

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**

*Éves jelentés  
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2016. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

### Vélemény

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) 2016. évi éves jelentésének I - XII. 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.

## **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 közlétegye 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**

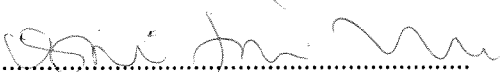
A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk 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, 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.
- 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 INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2016.**

**ÉVES JELENTÉS**

2017. április 18.

## Tartalom

I.	Általános adatok .....	3
II.	Az Alap vagyonskimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján .....	4
1.	Eszközök összetétele 2015. december 31 .....	4
2.	Eszközök összetétele 2016. december 31 .....	5
2.1.	Határidős ügyletek .....	5
2.2.	Értékpapírok .....	6
2.3.	Ingatlan adatok .....	6
a)	Ingatlanok egyedi jellemzői 2016.12.31.....	6
b)	Telkek egyedi jellemzői 2016.12.31.....	8
c)	Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2016.12.31. ....	8
d)	Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2016.12.31.....	9
III.	Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása.....	9
IV.	Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása.....	9
V.	Az Alap hozamának alakulása.....	9
VI.	Bevételek, díjak, költségadatok alakulása .....	10
1)	Bevételek/költségek alakulása.....	10
2)	Éves beszámoló eredmény kimutatásának részletezése .....	10
a)	Értékesítés nettó árbevételének alakulása.....	10
b)	Egyéb bevételek alakulása.....	11
c)	Működési költségek alakulása.....	11
d)	Egyéb ráfordítások alakulása.....	11
e)	Pénzügyi műveletek eredménye .....	12
f)	Rendkívüli eredmény.....	12
VII.	Származtatott ügyletek .....	12
VIII.	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások .....	12
1)	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők.....	12
2)	Alapkezelő működésében bekövetkezett változások.....	13
IX.	Alapkezelő által kifizetett javadalmazás .....	14
X.	Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak .....	14
1)	Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak.....	14
2)	Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások .....	14
3)	Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek .....	14
XI.	Tőkeáttétel .....	14
XII.	Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	14
	Melléklet: Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg, eredménykimutatás.....	15

## **I. Általános adatok**

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete III/120.013-1/2002. számú határozatával 2002. december 5-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-05. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

<b>Alapkezelő:</b>	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1012 Budapest, Pálya.u. 4-6.)
<b>Letétkezelő:</b>	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
<b>Forgalmazók:</b>	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
	CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt (1027 Budapest, Medve u. 4-14.)
	Budapest Bank Zrt (1138 Budapest, Váci út 193.)
<b>Ingatlanértékelő:</b>	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.)
	SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
<b>Könyvvizsgáló:</b>	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft., (1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/C.)

### **Az Alap képviseletére 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. Az Alap vagyonskimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján

Az Alap eszközeinek és kötelezettségeinek összetételére vonatkozó alábbi információk nem minden esetben egyeznek meg az Alap éves beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz az éves beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az év utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak a tárgyév utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/ kötelezettségek szerepeltethetők.

### 1. Eszközök összetétele 2015. december 31.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK:</b>	<b>2.167.445</b>	<b>2,74</b>
		-
I/1. Hitelállomány	693.905	0,89
I/2. Egyéb kötelezettségek	1.064.823	1,34
<i>alapkezelői díj</i>	119.880	0,15
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	8.528	0,01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	2.561	0,00
<i>költségment elsz. egyéb tétel</i>	7.359	0,01
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	926.495	1,17
I/3. Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	98.344	0,12
I/5. Határidős deviza ügyletek /kötelezettség	310.373	0,39
<b>II. ESZKÖZÖK:</b>	<b>81.382.416</b>	<b>102,74</b>
II/1. Folyószámla, készpénz	313.069	0,40
II/2. Egyéb követelés	6.944.291	8,77
		-
II/3. Lekötött bankbetétek	10.098.726	12,75
<i>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</i>	10.098.726	12,75
<i>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű</i>	-	-
II/4. Értékpapírok	7.825.795	9,88
II/5. Ingatlanok, berendezések	56.141.644	70,87
<i>II/5/1. Ingatlanok</i>	54.752.644	69,12
<i>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</i>	1.389.000	1,75
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	58.891	0,07



