

**OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap**

*Éves jelentés  
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2016. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap befektetőinek

### Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa IV. 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 felelős 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**

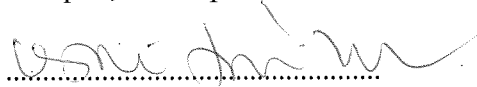
A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk 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 eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek 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. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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

Budapest, 2017. április 28.

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

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

**OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP**

**2016.01.01.-2016.12.31.**

**ÉVES JELENTÉS**

2017. április 18.

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

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa IV. 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	1012 Budapest, Pálya u. 4-6.
Az Alapkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-041585
Forgalmazó:	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
Forgalmazó székhelye	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszáma	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 48/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszáma:	01-09-071057
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	dr Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-382
MNB határozat száma:	H-KE-III-1018/2015.
MNB határozat kelte:	2015.11.25.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2015.11.26-2020.05.29.
Befektetési jegyek előállítására:	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:	HU0000715560
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei 2015.10.26-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2015.12.30.
BÉT határozat száma:	548/2015
Honlap:	<a href="http://www.otpingatlanalap.hu">www.otpingatlanalap.hu</a>

### **A portfólió lehetséges elemei:**

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, 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 képviselőire 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

	2015.12.31.	Megoszlás (%)	2016.12.30.	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	1.026.176	95,62	1.093.346	98,83
Banki egyenlegek	5.938	0,55	5.812	0,53
Egyéb eszközök	43.057	4,01	12.086	1,09
Összes eszköz	1.075.172	100,18	1.111.244	100,44
Kötelezettségek	1.941	0,18	4.914	0,44
Nettó eszközérték	1.073.230	100,00	1.106.330	100,00

## III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap 2015. november 26-án indult 107.913 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.079.130 eFt tőkével.

## IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2016.12.31-én, Ft *	10.252,054581
--	---------------

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

## V. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2015.12.31.	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	95.44%	98.39%	2.95%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	23.72%	2.31%	-21.41%
d) Egyéb átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	95.44%	98.39%	2.95%

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

## VI. A befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

adatok ezer forintban

Befektetésből származó jövedelem	47,351
Egyéb bevételek:	
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-18,869
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	0



Egyéb díjak és adók (Felügyeleti díj, bankktg)	-998
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>27,484</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	0
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	5,617
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	0

**VII. Összehasonlító táblázat elmúlt három üzleti évről (az alap 2015-ben indult)**  
*adatok forintban*

	<b>2015.12.31.</b>	<b>2016.12.30.</b>
Nettó eszközérték	1.073.230.484	1.106.329.966
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	9.945,330813	10.252,054581

<b>Időszak</b>	<b>Időszaki hozam</b>
2015. üzleti év (2015.11.26-2015.12.31.)	-0,55%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	+3,08%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap, mely 2015.11.26-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	Névérték eFt	Lejárat	2015-ben kifizetett opciós díj eFt	Piaci árfolyam 2016.12.30.	Piaci érték eFt 2016.12.30.
OPCIÓ	1.079.130	2020.05.22.	53.957	1.12%	12.086

Az opció piaci értéke 12.086 eFt (2016.12.30.) értékelési tartalékként került elszámolásra.

Az Alap portfóliójában az alábbi nyolc befektetési alap hozam/kockázat alapján optimalizált kosarából számított index árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció található, melynek lejáratja 2020.05.22., névértéke: 1.079.130 eFt.

Alap neve	Az alap rövid ismertetése	Jelenlegi súly
Henderson Horizon - Pan European Property Equities Fund	Az alap az európai régió tőzsdéin kereskedett, ingatlanpiacon tevékenykedő vállalatok, REIT-ek részvényeibe fektet.	<b>25%</b>
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.	<b>25%</b>

