

**OTP Ingatlan Befektetési  
Alapkezelő Zrt.**

*Éves beszámoló  
és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2010. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. közgyűlése elé terjesztett éves beszámolóról

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeseinek

Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2010. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből, melyben az eszközök és források egyező végösszege 769.306 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 0 E Ft, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

#### *A vezetés felelőssége az éves beszámolóért*

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

#### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló Társaság általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollok azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.

*Záradék (vélemény)*

A könyvvizsgálat során az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámoló a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

**Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről**

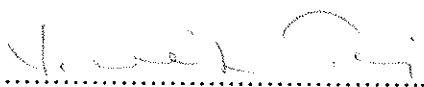
Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. mellékelt 2010. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért.

A mi felelőségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.


Véleményünk szerint az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2010. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2010. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2011. február 11.



Horváth Tamás

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.  
000083



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

kamarai tag könyvvizsgáló  
005313

1	1	9	0	9	8	6	2	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	4	1	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

## **OTP Ingatlan Alapkezelő ZRt.**

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

### **BESZÁMOLÓ**

**2010. december 31.**

eFt

Budapest, 2011. február 11.

OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

1 1 9 0 9 8 6 2 6 6 3 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 4 1 8 5

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2009.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2010.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>38 371</b>		<b>26 889</b>
2	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>18 639</b>		<b>11 574</b>
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-		-
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-		-
5	Vagyoni értékű jogok	18 639		11 574
6	Szellemi termékek	-		-
7	Üzleti vagy cégérték	-		-
8	Immateriális javakra adott előlegek	-		-
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	-		-
10	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>19 732</b>		<b>15 315</b>
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-		-
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	-		-
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	19 732		15 315
14	Tenyészállatok	-		-
15	Beruházások, felújítások	-		-
16	Beruházásokra adott előlegek	-		-
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-		-
18	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-		-
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-		-
21	Egyéb tartós részesedés	-		-
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.	-		-
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	-		-
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-		-
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-		-
26	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>532 082</b>		<b>741 550</b>
27	<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
28	Anyagok	-		-
29	Befejezetlen termelés	-		-
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-		-
31	Késztermékek	-		-
32	Áruk	-		-
33	Készletekre adott előlegek	-		-
34	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>292 665</b>		<b>131 533</b>
35	Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	168 855		58 034
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-		-

1	1	9	0	9	8	6	2	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	4	1	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2009.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2010.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
37	Követelés egyéb részesed.visz.lévő váll. szemben	-		-
38	Váltókövetelések	-		-
39	Egyéb követelések	123 810		73 499
40	III. ÉRTÉKPAPIROK	187 046		522 046
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-		-
42	Egyéb részesedés	187 046		522 046
43	Saját részvények, saját üzletrészek	-		-
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-		-
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK	52 371		87 971
46	Pénztár, csekkek	4		32
47	Bankbetétek	52 367		87 939
48	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 728</b>		<b>867</b>
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-		-
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 728		867
51	Halasztott ráfordítások	-		-
52	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>572 181</b>		<b>769 306</b>

Budapest, 2011. február 11.

  
 OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

1	1	9	0	9	8	6	2	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	4	1	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2009.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosítása	2010.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
53	<b>D. Saját tőke</b>	<b>358 259</b>		<b>358 259</b>
54	I. JEGYZETT TŐKE	100 000		100 000
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-		-
56	II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	-		-
57	III. TŐKETARTALÉK	-		-
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-		258 259
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-		-
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	-		-
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	258 259		-
62	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>101 802</b>		-
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	101 802		-
64	Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre	-		-
65	Egyéb céltartalék	-		-
66	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>27 428</b>		<b>353 245</b>
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-		-
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
69	Hátrasorolt köt. Egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	-		-
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-		-
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK	-		-
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-		-
73	Átváltoztatható kötvények	-		-
74	Tarozások kötvénykibocsátásból	-		-
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	-		-
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-		-
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
78	Tartós köt.egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	-		-
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-		-
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	27 428		353 245
81	Rövid lejáratú kölcsönök	-		-
82	ebből: átváltoztatható kötvények	-		-
83	Rövid lejáratú hitelek	-		-
84	Vevőktől kapott előlegek	-		-
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	4 472		4 655
86	Váltótartozások	-		-
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 500		340 960
88	Rövid lejáratú köt.egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	-		-

1	1	9	0	9	8	6	2	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	4	1	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2009.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosítása	2010.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	21 456		7 630
90	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>84 692</b>		<b>57 802</b>
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-		-
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	84 692		57 802
93	Halasztott bevételek	-		-
94	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>572 181</b>		<b>769 306</b>

Budapest, 2011. február 11.

  
OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.



1 1 9 0 9 8 6 2 6 6 3 0 1 1 4 0

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 4 1 8 5

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2009.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2010.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	921 425		710 070
2	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-		-
3	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>921 425</b>		<b>710 070</b>
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-		-
6	<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
7	<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>863</b>		<b>102 386</b>
8	ebből: visszaírt értékvesztés	-		-
9	05. Anyagköltség	11 477		9 205
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	75 869		71 736
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	3 047		5 896
12	08. Eladott áruk beszerési értéke	-		-
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	287 088		144 105
14	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)</b>	<b>377 481</b>		<b>230 942</b>
15	10. Bérköltség	112 664		116 368
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	13 931		17 852
17	12. Bérjárulékok	38 939		34 321
18	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>165 534</b>		<b>168 541</b>
19	<b>VI. Értékcsökkenési leírás</b>	<b>15 257</b>		<b>15 280</b>
20	<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>39 573</b>		<b>21 740</b>
21	ebből: értékvesztés	-		-
22	banki kölönadó	-		10 079
23	<b>A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>324 443</b>		<b>375 953</b>
24	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-		-
25	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
26	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-		-
27	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
28	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	-		-
29	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
30	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	17 425		3 320
31	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	17 425		3 320
32	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	111		5
33	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>17 536</b>		<b>3 325</b>
34	18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	-		-
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
36	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	68 311		-
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
38	20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	51,120		-
39	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	164		5

1	1	9	0	9	8	6	2	6	6	3	0	1	1	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

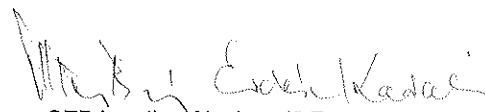
0	1	-	1	0	-	0	4	4	1	8	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2009.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2010.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
40	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	17 355		5
41	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	181		3 320
42	<b>C. SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+-B)</b>	324 624		379 273
43	X. Rendkívüli bevételek	-		-
44	XI. Rendkívüli ráfordítások	-		-
45	<b>D. RENDKIVÜLI EREDMÉNY (X-XI)</b>	-		-
46	<b>E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	324 624		379 273
47	XII. Adófizetési kötelezettség	66 365		40 187
48	<b>F. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	258 259		339 086
49	22. Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre	-		-
50	23. Jóváhagyott osztalék, részesedés	-		339 086
51	<b>G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	258 259		-

Budapest, 2011. február 11.

  
 OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.**

**2010. január 01-től 2010. december 31-ig terjedő időszakra**

2011. február 11.

## 1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRt. (névváltozás 2002. augusztus 13-i hatállyal, korábban Hungaro-Pool Rt.) 1999. október 30-val, átalakulással jött létre a Hungaro-Pool Kft. jogutódjaként. (A jogelőd Hungaro-Pool Kft. 1992. szeptember 25-én alakult.)

2002-ben tőkeemelés történt, a Társaság jegyzett tőkéje 100 millió forint lett, amiben két tulajdonos, az OTP Bank Nyrt és a CD Hungary Zrt osztozott. A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2008. december 31-én változás történt. Az addigi kisebbségi tulajdonos, a CD Hungary Zrt átalakulása folytán szétválással létrejött Sinvest Trust Kft lett az új tulajdonos. 2010.március 29-én az OTP Bank Nyrt megvásárolta a Sinvest Trust Kft tulajdonában lévő részvényeket, így 100%-os tulajdonossá vált.

Az alaptőkét 100.000 db 1.000 Ft névértékű, névre szóló teljes jogú szavazatra jogosító törzsrészvény testesíti meg.