## 2. Eszközök összetétele 2016. december 31.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIO %
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK:</b>	<b>1.543.831</b>	<b>1,01</b>
I/1. Hitelállomány	397.688	0,26
I/2. Egyéb kötelezettségek	1.057.887	0,69
<i>alapkezelői díj</i>	200.204	0,13
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	29.504	0,02
<i>ingatlanszakértői díj</i>	5.317	0,00
<i>költségként elsz. egyéb tétel</i>	10.320	0,01
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	812.542	0,53
		-
I/3. Céltartalékok	0	0,00
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	88.256	0,06
<b>II. ESZKÖZÖK:</b>	<b>154.377.824</b>	<b>101,01</b>
II/1. Folyószámla, készpénz	80.396.111	52,60
II/2. Egyéb követelés	715.455	0,47
II/3. Lekötött bankbetétek	0	0,00
<i>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</i>	0	0,00
<i>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű</i>	0	0,00
II/4. Értékpapírok	6.249.761	4,09
II/5. Ingatlanok, berendezések	65.569.452	42,90
<i>II/5/1. Ingatlanok</i>	63.960.852	41,85
<i>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</i>	1.608.600	1,05
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	89.823	0,06
II/7 Határidős deviza ügyletek /követelés	1.357.222	0,89

### 2.1. Határidős ügyletek

II/7 HATÁRIDŐS ÜGYLETEK					
DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
EUR					
ELADÁSI	1.530.000	309,53	317,50	12.193.515	2017.04.03
ELADÁSI	6.500.000	310,19	313,30	20.189.217	2017.08.10
ELADÁSI	21.777.000	309,24	310,03	17.234.058	2017.02.15
ELADÁSI	15.000.000	309,27	311,29	30.248.137	2017.02.21
ELADÁSI	2.000.000	309,15	310,06	1.828.578	2017.01.30
ELADÁSI	22.230.000	309,15	310,05	20.102.343	2017.01.30
ELADÁSI	6.800.000	309,16	311,69	17.222.210	2017.02.01
ELADÁSI	64.800.000	309,00	313,43	287.043.678	2017.01.05
ELADÁSI	5.700.000	309,19	313,67	25.556.797	2017.02.06
ELADÁSI	1.000.000	309,19	313,59	4.403.649	2017.02.06
ELADÁSI	2.260.000	309,04	314,10	11.434.169	2017.01.12
ELADÁSI	10.000.000	309,11	311,32	22.099.236	2017.01.23
ELADÁSI	10.000.000	309,15	310,43	12.842.890	2017.01.30
ELADÁSI	12.000.000	309,27	313,97	56.428.204	2017.02.20
ELADÁSI	1.641.000	309,40	313,73	7.098.613	2017.03.13
ELADÁSI	4.730.000	309,81	318,81	42.579.521	2017.06.01
ELADÁSI	10.340.000	309,76	318,68	92.249.496	2017.05.23
ELADÁSI	5.557.000	309,23	316,15	38.471.124	2017.02.13
ELADÁSI	10.300.000	309,05	315,78	69.356.148	2017.01.13
ELADÁSI	3.000.000	309,07	311,00	5.791.691	2017.01.17
ELADÁSI	3.300.000	309,07	311,26	7.228.861	2017.01.17
ELADÁSI	18.000.000	309,62	310,63	18.170.444	2017.04.18
ELADÁSI	2.750.000	309,24	310,34	3.012.847	2017.02.16
ELADÁSI	3.425.000	309,27	311,65	8.139.658	2017.02.21
ELADÁSI	24.950.000	309,66	311,34	41.876.157	2017.04.24
ELADÁSI	10.000.000	309,33	310,97	16.438.647	2017.02.28
ELADÁSI	3.000.000	309,01	314,54	16.586.780	2017.01.06
ELADÁSI	35.364.000	309,01	314,54	195.524.969	2017.01.06

