

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**

*Éves beszámoló és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2018. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

### *Vélemény*

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 411.951.324 E Ft, az üzleti év eredménye 511.378 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 2018. 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### *Egyéb információk*

Az egyéb információk az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2018. 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 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2018. 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 fentiekben 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 közzétegye 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 könyvvizsgálatáért 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 Könyvvizsgálói 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:

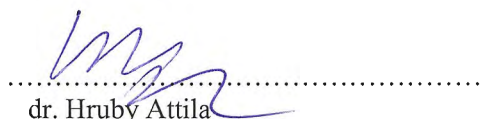
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy 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, 2019. május 29.



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



dr. Hrubý Attila  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Tagszám: 007118

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

## **OTP Ingatlanbefektetési Alap**

1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

## **ÉVES BESZÁMOLÓ**

**2018. december 31.**

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. eFt
<b>1</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>108 896 456</b>	<b>251 159 208</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	108 896 456	244 366 634
5	1. Ingatlanok	92 984 175	219 047 344
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	14 307 681	22 930 250
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	8 661	163 923
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	1 824 303	3 557 731
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	303 389
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	-228 364	-1 636 003
12	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	6 792 574
13	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
14	2. Tartós részesedések	0	6 525 867
15	3. Tartós részesedésekértékelési különbözete	0	266 707
<b>16</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>107 346 023</b>	<b>158 727 598</b>
17	I. KÉSZLETEK	3 248 950	3 410 900
18	1. Ingatlankészletek	3 417 689	3 674 891
19	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-168 739	-263 991
20	II. KÖVETELÉSEK	2 613 977	9 417 723
21	1. Követelések	2 638 701	9 446 093
22	2. Követelések értékvesztése (-)	-19 272	-18 609
23	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-5 452	-9 761
24	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
25	III. ÉRTÉKPAPIROK	43 657 178	77 050 850
26	1. Értékpapírok	42 535 422	76 159 834
27	2. Értékpapírok értékelési különbözete	1 121 756	891 016
28	a) kamatokból, osztalékokból	413 928	633 778
29	b) egyéb	707 828	257 238
30	IV. PÉNZESZKÖZÖK	57 825 918	68 848 125
31	1. Pénzeszközök	58 043 952	68 846 511
32	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-218 034	1 614
<b>33</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>8 650</b>	<b>496 050</b>
34	1. Aktív időbeli elhatárolások	8 650	496 050
35	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
<b>36</b>	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>829 248</b>	<b>1 568 468</b>
<b>37</b>	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>217 080 377</b>	<b>411 951 324</b>

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. eFt
<b>38</b>	<b>E. Saját tőke</b>	<b>213 641 905</b>	<b>402 288 994</b>
39	I. INDULÓ TŐKE	101 081 560	184 603 975
40	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	262 385 638	357 650 653
41	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-161 304 078	-173 046 678
42	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	<b>112 560 345</b>	<b>217 685 019</b>
43	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
44	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	71 548 404	168 047 451
45	2. Értékelési különbszet tartaléka	15 635 761	23 750 010
46	3. Előző év(ek) eredménye	24 731 340	25 376 180
47	4. Üzleti év eredménye	644 840	511 378
<b>48</b>	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>35 069</b>
<b>49</b>	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>2 630 532</b>	<b>8 231 487</b>
50	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
51	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 628 196	8 233 196
52	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZ	2 336	-1 709
<b>53</b>	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>807 940</b>	<b>1 395 774</b>
<b>54</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>217 080 377</b>	<b>411 951 324</b>

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.01.01.-2017.12.31.	2018.01.01.-2018.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	6 961 795	12 951 448
2	II. Egyéb bevételek	202 188	1 148 858
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	2 872	0
4	IV. Működési költségek	6 008 022	10 844 414
5	V. Egyéb ráfordítások	571 791	1 014 660
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	3 810 376	5 835 186
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 746 834	7 565 040
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	<b>IX. Tárgyévi eredmény</b>	<b>644 840</b>	<b>511 378</b>

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.



**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2018. 01. 01. - 2018. 12. 31.**

2019. február 28.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. AZ ALAP BEMUTATÁSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK .....</b>	<b>8</b>
2.1. Befektetett eszközök .....	8
2.2. Tartós részesedések .....	9
2.3. Készletek .....	9
2.4. Követelések .....	10
2.5. Értékpapírok .....	11
2.6. Pénzeszközök .....	11
2.7. Aktív időbeli elhatárolások .....	12
2.8. Származékos ügyletek .....	12
2.9. Saját tőke .....	13
2.11. Kötelezettségek .....	15
2.11.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek .....	15
2.11.2. Rövid lejáratú kötelezettségek .....	15
2.12. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete .....	15
2.13. Passzív időbeli elhatárolások .....	15
<b>3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK .....</b>	<b>16</b>
3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása .....	16
3.2. Egyéb bevételek alakulása .....	16
3.3. Működési költségek alakulása .....	16
3.4. Egyéb ráfordítások alakulása .....	17
3.5. Pénzügyi műveletek eredménye .....	17
3.6. Fizetett, fizetendő hozam .....	18
<b>4. PORTFÓLIÓ JELENTÉS .....</b>	<b>19</b>
<b>5. CASH FLOW KIMUTATÁS .....</b>	<b>24</b>
<b>6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK .....</b>	<b>25</b>
<b>7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK .....</b>	<b>26</b>

## 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 forgalomba hozatal 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.

