

OTP Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

2017. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 217.080.377 E Ft, az üzleti év eredménye 644.840 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

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 beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2017. évi éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az Alapkezelő vezetősége felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen

ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről; valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégete a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló 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 észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a 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 az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, 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 beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. április 27.

.....
 Gion Gábor
 Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft
 1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
 Nyilvántartási szám: 000083

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

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

Statisztikai számjel

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


OTP Ingatlanbefektetési Alap

1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

ÉVES BESZÁMOLÓ

2017. december 31.

Budapest, 2018. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

OTP Ingatlanbefektetési Alap

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

Statistikai számjel

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.12.31. eFt	2017.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	62 463 622	108 896 456
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	165	0
3	1. Szellemi termékek	165	0
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	62 463 457	108 896 456
5	1. Ingatlanok	50 887 530	92 984 175
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	10 366 865	14 307 681
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	3 222	8 661
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	1 205 840	1 595 939
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
11	B. Forgóeszközök	92 333 559	107 346 023
12	I. KÉSZLETEK	3 344 200	3 248 950
13	1. Ingatlankészletek	3 408 324	3 417 689
14	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-64 124	-168 739
15	II. KÖVETELÉSEK	232 552	2 613 977
16	1. Követelések	251 347	2 638 701
17	2. Követelések értékvesztése (-)	-19 272	-19 272
18	3. Külföldi pénztárfékre szóló követelések értékelési különbözete	477	-5 452
19	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
20	III. ÉRTÉKPAPIROK	6 288 457	43 657 178
21	1. Értékpapírok	6 312 829	42 535 422
22	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-24 372	1 121 756
23	a) kamatokból, osztalékokból	199 503	413 928
24	b) egyéb	-223 875	707 828
25	IV. PÉNZESZKÖZÖK	82 468 350	57 825 918
26	1. Pénzeszközök	82 631 653	58 043 952
27	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-163 303	-218 034
28	C. Aktív időbeli elhatárolások	8 657	8 650
29	1. Aktív időbeli elhatárolások	8 657	8 650
30	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
31	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	593 379	829 248
32	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	155 399 217	217 080 377

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2018. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

OTP Ingatlanbefektetési Alap

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

Statisztikai számjel


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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016.12.31. eFt	2017.12.31. eFt
31	E. Saját tőke	153 895 833	213 641 905
32	I. INDULÓ TŐKE	75 127 622	101 081 560
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	223 945 144	262 385 638
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-148 817 522	-161 304 078
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	78 768 211	112 560 345
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	43 566 515	71 548 404
38	2. Értékelési különbszet tartaléka	10 470 356	15 635 761
39	3. Előző év(ek) eredménye	23 203 051	24 731 340
40	4. Üzleti év eredménye	1 528 289	644 840
41	F. Céltartalékok	0	0
42	G. Kötelezettségek	1 425 399	2 630 532
43	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	65 807	0
44	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 309 333	2 628 196
45	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	50 259	2 336
46	H. Passzív időbeli elhatárolások	77 985	807 940
47	FORRÁSOK ÖSSZESEN	155 399 217	217 080 377

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2018. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

OTP Ingatlanbefektetési Alap

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

Statisztikai számjel

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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016.01.01.-2016.12.31.	2017.01.01.-2017.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	5 615 506	6 961 795
2	II. Egyéb bevételek	91 510	202 188
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	516 855	2 872
4	IV. Működési költségek	3 891 099	6 008 022
5	V. Egyéb ráfordítások	487 622	571 791
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	2 433 558	3 810 376
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 716 709	3 746 834
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	1 528 289	644 840

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2018. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2017. 01. 01. - 2017. 12. 31.

2018. február 28.

TARTALOMJEGYZÉK

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA.....	3
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	8
2.1. Befektetett eszközök	8
2.2. Készletek.....	9
2.3. Követelések.....	9
2.4. Értékpapírok.....	10
2.5. Pénzeszközök.....	10
2.6. Aktív időbeli elhatárolások.....	11
2.7. Származtatott ügyletek.....	12
2.8. Saját tőke.....	12
2.10. Kötelezettségek.....	13
2.10.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	13
2.10.2. Rövid lejáratú kötelezettségek.....	14
2.11. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete.....	14
2.12. Passzív időbeli elhatárolások.....	14
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	15
3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása.....	15
3.2. Egyéb bevételek alakulása.....	15
3.3. Működési költségek alakulása.....	15
3.4. Egyéb ráfordítások alakulása.....	16
3.5. Pénzügyi műveletek eredménye.....	16
3.6. Fizetett, fizetendő hozam.....	17
4. PORTFÓLIÓ JELENTÉS.....	18
5. CASH FLOW KIMUTATÁS.....	25
6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK.....	26
7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK.....	27

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban „Alapkezelő”) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének III/120.013-1/2002. számú határozata alapján a 2002. november 26-28-i jegyzési időszakban nyilvános forgalombahozatal útján értékesítette az OTP Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „Alap”) dematerializált formában előállított, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegyeit.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alapot, mint nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű ingatlanalapot az 1211-05 lajstromozási számon, 4,509,590,000 Ft induló saját tőkével a III/120.013-1/2002. sz. határozatával a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete nyilvántartásba vette 2002. december 5-én.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Ingatlanértékelők: KPMG Tanácsadó Kft.
1139 Budapest, Váci út 99.

SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft.
1094 Budapest, Mester u. 54. I.em. 1-6.

Főforgalmazó: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/C.

Bejegyzett könyvvizsgáló: dr. Hrubby Attila 007118

Bejegyzés időpontja: 2016. március 29.

A befektetési jegyek forgalmazása a naponta számolt és közzétett nettó eszközértéken történik. Az Alap befektetési jegyeinek további forgalmazója: CIB Bank Zrt. és a Budapest Bank Nyrt.

Az Alap ingatlanportfóliójának alakulása

Az Alap induló ingatlanportfóliója 2002 decemberében, az Ingatlanértékelő által összesen 4.088 millió Ft-ra értékelt, 11 darab ingatlanból állt, melyek túlnyomórészt bérbeadás útján hasznosított ingatlanok.

2003. évben az Alap további 5 darab ingatlant vásárolt, melyek bérbeadás és eladás útján kerültek hasznosításra, valamint 1 db ingatlant értékesített. Az Alap ingatlanportfóliója 2003. év végén 12.235,70 millió Ft volt.

Az Alap 2004. évben folyamatosan értékesítette a 2003. év végén vásárolt Vérhalom lakópark lakásait, megvásárolt egy összesen 13 albetétből álló irodaházat, valamint a szadai ipari parkban egy építési telket. Az Alap ingatlanportfóliója 2004. december 31-én 15.790 millió Ft volt.

2005-ben az Alap tovább bővítette ingatlan állományát 7 db ingatlan megvásárlásával (Home Center üzletház 18 db üzletrésze, Nagytétényi úti telephely, Petneházy utcai irodaház, a Wesselényi utcában, Fehérgyarmaton illetve Szombathelyen található üzletek, valamint irodaház építése céljából egy Hungária körúton található telek). Ezen kívül a Szőlőkert utcában vásárolt egy telket, melyen saját beruházás keretében logisztikai park épült. 2005. december 31-én az ingatlanportfólió értéke 21.643 millió forint volt.

