. Ezen ügyletekből eredő kockázatokat megfelelő partnerek kiválasztásával próbálja meg az Alapkezelő kezelni, akiknél a származtatott ügyletekből eredő kifizetések visszafizetésének kockázata minimális.

A befektetési jegy tulajdonosok az Alap futamidejének lejáratára 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 2014. évben indult és a 2017-es év során pozitív teljesítményt tudott felmutatni. Az Alap 2016-os 3,71%-os teljesítménye után 2017-ben 0,17%-os hozamot ért el.


### 5. Teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2014. üzleti év, indulástól (2014.09.26-2014.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	2,33%
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	3,61%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.31.)	3,71%
2017. üzleti év (2017.01.01-2017.12.31.)	0,17%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap ezért az elért éves hozamokból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére, lejáratkori kifizetésére vonatkozóan.

Budapest, 2018. április 10.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapesti Riadó u. 1-3

  
\_\_\_\_\_  
**Dr. Tóth Nándor**  
Vezérigazgató-helyettes

  
\_\_\_\_\_  
**Anda Árpád**  
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet:** Mérleg, eredménykimutatás

OTP REÁL FUTAM NYILVÁNOS TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP

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

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-552/2014.

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.12.31. eFt	2017.12.31. eFt
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	-	-
2	<b>I. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	-	-
3	1. Értékpapírok	-	-
4	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6	b) egyéb	-	-
7	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	-	-
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	1 760 071	1 733 864
10	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	-	-
11	1. Követelések	-	-
12	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13	3. Külföldi pénztértekre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	1 747 230	908 754
16	1. Értékpapírok	1 675 185	891 771
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	72 045	16 983
18	a) kamatokból, osztalékokból	42 855	20 022
19	b) egyéb	29 190	- 3 039
20	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	12 841	825 110
21	1. Pénzeszközök	12 841	831 329
22	2. Valuta, devizabelét értékelési különbözete	-	- 6 219
23	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	-	-
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	-
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	133 416	163 064
27	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	1 893 487	1 896 928

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2018. február 28.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest Radó u. 1-3



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP REÁL FUTAM NYILVÁNOS TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGÜ SZÁRMAZTATOTT ALAP

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

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-552/2014.

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

Céjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.12.31. eFt	2017.12.31. eFt
28	E. Saját tőke	1 885 660	1 888 902
29	I. INDULÓ TŐKE	1 714 860	1 714 860
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 714 860	1 714 860
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	170 800	174 042
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönböz	-	-
34	2. Értékelési különbséget tartaléka	205 461	173 828
35	3. Előző év(ek) eredménye	- 41 632	- 34 661
36	4. Üzleti év eredménye	6 971	34 875
37	F. Céltartalékok	-	-
38	G. Kötelezettségek	7 476	7 672
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7 476	7 672
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖN	-	-
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	351	354
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 893 487	1 896 928

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2018. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest Riadó u. 1-3



OTP REÁL FUTAM NYILVÁNOS TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP

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

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-552/2014.

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

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016.01.01.- 2016.12.31. eFt	2017.01.01.- 2017.12.31. eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	38 479	80 106
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	-	13 592
3	III. Egyéb bevételek	-	-
4	IV. Működési költségek	30 581	30 691
5	V. Egyéb ráfordítások	927	948
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7	VII. Tárgyévi eredmény	6 971	34 875

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2018. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest Riadó u 1-3