ELADÁSI	1.500.000	309,02	314,46	8.154.971	2017.01.09
ELADÁSI	19.600.000	309,04	314,06	98.379.593	2017.01.12
ELADÁSI	8.000.000	309,05	314,90	46.828.853	2017.01.13
ELADÁSI	5.500.000	309,05	314,88	32.084.836	2017.01.13
ELADÁSI	3.500.000	309,07	314,64	19.496.973	2017.01.17
ELADÁSI	4.500.000	309,09	312,71	16.282.262	2017.01.20
ELADÁSI	5.510.000	309,11	312,26	17.383.629	2017.01.23
ELADÁSI	4.000.000	309,11	311,50	9.579.694	2017.01.23
ELADÁSI	2.500.000	309,13	310,45	3.304.261	2017.01.27
ELADÁSI	4.000.000	309,15	310,36	4.857.156	2017.01.30
USD					
ELADÁSI	3.450.000	295,55	295,41	- 481.422	2017.03.16
				1.357.222.443	

## 2.2. Értékpapírok

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2015.12.31.	2016.12.31.	változás
<b>II/4. Értékpapírok</b>	<b>9.62</b>	<b>4.05</b>	<b>-5.57</b>
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	1.07	0.58	-0.49
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	8.55	3.47	-5.08
c) Közel múltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	-	0.18	+0.18
d) Egyéb átruházható értékpapírok	-	-	-
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	8.55	3.47	-5.08

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 mérlegfőösszeg, II.1. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

## 2.3. Ingtalan adatok

### a) Ingtalanok egyedi jellemzői 2016.12.31.

adatok ezer forintban

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület, m <sup>2</sup>	Bérbeadható nettó terület, m <sup>2</sup>	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás, év	Forgalmi ár, ezer Ft	Portfólió %
<b>II/5. Ingatlanok, berendezések</b>							<b>65,569,452</b>	<b>42.90</b>
<b>II/5/1. Ingatlanok</b>							<b>63,960,852</b>	<b>41.85</b>
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	758	727	1936	5-10	304,500	0.20
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	2511	2230	1880	5-10	449,100	0.29
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	10383	1225	1953	I	313,900	0.21
IRODA	1034 Budapest Timár u. 20	17624	3211	1955	1992	5-10	533,000	0.35
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	16470	16438	1988	5-10	4,214,400	2.76
IRODA	1093 Budapest Kínizsi u. 30-36.	36840	11254	10670	1915	5-10	3,852,731	2.52
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	9925	7894	1993	5-10	1,881,700	1.23
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	3187	3187	1994	5-10	895,984	0.59
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	52654	36380	2003	5-10	12,636,464	8.27
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	2696	2654	1993	5-10	713,000	0.47
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	1424	1424	1991	5-10	405,000	0.26
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	1626	1626	1991	5-10	517,000	0.34
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	1506	1481	1977	5-10	220,000	0.14
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	3362	3362	1975	5-10	1,031,000	0.67
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	10178	10178	1908	5-10	3,233,000	2.12
IRODA	1126 Budapest Bőszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	838	554	1965	5-10	187,400	0.12
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	729	729	1969	5-10	169,000	0.11
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	741	741	1974	I	167,800	0.11

IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	641	523	1966	1	164,900	0.11
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	587	587	1962	1	220,700	0.14
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	4318	3346	1936	5-10	303,400	0.20
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	416	416	1988	5-10	77,000	0.05
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	8991	4711	2009	5-10	2,547,000	1.67
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	8285	4100	1992	5-10	1,493,700	0.98
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>36,531,679</b>	<b>23.90</b>
								-
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	3540	3540	2002	5-10	742,100	0.49
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	0	0	2005	1	0	-
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	838	807	2004	5-10	139,200	0.09
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	8279	6726	2007	5-10	1,347,000	0.88
KERESKEDELEM	1046 Budapest, Szent Imre u. 1.	73312/10	4683	4683	1992	5-10	1,479,918	0.97
<b>KERESKEDELMII ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>3,708,218</b>	<b>2.43</b>
								-
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	540	540	1993	5-10	89,800	0.06
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	832	831	1996	5-10	134,300	0.09
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	352	352	1982	5-10	77,700	0.05
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	388	323	1993	5-10	40,000	0.03
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	298	298	1978	5-10	79,000	0.05
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	391	391	1972	5-10	57,900	0.04
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarosai V. u. 89.	0320/152-1	6634	6634	2007	5-10	1,442,843	0.94
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	3150	3080	2008	5-10	1,075,181	0.70
KERESKEDELEM	8600 Siófok, Erkel Ferenc u. 4/B.	6794/7	6752	2600	1990	5-10	320,000	0.21
<b>KERESKEDELMII ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>3,316,724</b>	<b>2.17</b>
								-
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	946	617	1995	5-10	334,400	0.22
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16.	13019	49	49	1968	1	3,000	0.00
<b>LAKÓ ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>337,400</b>	<b>0.22</b>
								-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	8105	7755	2005	5-10	1,688,100	1.10
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	8290	6906	1938	5-10	842,300	0.55
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	24000	24000	1953	1	1,102,300	0.72
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	34034	34034	1989	5-10	4,449,700	2.91
LOGISZTIKA	2360 Gyál belter 7702 M5 Business Park	7702	35615	35601	2000	5-10	6,018,541	3.94
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>14,100,941</b>	<b>9.23</b>
								-
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	8059	7964	2007	5-10	1,146,242	0.75
LOGISZTIKA	7400 Kaposvár Raktár utca	5378/64	1907	1907	1997	5-10	78,700	0.05
LOGISZTIKA	9027 Győr Csókás u. 4.	5515	67098	27878	2000	5-10	3,329,648	2.18
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>						<b>4,554,589</b>	<b>2.98</b>
								-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15					377,600	0.25
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17					360,100	0.24
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18					673,600	0.44
<b>TELEK ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>						<b>1,411,300</b>	<b>0.92</b>

II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok								1,608,600	1.05
	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>								-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472						1,608,600	1.05

**b) Telkek egyedi jellemzői 2016.12.31.**

MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	CÍM/ BESOROLÁS BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	HRSZ	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Építmény-magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű-ellátottság	Építési eng. Rendelkezésre állás
TELEK/FEJL. ALATT	1143 Bp. Tábornok. u. 1. (Hungária)	32472	L2-XIV/Z, KL-KT-XIV/O	75% terepszint felett, 100% terepszint alatt	4	12,5-20 m	20%	Össz közmű	Jogerős ép. eng. 2014.12.17
TELEK	2040 Budaörs (Lóhegy/Csikihegy/Bev. Park út)	10300/19	út	-	-	-	-	-	-
TELEK	2040 Budaörs Lóhegy	10300/18	1/KG-Sz-30/15-5000	30%	1	15m	30%	összközmű	nincs
TELEK	2040 Budaörs Csikihegy	10300/17	1/KG-Sz-30/15-5000	30%	1	15m	30%	összközmű	nincs
TELEK	204. Budaörs Bevásárlópark	10300/15	1/KG-Sz-30/15-5000	30%	1	15m	30%	összközmű	nincs

