

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

*Éves jelentés
és független könyvvizsgálói jelentés*

2017. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Futam II. 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.

Függetlenek vagyunk 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 megfeleltünk 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 közlétegye 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 Könyvvizsgálati 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 eredő, 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 hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk 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. április 27.


.....
dr. Ladó Judit
A Hites és Hiteles Kft. képviseletében
illetve, mint kamarai tag könyvvizsgáló

HITES ÉS HITELES KFT
1026 Bp., Riadó u. 8.
Adószám: 12263723-2-41

Hites és Hiteles Kft.
1026 Budapest, Riadó utca 8.
Nyilvántartási szám: 000780

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 003510

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

2017.01.01.-2017.12.31.

ÉVES JELENTÉS

2018. március 28.

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

Az Alap neve:	OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Futam II. Alap
Az Alap típusa, fajtája	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	Hites és Hiteles Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 8.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-660537
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Dr. Ladó Judit
MKVK nyilvántartási száma:	003510
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-351
MNB határozat száma:	H-KE-III-709/2014.
MNB határozat kelte:	2014.11.19.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2014.11.21-2018.05.31.
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.
ISIN kód:	HU0000714167
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei 2014.12.16-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2014.12.16.
BÉT határozat száma:	600/2014
Honlap:	www.otpingatlanalap.hu

A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőkevédelem mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígéret részét képező teljesítményrészesedésnek megfelelően részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így például az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló portfólión 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 képviselőjére 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

	2016.12.31.	Megoszlás (%)	2017.12.31.	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	1 361 739	98,13	1 195 733	84,68
Banki egyenlegek	12 215	0,88	178 411	12,63
Egyéb eszközök	19 860	1,43	44 015	3,12
Összes eszköz	1 393 814	100,44	1 418 159	100,43
Kötelezettségek	6 113	0,44	6 119	0,43
Nettó eszközérték	1 387 701	100	1 412 041	100,00

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap 2014. november 21-én indult 134.191 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.341.910 eFt tőkével.

IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az OTP REÁL FUTAM II. ALAP nettó eszközértékének alakulása



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

10.522,619855

* 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	87,65	84,32	-3,33
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00	0,00	0,00
d) Egyéb átruházható értékpapírok	10,05	0,00	-10,05
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	97,70	84,32	-13,38

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	68.296
Egyéb bevételek:	
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-23.529
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	0
Egyéb díjak és adók (Felügyeleti díj, bankktg)	-4.704
Nettó jövedelem	40.063
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	0
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-15.570
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire (árfolyamkülönbözet)	0

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

	<i>adatok forintban</i>		
	2015.12.31.	2016.12.30.	2017.12.29.
Nettó eszközérték	1.354.639.215	1.387.700.947	1.412.040.881
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10.094,858932	10.341,237095	10.522,619855

Időszak	Időszaki hozam
2014. üzleti év (2014.11.21.-2014.12.31.)	-0,82%
2015. üzleti év (2014.12.31.-2015.12.31.)	1,78%
2016. üzleti év (2015.12.31.-2016.12.30.)	2,44%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	1,75%

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	Piaci árfolyam 2016.12.30.	Piaci érték eFt 2016.12.30.	Piaci árfolyam 2017.12.29.	Piaci érték eFt 2017.12.29.
OPCIÓ	1.341.910	2018.05.30.	1,48%	19.860	3,28%	44.015

Az opció piaci értéke 48.040 eFt (2014.12.31.), 37.037 eFt (2015.12.31.), 19.860 eFt (2016.12.30.), illetve 44.015 (2017.12.29) értékelési tartalékként került elszámolásra.

Az Alap portfóliójában az alábbi négy ingatlanpiaci befektetési alaptól álló, egyenlő súlyozású kosárra (Mögöttes index) vonatkozó európai vételi **opció** található, melynek lejáratára 2018.05.30., névértéke: 1.341.910 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 - Asia Pacific Property Securities	Az alap célja hosszú távú tőkenövekedés elérése, Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet, melyek az ázsiai ingatlanpiacon tevékenykednek,	25,00%
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-ben is sikeres évet zárt. 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 az adózott 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 jellegüknel 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 Alapban sem a tárgyidőszakban, sem a megelőző időszakban nem fordultak elő értékpapír-finanszírozási ügyletek, illetve teljeshozam-csereügyletek.

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 december 8-ig tartó időszakban.

A globális gazdasági növekedés kedvezően alakult az idén, 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 kockázatai, 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 mindenkor 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 portfólión 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 megszűnések - a Kezelési Szabályzat 50. pontban foglaltaknak megfelelően - részesednek az Alap felosztható vagyónából.

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 is pozitív teljesítményt tudott felmutatni. Az Alap 2016-os 2,44%-os (nem évesített) teljesítménye után 2017-ben 1,75%-os hozamot ért el.

5. Teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2014. üzleti év, indulástól (2014.11.21.-2014.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	-0,82%
2015. üzleti év (2014.12.31.-2015.12.31.)	1,78%
2016. üzleti év (2015.12.31.-2016.12.30.)	2,44%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	1,75%

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

Budapest, 2018. március 28.

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



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató-helyettes



Anda Árpád
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

OTP REÁL FUTAM II. NYILVÁNOS TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP

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

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-884/2015.

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016.12.31. eFt	2017.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	-	-
2	I. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-
3	1. Értékpapírok	-	-
4	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6	b) egyéb	-	-
7	II. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9	B. Forgóeszközök	1 373 946	1 374 409
10	I. KÖVETELÉSEK	-	-
11	1. Követelések	-	-
12	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	1 361 739	1 196 007
16	1. Értékpapírok	1 306 634	1 180 627
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	55 105	15 380
18	a) kamatokból, osztalékokból	48 912	35 641
19	b) egyéb	6 193	- 20 261
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	12 207	178 402
21	1. Pénzeszközök	12 207	178 402
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	-	-
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	-
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	19 860	44 015
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 393 806	1 418 424

Budapest, 2018. február 28.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP REÁL FUTAM II. NYILVÁNOS TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP

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

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-884/2015.

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.12.31. eFt	2017.12.31. eFt
28	E. Saját tőke	1 387 658	1 412 150
29	I. INDULÓ TŐKE	1 341 910	1 341 910
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 341 910	1 341 910
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	45 748	70 240
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
34	2. Értékelési különbözete tartaléka	74 965	59 395
35	3. Előző év(ek) eredménye	- 39 519	- 29 218
36	4. Üzleti év eredménye	10 302	40 063
37	F. Céltartalékok	-	-
38	G. Kötelezettségek	5 890	6 011
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	5 890	6 011
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNB.	-	-
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	258	263
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 393 806	1 418 424

Budapest, 2018. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP REÁL FUTAM II. NYILVÁNOS TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP

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

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-884/2015.

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

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	35 352	68 296
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	426	3 507
3	III. Egyéb bevételek	-	-
4	IV. Működési költségek	23 941	24 026
5	V. Egyéb ráfordítások	683	700
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7	VII. Tárgyévi eredmény	10 302	40 063

Budapest, 2018. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt
1026 Budapest, Riadó utca 1-2