

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

*Tevékenységzáró beszámoló  
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2018. május 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”) 2018. évi tevékenységet záró beszámolójának könyvvizsgálatát, amely tevékenységet záró beszámoló a 2018. május 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.399.690 E Ft, az üzleti év eredménye 42.838 E Ft nyereség –, és a 2018. január 1-től 2018. május 31-ig terjedő időszakra vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt tevékenység záró beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2018. május 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”) összhangban.

### ***A vélemény alapja***

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 beszámoló 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 megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

### ***Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések***

Megállapítottuk, hogy nincsenek a könyvvizsgálati jelentésünkben kommunikálandó kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések.

### ***Figyelemfelhívás***

Felhívjuk a figyelmet a tevékenységet záró beszámoló 2. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap futamideje határozott, 2014. november 19-től 2018. május 31-ig tartott. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

### ***Egyéb információk***

Az egyéb információk az Alap 2018. évi tevékenység lezáró jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az Alapkezelő vezetősége felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „*Vélemény*” szakaszában az tevékenység lezáró beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A tevékenység lezáró beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a tevékenység lezáró beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és a tevékenység lezáró beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2018. évi tevékenység lezáró beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a tevékenység lezáró beszámolóért***

A vezetés felelős a tevékenység lezáró beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes tevékenység lezáró beszámoló elkészítése.

A tevékenység lezáró beszámoló 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 tevékenység lezáró beszámoló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél 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 tevékenység lezáró beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége***

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a tevékenység lezáró beszámoló 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 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 tevékenység lezáró beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a tevékenység lezáró beszámoló 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 az Alapkezelő belső kontrolljának 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 tevékenység lezáró beszámoló összeállítására, 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 tevékenység lezáró beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a tevékenység lezáró beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a tevékenység lezáró beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

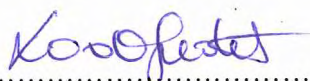
Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki tevékenység lezáró beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános

közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk; mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2018. június 7.



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

dr. Ladó Judit

A Hites és Hiteles Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjében,  
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 003510

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

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: H-KE-III-709/2014.

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

Cégjegyzék száma

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

1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

**ÉVES BESZÁMOLÓ**

**2018.01.01. - 2018.05.31.**

Budapest, 2018. június 6.

  
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

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

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: H-KE-III-709/2014.

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.05.31. eFt
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	-	-
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>B. Forgóeszközök</b>	<b>1 374 409</b>	<b>1 399 690</b>
10	I. KÖVETELÉSEK	-	-
11	1. Követelések	-	-
12	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különböz	-	-
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	1 196 007	-
16	1. Értékpapírok	1 180 627	-
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	15 380	-
18	a) kamatokból, osztalékokból	35 641	-
19	b) egyéb	- 20 261	-
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	178 402	1 399 690
21	1. Pénzeszközök	178 402	1 399 690
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
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>	<b>44 015</b>	-
27	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1 418 424</b>	<b>1 399 690</b>

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

Budapest, 2018. június 6.

  
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

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

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: H-KE-III-709/2014.

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

Céggjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.05.31. eFt
28	<b>E. Saját tőke</b>	<b>1 412 150</b>	<b>1 395 594</b>
29	<b>I. INDULÓ TŐKE</b>	<b>1 341 910</b>	<b>1 341 910</b>
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 341 910	1 341 910
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
32	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	<b>70 240</b>	<b>53 684</b>
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
34	2. Értékelési különbséget tartaléka	59 395	-
35	3. Előző év(ek) eredménye	- 29 218	10 846
36	4. Üzleti év eredménye	40 063	42 838
37	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
38	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>6 011</b>	<b>4 096</b>
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	6 011	4 096
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNB	-	-
42	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>263</b>	<b>-</b>
43	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>1 418 424</b>	<b>1 399 690</b>

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

Budapest, 2018. június 6.

  
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

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

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: H-KE-III-709/2014.

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

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.01.01. - 2017.12.31. eFt	2018.01.01. - 2018.05.31. eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	68 296	103 395
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 507	50 361
3	III. Egyéb bevételek	-	-
4	IV. Működési költségek	24 026	9 904
5	V. Egyéb ráfordítások	700	292
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>40 063</b>	<b>42 838</b>

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

Budapest, 2018. június 6.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**  
**OTP REÁL FUTAM II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű**  
**Származtatott Alap**  
**2018.01.01. - 2018.05.31.**

2018. május 31.

