

OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

*Éves jelentés
és független könyvvizsgálói jelentés*

2016. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető 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.

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 lényegesen hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen 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 lényegesen 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 lényegesen 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 lényegesen hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesen 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 számveteli 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 számveteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számveteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvetel 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 számveteli 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 számveteli 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 számveteli 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.

.....
Dr. Hegedűs Mihály

A HK ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
képviselőjeként
illetve, mint kamarai tag könyvvizsgáló

HK ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10.
Nyilvántartási szám: 002125

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 006219

OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap

2016.11.14. – 2016.12.31.

ÉVES JELENTÉS

2017. április 18.

I. OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap
Az Alap típusa, fajtája	Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott nyíltvégű értékpapír 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 Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Forgalmazó székhelye	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	HK ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	03-09-109816
Könyvvizgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Dr. Hegedűs Mihály
MKVK nyilvántartási száma:	006219
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-704
MNB határozat száma:	H-KE-III-766/2016.
MNB határozat kelte:	2016.11.14.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan.
Befektetési jegyek előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 1,- EUR, azaz egy euró. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN kód:	HU0000717806

Az Alap képvisletére 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 EUR-ban

	Induláskor	2016.12.30.*	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	0	70.056.427	100,56
Banki egyenlegek	32.119.067	1.855.397	2,66
Egyéb eszközök	0	1.039.776	1,49
Összes eszköz	32.119.067	72.951.600	104,72
Kötelezettségek	0	3.288.353	4,72
Nettó eszközérték	32.119.067	69.663.247	100,00

* Legutolsó rendelkezésre álló nettó eszközérték alapján

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. november 14-én indult 32.119.067 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 32.119.067 EUR tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR/DB
2016.11.14.	32.119.067	32.119.067		32.119.067	1
2016.12.31.	69.608.837	70.555.917	38.128	69.663.247	1,000782

IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2016.12.31-én, EUR/db	1,000782
---	----------

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2016.12.30.) eszközérték számítását 2016.12.29-én készítettük, 2016.12.28-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

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%	0,00%	0,00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0,00%	96,03%	+96,03%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%

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. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

<i>adatok EUR-ban</i>	
Befektetésből származó jövedelem	40,947
Egyéb bevételek:	667
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-35,500
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-3,550
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-5,965
Nettó jövedelem	-3,401
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	38,383,653
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-299,961
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	0

VII. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről (az Alap 2016. évben indult)

	Nettó eszközérték EUR	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték EUR
2016.12.31.	69.663.247	1,000782

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14-2016.12.31.) <i>nem évesített</i>	0,08%

VIII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci árfolyam 2016.12.30.	Piaci érték EUR 2016.12.30.
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	2.377.822	2017.01.13.	314,91	309,05	-45.127,58
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	55.000.000	2017.03.01.	311,98	309,33	-471.362,82
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	700.000	2017.03.06.	314,99	309,36	-12.750,78
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	1.600.000	2017.03.08.	314,90	309,37	-28.616,35
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	2.000.000	2017.03.21.	312,77	309,45	-21.476,74
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	2.000.000	2017.03.27.	311,03	309,49	-9.979,79
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	2.000.000	2017.05.02.	312,08	309,70	-15.376,16

EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	2.000.000	2017.05.05.	314,32	309,72	-29.759,66
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	1.600.000	2017.05.16.	316,08	309,72	-32.937,29
Összesen	69.277.822				-667.387,17

IX. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. Alapkezelő működésében bekövetkező 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.

2. 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 frekventált régiókban tovább emelkedtek, mind a téglalapítású, 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 irodapiacon 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 irodapiacon 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 mérték 2007 óta.

A logisztikai ingatlanok piacán is folytatódott a 2014-ben elkezdődött trend és nagy aktivitás érezhető a piacon. Egyértelműen vonzó termékek 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.

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

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. Az Alap hozam és kockázati profilja 2-es, alacsony besorolásnak felel meg a 7 fokú skálán, ahol a legalacsonyabb kockázati besorolás sem jelent teljesen kockázatmentes befektetést.

XII. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

Az Alap maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazhat, 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.

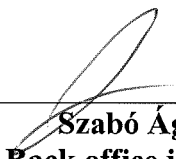
XIV. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális befektetesként szereplő, egyenként a nettó eszközérték legalább 20 %-át kitevő más befektetési alapok, kollektív befektetési formák alapkezelési díjának mértéke közül a legnagyobb díjmérték a nettó eszközérték éves max. 2%-a.

Budapest, 2017. április 18.



Dr. Barna Zsolt
Vezérigazgató



Szabó Ágota
Back office igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" MERLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.11.14. EUR	2016.12.31. EUR
28	E. Saját tőke	32,119,067	70,199,358
29	I. INDULO TOKE	32,119,067	70,517,789
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	32,119,067	70,555,917
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	- 38,128
32	II. TOKEVALTOZAS (Tőkenövekmény)	0	- 318,431
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	- 15,069
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	0	- 299,961
35	3. Előző év(ek) eredménye	0	0
36	4. Üzleti év eredménye	0	- 3,401
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	0	2,193,031
39	I. HOSSZU LEJARATU KOTELEZETTSEGEK	0	0
40	II. ROVID LEJARATU KOTELEZETTSEGEK	0	2,193,031
41	III. KULF.PENZERTEKRE SZOLO KOT.ERTEKELESI KULONBOZ	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	0	5,734
43	FORRASOK OSSZESEN	32,119,067	72,398,123

Budapest, 2017. február 24.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016.11.14.- 2016.12.31 EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	40,947
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	46
3	III. Egyéb bevételek	667
4	IV. Működési költségek	44,018
5	V. Egyéb ráfordítások	951
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-3,401

Budapest, 2017. február 24.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Jelen dokumentum sajátkezü aláírásképet biztonsági okból nem tartalmaz. Jelen dokumentum a cégszerű aláírással és/vagy vagy egyéb felelős személy aláírásával ellátott papír alapú dokumentum tartalmával mindenben megegyezik és sajátkezü aláírás nélkül is cégszerűnek illetve hitelesnek tekinthető.