

OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap

*Éves jelentés
és független könyvvizsgálói jelentés*

2016. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2016. évi éves jelentésének I - XIII. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2016. 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 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 jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

Egyéb kérdések

Az Alap 2016. évi éves beszámolójáról (az “éves beszámoló”) 2017. március 23-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, de nem tartalmazzák az éves jelentésben található számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves jelentésben közölt számviteli információkra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk 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 ezt a tényt jelenteni. Ebben a 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 közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves jelentésben való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

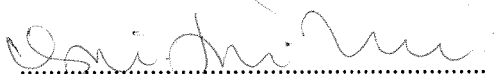
A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 ésszerűségét.
- 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, minősíteniük 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.
- 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, 2017. április 28.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083



dr. Hruba Attila
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007118

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP

2016.06.13.-2016.12.31.

ÉVES JELENTÉS

2017. április 18.

I. Az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

| | |
|---|---|
| Az Alap neve: | OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap |
| Az Alap rövid neve: | OTP Reál Alfa Plusz 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 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 | Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. |
| Könyvvizsgáló székhelye: | 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C. |
| Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: | 01-09-071057 |
| Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve: | Dr. Hruba Attila |
| MKVK nyilvántartási száma: | 007118 |
| Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: | |
| Lajstromszám: | 1112-403 |
| MNB határozat száma: | H-KE-III-510/2016. |
| MNB határozat kelte: | 2016.06.13. |
| Az Alap futamideje: | Az Alap futamideje határozott, 2016.06.13-2020.12.11. |
| 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: | HU0000716980 |
| Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése: | Az Alap befektetési jegyei 2016.06.28-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére. |
| Első kereskedési nap: | 2016.06.29. |
| BÉT határozat száma: | 271/2016 |
| Honlap: | www.otpingatlanalap.hu |

A portfólió lehetséges elemei:

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, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, indexre szóló opción 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. Barna Zsolt

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató
Lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Nagykovácsi út 6.

Szabó Ágota

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Back Office Igazgató
Lakcíme: 2220 Vecsés, Nyárfa u. 2.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Szabó Ágota

PM nyilvántartási szám:191651

II. Vagyonkimutatás

adatok ezer forintban

| | 2016.12.30. | Megoszlás (%) |
|--------------------------|-------------|---------------|
| Átruházható értékpapírok | 2.125.985 | 95,10 |
| Banki egyenlegek | 1.624 | 0,07 |
| Egyéb eszközök | 117.940.234 | 5,28 |
| Összes eszköz | 2.245.549 | 100,45 |
| Kötelezettségek | 10.033.253 | 0,45 |
| Nettó eszközérték | 2.235.516 | 100,00 |

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap 2016. június 13-án indult 220.376 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 2.203.760 eFt tőkével.

IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

| | |
|--|---------------|
| Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2016.12.31-én, Ft * | 10.144.098568 |
|--|---------------|

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

V. A befektetési alap összetétele

| Megnevezés | Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, % | | |
|---|---|-------------|----------|
| | Induláskor* | 2016.12.31. | változás |
| a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír | 0.00% | 94.68% | 94.68% |
| c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| d) Egyéb átruházható értékpapírok | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok | 0.00% | 94.68% | 94.68% |

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.

* Az Alap 2016. június 13-án indult, induláskor nem volt értékpapír a portfóliójában.

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 | 38,647 |
| Egyéb bevételek: | |
| Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek): | -21,218 |
| A Letétkezelőnek fizetett díjak: | 0 |
| Egyéb díjak és adók (Felügyeleti díj, bankktg) | -184,017 |
| Nettó jövedelem | -166,588 |
| Felosztott és újra befektetett jövedelem | 0 |

| | |
|---|---------|
| Tőkeszámla változásai | 0 |
| Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése | 198,338 |
| Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire | 0 |
| Saját tőke változás | 38,647 |

VII. Összehasonlító táblázat elmúlt három üzleti évről (az alap 2016-ban indult) adatok forintban

| | |
|---|--------------------|
| | 2016.12.30. |
| Nettó eszközérték | 2.235.515.866 |
| Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték | 10.144.098568 |

| | |
|--|-----------------------|
| Időszak | Időszaki hozam |
| 2016. üzleti év (2016.06.13-2016.12.30.) | 1,46% |