2006-ban az Alap növekedése felgyorsult, ami újabb ingatlanvásárlásokat indukált. Az ingatlanok értéke a 24 milliárd forint értékű vásárlást követően év végére 45.735 millió forint lett. A vásárlások elsősorban az irodai szektort érintették. Itt meg kell említeni a 13 OTP fiók, a Mészáros utcai KÖZTI irodaház, valamint a Markó utcai irodaház vásárlását. Tovább bővült a kereskedelmi célú ingatlanaink állománya, összesen öt vidéki ingatlan megvásárlásával, melyeket jellemzően a Rossmann üzletlánc bérel. Ezen kívül Csepelen valamint a Gubacsi úton vásároltunk újabb logisztikai ingatlanokat.

2007-ben az Alap tovább növekedett: az 5 milliárd forint értékű vásárlást követően az ingatlanok piaci értéke 53.117 millió forint lett. Felépült Budaörsön egy autószalon, valamint három budaörsi telek, vidéken egy OBI áruház és egy üzlethelyiség került megvásárlásra.

2008 első félévében került a portfólióba egy építési telek a Szépvölgyi úton, a Győri Ipari Park, a Ráday utcai irodaház, illetve befejeződött egy építési projekt, azaz átadásra került Tatabányán a Spar áruház. Két beruházás volt folyamatban, az egyik a Szépvölgyi úton, a másik a Hungária körúton. A Szépvölgyi úti telken irodaház épült, a földszinti részen üzlethelyiségekkel. A Hungária körúton lévő telken 2008. harmadik negyedévében kezdődött egy irodaház építése. A 2008-as év folyamán a Vérhalom lakóparki ingatlanokból további értékesítések történtek, illetve a 2004-ben Szadán vásárolt építési telek kisajátítás és értékesítés miatt kikerült a tulajdonából.

2009-ben a pénzügyi válság erőteljesen érintette az ingatlanalapokat. A befektetők folyamatos és nagyszemű visszaváltása az alapon likviditási nehézségeket okozott. A hitelforrások beszűkülése miatt a nagyértékű ingatlanok értékesítése lehetetlenné vált. Tovább nehezítette a helyzetet az ÁFA törvény változása, mely azonos adózási körbe vonta a lakó- és nem lakóingatlanokat, így a lakások értékesítését a 25%-os ÁFA teher tette lehetetlenné. Felülvizsgálatra kerültek a folyamatban lévő beruházások. A Szépvölgyi úti irodaház átadása 2009 második negyedévében megtörtént, a Hungária körúti irodaház építése szerkezetkész állapotig valósult meg. A világpiacon események hatása hamarosan tükröződött az Alap ingatlanértékelésében is: 2008 decemberétől az ingatlanértékelők folyamatos leárazása következtében az Alap ingatlanjainak értéke 2009. december 31-ére 51.221 millió forintra csökkent.

2010-ben a meglévő ingatlanok értékesítésére törekedett az Alap. Az év folyamán két lakást és egy kondicionáló termet sikerült eladni a Barlang utcai társasházban a hozzá tartozó tárolókkal együtt. 2010 második félévétől az ingatlanokban már némi felértékelődés volt tapasztalható, így év végére az ingatlanok értéke 52.402 millió forintra nőtt.

2011-ben újabb ingatlanok értékesítése történt. Egy Benczúr utcai ingatlan és öt Barlang utcai lakás került ki az Alap portfóliójából. Az ingatlanpiac nem tette lehetővé nagyértékű ingatlanok értékesítését, nem volt jelentős, fizetőképes kereslet. Az év folyamán a forintban nyilvántartott ingatlanokban szerény felértékelés volt, az EUR-ban nyilvántartott ingatlanok értékében pedig az

árfolyamváltozás okozott értéknövekedést, így év végére az ingatlanok értéke 53.796 millió forint lett.

2012-ben nem történt lényeges mozgás az ingatlanokban: egy lakás értékesítésére került sor, vásárlás nem történt. A devizában nyilvántartott ingatlanok értékét az árfolyamváltozás negatívan befolyásolta, így a szerény felértékelődés mellett is valamelyest csökkent az ingatlanok értéke, mely a mérleg fordulónapján 52.826 millió forint volt.

2013-ban egy ingatlan értékesítését bonyolította az Alap, ingatlan vásárlásra nem került sor. Az ingatlanértékelők kisebb ingatlanérték növekedést állapítottak meg az év során, valamint a devizában értékelt ingatlanok napi értékét befolyásoló árfolyamnövekedés miatt az ingatlanok értéke év végére 53.124 millió forintra emelkedett.

2014-ben az ingatlanpiacon kisebb fellendülés mutatkozott, az Alap egy lakóingatlant (Barlang utca) és három üzleti célú ingatlant (Markó utca, Szentendre, Margit krt.) értékesített, valamint egy siófoki ingatlan vételét bonyolította. Év végén az ingatlanok értéke 52.429 millió forint volt.

2015-ben folytatódott a 2014-es ingatlanpiaci trend. Értékesítésre került két ingatlan (Benczúr utca és Zsolna utca), és az Alap három új ingatlant vásárolt: két logisztikai bázist és egy kereskedelmi ingatlant. Az ingatlanok értéke év végén 56.056 millió forint volt.

2016-ban tovább folytatódott az ingatlanpiaci fellendülés, két nagyértékű logisztikai ingatlant (Győr; Gyál) vásárolt az alap és egy kereskedelmi ingatlant értékesített Budapest XV. kerületben. Az ingatlanok értéke 2016. év végén 65.6 millió forint.

2017-ben egy kereskedelmi ingatlant(Tököl), valamint két nagyértékű iroda ingatlant (Budapest) vásárolt az Alap, továbbá értékesítette egy budapesti lakóingatlanának tárolóját, továbbá egy XVII.kerületi kereskedelmi ingatlanának egy részét. Az ingatlanok értéke 2017. év végén 112.191,3 millió forint.

Az Alap számviteli politikája

Az Alap által alkalmazott számviteli módszerek kialakítását a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény ("Számviteli törvény"), a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeik sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) kormányrendelet ("Kormányrendelet"), a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény ("Tpt."), a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény ("KBFTV."), valamint az Alap belső információs rendszerének feltételei szabályozzák.

Az Alap az eszközök és források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, kiegészítve a Számviteli törvény, illetve Kormányrendelet előírásaival.

A Számviteli politika 2015.09.01.-én az értékelési árfolyam alkalmazásában változtatásra került.

Az alkalmazott árfolyam az OTP deviza vételi árfolyam helyett az MNB árfolyam lett.

A tárgyi eszközök értékcsökkenése a használatba vételt 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 eFt egyedi beszerzési, előállítási

érték alatti eszközöket az Alap teljes egészében a beszerzéskor költségként leírja. Az amortizáció az eszközök a használatba vételének napjától kerül elszámolásra.

A tárgyi eszközök nettó értéken szerepelnek a mérlegben, kivéve az ingatlanokat, melyeket az Alap független ingatlanértékelői által megállapított piaci értéken kerülnek számításba. (Az ingatlanok nettó értéke és a piaci érték közötti értékelési különbözet a saját tőkét növeli az „értékelési különbözet tartaléka” címen.) Az euróban értékelt ingatlanok piaci értéke az év utolsó munkanapján érvényes MNB árfolyamon került átszámításra.