SPDR S&P HOMEBUILDERS ETF	Az ETF az amerikai tőzsdén kereskedett lakásépítő vállalatok részvényeibe fektet be.	15%
COHEN & STEERS SICAV - European Real Estate Securities Fund	Az aktívan kezelt alap célja az európai régióban tevékenykedő ingatlan társaságok részvényeibe való befektetés révén hosszú távú tőkenövekedés elérése.	15%
Vanguard REIT ETF	Amerikai tőzsdén kereskedett REIT-ekbe fektető ETF.	15%
iShares UK Property UCITS ETF	Az ETF az Egyesült Királyság tőzsdén jegyzett ingatlanpiaci vállalataiba és REIT-ekbe fektet be.	5%
Delta Lloyd L - Global Property Fund	Globális kitettséggű alap, melynek célja hosszú távú tőkenövekedés elérése a világon tevékenykedő ingatlanpiaci vállalatok, REIT-ek tőzsdén kereskedett részvényeibe való befektetéssel.	0%
Schroder International Selection Fund - 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%
iShares Mortgage Real Estate Capped ETF	Amerikai tőzsdén kereskedett ingatlantársaságokba, REIT-ekbe és jelzáloglevelekbe fektető társaságokba fektető ETF.	0%
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%

## 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 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.

## **X. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás**

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg</b>
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 gyakorlóak 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 kamatlábpiacon 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 kijövetekor. 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 csúcserőssége közelében, 32 003.05 ponton zárt.

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

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőkevédelem mellett, azaz a befektetési jegyek névértékének megfizetése mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígért 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 megszűnésekor - a Kezelési Szabályzat 50. pontban foglaltaknak megfelelően - részesednek az Alap felosztható vagyonából.

Az Alap a működése alatt nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

#### 4. Eredmények

Az Alap 2015. 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 2015-ös -0,55%-os (nem évesített) teljesítménye után 2016-ban +3,08%-os hozamot ért el.

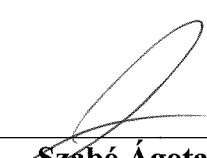
#### 5. Teljesítmény mérése

<b>Időszak</b>	<b>Időszaki hozam</b>
2015. üzleti év, indulástól (2015.11.26-2015.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	-0,55%
2016. üzleti év, indulástól (2015.12.30-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i>	+3,08%

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-1018/2015.

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015.12.31. eFt	2016.12.31. eFt
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2	<b>I. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3	1. Értékpapírok	0	0
4	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6	b) egyéb	0	0
7	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>1 032 104</b>	<b>1 099 149</b>
10	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>1 026 176</b>	<b>1 093 346</b>
16	1. Értékpapírok	998 782	1 029 363
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	27 394	63 983
18	a) kamatokból, osztalékokból	23 292	25 222
19	b) egyéb	4 102	38 761
20	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>5 928</b>	<b>5 803</b>
21	1. Pénzeszközök	5 928	5 803
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>43 057</b>	<b>12 086</b>
27	<b>ESZKOZOK OSSZESEN</b>	<b>1 075 161</b>	<b>1 111 235</b>

Budapest, 2017. február 24.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.



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

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-1018/2015.

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

Cégjegyzék száma

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.12.31. eFt	2016.12.31. eFt
28	<b>E. Saját tőke</b>	<b>1 073 186</b>	<b>1 106 287</b>
29	I. INDULÓ TŐKE	1 079 130	1 079 130
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 079 130	1 079 130
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	- 5 944	27 157
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34	2. Értékelési különbszet tartaléka	70 452	76 069
35	3. Előző év(ek) eredménye	0	- 76 396
36	4. Üzleti év eredménye	- 76 396	27 484
37	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>1 900</b>	<b>4 744</b>
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 900	4 744
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>75</b>	<b>204</b>
43	<b>FORRASOK OSSZESEN</b>	<b>1 075 161</b>	<b>1 111 235</b>

Budapest, 2017. február 24.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.



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

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-1018/2015.

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

Cégjegyzék száma

#### "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015.11.26.-	2016.01.01.-
		2015.12.31.	2016.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	- 20 447	47 351
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	53 957	54
3	III. Egyéb bevételek	0	0
4	IV. Működési költségek	1 941	19 273
5	V. Egyéb ráfordítások	51	540
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>- 76 396</b>	<b>27 484</b>

Budapest, 2017. február 24.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.