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap, mely 2016.06.13-án kezdte meg működését, ezért az eddig elért hozamból 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 | Eladott összeg (USD) | Vásárolt összeg (HUF) | Lejárat | Kötési árfolyam (HUF/USD) | Piaci árfolyam (HUF/USD) 2016.12.30. | Piaci érték eFt 2016.12.30. |
|------------------|----------------------|-----------------------|-------------|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| HATÁRIDŐS ÜGYLET | 5.517.000 | 1.627.073.640 | 2017.03.29. | 294.92 | 293.2352 | 9.295 |

| Ügylet típus | Névérték eFt | Lejárat | 2015-ben kifizetett opciós díj eFt | Piaci árfolyam 2016.12.30. | Piaci érték eFt 2016.12.30. |
|--------------|--------------|-------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| OPCIÓ | 2.203.760 | 2020.12.04. | 110.188 | 4.93% | 108.645 |

A határidős ügyletek piaci értéke 9.295 eFt 2016.12.30-án, amely az eszközök között értékelési különbözetként, a források között értékelési különbözet tartalékként került elszámolásra. A deviza határidős ügylet a portfólióban lévő idegen devizában denominált kötvények devizakockázatát fedezi.

Az Alap portfóliójában az alábbi nyolc befektetési alap hozam/kockázat alapján optimalizált kosarából számított index árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció található, melynek lejáratát 2020.12.04., névértéke: 2.203.760 eFt.

| Alap neve | Az alap rövid ismertetése | Jelenlegi súly |
|-----------|---------------------------|----------------|
|-----------|---------------------------|----------------|

| | | |
|---|---|--------|
| OTP Ingatlanbefektetési Alap | Az Alap jelenleg elsődlegesen magyarországi ingatlanokba és likvidnek minősülő eszközökbe fektet, azonban a befektetések diverzifikációjánál mind a földrajzi, mind a gazdasági alapú megosztást folyamatosan érvényesíteni kívánja. Az Alapkezelő az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál egyaránt törekszik a hozam termelésére és az értéknövekedés elérésére. | 20,00% |
| Henderson Horizon - Pan European Property Equities Fund | Az alap az európai régió tőzsdéin kereskedett, ingatlanpiacon tevékenykedő vállalatok, REIT-ek részvényeibe fektet. | 20,00% |
| Morgan Stanley Investment Fund - European Property Fund | Az alap célja hosszútávú tőkenövekedés elérése. Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet, melyek az ázsiai ingatlanpiacon tevékenykednek. | 20,00% |
| Cohen & Steers SICAV - European Property Fund | Az aktívan kezelt alap célja az európai régióban tevékenykedő ingatlan társaságok részvényeibe való befektetés révén hosszú távú tőkenövekedés elérése. | 12,00% |
| SPDR S&P Homebuilders ETF | Az ETF az amerikai tőzsdén kereskedett lakásépítő vállalatok részvényeibe fektet be. | 12,00% |
| Vanguard REIT ETF | Amerikai tőzsdén kereskedett REIT-ekbe fektető ETF. | 12,00% |
| iShares UK Property UCITS ETF | Az ETF az Egyesült Királyság tőzsdén jegyzett ingatlanpiaci vállalataiba és REIT-ekbe fektet be. | 4,00% |
| 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. | 0,00% |
| Delta Lloyd L - Global Property Fund | Globális kiterjedésű alap, melynek célja hosszú távú tőkenövekedés elérése a világon tevékenykedő ingatlanpiaci vállalatok, REIT-ek tőzsdén kereskedett részvényeibe való befektetéssel. | 0,00% |
| Schroder ISF - ASIA PACIFIC PROPERTY SECURITIES | Az alap célja hosszútávú tőkenövekedés elérése. Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet, melyek az ázsiai ingatlanpiacon tevékenykednek. | 0,00% |
| iShares Mortgage Real Estate Capped ETF | Amerikai tőzsdén kereskedett ingatlantársaságokba, REIT-ekbe és jelzáloglevelekbe fektető társaságokba fektető ETF. | 0,00% |