A készletek között kimutatott, eladási céllal vásárolt ingatlanok szintén piaci értéken szerepelnek a beszámolóban. Ezek az ingatlanok beszerzési értéken kerülnek be a nyilvántartásokba, amortizáció elszámolás nem történik, az értékelési különbözet a befektetett eszközökhöz hasonlóan kerül kimutatásra.

A követeléseket a mérleg fordulónapján egyedileg értékeljük. A lejárt, bizonytalan követelésekre értékvesztést számolunk el. A devizában fennálló követeléseket az év utolsó munkanapján érvényes MNB árfolyamon értékeljük. A követelések értékelési különbözete szintén a saját tőkében kerül elszámolásra.

A beszámolóban az értékpapírok is piaci értéken szerepelnek. Az értékelési különbözet - a Kormányrendelet előírásai szerint - megosztásra kerül a kamatból eredő és az egyéb (azaz a piaci hatást tükröző) felértékelési különbözetre.

A pénzeszközökben a devizás bankszámlákon lévő deviza összegeket, illetve a devizában elhelyezett betéteket MNB árfolyamon értékeltük. A kamat miatt fennálló követelések az aktív elhatárolások értékét növelik.

Az év végén nyitott határidős ügyletek értékelése ügyletenként, az év utolsó napján érvényes határidős ár, és a kötési ár különbözeteiként történik. Az értékelési különbözet a saját tőkében kerül elszámolásra.

Forrás oldalon az Alapra elsősorban a saját tőke szerkezetében érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok. Az „induló tőke” mérlegsoron az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték különbözete a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönbözete” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között kerül elszámolásra az eszközök és források átértékeléséből származó értékkülönbözetek, úgy, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, devizás pénzeszközök, származékos ügyletek és devizás kötelezettségek értékelési különbözete.

A kötelezettségek hosszú lejáratú (egy éven túli) és rövid lejáratú (egy éven belüli) kötelezettségekre kerülnek megbontásra, illetve a devizában fennálló kötelezettségeket (hitelek, óvadékok, szállítói kötelezettségek) át kell értékelni. Az Alap számviteli politikája szerint a devizában fennálló kötelezettségeket szintén MNB árfolyamon értékeli, értékelési különbözeteiként számolja el. Az értékelési különbözet a saját tőke része.

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készül. Az Alap hatos, hetes számlaosztályt nem alkalmaz, azonban az ingatlanokhoz kapcsolódó bevételeket és kiadásokat munkaszámokon nyilvántartja. Az ingatlanok bérleti díj bevételeit és a készletek között kimutatott ingatlanok

értékesítési bevételét az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza, míg a befektetési céllal vásárolt ingatlanok értékesítéséből eredő árbevétel az egyéb bevételek között szerepel.

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza.

Az Alapnál a Számviteli törvény 155. § alapján a könyvvizsgálat kötelező.

A könyvviteli feladatok irányításáért, vezetéséért, az éves beszámoló elkészítéséért Szabó Ágota back office igazgató a felelős, 191651 sorszám alatt szerepel a Nemzetgazdasági Minisztérium könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában.

A mérlegkészítés zárónapja 2018. január 20.

Honlap: <https://www.otpingatlanalap.hu>

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében jogosultak:

Dr. Tóth Nándor

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Vezérigazgató-helyettes
Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

Anda Árpád József

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató
Lakcíme: 1044 Budapest, Anód utca 32.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán (Budapest) az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója

PM nyilvántartási szám:177289

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Befektetett eszközök

Az Immateriális javak nettó értéke az év végén 0eFt. A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások nélkül) az időszak végén 102.686.387 eFt, értékcsökkenés értéke 9.693.551 eFt, nettó értéke 92.992.836 eFt; az értékelési különbözet összege 14.307.681eFt, így a piaci érték 107.300.517eFt.

Tárgyidőszakban egy kereskedelmi ingatlant (Tököl), valamint egy nagyértékű iroda ingatlant (Budapest) vásárolt az alap, továbbá értékesítette egy XVII. kerületi kereskedelmi ingatlanának egy részét. (1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.)

BEFEKTETÉSI TÜKÖR – 2017.12.31. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK, ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2017.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2017.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2017.01.01.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS -	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2017.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BŐZET	2017.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	233	0	0	233	-68	-165	0	-233	0	0	0
Ingtatlanok	59 465 314	43 230 105	-92 182	102 603 237	-8 577 784	-1 093 742	52 464	-9 619 062	92 984 175	14 307 681	107 291 856
Egyéb berendezés	76 589	6 561	0	83 150	-73 367	-1 122	0	-74 489	8 661	0	8 661
Folyamatban lévő beruházás	1 394 145	43 666 823	-43 236 665	1 824 303	0	0	0	0	1 824 303	-228 364	1 595 939
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	<i>60 936 048</i>	<i>86 903 489</i>	<i>-43 328 847</i>	<i>104 510 690</i>	<i>-8 651 151</i>	<i>-1 094 864</i>	<i>52 464</i>	<i>-9 693 551</i>	<i>94 817 139</i>	<i>14 079 317</i>	<i>108 896 456</i>
Befektetett Eszközök összesen	60 936 281	86 903 489	-43 328 847	104 510 923	-8 651 219	-1 095 029	52 464	-9 693 784	94 817 139	14 079 317	108896 456

A tárgyi eszközök között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

TIPUS	PIACI ÉRTÉK
Iroda	73 877 054
Kereskedelmi ingatlan	14 023 407
Lakás	375 900
Logisztikai ingatlan	18 553 595
Telek	461 900
Összesen	107 291 856

2.2. Készletek

Készletek piaci értéke 2017. december 31-én: 3.248.950eFt. A tárgyévben egy nagyértékű iroda ingatlant (Budapest) vásárolt az alap. A 1023 Budapest Vérhalom u. 12-16 található tároló és hozzá tartozó telekhely (lakóingatlan) értékesítésre került.

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok bruttó érték változása:

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség	Piaci érték
3.408.324	12.237	2.872	3.417.689	-168.739	3.248.950

A készletek között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

Ingatlan megnevezése	Piaci érték
Iroda	870 400
Kereskedelmi ingatlan	0
Lakás	1 550
Logisztikai ingatlan	1 005 000
Telkek	1 372 000
Összesen	3 248 950

2.3. Követelések

2017. december 31-én az Alapnak 2.613.977 eFt a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

	2016.12.31.	2016.12.31.	2017.12.31.	2017.12.31.
	Deviza érték EUR	Forint érték eFt	Deviza érték EUR	Forint érték eFt
Vevőkkel szembeni forint követelés	0	145.255	0	845.060
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	152.631	46.994	3.188.243,68	992.382
Adott forint előlegek	0	47.375	0	82.291
Adott deviza előlegek (EUR)	0	0	2.311.400,00	718.730
Egyéb követelés	0	3.388	0	238
Követelések értékvesztése	0	-19.272	0	-19.272
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	477	0	-5.452
K egyenlegű vevő átsorolás	0	3.002	0	0
T egyenlegű szállítók	0	5.333	0	0

ÖSSZESEN	152.631	232.552	5.499.643,68	2.613.977
-----------------	----------------	----------------	---------------------	------------------

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat:

adatok ezer forintban

2016.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2017.12.31.
19.272	0	0	19.272

2.4. Értékpapírok

Az Alap értékpapír-állománya 2016. december 31-én: 6.288.457 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2016.12.31. EGYENLEG eFt- ban
Hitelintézeti kötvények HUF	155.000.000 HUF	152.110	2.886	154.996
Befektetési jegyek Trs. USD	40.000 USD	900.113	- 4.711	895.402
Kötvények Trs EUR	15.931.000 EUR	5.260.606	- 22.547	5.238.059
		6.312.829	-24.372	6.288.457