*Cégbírósági bejegyzés száma:* 01-10-044185

*Vállalkozás székhelye:*

1012. Budapest, Pálya. u. 4-6.

*A Társaság tevékenységi köre:*

6630'08 alapkezelés

Hatályos: 2008. május 07-től

A Társaság az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet 100.008/1992. sz. engedélye alapján értékpapíralap-kezelés és ingatlanalap-kezelés tevékenység végzésére vonatkozóan rendelkezik engedéllyel.

A Társaság az OTP Ingatlanbefektetési Alap, az OTP Real II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap és az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap alapkezelési tevékenységét végzi.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2002. december 5-én kelt határozatával az OTP Ingatlanbefektetési Alapot 4.509.590,- eFt induló saját tőkével nyilvántartásba vette. Az Alap saját tőkéje 2010. december 31-én 34.054.612 eFt.

Az OTP Real I. Tőke-és Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap futamidő lejárat miatt 2010. november 2-án megszűnt. Hasonló konstrukcióval indítottuk az OTP Real II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot, melynek jegyzése 2010. december 6 és 2010 december 31. közötti időszakban zajlott, a PSZÁF bejegyzés 2011. január 6-án történt. Az alap induló vagyona 1.651.000.000,- eFt, futamideje 3 év.

Az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap PSZÁF bejegyzése 2010. május 04-én történt, az alap induló vagyona 501.000 eFt volt, melyet az ügyfelek 2010. április 21-én jegyeztek le. 2010. december 31-én az alap saját tőkéje 514.063 eFt volt.

A Társaság által alkalmazott számviteli módszerek kialakítását a 2000. évi C. Számviteli törvény, a 215/2000(XII.11.) kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól, valamint a Társaság folyamatosan kialakított belső információs rendszerének feltételei szabályozzák.

A Társaság az eszközök-források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, devizában fennálló követelései, kötelezettségei a mérleg fordulónapján nem voltak.

Az Immateriális javak esetében a Társaság 6 éves használatot feltételezve 16,67 % értékcsökkenési leírási kulcsot alkalmazott, kivéve a szoftvereknél, melyekre egyedi leírási kulcsot határozott meg.

A Tárgyi eszközök értékcsökkenése a használatba vételüket követő első naptól kezdődően a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) érték alapján kerül elszámolásra, azzal a kiegészítéssel, hogy a 100 E Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöket teljes egészében a beszerzéskor költségként leírta. Az amortizáció az egyes eszközöknél a használatbavételük napjától került elszámolásra.

Az amortizáció az egyes eszközöknél a használatba vételük napjától került elszámolásra.

A számviteli előírásokat a 2007-től érvényben lévő Számviteli politika tartalmazza, mely kiegészítése a Számviteli törvény szerint folyamatosan történik.

A mérlegbeszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza, az eredménykimutatás összköltség eljárással készült.

A mérlegkészítés zárónapja 2011. január 31.

A Társaságnál a 2000. évi C. Tv. 155. §-a alapján a könyvvizsgálat kötelező.

A Társaság könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/c.), a bejegyzett könyvvizsgáló Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (005313).

A könyvvizsgálat díja 900 eFt+Áfa.

A könyvviteli feladatok irányításáért, vezetéséért, az éves beszámoló elkészítéséért Erdész Katalin (2030 Érd, Diósi út. 48.) back office igazgató a felelős, aki 136358 sorszám alatt szerepel a Pénzügyminisztérium könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában.

Az éves beszámolón a Társaság képviselőjében aláírásra jogosultak:

Tóth Balázs vezérigazgató  
8253 Révfülöp, Málna u. 5

Erdész Katalin  
2030 Érd, Diósi út. 48.

A Társaságnak 2011.01.01-től új Felügyelő Bizottsága van, melynek tagjai: Gyuris Dániel elnök (6795 Bordány, Dudás u. 89.), Nagy Csaba (1025 Budapest, Barlang u. 18-20. A ép.), Szabó János (8622 Zamárdi-Szántód, Vörösmarty u. 33.), Molnár Lilla (1192 Budapest, Kenyérmező u. 13/2.). Az előző Felügyelő Bizottság megbízása 2010. december 31-én lejárt.

A Felügyelő Bizottság tagjai díjazásban nem részesülnek, részükre előleget, kölcsönt nem nyújtottunk, nevükben garanciát nem vállaltunk. Társaságunknak a korábbi tisztségviselőivel, igazgatósági és felügyelő bizottsági tagjaival szemben nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs.

A Számviteli Törvény 3. §-a alapján társaságunk leányvállalatának minősül, és ez alapján készítette el mérleg és eredménykimutatását. A Társaság az OTP Bank NyRt.leányvállalata, így az 1996. évi CXII. Tv. 90. §-a szerint a Bank összevont alapú felügyelete alá tartozik.

A Társaság beszámolója a Társaság honlapján ([www.otpingatlanalap.hu](http://www.otpingatlanalap.hu)), az összevont beszámoló pedig az OTP Nyrt honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) tekinthető meg.

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. az OTP bankcsoport tagja.

## 2./ MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

### 2.1. Immateriális javak

A befektetések évközi változását a 2.3. pont alatti befektetési tükör külön részletezésben mutatja.

Megnevezés	Bruttó érték				Amortizáció				Nettó érték eFt
	Nyitó (2010.01.01)	Változás			Nyitó (2010.01.01)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Vagyoni értékű Jogok	46.664	55	0	0	28.025	7.120	0	0	11.574
Szoftverek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Immateriális javak</i>									
<i>összesen</i>	<i>40.664</i>	<i>55</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>28.025</i>	<i>7.120</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>11.574</i>

A vagyoni értékű jogokat 6 év alatt írjuk le. A szoftverek értékcsökkenési leírását egyedileg határoztuk meg.

### 2.2. Tárgyi eszközök

A befektetések évközi változását a 2.3. pont alatti befektetési tükör külön részletezésben mutatja.

2010. évben nem volt értékesítés, illetve selejtezés sem történt.

A tárgyi eszközök bruttó értéke az időszak végén 50.948 e Ft, az elszámolt értékcsökkenés 35.633 eFt, a tárgyi eszközök nettó értéke 15.315 eFt.

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó érték eFt
	Nyitó (2010.01.01)	Változás			Nyitó (2010.01.01)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Számítástechnikai berendezések	9.834	3.502	0	0	8.527	1.624	0	0	3.185
Járművek	25.936	0	0	0	11.311	5.188	0	0	9.437
Egyéb berendezési és felszerelési tárgyak	11.435	241	0	0	7.635	1.348	0	0	2.693
Bérelt ingatlanon végzett Beruházás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek									
<i>összesen</i>	<i>47.205</i>	<i>3.743</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>27.473</i>	<i>8.160</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>15.315</i>

Az immateriális javak és tárgyi eszközök időszakban elszámolt értékcsökkenési leírásának összege: 15.280 eFt; melyből az azonnali értékcsökkenés összege 350 eFt.

## 2.3. Befektetési tükör

<b>BEFEKETÉSI TÜKÖR / 1 – 2010.12.31.</b>					
IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTEK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA					
BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE					Adatok eFt-ban
	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT..SELEJT)	ÁTSOROLÁS növ. (+) / csöklk (-)	ZÁRÓ
<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>46.664</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.719</b>
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	46.664	55	0	0	46.719
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	0	0	0	0	0
3. SZELLEMI TERMÉKEK	0	0	0	0	0
4. KÍSÉRLETI FEJL. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0
5. ALAPÍTÁS – ÁTSZERVEZÉS. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0
6. IMMATERIÁLIS JAVAKRA ELŐLEG	0	0	0	0	0
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>47.205</b>	<b>7.541</b>	<b>3.798</b>	<b>0</b>	<b>50.948</b>
1. INGATLANOK /BÉRELT/	0	0	0	0	0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	47.205	3.743	0	0	50.948
a. <i>Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
b. <i>Számítástechnikai eszközök</i>	9.834	3.502	0	0	13.336
c. <i>Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
d. <i>Járművek</i>	25.936	0	0	0	25.936
e. <i>Berendezések</i>	11.435	241	0	0	11.676
f. <i>Bútorok</i>	0	0	0	0	0
g. <i>Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0
h. <i>Kiértékű eszközök</i>	0	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSOK	0	3.798	3.798	0	0
<b>I.-II. ÖSSZESEN</b>	<b>93.869</b>	<b>7.596</b>	<b>3.798</b>	<b>0</b>	<b>97.667</b>



**BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 2 – 2010.12.31.**  
 IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITO	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT., LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt lévez. csökk(-)	Adatok eFt-ban	
					ZÁRÓ	ZÁRÓ
<b>III. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>						
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	28.025	7.120	0	0	35.145	35.145
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	28.025	7.120	0	0	35.145	35.145
3. SZELLEMI TERMÉKEK	0	0	0	0	0	0
4. KÍSÉRLETI FEJL. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0
5. ALAPÍTÁS – ÁTSZERVEZÉS. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0
<b>IV. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>						
1. INGATLANOK	27.473	8.160	0	0	35.633	35.633
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	27.473	8.160	0	0	35.633	35.633
a. <i>Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
b. <i>Számítástechnikai eszközök</i>	8.527	1.624	0	0	10.151	10.151
c. <i>Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
d. <i>Járművek</i>	11.311	5.188	0	0	16.499	16.499
e. <i>Berendezések</i>	7.635	1.348	0	0	8.983	8.983
f. <i>Bútorok</i>	0	0	0	0	0	0
g. <i>Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0	0
h. <i>Kisértékű eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSOK	0	0	0	0	0	0
5. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0	0	0	0
<b>III.-IV. ÖSSZESEN</b>	<b>55.498</b>	<b>15.280</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70.778</b>	<b>70.778</b>
<b>ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉKE</b>	<b>38.371</b>	<b>-11.482</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.889</b>	<b>26.889</b>

**BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 3 – 2010.12.31.**  
**IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA**

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT., LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt lívezt. csókk(-)	Adatok eFt-ban	
					ZÁRÓ	ZÁRÓ
<b>V. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>18.639</b>	<b>-7.065</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.574</b>	<b>11.574</b>
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	18.639	-7.065	0	0	11.574	11.574
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	0	0	0	0	0	0
3. SZELLEMI TERMÉKEK	0	0	0	0	0	0
4. KÍSÉRLETI FEJL. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0
5. ALAPÍTÁS – ÁTSZERVEZÉS. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0
6. IMMATERIÁLIS JAVAKRA ELŐLEG	0	0	0	0	0	0
<b>VI. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>19.732</b>	<b>-619</b>	<b>3.798</b>	<b>0</b>	<b>15.315</b>	<b>15.315</b>
1. INGATLANOK	0	0	0	0	0	0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	19.732	-4.417	0	0	15.315	15.315
a. <i>Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
b. <i>Számítástechnikai eszközök</i>	1.307	1.878	0	0	3.185	3.185
c. <i>Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
d. <i>Járművek</i>	14.625	-5.188	0	0	9.437	9.437
e. <i>Berendezések</i>	3.800	-1.107	0	0	2.693	2.693
f. <i>Bútorok</i>	0	0	0	0	0	0
g. <i>Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0	0
h. <i>Kisértékű eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSOK	0	3.798	3.798	0	0	0
<b>V. VI. ÖSSZESEN</b>	<b>38.371</b>	<b>-7.684</b>	<b>3.798</b>	<b>0</b>	<b>26.889</b>	<b>26.889</b>

## 2.4. Befektetett pénzügyi eszközök

A mérleg fordulónapján befektetett pénzügyi eszközünk nem volt.

## 2.5. Követelések

2010. december 31-én a Társaságnak 131.533 eFt a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	2009.12.31-én	2010.12.31-én
a./ Vevőkkel szembeni követelés :	168.855 eFt	58.034 eFt
b./ Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	0 eFt	0 eFt
c./ Egyéb követelések összege:	123.810 eFt	73.499 eFt
- ebből:		
Fizetett óvadék	1.060 eFt	1.060 eFt
Biztosítóval szembeni köv.	105 eFt	105 eFt
Szállítóval szembeni köv.-BÉT	0 eFt	62 eFt
- Garancia	0 eFt	160 eFt
-NET Média	0 eFt	33 eFt
Társasági adó	94.526 eFt	66.755 eFt
Külön adó	14.261 eFt	0 eFt
Iparüzési adó	13.788 eFt	5.291 eFt
Rövid lejár. egyéb követelés	70 eFt	33 eFt

A vevőkkel szembeni követelés (58.034 eFt) az OTP Ingatlanbefektetési Alappal szemben áll fenn, mely a 12. havi alapkezelési díjat tartalmazza.

## 2.6. Értékpapírok

2009. december 31-én a Társaság tulajdonában 128.679 eFt névértékű Befektetési Jegy volt, melynek beszerzési ára 187.046 eFt. 2010. év folyamán 218.978 eFt névértékű Befektetési Jegyet vásároltunk 335.000 eFt beszerzési áron, így 2010. december 31-én 347.657 eFt névértékű Befektetési Jegy volt a tulajdonunkban.

2010.12.31-én a Befektetési jegy árfolyam növekedése miatt nem kellett értékvesztést elszámolni, az értékpapírok könyv szerinti értéke 522.046 eFt.

## 2.7. Pénzeszközök

*A Társaság pénzeszköz-állománya*

	2009.12.31-én	2010.12.31-én
	52.371 eFt	87.971 eFt
Pénztárak egyenlege:	4 eFt	32 eFt
Bankszámlákon kezelt pénzeszköz	52.367 eFt	87.939 eFt

Devizával, valutával a mérleg fordulónapján nem rendelkezünk.

## 2.8. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között mutatjuk ki a 2011. évre előre megvásárolt BKV bérletek értékét, illetve újság előfizetések időarányos összegét (867 eFt).

Az aktív időbeli elhatárolások összege

2009.12.31-én	2010.12.31-én
1.728 eFt	867 eFt

## 2.9. Saját tőke

	2009.12.31-én	2009.12.31-én
Jegyzett tőke	100.000 eFt	100.000 eFt
Eredménytartalék	0 eFt	258.259 eFt
Mérleg szerinti eredmény	258.259 eFt	0 eFt
<b>Összesen:</b>	<b>358.259 eFt</b>	<b>358.259 eFt</b>

A Társaság adózás előtti eredménye: 379.273 eFt, adózott eredménye: 339.086 eFt. A tulajdonosok döntése alapján a 2010. évi adózott eredmény teljes egészében osztalékként kerül kifizetésre.

## 2.10. Céltartalék

A Társaságnál 2008-ban iparüzési adó ellenőrzés volt, mely adóhiányt állapított meg. A határozatot megfellebbeztük, de az esetlegesen felmerülő fizetési kötelezettségekre 2008-ban 82.250 e Ft, majd 2009-ban további 19.552 e Ft céltartalékot képeztünk. A csaknem két évig tartó jogvitában végül 2010. május 20-án számunkra kedvező jogerős határozat született, melynek eredménye képpen a megképzett céltartalék feloldásra került.

	2009.12.31-én	2010.12.31-én
Céltartalékok értéke	101.802 eFt	0 eFt

## 2.11. Kötelezettségek

A Társaságnak 2010. december 31-én hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

Rövid lejáratú kötelezettségek

2009.12.31-én	2010.12.31-én
27.428 eFt	353.245 eFt

2.11.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen 4.655 eFt, mely teljes egészében belföldi szállítókkal szembeni tartozás.

2.11.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben összesen 340.960 eFt. Ebből 1.500 eFt reklám szolgáltatásra, 109 eFt letétkezelési díjra, 85 eFt bérszámfejtésre, 180 eFt honlap karbantartásra kiszámlázott díj, illetve 339.086 eFt az OTP Bank Nyrt részére fizetendő osztalék összege.

2.11.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 7.630 eFt. Itt mutatjuk ki a költségvetési befizetési kötelezettségeket, az egyéb különféle fizetendő adókat, járulékokat.

## 2.12. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között olyan költségeket szerepeltetünk, amelyek az időszakot terhelik, de a mérlegkészítés időszaka alatt a számla még nem érkezett meg.