IX. Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt növekedését, működésének eredményességét alapvetően az általa kezelt alapok, ezen belül is elsősorban az ingatlanalapok növekedése határozza meg. Az Alapkezelő egyetlen bevétele az alapkezelési díj, mely a mindenkori nettó eszközértékére vetített összeg. Az Alapkezelő 2016-ban is eredményes évet zárt, nettó árbevétele 29,0%-kal haladta meg az előző évi bevételeket, míg adózott eredménye 17,1%-kal emelkedett a bázis év hasonló adatához viszonyítva. A bevétel növekedés a kezelt alapok számának és a kezelt vagyon növekedésének köszönhető. Az eredmény növekedését az árbevétel emelkedésén kívül az egyéb bevételek növekedése, illetve a pénzügyi bevételeken elért, befektetési jegy visszaváltásból eredő árfolyam nyereség okozta. Az OTP Reál sorozatban négy új származtatott alap indult. A piaci igényekre reagálva az Alapkezelő az év elején tovább bővítette termékínálatát, és elindította az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapját, mely hazai ingatlanalapok mellett nemzetközi alapokba, ETF-ekbe is fektet, kihasználva a

nemzetközi diverzifikációból fakadó előnyöket. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap esetében a befektetési jegyek vásárlásának üteme erősödött, a visszaváltások mértéke elhanyagolható. Az Alap nettó eszközértéke 2016-ban 92,9%-kal emelkedett, mely az aktív marketing tevékenység révén elért kiemelkedő forgalmazásnak, valamint a befektetésekből származó növekvő bevételeknek köszönhető. Az Alap ingatlan portfóliója két ingatlannal bővült az év során. Az Alapkezelő a megnövekedett keresletre reagálva két új, devizás változatot is elindított az év végén, OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap és OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap néven.

Az Alapkezelő vezetését 2016. június 8-tól Dr. Barna Zsolt vezérigazgató látja el. Az Alapkezelő felügyeletét öttagú felügyelő bizottság látta el. Az Alapkezelő létszáma 2016 év végén 42 fő volt.

X. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

| Megnevezés | Összeg |
|--|-------------|
| 2016. évre kifizetett javadalmazás | 370.698 eFt |
| Teljes összegből a rögzített javadalom | 256.735 eFt |
| Teljes összegből a változó javadalom | 113.963 eFt |
| Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása | 170.901 eFt |
| Létszám | 42 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 ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2016. évben nem alkalmazott.

XIV. Vezetőségi jelentés

1. Üzleti környezet

A 2016-os év tartalmas volt a globális tőkepiacok számára. Az alacsony hozamkörnyezet miatt emelkedett a kockázatvállalási hajlandóság a befektetők részéről, azonban számos előre nem látott és/vagy várt esemény jelentős kilengéseket idézett elő a piacokon. Az év első felében továbbra is a jegybankok, különösen az amerikai Fed monetáris politikai lépései befolyásolták erőteljesen a tőkepiaci árfolyamokat. Bár a 2015 decemberében megkezdett

kamatemelési ciklus folytatását a növekvő belső fogyasztás és a gazdaság erejének első számai még úgy tűnt, hogy támogatják, azonban a vártnál meglepően gyengébb második negyedéves GDP adatok, valamint a szintén nagy meglepetést okozó munkaerő-piaci adatok után már egyértelművé vált, hogy csak a választások után várható az újabb monetáris szigorítás. A novemberi amerikai elnökválasztás lefolyása extrém volatilitást hozott a piacokra. Az S&P 500 Index határidős kontraktusainak árfolyama ezen az éjszakán a korábbi 2 135.50 pontos záró értékről közel a 2 000 pontos határig szakadt az ázsiai kereskedésben, majd a végeredmény tudatában végül 2 141.40 ponton zárt és Donald Trump meglepetés győzelmével a fiskális lazítási ígéretektől fűtött tőzsdék és az amerikai dollár az év végéig megállíthatatlanul meneteltek. A lendületet a Fed december közepi kamatemelése nem befolyásolta érdemben, hiszen a sáv a 25 bázispontos emeléssel a piaci szereplők által már régóta beárazott 0.50-0.75-ös szintre került.