Az Alap értékpapír-állománya 2017. december 31-én: 43.657.178 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2017.12.31. EGYENLEG eFt- ban
Befektetési jegyek USD	40 000	900 113	-61 433	838 680
Befektetési jegyek HUF	15 410 381 526	15 333 326	878 395	16 211 721
Diszkont kincstárjegyek HUF	6 788 230 000	6 781 217	6 998	6 788 215
MFB kötvény HUF	1 941 000 000	1 968 878	7 269	1 976 147
MFB kötvény EUR	24 100 000	7 444 677	36 564	7 481 241
Kötvények HUF	39 700 000	40 822	-540	40 282
Hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek HUF	1 098 000 000	1 108 372	40 516	1 148 888
Magyar Államkötvény EUR	27 000 000	8 950 854	213 900	9 164 754
Részvények HUF	2 000	7 163	87	7 250
		42 535 422	1 121 756	43 657 178

2.5. Pénzeszközök

Az Alap pénzeszköz-állománya 2016. december 31-én: 82.468.350eFt

SZÁMLANÉV	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2016.12.31. EGYENLEG eFt- ban
11794008-20516545 HUF	275.176.777	HUF	275.177	0	275.177
11763945-00765015 USD	215.015	USD	61.490	1.657	63.147
11763945-03120365 JPY	3.050	JPY	8	0	8
11763945-00219882 EUR	263.831.496	EUR	82.221.778	-164.906	82.056.872
11763945-00765888 EUR	235.082	EUR	73.169	-54	73.115
11763945-01200887 EUR	98	EUR	31	0	31
ÖSSZESEN			82.631.653	-163.303	82.468.350

Az Alap pénzeszköz-állománya 2017. december 31-én: 57.825.918eFt

SZÁMLANÉV	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉK ELÉS eFt-ban	2017.12.31. EGYENLEG eFt-ban
11794008-20516545 HUF	24 543 286 938	HUF	24 543 287	0	24 543 287
11763945-00765015 USD	319 441,95	USD	82 762	-84	82 678
11763945-03120365 JPY	0	JPY	0	0	0
11763945-00219882 EUR	106 050 513,64	EUR	33 106 425	-215 919	32 890 506
11763945-00765888 EUR	309 436 875,40	EUR	311 468	-2 031	309 437
11763945-01200887 EUR	33,09	EUR	10	0	10
ÖSSZESEN			58 043 952	-218 034	57 825 918

2.6. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2017. december.31-én: 8.650eFt

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2016.12.31.	2017.12.31.
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	8.657	8.650
Összesen	8.657	8.650

2.7. Származtatott ügyletek

adatok ezer forintban

I/5 HATÁRIDŐS ÜGYLETEK					
DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	2 000	311,15	312,32	2 348	2018.01.22
ELADÁSI	53 580	311,36	313,85	132 918	2018.04.05
ELADÁSI	3 450	311,32	313,36	7 035	2018.03.22
ELADÁSI	13 000	312,18	307,80	- 56 999	2019.03.27
ELADÁSI	38 890	311,11	312,15	40 634	2018.01.10
ELADÁSI	48 827	311,13	312,29	56 834	2018.01.16
ELADÁSI	2 000	311,15	311,62	948	2018.01.22
ELADÁSI	695	311,37	313,22	1 288	2018.04.06
ELADÁSI	2 800	311,38	314,34	8 297	2018.04.09
ELADÁSI	33 200	311,11	314,41	109 324	2018.01.12
ELADÁSI	50 000	311,13	314,31	158 950	2018.01.16
ELADÁSI	50 000	311,13	314,48	167 450	2018.01.16
ELADÁSI	55 000	311,13	314,43	181 719	2018.01.16
ELADÁSI	6 700	311,34	312,87	10 242	2018.03.27
ELADÁSI	52 003	311,34	311,38	1 689	2018.03.29
USD					
ELADÁSI	3 450	260,27	262,17	6 572	2018.04.23
				829 248	

2.8. Saját tőke

adatok ezer forintban

	2016.12.31.	2017.12.31.
Induló tőke	75.127.622	101.081.560
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	223.945.144	262.385.638
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-148.817.522	-161.304.078
Tőkeváltozás	78.768.211	112.560.345
Előző évek eredménye	23.203.051	24.731.340
Üzleti év eredménye	1.528.289	644.840
Értékelési különbözet	10.470.356	15.635.761
Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	43.566.515	71.548.404
SAJÁT TŐKE	153.895.833	213.641.905

Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása

	2016.12.31	2016.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)	2017.12.31	2017.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)
	Összeg (eFt)		Összeg (eFt)	
Ingtatlanok és egyéb berendezések	65 807 823	42,76	112 145 406	50,85
Pénzeszközök és értékpapírok	88 756 807	57,67	101 483 096	46
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	- 1 262 175	-0,82	6 061 099	2,75
Céltartalék, származékos ügyletek értékülönözete	593 379	0,39	829248	0,4
Mérleg szerinti nettó eszközérték	153 895 834	100	220 518 849	100

2.9. Céltartalék

Céltartalékot nem képzett az Alap sem az idei, sem az előző évben, várható jövőbeni kötelezettsége nincs.

2.10. Kötelezettségek

2.10.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

2017. december 31-én az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

	Hitelkeret Összege	2016.12.31-én fennálló hiteltartozás		2017.12.31-én fennálló hiteltartozás	
		eEUR	eFt	eEUR	eFt
I. EUR hitelkeret	12M EUR	1,05	279.8880	0	0
éven túli rész		0,81	65.807	0	0
éven belüli rész		0,24	214.081	0	0
II. EUR hitelkeret éven túli	63M EUR	0	0	0	0
ÖSSZESEN		1,05	279.888	0	0

2.10.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 2.628.196eFt

adatok ezer forintban

	2016.12.31.	2017.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen	522.642	833.031
Belföldi szállítókkal szemben	510.612	833.031
Külföldi szállítókkal szemben	12.030	0
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	450.460	979.093
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	113.815	816.072
Éven belüli lejáratú hitelkötelezettség	214.081	0
T egyenlegű szállítók	5.333	0
K egyenlegű vevő átsorolás	3.002	0
ÖSSZESEN	1.309.333	2.628.196

2.11. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 2017. december 31-én 2.336 eFt.

adatok ezer forintban

	2016.12.31.	2017.12.31.
Devizás szállító miatt	15	0
Devizás óvadék miatt	3.714	2.336
Devizás vevőtúlfizetés miatt	-33	0
Devizás hitel miatt	46.563	0
ÖSSZESEN	50.259	2.336

2.12. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok ezer forintban

	2016.12.31.	2017.12.31.
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	1.544	768.561
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	76.441	39.379
Felügyeleti díj	7.963	12.701
Különadó	15.926	23.437
Könyvvizsgálói díj	2.515	2.441
Vállalkozóknak fizetett szakértői díjak	0	800
Közüzemi üzemeltetési díjak	50.037	0
Összesen	77.985	807.940

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Értékesített ingatlanok árbevétele	312.000	5.906
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)	4.431.986	5.793.268
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	871.520	1.162.621
ÖSSZESEN	5.615.506	6.961.795