Grant Thornton Kft.  
1032 Budapest, (West Point Business Center) Váci út 18. VIII. em.

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. Hruby Attila

MKVK nyilvántartási száma: 007118

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 negyedében 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 nagyszámú visszaváltása az alapan 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. Felülvizsgáltra kerültek a folyamatban lévő beruházások. A Szépvölgyi úti irodaház átadása 2009 második negyedében megtörtént, a Hungária körúti irodaház építése szerkezetkész állapotig valósult meg. A világpiaci 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 síófoki 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 65.569 millió forint lett.

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 volt.

2018-ban egy nagy értékű kereskedelmi ingatlant (MOM Park), négy irodát (Budapest és Szeged) és egy logisztikai ingatlant (Miskolc) vásárolt az Alap, továbbá értékesítette egy budapesti iroda és egy vidéki logisztikai ingatlanát. Az ingatlanok értéke 2018. év végén 247.161,67 millió forint volt.

### **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, melyek az Alap független ingatlanértékelői által megállapított piaci értéken kerülnek kimutatásra. (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 különbözeteként 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” mérleg soron 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 különbözetként 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 bevételeit 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 mérlegkészítés zárónapja 2019. január 20.

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

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében jogosultak:

**Dr. Tóth Nándor**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató

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 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 0 eFt. A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások és beruházásra adott előlegek nélkül) az időszak végén 230.298.214 eFt, értékcsökkenés értéke 11.086.947 eFt, nettó értéke 219.211.267 eFt; az értékelési különbözet összege 22.930.250eFt, így a piaci érték 242.141.517 eFt.

Tárgyidőszakban egy nagyértékű kereskedelmi ingatlant (MOM Park), négy irodát (Corvin One, Corvin Towers, Corvin Corner, Szeged) és egy logisztikai ingatlant (Miskolc) vásárolt az Alap, továbbá értékesítette egy budapesti iroda és egy vidéki logisztikai ingatlanát.

### BEFEKTETÉSI TÜKÖR – 2018.12.31. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK, ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

*adatok ezer forintban*

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2018.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2018.12.31.	ÉRTÉKCSÖKKENÉS 2018.01.01.	ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS -	ÉRTÉKCSÖKKENÉS 2018.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK-KÜLÖNBÖZET	2018.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	233	0	0	233	-233	0	0	-233	0	0	0
Ingatlanok	102 603 237	128 113 361	-671 768	230 044 830	-9 619 062	-1 764 192	385 768	-10 997 486	219 047 344	22 930 250	241 977 594
Egyéb berendezés	83 150	170 234	0	253 384	-74 489	-14 972	0	-89 461	163 923	0	163 923
Folyamatban lévő beruházás	1 824 303	130 017 023	-128 283 595	3 557 731	0	0	0	0	3 557 731	-1 637 456	1 920 275
Beruházásokra adott előlegek	0	303 389	0	303 389	0	0	0	0	303 389	1 453	304 842
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	<i>104 510 690</i>	<i>258 604 007</i>	<i>-128 955 363</i>	<i>234 159 334</i>	<i>-9 693 551</i>	<i>-1 779 164</i>	<i>385 768</i>	<i>-11 086 947</i>	<i>223 072 387</i>	<i>21 294 247</i>	<i>244 366 634</i>
<b>Összesen</b>	<b>104 510 923</b>	<b>258 604 007</b>	<b>-128 955 363</b>	<b>234 159 567</b>	<b>-9 693 784</b>	<b>-1 779 164</b>	<b>385 768</b>	<b>-11 087 180</b>	<b>223 072 387</b>	<b>21 294 247</b>	<b>244 366 634</b>



A tárgyi eszközök között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:  
*adatok ezer forintban*

TIPUS	PIACI ÉRTÉK
Iroda	137 764 417
Kereskedelmi ingatlan	71 609 197
Lakás	375 900
Logisztikai ingatlan	19 378 288
Telek	11 360 262
Ipari ingatlan	1 489 530
<b>Összesen</b>	<b>241 977 594</b>

## 2.2. Tartós részesedések

*adatok ezer forintban*

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség deviza árfolyam hatás	Értékelési különbség piaci hatás	Piaci érték
0	6 525 867	0	6 525 867	203	266 504	6 792 574

Társaság neve	Befektetés bruttó értéke	Elszámolt értékvesztés	Törzstőke	Tulaj- doni arány	Alapítás / vásárlás	Alapítás / vásárlás időpontja	Devi za- nem
Debt Management Project1 Montenegro d.o.o.	20 298 186,85 EUR  6 525 867 072 HUF	-	20 795 000 EUR  6 478 838 100 HUF	100%	Vásárlás	2018.10.17	EUR

## 2.3. Készletek

Készletek piaci értéke 2018. december 31-én: 3.410.900 eFt. A tárgyévben sem aktiválás, sem értékesítés nem volt.