	2009.12.31-én 84 692 eFt	2010.12.31-én 57.802 eFt
- jóváhagyott jutalom+járulékai	39.837 eFt	44.581 eFt
- bej.jegy forgalmazási jutalék	35.400 eFt	7.974 eFt
- letétkezelési díj	434 eFt	0 eFt
- személyszállítás költségei	90 eFt	0 eFt
- könyvvizsgálói díj	1.016 eFt	625 eFt
- belföldi utazás	85 eFt	32 eFt
- telefon költség	145 eFt	77 eFt
- ügyvédi munkadíj	4.071 eFt	2.625 eFt
- Dorsum rendszerköv.túllépés	0 eFt	140 eFt
- késedelmi kamat	0 eFt	48 eFt
- posta ktg	110 eFt	0 eFt
- takarítás	142 eFt	0 eFt
- bérszámfejtés	85 eFt	0 eFt
- rendszergazdai szolgáltatás	900 eFt	0 eFt
- internet költség	23 eFt	10 eFt
- szoftver üzemeltetés ktg	431 eFt	0 eFt
- cégautóadó IV.név	121 eFt	99 eFt
- üzemeltetési átalány elsz.	1.700 eFt	1.500 eFt
- közzétételi, forgalombantartási díj	102 eFt	91 eFt

### 3. EREDMÉNYKIMUTATÁS

#### 3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele

2009	2010
921.425 eFt	710.070 eFt

A bevétel a Társaság által kezelt ingatlanalap alapkezelői díját, valamint az áthárított posta költséget illetve az egyéb közvetített szolgáltatásokat tartalmazza. Az alapkezelői díjban érvényesítjük a kezelt alapok felé a forgalmazóknak fizetett forgalmazási jutalékot, mint közvetített szolgáltatást.

#### 3.2. Egyéb bevételek

2009	2010
863 eFt	102.386 eFt

Itt szerepelnek az értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök értékesítésének bevételei (1 eFt), a káreseménnyel kapcsolatos bevételek (13 eFt), kapott késedelmi kamat (51 eFt), a kerekítési különbözetek (13 eFt), a különféle egyéb bevételek (505 eFt), valamint a céltartalék feloldása miatti bevétel (101.802).

#### 3.3 Anyagjellegű ráfordítások

2009	2010
377.481 eFt	230.942 eFt

Ebből a jelentősebb költségek

<i>Anyagköltségek</i>	<i>11.477 eFt</i>	<i>9.205 eFt</i>
- ebből		
üzemanyag költségek	2.472 eFt	2.573 eFt
közüzemi díjak	7.623 eFt	4.795 eFt
irodaszer, nyomtatvány költségei	763 eFt	908 eFt
egyéb anyagfelhasználás	619 eFt	929 eFt
<i>Igénybevett szolgáltatások</i>	<i>75.869 eFt</i>	<i>71.736 eFt</i>
- ebből		
posta költségek	1.307 eFt	1.137 eFt
telefon költségek	1.844 eFt	1.337 eFt
utazási, kiküldetési ktg.	3.494 eFt	1.924 eFt
számtechn.,irodai ber. gk. karbant.	2.217 eFt	1.916 eFt
hírlap, folyóirat, szakkönyv	1.304 eFt	30 eFt
kézbesítés, fuvardíj	1.058 eFt	894 eFt
egyéb anyagjell.	208 eFt	100 eFt
bérleti díjak	10.486 eFt	10.659 eFt
épület üzemeltetés	1.751 eFt	1.938 eFt
immat. Jav., TE. üzemeltetés	14.096 eFt	14.605 eFt
bérszámfejtés	333 eFt	340 eFt

reklám, hirdetés	6.538 eFt	6.953 eFt
oktatás, továbbképzés	315 eFt	305 eFt
könyvvizsg.	2.292 eFt	2.372 eFt
jogi tanácsadás	7.757 eFt	13.443 eFt
tanácsadás	7.434 eFt	1.637 eFt
fordítás	0 eFt	218 eFt
Letétkezelési díj	1.651 eFt	1.435 eFt
Jegyzett bef.jegyek kamattámogatása	0 eFt	0 eFt
Szakértői díj	3.285 eFt	3.665 eFt
üzletviteli, üzletviteli szolgáltatás	1.437 eFt	4.433 eFt
adatátviteli szolgáltatás	3.855 eFt	2.251 eFt
egyéb	3.207 eFt	144 eFt
<i>Egyéb szolgáltatások</i>	<i>3.047 eFt</i>	<i>5.896 eFt</i>
- ebből		
hatósági díjak	1.032 eFt	4.181 eFt
pénzügyi, bef.szolgáltatási díjak	358 eFt	335 eFt
biztosítási díj	1.657 eFt	1.380 eFt
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások</i>	<i>287.088 eFt</i>	<i>144.105 eFt</i>
- ebből		
forgalmazási díj	285.566 eFt	143.730 eFt
egyéb közvetített szolgáltatás	1.522 eFt	375 eFt

### 3.4. Személyi jellegű ráfordítások

	2009	2010
Béreköltség	112.664 eFt	116.368 eFt
Személyi jellegű kifizetések	13.931 eFt	17.852 eFt
Bérfelrakások	38.939 eFt	34.321 eFt
Összesen	165.534 eFt	168.541 eFt

### 3.5. Értékcsökkenési leírás

	2009	2010
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	14.547 eFt	14.931 eFt
100 eFt érték alatti tárgyi eszközök	710 eFt	349 eFt
Összesen:	15.257 eFt	15.280 eFt

### 3.6. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások a Társaságnál 21.740 eFt-ot tettek ki az időszak alatt (2009. évben 39.573 eFt). Itt mutatjuk ki a kivezetett immateriális javak és tárgyi eszközök nyilvántartási értékét, a bírságok, kártérítések összegét, a helyi iparüzési adót, a gépjárműadót, a fizetett és ráfordításként elszámolt késedelmi kamatot és a kerekítések összegét, valamint 2010. évtől a pénzügyi szervezetek különadóját.

### 3.7. Pénzügyi műveletek eredménye

	2009	2010
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>17.425 eFt</b>	<b>3.325 eFt</b>
melyből: befekt. pü. eszk. kamat, árf.nyereség	0 eFt	0 eFt
kamat és kamatjellegű bevételek	17.425 eFt	3.320 eFt
egyéb pénzügyi bevétel	0 eFt	5 eFt
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>17.355 eFt</b>	<b>5 eFt</b>
melyből: fizetendő kamatok és kamatjell. ráford.	68.311 eFt	0 eFt
forgatási célú ép. értékveszt./visszairása(+)-51.120 eFt		0 eFt
valuta készlet átvált. árf.veszt.	0 eFt	0 eFt
külf.pénzértékre szóló köt.árf.veszt.	164 eFt	5 eFt
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>181 eFt</b>	<b>3.320 eFt</b>

### 3.8. Rendkívüli eredmény

A társaságnak 2010. év folyamán nem volt rendkívüli ráfordítása illetve rendkívüli bevétele.



## 4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

### 4.1 TÁRSASÁGI ADÓ

	2009. év	2010. év	
<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>324.624</b>	<b>379.273</b>	<b>eFt</b>
<b>Növelő tételek:</b>			
Elszámolt értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszk. nettó értéke	15.257	15.280	eFt
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	1.527	52	eFt
Adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés	0	0	eFt
Alaptevékenységen kívüli költségek (üzleti ebéd, ajándék)	0	336	eFt
Átadott vagyon ( pénzeszköz )	0	0	eFt
Behajthatatlan , elengedett követelések	0	0	eFt
Kamarai tagdíj ( max. )	0	0	eFt
Alapítványi támogatás	0	0	eFt
Céltartalék	19.552	0	eFt
Reprezentáció el nem számolható része	0	0	eFt
Követelések árfolyam vesztesége (pü-i ráfordítás)	0	0	eFt
<b>Növelő tételek összesen:</b>	<b>36.336</b>	<b>15.668</b>	<b>eFt</b>
<b>Csökkentő tételek:</b>			
Adótv.szerinti értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	15.257	15.280	eFt
Előző évben elszámolt értékvesztés	0	0	eFt
Kapott osztalék	0	0	eFt
Előző évben elszámolt veszteség	0	0	eFt
Iparüzési adó	12.457	0	eFt
Céltartalék felhasználás	0	101.802	eFt
Kapcsolt vállalkozástól kapott kamat 50%-a	0	0	eFt
<b>Csökkentő tételek összesen:</b>	<b>27.714</b>	<b>117.082</b>	<b>eFt</b>
<b>Társasági adóalap</b>	<b>333.246</b>	<b>277.859</b>	<b>eFt</b>
<b>Társasági adó (2009: 16%) – (2010: 181 nap*19%, 184 nap*10%)</b>	<b>53.319</b>	<b>40.187</b>	<b>eFt</b>
<b>Különadó 4%</b>	<b>13.046</b>	<b>0</b>	<b>eFt</b>
<b>Adófizetési kötelezettség összesen:</b>	<b>66.365</b>	<b>40.187</b>	<b>eFt</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>258.259</b>	<b>339.086</b>	<b>eFt</b>
<b>Eredménytartalék igénybevétele osztalékra</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>eFt</b>
<b>Fizetett ( jóváhagyott ) osztalék</b>	<b>0</b>	<b>339.086</b>	<b>eFt</b>
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>258.259</b>	<b>0</b>	<b>eFt</b>