3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	67	77.000
Kapott kártérítés	4.718	3.484
Kapott késedelmi kamat	80	2.300
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	69.060	88.611
Követelések visszaírt értékvesztése	16.793	0
Egyéb bevételek	792	30.793
ÖSSZESEN	91.510	202.188

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Értékcsökkenés	944.961	1.095.029
Egyéb működési költségek összesen	2.946.138	4.912.993
Működési költségek összesen	3.891.099	6.008.022
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	1.830.493	3.182.238
Letétkezelői díj	136.991	218.914
Posta/Telefon/Egyéb	2.678	984
Eljárási/Felügyeleti díjak	26.287	46.446
Értékpapírok díja	495	2.514
Könyvvizsgálat	1.440	2.367
Egyéb	11.241	22.699
Ingatlanüzemeltetési költségek	319.436	486.757
Ingatlan-közmű költségek	431.712	528.725
Ingatlan-karbantartási költségek	60.776	89.152
Ingatlanbiztosítási költségek	22.907	38.183
Környezetterhelési díj	351	0
Ingatlan-értékbecslési költségek	34.124	36.881
Ingatlanügynöki jutalékok	3.265	4.645

Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	28.527	130.623
Jogi költségek	32.458	119.921
Bankköltség	2.957	1.944

Az Alap működési költségeiben személyi jellegű kiadások nincsenek, mivel az Alapnak munkavállalója nincs.

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.441 eFt +ÁFA.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	0	39.719
Bírság, késedelmi kamat	58	2.386
Követelésre elszámolt értékvesztés	7.899	0
Különadó	51.178	82.627
Építményadó és telekadó	428.485	431.420
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	0	6.083
Környezetterhelési díj	0	90
Egyéb	2	9.466
Összesen	487.622	571.791

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	2.433.558	3.810.376
Betétkamatt	41.580	27.733
Értékpapírok kamata	500.711	260.158
Értékpapírok árfolyamnyeresége	51.073	486.089
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	222.846	350.149
Határidős ügyletek árf. nyeresége	1.617.348	2.686.247
Kapott osztalék	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.716.709	3.746.834
Hitelek után fizetett kamat	3.700	644
Betétek után fizetett kamat (negatív kamatt)	0	67.434
Értékpapírok árfolyamvesztése	204.177	374.863
Határidős ügyletek árf. vesztesége	1.056.524	145.1430
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztése	452.308	1.852.463

Pénzügyi műveletek eredménye	716.849	63.542
-------------------------------------	----------------	---------------

3.6. Fizetett, fizetendő hozam

Az Alap nyilvános, nyíltvégű alap. A befektetők a naponta megállapított nettó eszközérték alapján, a befektetési jegy folyamatos forgalmazása során a visszaváltási árban tudják az Alap által elért hozamot realizálni.

A tárgyévben, illetve a megelőző évben hozamfizetés nem történt.

4. PORTFÓLIÓ JELENTÉS

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstrom szám: 1211-5.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

Tárgynap	2017.12.29.
darabszáma:	100.899.783.929*
nettó eszközérték (Ft)	152.833.992.862
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	2,049169
NEÉ számítás típusa	Napi idősúlyos

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2017.12.29.-én érvényes nettó eszközértékben a december 27-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFÓLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	3 048 541	1,43
		-
I/1. Hitelállomány	-	-
I/2. Egyéb kötelezettségek	2 245 385	1,05
alapkezelői díj	284 757	0,13
letétkezelői, értékelői díj	21 983	0,01
ingatlanszakértői díj	9 731	0,00
költségmentes elsz. egyéb tétel	14 881	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	1 914 032	0,90
különadó	22 825	0,01
bef.jegy forgalmazásból eredő köt.	120 199	0,06
értékpapír, határidős ügyletek miatti köt.	-	-
előleg kötelezettség	-	-
bérleti óvadék	854 037	0,40
szállítókkal szembeni köt.	35 170	0,02
költségvetéssel szembeni köt.	875 270	0,41
egyéb	6 533	0,00
	-	-
I/3.Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	803 156	0,38
bérleti díj elhat	803 156	0,38
üzemeltetési költség	-	-
II. ESZKÖZÖK:	216 762 699	101,43
II/1. Folyószámla, készpénz	57 241 805	26,78
II/2. Egyéb követelés	2 712 812	1,27
bef.jegy forgalmazásból eredő köv.	367 712	0,17
értékpapír, határidős ügyletekből eredő köv.	51 743	0,02

bérlőkkel szembeni követelés	1 543 824	0,72
előleg követelés	749 533	0,35
költségvetéssel szembeni köv.	-	-
egyéb követelések	-	-
	-	-
II/3. Lekötött bankbetétek	75 845	0,04
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	75 845	0,04
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
II/4. Értékpapírok	43 708 165	20,45
II/5. Ingatlanok, berendezések	112 191 264	52,50
II/5/1. Ingatlanok	110 344 264	51,63
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	1 847 000	0,86
II/5. Határidős deviza ügyletek /követelés	829 248	0,39
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	3 560	0,00
ÁB elhatárolás	-	-
Helyi adó	3 560	0,00

II/4. Értékpapírok			43 708 165	20,45
	Névérték	Devizanem	Piaci érték	Portfólió %
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő állam által garantált				
D180411	3 588 230 000	HUF	3 588 334	1,68
D180523	200 000 000	HUF	200 016	0,09
D180718	3 000 000 000	HUF	2 999 916	1,40
REPHUN 19 EUR	15 000 000	EUR	5 234 085	2,45
REPHUN18 EUR	12 000 000	EUR	3 953 537	1,85
Befektetési jegy			-	
iShares U.S. Real Estate ETF	40 000	USD	842 755	0,39
OTP PRIME IA BEFJEGY	15 410 381 526	HUF	16 227 548	7,59
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő hitelintézeti				
MFB 201804/1	896 000 000	HUF	912 657	0,43
MFB 201906/1	1 045 000 000	HUF	1 063 675	0,50
MFBEU1803/1	100 000	EUR	31 115	0,01
MFBEU1903/1	24 000 000	EUR	7 458 419	3,49
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő egyéb				
DK2018/01	39 700 000	HUF	40 663	0,02
Tőzsdén jegyzett jelzáloglevél				
			-	

EJBFN19/A	25 000 000	HUF	25 885	0,01
OTP JZB 2021/I.	973 000 000	HUF	1 008 425	0,47
UCJBF2019/C	100 000 000	HUF	113 935	0,05
Részvény	Darab		-	
Graphisoft Park	2 000	HUF	7 200	0,00

Funkció	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések összesen			112 191 263 658	52,50
II/5/1. Ingatlanok			110 344 263 658	51,63
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	341 800 000	0,16
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	449 400 000	0,21
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	314 600 000	0,15
IRODA	1034 Budapest Tímár u. 20	17624	533 000 000	0,25
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4 520 000 000	2,11
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	3 878 918 200	1,82
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1 896 000 000	0,89
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	902 074 000	0,42
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	13 655 534 000	6,39
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	749 241 434	0,35
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	405 000 000	0,19
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	543 278 852	0,25
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	220 000 000	0,10
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	1 083 405 215	0,51
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	3 347 453 050	1,57
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	195 000 000	0,09
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	169 000 000	0,08
IRODA	1195 Budapest Úllői út 285.	164247/A/1	168 000 000	0,08
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	165 500 000	0,08
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	222 300 000	0,10
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	77 000 000	0,04
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2 673 000 000	1,25

IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1 499 000 000	0,70
IRODA	1132 Budapest XIII. kerület Váci út 135-139	26062/3-4	13 748 852 000	6,43
IRODA	1132 Budapest, XIII. kerület Váci út 20-26	25216/3	22 862 910 000	10,70
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		74 620 266 751	34,92
				-
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	656 190 000	0,31
KERESKEDELEM	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	290 000 000	0,14
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	133 900 000	0,06
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1 158 700 000	0,54
KERESKEDELEM	1046 Budapest, Szent Imre u. 1.	73312/10	1 489 977 400	0,70
KERESKEDELEMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		3 728 767 400	1,74
				-
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	85 000 000	0,04
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	134 800 000	0,06
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	70 800 000	0,03
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	38 400 000	0,02
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	79 000 000	0,04
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	52 600 000	0,02
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsei V. u. 89.	0320/152-1	1 455 760 800	0,68
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1 082 488 800	0,51
KERESKEDELEM	8600 Siófok, Erkel Ferenc u. 4/B.	6794/7	320 000 000	0,15
KERESKEDELEM	2316 Tököl Hermína utca 1-3.	323	7 336 101 252	3,43
KERESKEDELEMI ÖSSZESEN	VIDÉK		10 654 950 852	4,99
				-
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	375 900 000	0,18
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16.	13019	1 550 000	0,00
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		377 450 000	0,18
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1 767 000 000	0,83
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	920 000 000	0,43
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	1 005 000 000	0,47
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	4 914 000 000	2,30
LOGISZTIKA	2360 Gyál, belter 7702, M5 Business Park	7702	6 187 605 520	2,90
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		14 793 605 520	6,92
				-

LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	1 188 249 200	0,56
LOGISZTIKA	7400 Kaposvár Raktár utca	5378/64	86 300 000	0,04
LOGISZTIKA	9027 Győr Csókás u. 4.	5515	3 522 673 935	1,65
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK		4 797 223 135	2,24
				-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	355 100 000	0,17
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	352 200 000	0,16
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	664 700 000	0,31
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1 372 000 000	0,64
				-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok			1 847 000 000	0,86
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE			-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	1 847 000 000	0,86

Az Alapkezelő a befektetők felé a befektetési alap befektetési jegyei után sem a tőkére, sem a hozamra vonatkozó garanciát vagy hozamígéretet nem tett.

Kapott fedezet, biztosíték, óvadék összesen:

	2016.12.31.	2017.12.31.
Pénzben kapott óvadék	445.959	851.038
Értékpapírban kapott óvadék (mérlegén kívüli adat)	0	0
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegén kívüli adat)	530.416	3.709
ÖSSZESEN	976.375	854.747

Az értékpapírban és a bankgaranciában kapott óvadék tájékoztató jellegű adatok, azok a nettó eszközérték számításban nem szerepelnek.

A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2017. december 29-én érvényes nettó eszközérték és 2017. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján kerül kiszámításra. 2017-ben az év utolsó munkanapja december 29. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2017. december 28-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2017. december 27. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 30-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2017 évre vonatkozott, és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott. A fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

- I. **Bankszámlák és bankbetétek.** A portfólióban a december 29-én érvényes eszközérték a december 27-i bankszámla egyenleget és 2017. december 28-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenlegeket, valamint a 2017. december 31-ig kapott illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 28-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2017. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is, valamint a december 31-én megtörtént bérlői kifizetésekkel csökkentett követelésállomány.
- III. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 28-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett de ismert költségek december 28-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2017-re vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2017-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2017. december 29-re érvényes nettó eszközérték számítása 2017. december 28-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 27-ai MNB árfolyamon szerepel (2017.12.27-i árfolyamnap). Ezzel szemben a

főkönyvben és így a beszámolóban is a december 29-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

5. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2016	2017
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1 597 421	-2 265 207
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-3 440 041	-4 819 771
2. Elszámolt amortizáció +	944 961	1 094 864
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	-8 894	14
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	1 090 956	3 946 347
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	204 788	-40 315
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	-142 116	111 121
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-1 090 788	-3 900 594
9. Forgóeszközök változása + -	279 334	-865 535
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	475 748	1 270 940
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	80 190	216 417
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	27 063	-8 650
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	-18 622	729 955
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-3 615 078	-75 977 789
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-9 990 089	-43 666 823
15. Ingatlanok eladása +	312 067	82 906
16. Befolyt bérleti díjak +	4 355 914	3 532 172
17. Értékpapírok beszerzése -	-44 980 717	-68 377 814
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	46 132 532	32 155 222
19. Kapott hozamok +	555 215	296 548
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	71 003 273	53 655 295
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	43 264 583	38 440 494
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-8 175 913	-12 486 556
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok - (*)	36 162 315	27 981 889
24. Hítel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hítel, illetve kölcsön törlesztése -	-244 012	-279 888
26. Hítel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-3 700	-644
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	65 790 774	-24 587 701
Nyitó pénzeszközök	16 840 879	82 631 653
Záró pénzeszközök	82 631 653	58 043 952
Pénzeszközök változása	65 790 774	-24 587 701

6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2016.12.31.</i>	<i>2017.12.31.</i>
Saját tőke/Összes forrás	99,03%	98,42%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	98,50%	96,80%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	246,38%	196,00%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	66,56%	3.124,28%

7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2017-ben is remek évet zárt, köszönhetően a továbbra is kedvező ingatlanpiaci környezetnek. Az elért 3,36%-os hozam nemcsak a versenytársak között kiemelkedő, hanem az alternatív befektetéseken elérhető hozamot figyelembe véve is figyelemre méltó. Az Alap hozamának legfőbb hajtóerejét jelentő kereskedelmi ingatlanpiac továbbra is szárnyal, negyedévről negyedévre új csúcspontokat dönt a bérbeadottsági ráta, a bérleti díjak és a tranzakciók tekintetében. Ebből a pozitív trendből az Alap is profitált a bérleti díjak emelkedésén, a bérbeadottság javulásán, valamint új ingatlanok megvásárlásán keresztül.

Az irodapiacra további élénkítés volt tapasztalható 2017-ben, mind a bérbeadások, mind az adásvételek, de a beruházások terén is. A jó piaci hangulatot tükrözi, hogy megnövekedett az érdeklődés a külföldi befektetők részéről a magyar piac iránt. A piacot továbbra is túlkereslet jellemzi, kevés a megfelelő minőségű és elhelyezkedésű kiadó terület, és a kereslethez képest kevés új iroda került átadásra 2017-ben (kb. 80 ezer m² új irodaterület). Ez 2018-2019-re megváltozhat, amikor a korábban megkezdett beruházások átadásra kerülhetnek. Nagyjából 400 ezer m² új irodaterület átadása várható 2019 végéig (ennek kb. 1/3-a a Váci úti irodafolyosón), ami a mostani állomány 12%-át teszi ki. Azonban ennek nagyjából 42%-a már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. Az üresedési ráta a 2016. év végi 9,5%-os szintről 7,5%-os rekord alacsony mértékre csökkent. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6,0-8,0% között alakultak Budapesten, mely nagyjából 0,5%-os éves csökkenésnek felel meg. A fentieknek köszönhetően az Alap portfóliójában lévő ingatlanok értéke és kihasználtsága tovább növekedett.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a felfokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. Vonzó terméknek számítanak nemcsak hazánkban, hanem a régióban is ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről nagyon erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat és az e-kereskedelem elterjedését. Ennek megfelelően az új átadások aránya megnőtt idén, tíz új egységet adtak át mintegy 118 ezer m² összterülettel Budapesten, ami az összes terület 5,6%-a. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb Budapesten, 2017. év végén 4,0%-on állt, ami rekord alacsonynak számít. 2018-ban mintegy 116 ezer m² új terület átadását tervezik, amelyek 80%-a már előre ki van adva. A budapesti logisztikai ingatlanok hozama év végén 7,75%-on állt, ami 25 bázispontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának motorja továbbra is a turizmus és a hazai fogyasztás várható növekedése. Ennek megfelelően érezhetően megélné a befektetői érdeklődés nemcsak a hazai szereplők, de külföldiek részéről is. A kínálat viszont továbbra is szűkös marad, mivel az Etele City Center 2019-es átadásáig nem várható új bevásárló egység megjelenése a piacon. A hozamok tovább csökkentek ebben a szegmensben is, hat százalék alatti szinteket is elérve az év végére Budapesten.