A nyári izgalmakról főként az európai színtér gondoskodott a június 23-án tartott brit népszavazással, melynek kérdése arra irányult, hogy a szigetország kiváljon-e az Európai Unióból. Bár minimálisan minden szereplő számba vette, mégis óriási meglepetést okozott a másnap kihirdetett eredmény és hatalmas volatilitást hozott az elkövetkező két nap kereskedésébe. Mivel egyedül a népszavazás eredményének ténye az ismert, egyelőre csak becsülni tudják a szakemberek a jövőbeli hatásait az úgynevezett „BREXIT”-nek és ezért is volt az tapasztalható, hogy az intenzív kétnapi szakadás után a legtöbb érintett piac felfelé korrigált. Az Európai Központi Bank márciusban rekord alacsony szintre, 0.00%-ra csökkentette irányadó rátájának mértékét, valamint a piaci szereplőknek nyújtott O/N kamatlábakat is lejjebb nyomta a negatív tartományban, ezzel is erősítve a lazább monetáris politikai fellépését, továbbá júniustól már egyes vállalati kötvények is bekerülhetnek az eszközvásárlási programba, melynek egyik célja, hogy a középtávú inflációs mérték 2% körül alakuljon.

Kína esetében a trendszerűen lassuló GDP bővülés ellenére továbbra is erős mértéken, 6.8%-on állt az év végén, azonban a vállalati hitelállomány hatalmas mértéke és az egyre növekvő méretű helyi „árnyékbanki” rendszer állandó sötét foltot jelent az ország jövőjére nézve. Japán továbbra is a gyenge gazdasági növekedést és a deflációt próbálja leküzdeni, a Bank of Japan kormányzója augusztusban is úgy nyilatkozott, hogy készek hezitálás nélkül emelni a mennyiségi lazítás vásárlási volumenét, mely lehetséges eszközei közé már tőzsdén kereskedett befektetési jegyek (ETF-ek) és részvények is bekerültek, illetve tovább csökkentheti a már egyénként is negatív szinten álló betéti kamatszintet is.

A hazai jegybank 1.35%-ról 15 bázispontos lépésekkel egészen 0.90%-ig mérsékelte a hazai alapkamatot, azonban retorikájában határozottan a BUBOR piac élénkítése mellett foglalt állást, hogy a központi nyomásra felélénkített bankközi kamatlábi piac töltse majd be a jövőben a referencia kamatláb meghatározó szerepét. További monetáris változásként a 3 hónapos betétben elhelyezhető volumen felső korlátját vezették be, tovább szorítva ki a banki forrásokat és terelve őket a hazai állampapír piac felé. A lakosság körében továbbra is népszerűek voltak a hazai adósságpapírok, az előző év végéhez képest több mint 1 550 milliárd forinttal növekedett a lakossági állampapírok állománya. Bár mindhárom „nagy” hitelminősítőnél visszakerült a magyar szuverén államadósság osztályzata a befektetésre ajánlott kategóriába, a külföldi szereplők 2015. év végi 3 900 milliárd forintnyi állampapír állománya 3 400 milliárd körüli szintre csökkent, azonban a tartott papírok átlagideje 5.10 évről 5.51-re növekedett. A hazai állampapír hozamok a rövid oldalon (3-12 hónap) 74-79, a közép oldalon (3-5 év) 129-88, míg a hosszú oldalon (10-15 év) 17-22 bázisponttal mérséklődtek.

Amerikában az év első felét a 2015 decemberében megkezdett kamatemelési ciklus folytatási lehetőségeinek és időzítésének találgatása határozta meg. Bár az általános kép biztatónak mutatkozott, szinte minden egyes kamatdöntő ülést megelőzőt legalább egy hazai vagy

külföldi piaci adat, amely alapos óvatosságra és türelemre intette a döntéshozókat. A második negyedévre vonatkozó előzetes GDP adat messze elmaradt az elemzői várakozásoktól, ugyanis a várt 2.5%-os negyedéves bővülés helyett mindössze 1.2% emelkedést becsültek az első, előzetes adatok kijövetelekor. Mindez amellel történt, hogy a lakossági fogyasztás becsült mértéke az előző negyedév közel háromszorosa, 4.2% lett az előzetes becslések alapján. A GDP enyhébb mértékű növekedése mögött a cégek felhalmozott készleteinek kisöprése, valamint a nem túl derűs globális gazdasági várakozások miatti elmaradó befektetések állhattak, azonban a harmadik negyedévben már a várakozásokat felülmúló 3.5%-kal nőtt a mutató értéke negyedéves alapon. A fogyasztói árindex az első félévben 1% körül mozgott, decemberre azonban már 2.1%-ot mértek. A 10 éves állampapír hozama az év eleji 2.27%-ról előbb 1.47%-ra csökkent, amellyel követte a biztonságos befektetéseknek tekintett eszközök mozgását, majd év végére 2.47%-ig korrigált vissza, köszönhetően a novemberi választást követő részvénypiaci ralinak és az ezzel járó emelkedett befektetői kockázati preferenciáknak. A részvénypiacot illetően az 500 legnagyobb amerikai tőzsdei vállalatot reprezentáló S&P 500 Index 9.5%-ot erősödött az év során, míg az amerikai ingatlanpiacon tevékenykedő vállalatok teljesítményét mérő FTSE EPRA/NAREIT US Index 3.77%-ot tudott emelkedni.