**c) Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2016.12.31.**

BESOROLÁS MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	BUDAPEST				VIDÉK		ÖSSZESEN
	IRODA	KERESKEDELEM	LAKÓ	LOGISZTIKA	KERESKEDELEM	LOGISZTIKA	
éves bérleti díj (eHUF)	2.593.424	177.623	21.064	985.497	286.210	365.616	4.429.433
Össz. Évesített bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF)	1.532.561	152.423	20.733	812.316	190.437	353.340	3.061.810
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	36.311.804	4.053.787	305.809	7.986.600	3.353.814	1.241.630	53.253.444
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	36.531.679	3.708.218	337.400	14.100.941	3.316.724	4.554.589	62.549.552
Ingatlan-jövedelmezőség %	7,47	5,19	7,88	10,65	8,48	12,25	8,46
Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m2	21.226	9.444	26.323	9.810	18.463	10.300	14.871
Fajlagos ingatlanértékek	311.869	235.353	506.607	130.207	220.395	120.655	212.281
Értéknövelő beruházások (eHUF)	278.834	935	-	24.642	7.611	16.916	328.938
Ingatlanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	-0,16	-1,07	10,33	0,89	-1,33	-2,71	-1,30
Bérbeadottság %	78,54	42,17	99,40	97,10	77,20	97,04	85,76

d) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2016.12.31.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2015.12.31.	70,87%
	2016.12.31.	42,90%
Bérlők száma		219
Vevők száma		1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	242,67%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	17,72év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	0,26%

III. Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása

adatok ezer forintban

Befektetésből származó jövedelem	4.769.490
Egyéb bevétel	74.649
Kezelési költségek	-1.830.493
Letétkezelő díjai	-136.991
Egyéb díjak és adók	-590.555
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>2.286.099</b>
Felosztott és újrabefektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	71.250.985
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	1.697.977
Egyéb változás	-757.809
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>74.477.251</b>

IV. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF/DB
2012.12.28.	17.825.038.455	362.818.047	2.013.849.290	30.807.563.549	1,728331
2013.12.31.	20.896.189.924	3.920.150.973	848.999.504	38.539.386.040	1,844326
2014.12.31	33.314.491.604	13.470.712.862	1.052.411.182	64.023.184.351	1,921782
2015.12.31	39.919.974.493	13.605.666.360	7.000.183.471	79.214.970.529	1,984344
2016.12.31	74.583.383.565	42.825.882.819	8.162.473.747	152.833.992.862	2,049169

\*A nettó eszközérték készítés technikájának következtében az év utolsó munkanapjára érvényes nettó eszközértékben (T nap) a T-2 munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

V. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves hozam
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6,71%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31.)	4,20%
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	3,26%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.31.)	3,28%

**VI. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása**

**1) Bevételek/költségek alakulása**

*adatok ezer forintban*

<b>BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA</b>	<b>2015.12.31.</b>	<b>2016.12.31.</b>
<b>Ingatlanértékesítések nyeresége: (Ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)</b>	<b>244.575</b>	<b>-204.855</b>
Fedezeti ügyletek vesztesége	25.234	1.056.524
Fedezeti ügyletek nyeresége	10.185	1.617.348
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	506	58
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	5.189	4.798
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	42.278	69.060
Ingatlanüzemeltetési költségek	264.043	319.436
Ingatlan-közmű költségek	434.456	431.712
Ingatlan-karbantartási költségek	86.278	60.776
Ingatlanbiztosítási költségek	20.350	22.907
Ingatlanadók	371.204	479.663
Ingatlan-értékbecslési költségek	34.567	34.124
Ingatlanügynöki jutalékok	9.300	3.265
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	33.591	28.527
Jogi költségek	26.975	32.458
Bankköltség	2.277	2.957
Kamatráfordítás	189.770	3.700

**2) Éves beszámoló eredmény kimutatásának részletezése**

**a) Értékesítés nettó árbevételének alakulása**

*adatok ezer forintban*

	<b>2015.01.01.- 2015.12.31.</b>	<b>2016.01.01.- 2016.12.31.</b>
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	495.000	312.000
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	3.882.388	4.431.986
<i>Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)</i>	751.104	871.520
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>5.128.492</b>	<b>5.615.506</b>

**b) Egyéb bevételek alakulása***adatok ezer forintban*

	<b>2015.01.01.- 2015.12.31.</b>	<b>2016.01.01.- 2016.12.31.</b>
Értékesített eszközök bevételei	312.374	67
Kapott kártérítés	5.179	4.718
Kapott késedelmi kamat	10	80
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	42.278	69.060
Követelések visszaírt értékvesztése	4.041	16.793
Egyéb bevételek	200	792
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>364.082</b>	<b>91.510</b>