Összességében elmondható, hogy a tartósan alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, relatíve alacsony kockázat mellett.

Jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai közé küzdötte fel magát, csökkenő pályán van az államadósság, és a kormány továbbra is konzervatív fiskális politikát követ. A devizahitelek nagy részének forintosítása is megtörtént, így az ország külső sérülékenysége csökkent. A jövőben a hazai bérek várható további növekedése és a külső konjunktúra erősödése továbbra is pozitív gazdasági folyamatokat vetít előre.

A hazai ingatlanpiac 2014-es évben vett lendülete továbbra is kitart. A piac immáron a növekedés érett szakaszába ért. A folyamatosan fennálló túlkeresletre a folyamatban lévő fejlesztések magas számában találjuk meg a kínálati oldal reakcióját. A rekord szintű kereslettel szemben a 2018 – 2019-es években átadandó új ingatlanok hozhatják el az egyensúlyt, mely előre vetíti, hogy a jelenlegi, szintén rekord magas bérbeadottsági szintek már nem nőnek tovább. Minőségi átrendeződés várható ez által a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előrevetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áttérjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében.

A hazai kamatkörnyezet a jövőben továbbra is alacsony maradhat, a jegybanki kommunikáció alapján a jelenlegi rekord alacsony, 0,90%-os mértéket hosszú távon fenntartható szintnek ítélték. Az alacsony szintű infláció a reálbérek emelkedését okozza, ami révén a lakossági fogyasztás növekedése várható. A megtakarítások piacán mindez a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulást okozza, ami eddig is érzékelhető volt. A lakosság a betétek és pénzpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok, a némileg kockázatosabb kötvényalapok, vegyes alapok és ingatlanalapok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap jövőjét továbbra is három alapvető cél határozza meg: a bérbeadottsági ráta maximalizálása a meglévő és a fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében, a portfólió bővítése magas hozamtermelő képességgel rendelkező ingatlanokkal, valamint a portfólió struktúrájának optimalizálása a kimagasló hozam/kockázat arány fenntartása érdekében.

Budapest, 2018. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Rladó u. 1-3

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2017. év

ÜZLETI JELENTÉS

2018. február 28.

I. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2017-ben is remek évet zárt, köszönhetően a továbbra is kedvező ingatlanpiaci környezetnek. Az elért 3.36%-os hozam nemcsak a versenytársak között kiemelkedő, hanem az alternatív befektetéseken elérhető hozamot figyelembe véve is figyelemre méltó. Az Alap hozamának legfőbb hajtóerejét jelentő kereskedelmi ingatlanpiac továbbra is szárnyal, negyedévről negyedévre új csúcspontokat dönt a bérbeadottsági ráta, a bérleti díjak és a tranzakciók tekintetében. Ebből a pozitív trendből az Alap is profitált a bérleti díjak emelkedésén, a bérbeadottság javulásán, valamint új ingatlanok megvásárlásán keresztül.

Az irodapiacon további élénkülés volt tapasztalható 2017-ben, mind a bérbeadások, mind az adásvételek, de a beruházások terén is. A jó piaci hangulatot tükrözi, hogy megnövekedett az érdeklődés a külföldi befektetők részéről a magyar piac iránt. A piacot továbbra is túlkereslet jellemzi, kevés a megfelelő minőségű és elhelyezkedésű kiadó terület, és a kereslethez képest kevés új iroda került átadásra 2017-ben (kb. 80 ezer m² új irodaterület). Ez 2018-2019-re megváltozhat, amikor a korábban megkezdett beruházások átadásra kerülhetnek. Nagyjából 400 ezer m² új irodaterület átadása várható 2019 végéig (ennek kb. 1/3-a a Váci úti irodafolyosón), ami a mostani állomány 12%-át teszi ki. Azonban ennek nagyjából 42%-a már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. Az üresedési ráta a 2016. év végi 9.5%-os szintről 7.5%-os rekord alacsony mértékre csökkent. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6.0-8.0% között alakultak Budapesten, mely nagyjából 0.5%-os éves csökkenésnek felel meg. A fentieknek köszönhetően az Alap portfóliójában lévő ingatlanok értéke és kihasználtságuk tovább növekedett.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a felfokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. Vonzó terméknek számítanak nemcsak hazánkban, hanem a régióban is ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről nagyon erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat és az e-kereskedelem elterjedését. Ennek megfelelően az új átadások aránya megnőtt idén, tíz új egységet adtak át mintegy 118 ezer m² összterülettel Budapesten, ami az összes terület 5.6%-a. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb Budapesten, 2017. év végén 4.0%-on állt, ami rekord alacsonynak számít. 2018-ban mintegy 116 ezer m² új terület átadását tervezik, amelyek 80%-a már előre ki van adva. A budapesti logisztikai ingatlanok hozama év végén 7.75%-on állt, ami 25 bázispontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának motorja továbbra is a turizmus és a hazai fogyasztás várható növekedése. Ennek megfelelően érezhetően megélnékült a befektetői érdeklődés nemcsak a hazai szereplők, de külföldiek részéről is. A kínálat viszont továbbra is szűkös marad, mivel az Etele City Center 2019-es átadásáig nem várható új bevásárló egység megjelenése a piacon. A hozamok tovább csökkentek ebben a szegmensben is, hat százalékos alatti szinteket is elérve az év végére Budapesten.

Összességében elmondható, hogy a tartósan alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az

ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, relatíve alacsony kockázat mellett.

II. Az Alap összesített nettó eszközértékének, és befektetési jegyei hozamának alakulása

Az Alap nettó eszközértéke 39%-os növekedést mutat 2017-es gazdasági évben, az időszak eleji 153.967,40 millió Ft-ról az időszak végére 213.714,16 millió Ft-ra nőtt.