#### 4.2. Létszám adatok

2010. január 1 – december 31-ig foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állománya 12,83 fő, záró állományi létszám 14 fő volt. 2009. évhez képest a záró állományi létszám munkaerő felvétel miatt két fővel növekedett (1 fő jogi, 1 fő befektetési területen).

<b>Béreköltség és személyi jellegű egyéb kifizetések összege:</b>	<b>134.220 eFt</b>
A munkavállalók béreköltsége:	81.577 eFt
Állományon kívüli dolgozók béreköltsége:	840 eFt
Jutalom:	33.951 eFt
Felügyelő Bizottság tiszteletdíj:	0 eFt
Személyi jellegű egyéb kifizetések:	17.852 eFt

#### 5. A Társaság jövőbeni helyzetére vonatkozó döntések és azok hatásai

Az **OTP Ingatlanbefektetési Alap** 2010-ben a harmadik legnagyobb hazai ingatlanalap volt. A válság éveiben tapasztalható rendkívüli tőkekiáramlást tapasztaltunk, de sikerült fenntartani az alap likviditását a folyamatos forgalmazás mellett is. Az Alap nettó eszközértéke 2009. év elején 72 mrd forint volt, az ingatlan feltöltöttség ekkor 37% körül alakult. 2009-ben jelentős hitelt vettünk fel a visszaváltások finanszírozására. A nettó eszközérték 2009. december 31-re 32,5 mrd forintra csökkent, az ingatlanfeltöltöttség pedig 150% körül alakult. 2010-ben az alap gazdálkodásának eredményeképpen az árfolyam emelkedett és ez kedvezőbb visszaváltási feltételekre teremtett lehetőséget. 2010.08.16-tól az addigi 90 napos visszaváltást 20 napos visszaváltásra csökkentettük előlegfizetés lehetősége mellett. Részben ennek a döntésnek köszönhetően, augusztus hónaptól élénkült az értékesítés és hamarosan a visszaváltási adatokban is kedvező fordulat következett be. A visszaváltási megbízások értéke az év folyamán folyamatosan és egyenletesen csökkent, illetve az alternatív befektetési lehetőségek mellett a befektetők már újra számolnak az ingatlanalapokkal is. A mérleg fordulónapján az alap nettó eszközértéke 34 mrd forint, az ingatlanok értéke 52,4 mrd forint volt.

Az elmúlt években különböző új befektetési lehetőségeket kerestünk annak érdekében, hogy bővüljön az OTP Csoport által kínált ingatlan befektetési eszközök köre a piacon, illetve Társaságunk eredményessége ne legyen kitéve ilyen mértékben a hazai ingatlanpiacnak. Ennek eredményeképpen indítottuk 2007. november elején az **OTP Reál I. Tőke-és Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot**. Az alap által kibocsátott befektetési jegyek a futamidő alatt (három év) minimum 10, maximum 50% nominális hozamot biztosítottak a befektetőknek. Az alap 2010. november 2-án lejáratul szűnt meg, az ügyfeleknek kifizetett hozam 11,65% volt. 2010 decemberében lehetett jegyezni az OTP Real II. Alap befektetési jegyeit, mely az előzőhöz hasonló opciós ügyleten alapuló 3 éves lejáratú tőke-és hozamgarantált alap. Az alap vagyona 1.651 millió forint, 2011. január 6-án jegyezte be a PSZÁF.

2010. májusában indítottuk 501 millió forint vagyonnal az **OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alapot**. A befektetői kör nyugdíjpénztárak, az alap nyíltvégű és napi nettó eszközérték számítás folyik. Az alap célja a betéti hozamnál magasabb hozammal bíró befektetési forma ajánlása a nyugdíjpénztárak részére. A 2010 évi törvényi változások az alap működésére átmenetileg negatív hatással voltak, de várhatóan 2011-ben megindulnak az ingatlanvásárlások és újabb jegyzések is várhatók.

A **Társaság** a jövőben rendszeres időközönként tovább szeretné bővíteni az OTP Fiókokban ajánlható termékek körét. A Real sorozatból negyedévente tervezünk újabb alapokat indítani, melyek futamidejükben igazodnak a tartós befektetési számlákhoz, ezáltal nyújtva előnyös befektetési formát az ügyfelek részére. Távolabbi céljaink között szerepel a külföldi terjeszkedés, elsősorban azon régiókba, ahol az OTP Bank Nyrt. már befektetésekkel rendelkezik. A kezelt alapok számának növelése a cél a Társaság még eredményesebb működéséhez. A jelenlegi ismereteink alapján a Társaság árbevétele (alapkezelési díj) 2011-ben már növekedni fog (2010. évhez képest), azonban ezzel arányosan a legjelentősebb költsége, a forgalmazóknak fizetendő forgalmazási jutalék is nő. 2010-ben intézkedéseket tettünk költségeink (anyag-és személyi jellegű kiadások) csökkentésére. Terveink szerint a fix költségeinkre (a forgalomtól független költségek, pl. anyagköltség, amortizáció, személyi jellegű kiadások) és változó költségeinkre (forgalmazási jutalék) a bevételek továbbra is fedezetet nyújtanak, a Társaság 2011-ben is eredményesen működik majd.

## 6. Cash Flow kimutatás

	2009	2010
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)</b>	<b>-236.050</b>	<b>39.398</b>
Adózás előtti eredmény	324.624	379.273
- le / kapott osztalék	0	0
Elszámolt amortizáció	15.257	15.280
Elszámolt értékvesztés	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	19.552	-101.802
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-840	0
Szállítói kötelezettség változása	-5.007	183
Rövidlejáratú kötelezettség változása	-758.631	325.634
Passzív időbeli elhatárolások változása	-136.858	-26.890
Vevőkövetelés változása	-44.815	110.821
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változás	418.217	-284.689
Aktív időbeli elhatárolások változása	-1.184	861
Fizetett adó (nyereség után)	-66.365	-40.187
Fizetendő osztalék, részesedés	0	-339.086
	0	0
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzváltozás</b>	<b>-11.058</b>	<b>-3.798</b>
Befektetett eszközök beszerzése	- 11.898	-3.798
Befektetett eszközök eladása	840	0
Kapott osztalék	0	0
	0	0
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	0	0
Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
Hitelfelvétel	0	0
Hiteltörlesztés, -visszafizetés	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás	0	0
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>-247.108</b>	<b>35.600</b>

Összességében a pénzeszközök növekedése 35,6 millió forint volt. Pénzügyi műveletből származó pénzáramlás nem volt, a pénzeszközök növekedését nagyobb részben a szokásos működési tevékenység (39,4 mFt) okozta, de a befektetési tevékenységnek negatív hatása volt (-3,8 mFt).