## 1. Az OTP REÁL FUTAM II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Származtatott Alap</b>
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
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 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 Bank Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Hites és Hiteles Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 8.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-660537
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Dr. Ladó Judit
MKVK nyilvántartási száma:	003510
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-351
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-709/2014.
Felügyeleti határozat kelte:	2014.11.19.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2014.11.19. - 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
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	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:	<a href="https://www.otpingatlanalap.hu">https://www.otpingatlanalap.hu</a>

### **A portfólió lehetséges elemei**

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 mindenkori saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így például az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe, 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 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, az éves beszámolót aláíró 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

## 2. A számviteli politika fő vonásai

### 2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („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: 2018. május 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2018. június 6.

### 2.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkori 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, visszaféréssel 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 értékítéletből 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, visszaféréssel 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:** könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.



### 3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### 3.1. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alapnak sem 2017.12.31-én sem 2018.05.31-én nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

#### 3.2. Követelések

Az Alapnak sem 2017.12.31-én, sem 2018.05.31-én nem volt követelése.

#### 3.3. Értékpapírok

A mérleg fordulónapján az Alap nem rendelkezett értékpapírokkal.

2017. 12.31-én:

adatok ezer forintban

TÍPUS	NÉVÉRTÉK	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	PIACI HATÁS	PIACI ÉRTÉK	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET
OTP JZB 2019/I.	142.000	173.247	10.621	-15.524	168.345	-4.902
FJ20NF01	250.000	303.880	14.793	-11.072	307.600	3.720
FK18ND01	97.000	87.015	0	9.974	96.989	9.974
FK19NF01	85.000	96.205	3.350	-3.250	96.304	100
DK2018/01	86.680	88.414	1.140	-737	88.817	403
MFB 201804/1	430.000	431.866	5.736	348	437.951	6.084
Összesen	1.090.680	1.180.627	35.640	-20.261	1.196.006	15.379

#### 3.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor a rövidlejáratú bankbetét és a folyószámla egyenlegét és értékelési különbözetét tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.05.31.
Bankszámla egyenlege	178 402	1 399 690
Összesen	178 402	1 399 690

#### 3.5. Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként a lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét mutatjuk ki, de sem 2017. december 31-én, sem 2018. május 31-én nem volt ilyen címen kimutatott összeg.

### 3.6. Származtatott ügylet értékelési különbözete

*adatok ezer forintban*

	2017.12.31.	2018.05.31.
Opciók értékelési különbözete	44 015	0
<b>Összesen</b>	<b>44 015</b>	<b>0</b>

2017.12.31-én:

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 Alapnak 2018. május 31-én nem volt nyitott származtatott ügylete.

### 3.7. Saját tőke

#### 3.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 134 191 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

*adatok ezer forintban*

	2017.12.31.	2018.05.31.
Értékpapír miatti értékelés	15 380	0
Származékos ügyletek miatti értékelés	44 015	0
<b>Összesen</b>	<b>59 395</b>	<b>0</b>

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

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2017-ben 40 064 ezer forint nyereség, 2018. május 31-én 42 838 ezer forint nyereség volt.

### 3.8. Céltartalék

Az Alapnál nem került céltartalék elszámolásra.

### 3.9. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat és egyéb kötelezettségeket tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.05.31.</b>
Alapkezelési díj	5 979	3 922
Egyéb díj	32	174
<b>Összesen</b>	<b>6 011</b>	<b>4 096</b>

### 3.10. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolás nem szerepel a mérlegben 2018. 05.31-én

*adatok ezer forintban*

	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.05.31.</b>
Különadó	175	0
Felügyeleti díj	88	0
<b>Összesen</b>	<b>263</b>	<b>0</b>

#### 4. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

##### Az Alap bevételei

*adatok ezer forintban*

	2017.01.01. - 2017.12.31.	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	2017.01.01. - 2018.05.31.	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
	Összes bevétel		Összes bevétel	
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>68 296</b>	<b>68 296</b>	<b>103 395</b>	<b>103 395</b>
Bankbetétek kamata	11	11	0	0
Értékpapírok kamata	68 285	68 285	55 138	55 138
Értékpapírok árfolyamnyeresége	0	0	10 000	10 000
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	0	0	38 257	38 257