Dátum	Nettó eszközérték	Darabszám	Darabár
2017.01.31	162 822 047 781	79 391 917 316	2,050864
2017.02.28	169 952 867 310	82 766 684 800	2,053397
2017.03.31	175 027 836 234	85 052 146 850	2,057889
2017.04.28	174 870 004 697	84 410 709 921	2,071657
2017.05.31	180 278 462 242	86 990 873 530	2,072384
2017.06.30	182 618 739 125	88 036 756 568	2,074347
2017.07.31	187 693 860 262	90 133 923 770	2,082389
2017.08.31	191 140 395 520	91 485 604 673	2,089295
2017.09.29	195 237 277 550	93 204 197 086	2,094726
2017.10.31	199 365 132 788	94 951 708 069	2,099648
2017.11.30	205 302 888 448	97 109 825 722	2,114131
2017.12.29	213 714 158 011	100 899 783 929	2,118083

Az Alap befektetési jegyeiből a forgalmazás egyenlegeként 2017. december végéig – az OTP Ingatlan Alapkezelő által kezelt további befektetési alapok további befektetéseivel együtt – rekord méretű, mindösszesen **53,97 milliárd Ft** tőke érkezett az Alapba (a befektetői tőke beáramlás 2014-ben 23,46 milliárd Ft, 2015-ben 19,9 milliárd Ft, míg 2016-ban 71,3 milliárd Ft volt). 2017 év végére 2,049411-ről 2,114103-ra emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték.

III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2017. december 29-re számolt nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK:

Eszköz	e Ft	Portfólió %-a
Ingtalanok, berendezések	112 191 263	0,52
Értékpapírok	43 708 165	0,20
Egyéb követelés	2 712 812	0,01
Folyószámla, lekötött betét	57 317 650	0,27
Aktív időbeli elhatárolások	3 560	0,00
Határidős ügyletek	829 249	0,00
Összes eszköz	216 762 699	1,01

KÖTELEZETTSÉGEK:

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Egyéb kötelezettség	2 245 385	0,01
Passzív időbeli elhatárolások	803 156	0,00
Összes kötelezettség	3 048 541	0,01

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:

213.714.158 eFt

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	367 712
bérlőkkel szembeni követelés	1 543 824
határidős, értékpapír ügyletek	51 743
előleg követelés	749 533
Összesen	2 712 812

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

adatok ezer forintban

költség alapú kötelezettségek	331 353
befektetési jegy forgalmazásból	120 199
bérlőkkel szembeni kötelezettség	854 036
szállítókkal szembeni kötelezettség	35 169
költségvetéssel szembeni köt.	898 095
egyéb köt.	6 533
Összesen	2 245 385

IV.

IV. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Értékesített ingatlanok árbevétele	312.000	5.906
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)	4.431.986	5.793.268
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	871.520	1.162.621
ÖSSZESEN	5.615.506	6.961.795

Egyéb bevételek:

adatok ezer forintban

	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	67	77.000
Kapott kártérítés	4.718	3.484
Kapott késedelmi kamat	80	2.300
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	69.060	88.611
Követelések visszaírt értékvesztése	16.793	0
Egyéb bevételek	792	30.793
ÖSSZESEN	91.510	202.188

Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Értékcsökkenés	944.961	1.095.029
Egyéb működési költségek összesen	2.946.138	4.912.993
Működési költségek összesen	3.891.099	6.008.022
Egyéb működési költségek részletezése:		

Alapkezelői díj	1.830.493	3.182.238
Letétkezelői díj	136.991	218.914
Posta/Telefon/Egyéb	2.678	984
Eljárási/Felügyeleti díjak	26.287	46.446
Értékpapírok díja	495	2.514
Könyvvizsgálat	1.440	2.367
Egyéb	11.241	22.699
Ingatlanüzemeltetési költségek	319.436	486.757
Ingatlan-közmű költségek	431.712	528.725
Ingatlan-karbantartási költségek	60.776	89.152
Ingatlanbiztosítási költségek	22.907	38.183
Környezetterhelési díj	351	0
Ingatlan-értékbecslési költségek	34.124	36.881
Ingatlanügynöki jutalékok	3.265	4.645
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	28.527	130.623
Jogi költségek	32.458	119.921
Bankköltség	2.957	1.944

Egyéb működési költségek értéke 4.912 millió Ft, amely 66,73%-al magasabb az előző évi költségnél. Jelentősebb összetevők:

- az Alapra terhelt **alapkezelési díj**, melynek vetítési alapja az Alap mindenkori eszközértéke, azon belül az ingatlanérték évi 2%-a, a likvid eszközök értékének évi 1,5%-a, (amennyiben az pozitív összeg);
- a **letétkezelési díj**, ahol a díj szintén az eszközérték függvényében kerül meghatározásra;
- **ingatlanértékelői díj**, amelynek számítási alapja az ingatlanállomány értéke.
- **üzemeltetési költségek, amelyek estében a 2016. évhez képest 0,93%-os csökkenés történt.**

Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	0	39.719
Bírság, késedelmi kamat	58	2.386
Követelésre elszámolt értékvesztés	7.899	0
Különadó	51.178	82.627
Építményadó és telekadó	428.485	431.420

Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	0	6.083
Környezetterhelési díj	0	90
Egyéb	2	9.466
Összesen	487.622	571.791

Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2016.01.01.- 2016.12.31.	2017.01.01.- 2017.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	2.433.558	3.810.376
Betétkamat	41.580	27.733
Értékpapírok kamata	500.711	260.158
Értékpapírok árfolyamnyeresége	51.073	486.089
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	222.846	350.149
Határidős ügyletek árf. nyeresége	1.617.348	2.686.247
Kapott osztalék	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.716.709	3.746.834
Hitelek után fizetett kamat	3.700	644
Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	0	67.434
Értékpapírok árfolyamvesztesége	204.177	374.863
Határidős ügyletek árf. vesztesége	1.056.524	145.1430
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	452.308	1.852.463
Pénzügyi műveletek eredménye	716.849	63.542

V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai közé küzdötte fel magát, csökkenő pályán van az államadósság, és a kormány továbbra is konzervatív fiskális politikát követ. A devizahitelek nagy részének forintosítása is megtörtént, így az ország külső sérülékenysége csökkent. A jövőben a hazai bérek várható további növekedése és a külső konjunktúra erősödése továbbra is pozitív gazdasági folyamatokat vetít előre.

A hazai ingatlanpiac 2014-es évben vett lendülete továbbra is kitart. A piac immáron a növekedés érett szakaszába ért. A folyamatosan fennálló túlkeresletre a folyamatban lévő fejlesztések magas számában találjuk meg a kínálati oldal reakcióját. A rekord szintű kereslettel szemben a 2018 – 2019-es években átadandó új ingatlanok hozhatják el az

egyensúlyt, mely előre vetíti, hogy a jelenlegi, szintén rekord magas bérbeadottsági szintek már nem nőnek tovább. Minőségi átrendeződés várható ez által a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előrevetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áterjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében.

A hazai kamatkörnyezet a jövőben továbbra is alacsony maradhat, a jegybanki kommunikáció alapján a jelenlegi rekord alacsony, 0.90%-os mértéket hosszú távon fenntartható szintnek ítélték. Az alacsony szintű infláció a reálbérek emelkedését okozza, ami révén a lakossági fogyasztás növekedése várható. A megtakarítások piacán mindez a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulást okozza, ami eddig is érzékelhető volt. A lakosság a betétek és pénzüpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok, a némileg kockázatosabb kötvényalapok, vegyes alapok és ingatlanalapok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap jövőjét továbbra is három alapvető cél határozza meg: a bérbeadottsági ráta maximalizálása a meglévő és a fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében, a portfólió bővítése magas hozamtermelő képességgel rendelkező ingatlanokkal, valamint a portfólió struktúrájának optimalizálása a kimagasló hozam/kockázat arány fenntartása érdekében.

Budapest, 2018. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.