**c) Működési költségek alakulása***adatok ezer forintban*

	<b>2015.01.01.- 2015.12.31.</b>	<b>2016.01.01.- 2016.12.31.</b>
Értékcsökkenés	840.483	944.961
Egyéb működési költségek összesen	2.404.049	2.946.138
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>3.244.532</b>	<b>3.891.099</b>
Egyéb működési költségek részletezése:		
- alapkezelői díj	1.348.241	1.830.493
- letétkezelői díj	93.725	136.991
- ingatlanszakértői díj	14.747	2.678
- könyvvizsgálói díj	18.979	26.287
- hatósági díjak	527	495
- üzemeltetési átalánydíj, anyagköltség, szolgáltatás	3.508	1.440
- közüzemi díjak	12.483	11.241
- szakértői díjak	264.043	319.436
- hirdetés	434.456	431.712
- biztosítási díjak	86.278	60.776
- tanácsadás	20.350	22.907
- bankköltség	0	351
- posta, telefon	34.567	34.124
- közvetítói jutalék	9.300	3.265
- egyéb jogcímen felmerült költségek	33.591	28.527

Az Alap működési költségeiben személyi jellegű kiadások nincsenek, mivel az Alapnak munkavállalója nincs.  
Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.441 E Ft +ÁFA.

**d) Egyéb ráfordítások alakulása***adatok ezer forintban*

	<b>2015.01.01.- 2015.12.31.</b>	<b>2016.01.01.- 2016.12.31.</b>
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	190.209	0
Bírság, késedelmi kamat	1.092	58
Követelésre elszámolt értékvesztés	9.496	7.899
Különadó	35.304	51.178
Építményadó	335.900	428.485
Egyéb	2	2
<b>Összesen</b>	<b>572.003</b>	<b>487.622</b>

e) **Pénzügyi műveletek eredménye**

adatok ezer forintban

	2015.01.01.- 2015.12.31.	2016.01.01.- 2016.12.31.
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>291.254</b>	<b>2.433.558</b>
Betétkamata	349.049	41.580
Értékpapírok kamata	-150.865*	500.711
Értékpapírok árfolyamnyeresége	6.268	51.073
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	48.386	222.846
Határidős ügyletek árf. nyeresége	10.185	1.617.348
Kapott osztalék	28.231	0
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>2.402.634</b>	<b>1.716.709</b>
Hitelek után fizetett kamata	189.770	3.700
Értékpapírok árfolyamvesztesége	31.798	204.177
Határidős ügyletek árf. vesztesége	25.234	1.056.524
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	2.155.832**	452.308
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-2.111.380</b>	<b>716.849</b>

\*2015-ben az értékpapírok negatív kamata a beszerzésben felhalmozott kamata számviteli elszámolási sajátossága miatt negatív

\*\*2015-ben külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség árfolyamveszteségeként került elszámolásra az Alap által törlesztett devizahitel árfolyamkülönbözete, melyet előző években átértékelési különbözetként, a saját tőkeelemek között mutattunk ki.

f) **Rendkívüli eredmény**

2015-ben a rendkívüli bevételek között szerepelt egy azelőtt szállítói kötelezettségek között nyilvántartott - de az Alap által vitatott -, fizetési kötelezettség. A peres eljárás 2015-ben az Alap számára kedvező eredménnyel lezárult és a fizetési kötelezettség leírásra került. 2016-ban a Számviteli törvény változás miatt a 2015-ös év rendkívüli bevétele az egyéb bevételek sorba átsorolásra került a 2015-ös eredménykimutatásban.

adatok ezer forintban

	2015.01.01.-2015.12.31.	2016.01.01.-2016.12.31.
Rendkívüli bevétel	319.364	-

VII. **Származtatott ügyletek**

2016-ban az Alapnak határidős ügyletei voltak, a nyitott ügyleteket a II.2.1-es pontban részletezzük.