Európában a főbb részvényindexek teljesítménye pozitív volt az év végén, azonban a STOXX Europe 600 Index nem tudta ledolgozni év közbeni zuhanását és végül -1.2%-os teljesítménnyel zárta 2016-ot. A brit népszavazást követő két kereskedési nap alatt az angol font amerikai dollárral szemben mért kurzusa 12.60%-ot meghaladó mértékben gyengült és összességében 16.26%-ot mérséklődött az év során. Ettől függetlenül a londoni FTSE 100 Index 14.4%-ot tudott emelkedni az előző év végéhez képest, mert bár a kilépés várhatóan visszafogja a szigetországban működő vállalatok eredményeit, az index tagjainak többsége külső piacokon működő vállalat és ezért ez egyelőre nem befolyásolja érdemben az értéküket. Az európai fejlett kötvényeket nézve látható, hogy időről időre kiemelkedően kockázatalutasító magatartás volt tapasztalható a befektetők részéről, mivel a német 10 éves bund hozama idén először került negatív tartományba június 24-én, azonban az év végi részvény rali a korábban látott 0.21% körüli szintekre emelte vissza a hozamát. Az európai ingatlanpiacon tevékenykedő cégek teljesítményét reprezentáló FTSE EPRA/NAREIT Europe Index 9.13%-ot mérséklődött az év során.

A hazai BUX Index 2015-ös 43.81%-os erősödését 33.79%-os újabb emelkedéssel folytatta 2016-ban és történelmi csúcserőtelében, 32 003.05 ponton zárt.

2. Az Alap céljai és stratégiája főbb erőforrásai és kockázata, 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, 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 Mögöttes Indexre szóló vételi opció 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 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 2016. évben indult és a 2016-os év során a megnövekedett politikai és piaci kockázatok (pl. Brexit, amerikai elnökválasztás és kamatemelés) ellenére is pozitív teljesítményt tudott felmutatni. Az Alap 2016-ban 1,46%-os hozamot ért el.

5. Teljesítmény mérése


| Időszak | Időszaki hozam |
|---|----------------|
| 2016. üzleti év, indulástól (2016.06.13-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i> | +1,46% |

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap ezért az elért az eddigi működése alatt elért hozamból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére, lejáratkori kifizetésére vonatkozóan.

Budapest, 2017. április 18.



dr. Barna Zsolt
Vezérigazgató



Szabó Ágota
Back office igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-510/2016.

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Céjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

| Sor-szám | A tétel megnevezése | 2016.06.13. eFt | 2016.12.31. eFt |
|----------|---|--------------------|--------------------|
| 1 | A. Befektetett eszközök | 0 | 0 |
| 2 | I. ÉRTÉKPAPIROK | 0 | 0 |
| 3 | 1. Értékpapírok | 0 | 0 |
| 4 | 2. Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 5 | a) kamatokból, osztalékokból | 0 | 0 |
| 6 | b) egyéb | 0 | 0 |
| 7 | II. Befektetett pénzügyi eszközök | 0 | 0 |
| 8 | 1. Hosszú lejáratú bankbetétek | 0 | 0 |
| 9 | B. Forgóeszközök | 2,203,760 | 2,127,595 |
| 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 | 2,125,984 |
| 16 | 1. Értékpapírok | 0 | 2,045,611 |
| 17 | 2. Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | 80,373 |
| 18 | a) kamatokból, osztalékokból | 0 | 28,385 |
| 19 | b) egyéb | 0 | 51,988 |
| 20 | IV. PÉNZESZKÖZÖK | 2,203,760 | 1,611 |
| 21 | 1. Pénzeszközök | 2,203,760 | 1,586 |
| 22 | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete | 0 | 25 |
| 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 | 117,940 |
| 27 | ESZKÖZÖK ÖSSZESEN | 2,203,760 | 2,245,535 |

Budapest, 2017. február 24.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