##### Az Alap költségei, ráfordításai

*adatok ezer forintban*

	2017.01.01. - 2017.12.31.	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások	2017.01.01. - 2018.05.31.	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
	Összes költség, ráfordítás		Összes költség, ráfordítás	
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>3 507</b>	<b>3 507</b>	<b>50 361</b>	<b>50 361</b>
Értékpapírok árfolyam különbözete	3 507	3 507	50 361	50 361
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>700</b>	<b>525</b>	<b>292</b>	<b>175</b>
Különadó	700	525	292	175
Kerekítések	0	0	0	0
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>24 026</b>	<b>17 959</b>	<b>9 904</b>	<b>5 925</b>
Alapkezelői díj	23 529	17 550	9 708	5 786
Bankköltség	114	114	51	51
Felügyeleti díj	351	263	145	88
Közzétételi díj	32	32	0	0

## 5. 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 lejáratára 2018. május 31.

## 6. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Számítás módja	2017.12.31.	2018.05.31.
Tőkestruktúra	Saját tőke/Források	99,56%	99,71%
Likviditás	Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettség	228,65	347,73
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	2,84%	3,10%



## 7. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

		2017.12.31.	2018.05.31.
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)</b>	<b>-24 600</b>	<b>-691 240</b>
1.	Tárgyévi eredmény (+-) (kapott hozamok 19. sor nélkül)	-28.233	-12 301
2.	Elszámolt amortizáció (+)	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+-)	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet (+-)	39 725	-15 380
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete (+-)	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye (+-)	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye (+-)	3 507	-40 360
8.	Befektetett eszközök állományváltozása (+-)	0	0
9.	Forgóeszközök változása (+-)	-39 726	-621 021
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	121	-1 915
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+-)	0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (+)	5	-263
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19 sorok)</b>	<b>190 796</b>	<b>1 912 528</b>
14.	Ingatlanok beszerzése (-)	0	0
15.	Ingatlanok eladása (+)	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak (+)	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése (-)	0	0
18.	Értékpapírok eladása, beváltás (+)	122 500	1 857 389
19.	Kapott hozamok (+)	68 296	55 139
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 20-26 sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
20.	Befektetési jegy kibocsátás (+)	0	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport (-)	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása (-)	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok (-)	0	0
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele (+)	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése (-)	0	0
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat (-)	0	0
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) (+-)</b>	<b>166 196</b>	<b>1 221 288</b>
	Nyitó pénzeszköz	12 207	178 402
	Záró pénzeszköz	178 402	1 399 690
	<b>Változás</b>	<b>166 196</b>	<b>1 221 288</b>

## 8. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1112-351
Alapkezelő neve:	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Letétkezelő neve:	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2018. május 31.
Nettó eszközérték (Ft):	1 395 593819 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	10 400,055287
Darabszám:	134 191
Névérték (Ft):	1 341 910 000

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>4 110 530</b>	<b>0,29</b>
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			4 110 530	0,29
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			3 921 824	0,28
I/2.2.	Bankktg			14 706	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			57 000	0,00
I/2.4.	Származtatott ügylet			0	-
I/2.5.	Különadó			117 000	0,01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>1 399 704 349</b>	<b>100,29</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			1 399 704 349	100,29
II/2.	Egyéb követelés			0	-
II/2.1	Származtatott ügylet			0	-
II/3	Lekötött betétek			0	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	-
II/4	<b>Értékpapírok</b>	<i>Devizanem</i>	<i>Névérték</i>	0	-
II/4/1.	<b>Állampapírok</b>			0	-
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	-
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	-
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	-
II/4/2.	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>			0	-
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett		0	0	-
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/3.	<b>Részvények</b>			0	-
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-

II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
<b>II/4/4.</b>	<b>Jelzáloglevelek</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett		0	0	-
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
<b>II/4/5.</b>	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	-

## 9. A portfolió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2018. május 31-én érvényes nettó eszközérték és 2018.05.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. A mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely az Alap megszűnési eljárása során elszámolásra került.

Budapest, 2018. június 06.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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