VIII. **Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

1) **Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők**

2016-ban is tovább folytatódott a 2014-ben elindult fellendülés a hazai ingatlanpiacon. Leginkább a lakáspiacon volt érezhető a kiemelt aktivitás, ahol a forgalom az év első felében éves alapon 10 százalékkal emelkedett, nagyságrendileg 140 ezer lakás cserélt gazdát. Jellemzően a használt lakások körében volt tapasztalható a forgalom bővülése, ahol jelentős szerepe van a kínálati sűrűlódásoknak. Az ingatlanok árai a frekvenciált régiókban tovább emelkedtek, mind a téglalapítványú, mind a panellakások esetében, különösen Budapesten és Nyugat-Magyarországon. 2016-ban 9 994 új lakás épült, ami még mindig alacsonynak mondható, azonban az elmúlt 4 év legmagasabb értéke, szemben az előző évben megépített 7 612 új lakás



számával. A kiadott építési engedélyek 250%-kal emelkedtek 2015-höz képest és a 31 559 darab engedély már közelít a válság előtt látott 40-50 ezer darabos szintekhez.

Az irodapiacra is tapasztalható volt az élénkülés, több nagy értékű adásvételről is beszámoltak az év folyamán. A kedvező piaci hangulatot az is tükrözi, hogy több külföldi befektető, magyar befektetői csoportok és befektetési alapok is jelen voltak a vevők körében. A hazai irodapiacra emelkedett az új beruházások és átadások száma, azonban a piaci kereslet továbbra is jóval meghaladja az elérhető kínálat szintjét. Ezek hatására nem meglepő, hogy az üresedési ráta 9.5%-ra csökkent, ami Budapesten a valaha mért legalacsonyabb érték. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6.5-8% körül alakultak Budapesten, az ingatlanok kategóriájától és elhelyezkedésétől függően. Nemzetközi összehasonlításban is magasnak számít ez a szint és amennyiben a jövőben is a jelenleg tapasztalható alacsony kamatkörnyezet lesz meghatározó, az ingatlanpiac továbbra is vonzó befektetési alternatíva maradhat. Az élénk kereslet az elérhető hozamszintekre lefelé nyomó hatást gyakorolhat a jövőben, a kereslet növekedését jól tükrözik a tranzakciós volumen adatok is: 2016-ban 1.7 milliárd euró értékben történtek adás-vételek Magyarországon, ami a legmagasabb mért érték 2007 óta.

A logisztikai ingatlanok piacán is folytatódott a 2014-ben elkezdődött trend és nagy aktivitás érezhető a piacon. Egyértelműen vonzó terméknek számítanak ma a régióban ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről nagyon erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat és az e-kereskedelem terjedését. A logisztikai ingatlanok kínálati oldala azonban továbbra is szűkös, a kereslethez képest relatíve kevés új átadás történt 2016-ban. Az ingatlanokon – régiótól függően – jellemzően 8-10% hozam érhető el, az üresedési ráta az év végén 7.6%-on állt, ami a válság előtt tapasztalt szintekkel megegyező.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacát továbbra is kiváló fejlődési potenciál és kedvező növekedési kilátások jellemezték. A tranzakciós volumen tovább emelkedett és a kiskereskedelmi szektor 2015-ös érték kétszeresét meghaladva növekedett, bár ezt némileg torzítja a Mammut bevásárlóközpont tulajdonosváltási tranzakciója. A kedvező kilátásokat továbbra is az erős turizmus, valamint a hazai fogyasztás várható növekedése fűtheti.

Összességében elmondható, hogy a hazai ingatlanpiac a 2013-as mélypontot követően tartósan tűnő fellendülési pályára állt, a tavalyi év pedig kiemelkedően sikeresnek tekinthető. A piac stabilan fejlődik, azonban még érezhető a válság után visszafogott vagy elhalasztott fejlesztések hatása. Az optimizmus és a kereslet-kínálat egyensúlytalanságának hatására elindult fejlesztések egy része 1-2 éven belül piacra kerül, addig azonban a jelenlegi trendek folytatódása várható. Az alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése, valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők legegyszerűbben az ingatlan befektetési alapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, viszonylag mérsékelt kockázatvállalás mellett.