A szokásos működésből származó bevétel 39,4 millió forint volt. Ennek összetevői: az adózás előtti eredmény 379,3 millió forint, amit 40,19 millió forint adófizetési kötelezettség terhel. Ezt pozitív irányban befolyásolták az elszámolt, de kifizetést nem igénylő költségek, mint az amortizáció (15,3 millió Ft), illetve negatívan érintette az a bevétel, ami nem járt pénzáramlással (céltartalék visszaírása -101,8 millió Ft). A forgóeszközök változásából eredő pénzáramlás negatív volt (értéke -284,69 millió forint), ami elsősorban a jelentős összegű (335 millió Ft) értékpapír vételből származott. A vevőkkel szembeni követelés csökkenése növelte, illetve a passzív elhatárolások változása csökkentette a pénzeszközöket. A rövid lejáratú kötelezettségek változása szintén 325,6 millió forintos pozitív pénzáramlást okozott, mivel a

szállítói kötelezettségek és kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek növekedtek az előző év végi adatokhoz képest.

A befektetési tevékenységből származó 3,8 millió forintos pénzkirámlást a Társaság szokásos tevékenységére jellemző mértékű tárgyi eszköz beszerzés okozza.

### 7. Saját tőke üzleti éven belüli változásai

Adatok: eFt-ban

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Mérleg szerinti eredmény
Nyitó (2009.dec.31.)	100.000	0	258.259
<b>Növekedés:</b>			
- 2009. évi mérleg szerinti eredmény	0	258.259	0
- 2010. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	0
<b>Csökkenés:</b>			
- 2009.évi mérleg szerinti eredmény	0	0	258.259
- 2010. évi eredménytartalék	0	0	0
Záró: 2010.dec.31.	100.000	258.259	0

### 8. Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. jellemző mutatószámok

#### Saját tőke aránya (%)

##### 2009. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{358.259}{572.181} = 62,61 \%$$

##### 2010. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{358.259}{769.306} = 46,57 \%$$

#### Nettó forgóeszközarány (%)

$$= \frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elh.} - \text{Rövid lejáratú köt.} - \text{Passzív időbeli elh.}}{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elh.}}$$

##### 2009. év

$$\frac{532.082+1.728-27.428-84.692}{532.082+1.728} = \frac{421.690}{533.810} = 79,00\%$$

**2010. év**

$$\frac{741.550+867-353.245-57.802}{741.550+867} = \frac{331.370}{742.417} = 44,63\%$$

**Jegyzett tőke fedezettsége (%)****2009. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{358.259}{100.000} = 358,26\%$$

**2010. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{358.259}{100.000} = 358,26\%$$

**Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)****2009. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{358.259}{38.371} = 933,67\%$$

**2010. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{358.259}{26.889} = 1332,36\%$$

**Likviditási mutató****2009. év**

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elhat.}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek} + \text{Passzív időbeli elhat.}} = \frac{532.082 + 1.728}{27.428 + 84.692} = 476,11\%$$

**2010. év**

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elhat.}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek} + \text{Passzív időbeli elhat.}} = \frac{741.550 + 867}{353.245 + 57.802} = 180,62\%$$

**Árbevétel-arányos üzemi eredmény (%)****2009. év**

$$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{324.443}{921.425} = 35,21\%$$

**2010. év**

Üzleti tevékenység eredménye =  $\frac{375.953}{710.070} = 52,95 \%$   
 Értékesítés nettó árbevétele 710.070

**A Saját tőke jövedelmezősége (%)****2009. év**

Adózott eredmény =  $\frac{258.259}{358.259} = 72,09 \%$   
 Saját tőke 358.259

**2010. év**

Adózott eredmény =  $\frac{339.086}{358.259} = 94,65 \%$   
 Saját tőke 358.259

**A jegyzett tőke jövedelmezősége (%)****2009. év**

Adózott eredmény =  $\frac{258.259}{100.000} = 258,26 \%$   
 Jegyzett tőke 100.000

**2010. év**

Adózott eredmény =  $\frac{339.086}{100.000} = 339,09 \%$   
 Jegyzett tőke 100.000

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2010-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 379,3 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Az előző évhez képest növekedett az árbevétel, és ez költségtakarékos gazdálkodással párosult, így a tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A saját tőke aránya a forrásokon belül nem változott, mert az adózott eredmény összegéből ebben az évben osztalékot fizetünk. A Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Budapest, 2011. február 11.

  
 OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

**ÜZLETI JELENTÉS**  
**AZ OTP INGATLAN ALAPKEZELŐ ZRT.**

**2010. évi gazdálkodásáról**

2011. február 11.



## **1. A vállalkozás bemutatása**

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. a Hungaro-Pool Kft. jogutódaként jött létre 2002. augusztus 13-án. 2002. 09.24-én a Társaság tőkeemelést hajtott végre, melynek során a jegyzett tőkét 100 millió forintra emelte. A jegyzett tőke 100.000 db, egyenként 1000 forint névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészcsevényből áll.

A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2010. év során változás történt. 2010.március 29-én az OTP Bank Nyrt megvásárolta a Sinvest Trust Kft tulajdonában lévő részvényeket, így a Társaság 100%-os tulajdonosává vált.

*Cégbírósági bejegyzés száma:* 01-10-044185

*Vállalkozás székhelye:*

1012 Budapest Pálya u 4-6.

*A társaság tevékenységi köre:*

6630'08 Alapkezelés

Hatályos: 2008. május 07-től

A Társaság az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet 100.008/1992. sz. engedélye alapján értékpapíralap-kezelés és ingatlanalap-kezelés tevékenység végzésére vonatkozóan rendelkezik engedéllyel.

A Társaság 2010. év folyamán az OTP Ingatlanbefektetési Alap, a (2010. november 02-án lejárt) OTP Reál 1 Tőke- és Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, valamint a 2010. május 04-én indult OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap alapkezelési tevékenységét végezte, mely tevékenységet négy főből álló Felügyelő Bizottság ellenőrzi.

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. az OTP Csoport tagja.

## 2. A Társaság működésére ható külső tényezők

Az OTP Ingatlan Alapkezelő növekedését, működésének eredményességét alapvetően az általa kezelt alapok, ezen belül is elsősorban az ingatlanalap növekedése határozza meg. Az Alapkezelő egyetlen bevétele az alapkezelési díj, mely az ingatlanalap esetében az alap mindenkor nettó eszközértékére vetített összeg: az éves ingatlanállomány 2%-a és a likvid eszközök 1,5%-a. A kezelt értékpapíralap esetében az alapkezelői díjbevétele a nettó eszközérték 1%-a. A zártkörű ingatlan alap esetében az alapkezelői díjbevétele az ingatlanállomány 0,7%-a. Az Alapkezelő 2010-ben is eredményes évet zárt, annak ellenére, hogy az ingatlanalapot továbbra is kedvezőtlen piaci, gazdasági hatások érték.

Az **ingatlanalap** befektetési jegyei alapvetően a középréteg megtakarításait képezik, ennek megfelelően sikere a nyújtott hozamtól, valamint az alternatív – elsősorban állampapír és kötvénybefektetési-alap illetve bankbetét – befektetési hozamoktól függ.

Az ingatlanalap nettó eszközértékének 2009-ben tapasztalt csökkenése megállt, sőt szolid növekedés volt megfigyelhető. Az ingatlanok értéke a magyar befektetési piacon az év során csak kismértékben változott, azonban az árak felfelé történő korrekciója volt megfigyelhető, amelynek elsődleges mozgatórugója a növekvő befektetői optimizmus volt. Az ingatlanok bérbeadási lehetőségei folyamatosan javultak az év során, egyrészt a vállalkozások nagyobb helykeresési aktivitásának, másrészt a piaci szereplők által teljesen leállított ingatlanfejlesztéseknek köszönhetően. Ugyanakkor bizonyos ingatlanszegmensekben, így pl. az új irodaházak területén továbbra is jelentős a túlkínálat és eltűnése csak több év alatt lehet reális.

Viszont az alap befektetéseit is képező stabil háttérű kiskereskedelmi vállalkozások, melyek tevékenysége alapvető fogyasztói igényeket lát el (pl. élelmiszer, napicikk), stabil bérlők maradtak ebben a rendkívüli piaci helyzetben is. Az ipari-raktár ingatlanok tekintetében az év folyamán az alap egy jelentős (több ezer négyzetmétert érintő) bérbeadást tudott lebonyolítani, ezzel kiemelkedve az ipari-raktár ingatlanok piacát általában érintő ürességi és bérbeadási nehézségekből.