## **2) 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 termékkínálatát, 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.

#### **IX. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás**

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg</b>
2016.01.01-2016.12.31. közötti időszakra kifizetett javadalmazás összeg	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.

#### **X. Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak**

##### **1) Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak**

Az Alapban nincs olyan eszköz, melyre különleges szabályok vonatkoznak.

##### **2) Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások**

Az Alap adott időszak alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

##### **3) Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek**

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

#### **XI. Tőkeáttétel**


Tőkeáttétel mértéke 2016.12.31-én: 0,26%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

#### **XII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek**

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

**Budapest, 2017. április 18.**

  
**Dr. Barna Zsolt**  
Vezérigazgató

  
**Szabó Ágota**  
Back Office Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg, eredménykimutatás

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

Statisztikai számjel

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.12.31. eFt	2016.12.31. eFt
<b>1</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>52,327,706</b>	<b>62,463,622</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	203	165
3	1. Szellemi termékek	203	165
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	52,327,503	62,463,457
5	1. Ingatlanok	42,099,228	50,887,530
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	9,260,610	10,366,865
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	1,495	3,222
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	966,170	1,205,840
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
<b>11</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>28,524,738</b>	<b>92,333,559</b>
12	I. KÉSZLETEK	3,746,409	3,344,200
13	1. Ingatlankészletek	3,923,680	3,408,324
14	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-177,271	-64,124
15	II. KÖVETELÉSEK	133,726	232,552
16	1. Követelések	166,926	251,347
17	2. Követelések értékvesztése (-)	-33,299	-19,272
18	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	99	477
19	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
20	III. ÉRTÉKPAPIROK	7,803,960	6,288,457
21	1. Értékpapírok	7,616,984	6,312,829
22	2. Értékpapírok értékelési különbözete	186,976	-24,372
23	a) kamatokból, osztalékokból	278,494	199,503
24	b) egyéb	-91,518	-223,875
25	IV. PÉNZESZKÖZÖK	16,840,643	82,468,350
26	1. Pénzeszközök	16,840,878	82,631,653
27	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-235	-163,303
<b>28</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>48,644</b>	<b>8,657</b>
29	1. Aktív időbeli elhatárolások	48,644	8,657
30	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
<b>31</b>	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>-224,275</b>	<b>593,379</b>
<b>32</b>	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>80,676,813</b>	<b>155,399,217</b>

Budapest, 2017. február 28.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.12.31. eFt	2016.12.31. eFt
<b>31</b>	<b>E. Saját tőke</b>	<b>79,418,582</b>	<b>153,895,833</b>
32	I. INDULÓ TŐKE	40,038,952	75,127,622
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	180,680,561	223,945,144
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-140,641,609	-148,817,522
<b>35</b>	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	<b>39,379,630</b>	<b>78,768,211</b>
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	7,404,200	43,566,515
38	2. Értékelési különbszet tartaléka	8,772,379	10,470,356
39	3. Előző év(ek) eredménye	23,691,559	23,203,051
40	4. Üzleti év eredménye	-488,508	1,528,289
<b>41</b>	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>42</b>	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>1,161,624</b>	<b>1,425,399</b>
43	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	279,888	65,807
44	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	782,549	1,309,333
45	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	99,187	50,259
<b>46</b>	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>96,607</b>	<b>77,985</b>
<b>47</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>80,676,813</b>	<b>155,399,217</b>

Budapest, 2017. február 28.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjel

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015.01.01.-2015.12.31.	2016.01.01.-2016.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	5,128,492	5,615,506
2	II. Egyéb bevételek	683,446	91,510
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	372,531	516,855
4	IV. Működési költségek	3,244,532	3,891,099
5	V. Egyéb ráfordítások	572,003	487,622
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	291,254	2,433,558
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2,402,634	1,716,709
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	- 488,508	1,528,289

Budapest, 2017. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.