Ezen tranzakció megmutatta az alap azon előnyét a bérbeadói piacon, amelyet az alapba, mint tulajdonosba vetett nagyfokú bizalom jelent a bérlők részéről, és amely a bérlők számára az egyébként túlkínálatos piacon választási szemponttá lépett elő.

Az ingatlanalap kezeléséből származik a Társaság árbevételeinek 95%-a.

2010. májusában jött létre a **zártkörű ingatlanalap** 501 millió forint vagyonnal. Ezt a befektetési lehetőséget a nyugdíjpénztárak részére kínáltuk és terveink szerint lényegesen magasabb vagyon csoportosult volna ebben az alapban. Az elmúlt év azonban nem kedvezett a magánnyugdíjpénztárak működésének, így ennek az alapnak a fejlődése is megállt. Az átmeneti bizonytalanság okán ingatlan vásárlás sem történt az alap részére, így alapkezelési díjat sem realizáltunk ebből a termékből.

Az elmúlt években különböző új befektetési lehetőségeket kerestünk annak érdekében, hogy bővüljön az OTP Csoport által kínált ingatlanpiaci befektetési eszközök köre a piacon, illetve Társaságunk eredményessége ne legyen kitéve ilyen mértékben a hazai ingatlanpiacnak. Ennek eredményeképpen indítottuk 2007. november elején az **OTP Reál I. Tőke-és Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot** 3 éves futamidővel, azaz 2010. november 2-i lejáratúval. Az alap által kibocsátott befektetési jegyek a futamidő alatt (három év) minimum 10, maximum 50% nominális hozamot ígértek a befektetőknek. A tényleges hozam 11,65% volt. 2010 decemberében volt az OTP Real II. Alap jegyzése, mely az előzőhöz hasonló

opciós ügyleten alapuló, tőke és hozamgarantált alap. Az ügyfelek által jegyzett mennyiség 1,6 mrd forint lett.

A Real I. Alapból a Társaság árbevételének 5%-a származott.

### 3. A 2010. évi tényadatok a terv tükrében

OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2010. évi terv/tényadatok összehasonlítása

Megnevezés	Adatok: ezer forintban		
	2010.évi terv	2010.12.31 tény	változás %-ban
	b.	e.	e/b
Értékesítés nettó árbevétele	608.005	710.070	116,79%
Egyéb bevételek	50	102.386	204772,00%
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>608.055</b>	<b>812.456</b>	<b>133,62%</b>
Anyagköltség	9.500	9.205	96,89%
Igénybe vett szolgáltatások	103.620	71.736	69,23%
Egyéb költségek	3.600	5.896	163,78%
Forgalmazási díj, közvetített szolgáltatás	149.530	144.104	96,37%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>266.250</b>	<b>230.941</b>	<b>86,74%</b>
Béreköltség	110.515	116.368	105,30%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	14.692	17.852	121,51%
Bérfelrakások	31.497	34.321	108,97%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>156.704</b>	<b>168.541</b>	<b>107,55%</b>
<b>Értékcsökkenési leírás összesen:</b>	<b>16.600</b>	<b>15.281</b>	<b>92,05%</b>
<b>Egyéb ráfordítások összesen:</b>	<b>12.140</b>	<b>21.740</b>	<b>179,08%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	550	3.325	604,55%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	200	5	2,50%
Rendkívüli bevételek			
Rendkívüli ráfordítások	-		
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>156.711</b>	<b>379.273</b>	<b>242,02%</b>
<b>Társasági adó (2010 év)</b>	<b>29.775</b>	<b>40.187</b>	<b>134,97%</b>
<b>Adózás utáni eredmény</b>	<b>126.936</b>	<b>339.086</b>	<b>267,13%</b>

A terv 2010. év végére 33 milliárd forint nettó eszközértékkel számolt, amiből 27,2 milliárd forint az ingatlan alap, 5,4 milliárd forint a zártkörű ingatlan alap, illetve az értékpapír alap esetében a novemberi lejáratlál kalkulált. Az alapkezelési díjbevétel összesen 608 millió forintra terveztük, ami 116,79%-ban teljesült. Mivel a jelentős mértékű visszaváltásokat az ingatlanalap csak hitelből tudta finanszírozni, 2009 májusától az ingatlanalap ingatlanfeltöltöttsége 100% fölé került, azaz az ingatlanok értéke meghaladta az alap nettó eszközértékét. Az alapkezelői díjbevétel ezt a változást úgy követte, hogy alapkezelési díjat nem számolunk el a teljes ingatlanállományra: az alapkezelési díjszámítás alapja a nettó eszközérték, mértéke 2%.

Az anyagköltségek, igénybevett szolgáltatások, egyéb költségek és a forgalmazási díjak – a ráfordítások 53 %-át adják. Ezekben a költségekben jelentős mértékű a megtakarítást sikerült elérni a tervhez képest. Számottevő költségcsökkenés volt az igénybevett szolgáltatásokban (31,9 millió forint) és a közvetített szolgáltatásokban (5,4 millió forint). Ez

utóbbi az alapkezelő által fizetett (és az alapkezelési díjban továbbszámlázott) forgalmazási jutalékot takarja - melyet a forgalomban lévő befektetési jegyek árfolyamértéke alapján számolunk el a forgalmazókkal, tehát értékének alakulása szoros összefüggésben van a nettó eszközérték alakulásával.

**A személyi jellegű kiadásokon** belül minden költségneben némileg túlléptük a tervet. Ennek oka, hogy 12 fő alkalmazotti létszámot terveztünk, de az év során 2 fővel nőtt az állományi létszám. 2010 év végén a záró létszám 14 fő, az átlagos statisztikai létszám 12,83 fő volt.

Megbízással egy főt foglalkoztatunk a belső ellenőri teendők ellátására.

Az **értékcsökkenési leírásban** a többi költséghez hasonlóan szintén megtakarítás mutatkozik, mivel az ez évre tervezett beruházások aktiválása a tervezettnél későbbi időpontban történt meg.

Az **egyéb** ráfordításokban jellemzően csak iparüzési adófizetési kötelezettséget tervezünk, ezzel szemben a törvényi változások miatt 10 millió forint kellet megfizetnünk pénzügyi szervezetek különadója jogcímen.

A **pénzügyi műveletek** eredménye 3,3 millió forint volt, mely a folyószámla illetve a lekötött betétek után kapott kamat.

**Összességében** 2010.12.31-én az adózás előtti eredmény 379.3 millió forint, az adózott eredmény pedig 339,1 millió forint volt, ami a tervezett értéket 67 %-kal haladja meg.

#### 4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 34,5 %-kal növekedett.

A **befektetett eszközökben** 30%-os csökkenés következett be, tehát az értékcsökkenés összege meghaladta a beszerzések összegét. A beruházások értéke 3.798 ezer forint volt, amiből 55 ezer forint vagyoni értékű jog (szoftver), 3.502 ezer forint számítástechnikai eszköz, 241 ezer forint pedig berendezés. 2010-ben is szükséges volt meglévő szoftvereink továbbfejlesztése. Társaságunk ingatlanal nem rendelkezik, az irodát az általunk kezelt ingatlanbefektetési alaptól béreljük.

A **forgóeszközök** értéke 39,4 %-kal nőtt. Vevőkkel szembeni követelés a kiszámlázott alapkezelési díjából áll, mely a mérlegkészítés időszaka alatt pénzügyileg rendeződött. Az értékpapírok állománya, mely teljes egészében az általunk kezelt ingatlan befektetési alap befektetési jegyeit tartalmazza, 335 millió forinttal emelkedett. A pénzeszközökben 80 millió forint volt lekötött betétben a mérleg fordulónapján.

Forrás oldalon a **saját tőke** értéke nem változott, mivel a 2010. évi mérleg szerinti eredmény osztalékként kifizetésre kerül. A saját tőke aránya az összes forráson belül 62,61 %-ról 46,57 %-ra csökkent a két évtöréves vonatkozásában. A befektetett eszközök fedezettsége (saját tőke és befektetett eszközök aránya) emelkedett, 2010. december 31-én: 1332,36 % volt.

A **kötelezettségek** csak rövid lejáratú kötelezettségeket tartalmaznak. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek más csoporttagok felé fennálló szállítói kötelezettségeket, illetve az osztalék fizetés előírását takarják. A kötelezettségekre és a passzív időbeli elhatárolásokra a követelések és az aktív elhatárolások 1,8062 fedezettséget nyújtanak (likviditási mutató).

A **passzív időbeli elhatárolások** legjelentősebb tételei a 2010. évet terhelő, de a mérleg zárásáig ki nem fizetett jutalmak és azok járulékai, valamint fizetendő (de mérlegkészítés időszakában még ki nem számlázott) forgalmazási jutalékok.

## 5. Eredménykimutatás

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nettó eszközértéke 2010-ben már növekedet: 32,5 milliárd forintról 34,04 milliárd forintra. Így 2010-ben a tervezettnél jelentősebb **alapkezelési díjbevételt** realizáltunk: a nettó árbevétel 710,1 millió Ft. Ez az előző évi nettó árbevételnek csak a 77%-a, mivel a 2010. évi növekedés ellenére a nettó eszköz érték még lényegesen alatta marad a 2009. évi átlagállománynak.

Az **anyagjellegű ráfordítások** között kiemelkedően magas a közvetített szolgáltatások értéke, amely az OTP Bank Nyrt-nek, mint főforgalmazónak és az alforgalmazóknak fizetett forgalmazási jutalékot takarja. A forgalmazási jutalék a forgalmazók által értékesített befektetési jegyek mindenkorai értéke alapján számítható, mely az alapkezelési díjbevételen keresztül terhelődik az alapra. Az igénybe vett szolgáltatások értékében az üzletviteli és jogi tanácsadások díja, a szoftverek és a hardverek üzemeltetési költsége, valamint az iroda bérleti díja a legjelentősebb tételek. Az anyagjellegű ráfordítások értéke az előző évinek csak 61%-a, ezen belül is a forgalmazási jutalék csökkenése a legszámottevőbb.

A **személyi jellegű ráfordítások** az előző évi költséget 1,02%-kal meghaladja. A túllépést az okozta, hogy 2010-ben 2 fő felvétele vált szükségessé, így záró állományi létszám 14 fő volt (2009.december 31-én 1 fő munkaviszonya megszűnt). A Társaság a foglalkoztatáspolitikájában, a személyi juttatásokban a Bankcsoportban szokásos gyakorlatot követi.

Az **értékcsökkenési leírás** értéke megfelelt a szokásos mértéknek. Kiemelkedő beruházásra nem került sor, a 100 ezer forint alatti eszközök egyösszegben kerültek leírásra.

Az **egyéb ráfordítások** az előző évi tényadatokhoz képest csökkentek ugyan, de ennek oka nem a szokásos üzletmenetben, hanem a céltartalék képzésben keresendő. 2008-as iparüzési adóellenőrzési jogvita számunkra kedvező határozattal zárult, így 2010 évben már nem volt szükség céltartalék képzésre. Viszont a törvényi változások miatt (pénzügyi szervezetek különadója) 10 millió Ft be nem tervezett ráfordításunk keletkezett.

Az **üzleti tevékenység eredménye** 376 millió forint, ami az előző évi üzleti eredménynek 115,88%-a. Ezt a növekedést jelentősen befolyásolta a céltartalék felszabadítás miatti bevétel.

A pénzügyi műveletek eredménye mindössze 3,3 millió forinttal járult hozzá a társaság eredményességéhez. Ez leginkább a lekötött betétek kamatait tartalmazza.

A Társaság **adózás előtti eredménye** 379,2 millió forint, adózott **eredménye** 339,1 millió forint. Ez meghaladja az előző évi eredményt, azaz a lassan fellendülő piaci folyamatok és a rendkívül körültekintő gazdálkodás a 2010-es eredményben tükröződnek. A gazdálkodás jövedelmezőségét kifejező mutatók továbbra is megfelelő jövedelmezőségről tanúskodnak, akár a jegyzett tőkéhez, akár a nettó árbevételhez viszonyítjuk az adózott eredményt. Továbbra is jó a társaság likviditása.

## **6. A működésben rejlő kockázati tényezők**

Az OTP Ingatlan Alapkezelő a mérleg fordulónapján két ingatlanalapot kezel, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettségünk magas. Az OTP Ingatlan Alap befektetési jegyeinek értékesítésében meghatározó szerepet játszanak a piaci kamatok, és ezen keresztül az alternatív befektetési lehetőségek kamatszintjének alakulása, az alap befektetési jegyei által kínált esetleges hozamelőny, valamint a befektetési jegyek árfolyamának alacsony ingadozása.

Az Alap sikeres működésének másik tényezője a befektetési stratégia, az ingatlanbefektetéseken és likvid eszközökön elért hozam. Az Alapkezelő alapvetően konzervatív befektetési politikát folytat, változatlanul előnyben részesíti a bérbe adott, hosszú távú cash flow-val rendelkező ingatlanokat, emellett a portfólió diverzifikálására törekszik.

2008-ban az ingatlanalapok működésével kapcsolatban eddig nem tapasztalt kockázati tényezőként jelentkezett a hirtelen megnövekedett visszaváltási igényből eredő likviditáskezelés. Az ingatlanalapok viszonylag magas és kiegyensúlyozott hozamot magas ingatlanarány mellett tudnak elérni. Az ingatlanalap likviditását sikerült stabilizálni, így 2010-ben lehetőség nyílt a 90 napos visszaváltási idő lerövidítésére. 2010.08.16-án az 50 millió forint alatti visszaváltásoknál áttértünk a 20 munkanapos visszaváltásra, majd december 11-től ezt kiterjesztettük az 50 millió forint fölötti visszaváltásokra is. Részben ennek a döntésnek, részben a kedvező hozamnak köszönhetően csökkent a visszaváltások mértéke, és megindult az értékesítés.

## **7. Jövőbeni kilátások**

A 2010-ban a befektetési jegyek visszaváltási hajlandósága tovább gyengült, sőt, a visszaváltási idő lerövidítésének és a visszatekintő hozamok kedvező alakulásának köszönhetően az év második felében fokozatosan emelkedtek a vásárlások is. Az Alap jó hozamú ingatlanokkal rendelkezik, az ingatlanok feltöltöttsége és a bérlők fizetési fegyelme javuló tendenciát mutat. Az alternatív befektetési lehetőségek (banki betétek, állampapírok) jövőbeni hozamaival az ingatlan befektetési jegy hozama versenyképes, ami további tőkebeáramlást indukálhat. Ebben az évben élenkülni látszott a befektetési ingatlanpiac, az Alap több ingatlana iránt is élénk vételi érdeklődés mutatkozik.

Az Alap jövőjére vonatkozóan alapvetően két cél fogalmazódik meg: a bérbe adottsági ráta emelése és az alap számára alacsonyabb hozamtermelési képességgel bíró ingatlanok értékesítése, de a hozam növelése érdekében további intézkedéseket kell tennünk az ingatlanok fenntartási, üzemeltetési költségeinek csökkentésére is.

2011-ben új alapok indítását tervezzük a Real sorozat bővítésével. Ezek tőke és hozamgarantált, határozott futamidejű alapok, melyek segíthetnek a tartós befektetési számlák által nyújtott adóelőny kihasználásában.

Az árbevétel tekintetében törekednünk kell a tevékenységünk szélesítésére. A költségek legjelentősebb tétele a forgalmazási jutalék, mely az alapok nettó eszközértékéhez kötődő fix költség. A többi költségben a 2011-es évet is takarékos költséggazdálkodás jellemzi, ezt követően azonban már felvetődhet a számítástechnikai háttér fejlesztésének szükségessége. Társaság jelenlegi likviditása megfelelő, és terveink szerint gazdálkodása továbbra is eredményes lesz.

## **8. Egyéb kiegészítések**

A mérleg fordulónapja után jelentős esemény nem történt.

A Társaság tevékenységi köréből adódóan kutatással, kísérleti fejlesztéssel nem foglalkozik.

Tevékenységünknek környezetvédelmi kockázata nincs, így környezetvédelmi fejlesztés, intézkedés nincs folyamatban és nem várható.

Budapest, 2011. február 11.

  
István Kádai  
OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.