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok bruttó érték változása:

*adatok ezer forintban*

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség	Piaci érték
3 417 689	257 202	0	3 674 891	-263 991	3 410 900

A készletek között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

*adatok ezer forintban*

<b>Ingatlan megnevezése</b>	<b>Piaci érték</b>
Iroda	899 700
Kereskedelmi ingatlan	0
Lakás	2 100
Logisztikai ingatlan	1 114 000
Telkek	1 395 100
<b>Összesen</b>	<b>3 410 900</b>

## 2.4. Követelések

2018. december 31-én az Alapnak 9.417.723 eFt a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

Megnevezés	2017.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2018.12.31
	Deviza érték EUR	Forint érték eFt	Deviza érték EUR	Forint érték eFt
Vevőkkel szembeni forint követelés	0,00	845 060	0,00	1 462 570
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	3 188 243,68	992 382	2 961 297,46	957 216
Adott forint előlegek	0,00	82 291	0,00	476 295
Adott deviza előlegek (EUR)	2 311 400,00	718 730	0,00	0
Tagi kölcsön deviza követelés (EUR)	0,00	0	5 604 725,00	1 806 606
Tőzsdei változó letét miatti forint követelés	0,00	0	0,00	3 775 903
Tőzsdei változó letét miatti forint követelés (EUR)	0,00	0	2 930 000,00	957 440
Egyéb forint követelés	0,00	238	0,00	9 259
Egyéb deviza követelés (EUR)	0,00	0	2 500,00	804
Követelések értékvesztése	0,00	-19 272	0,00	-18 609
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0,00	-5 452	0,00	-9 761
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>5 499 643,68</b>	<b>2 613 977</b>	<b>11 498 522,46</b>	<b>9 417 723</b>

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat:

*adatok ezer forintban*

2017.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2018.12.31.
19 272	0	663	18 609

## 2.5. Értékpapírok

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

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉKELES 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
		<b>42 535 422</b>	<b>1 121 756</b>	<b>43 657 178</b>

*Az Alap értékpapír-állománya 2018. december 31-én: 77.050.850 eFt*

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉKELES eFt-ban	2018.12.31 EGYENLEG eFt- ban
Diszkont kincstárjegyek HUF	30 544 370 000	30 502 147	30 836	30 532 983
MFB kötvény HUF	4 033 000 000	4 065 008	5 822	4 070 830
MFB kötvény EUR	79 075 000	24 693 368	721 498	25 414 866
Hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek HUF	5 858 000 000	6 084 286	278 863	6 363 149
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények HUF	73 500 000	76 026	2 543	78 569
Magyar Államkötvény HUF	4 553 290 000	4 476 143	-30 757	4 445 386
Magyar Államkötvény EUR	15 000 000	5 045 262	73 238	5 118 500
Részvények HUF	2 412 372	1 217 594	-191 027	1 026 567
		<b>76 159 834</b>	<b>891 016</b>	<b>77 050 850</b>

## 2.6. Pénzeszközök

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

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
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>58 043 952</b>	<b>-218 034</b>	<b>57 825 918</b>

Az Alap pénzeszköz-állománya 2018. december 31-én: 68.848.125 eFt

SZÁMLANÉV	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉK ELÉS eFt-ban	2018.12.31. EGYENLEG eFt-ban
11794008-20516545 HUF	66 606 233 334	HUF	66 606 234	0	66 606 234
11763945-00765015 USD	0,00	USD	0	0	0
11763945-00219882 EUR	3 961 369,65	EUR	1 272 307	1 290	1 273 597
11763945-00765888 EUR	993 970,48	EUR	319 270	324	319 594
11763945-01200887 EUR	0,00	EUR	0	0	0
10023002-00345820- 09001008 HUF	648 700 320	HUF	648 700	0	648 700
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>68 846 511</b>	<b>1 614</b>	<b>68 848 125</b>

## 2.7. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2018. december 31-én: 496.050 eFt

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2017.12.31	2018.12.31
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	8 650	493 906
Tagi kölcsön aktuális évre vonatkozó kamata devizában	0	2 144
<b>Összesen</b>	<b>8 650</b>	<b>496 050</b>

## 2.8. Származékos ügyletek

adatok ezer forintban

Deviza / Pozíció	Kötési érték	Piaci ár	Kötésár	Pozíció érték	Lejárat
ELADÁSI	60 000 000	322,3893	327,5500	309 645	2019. 06. 21.
ELADÁSI	6 700 000	321,6302	324,3400	18 156	2019. 01. 29.
ELADÁSI	70 000 000	322,5654	325,5600	209 620	2019. 07. 25.
ELADÁSI	53 500 000	322,0864	322,1700	4 473	2019. 05. 14.
ELADÁSI	52 003 000	322,8445	324,3400	77 771	2019. 09. 03.
ELADÁSI	61 400 000	321,9421	323,4200	90 740	2019. 04. 11.
ELADÁSI	13 000 000	321,8766	307,8000	-182 996	2019. 03. 27.
ELADÁSI	86 000 000	322,4152	327,9400	475 136	2019. 06. 26.
ELADÁSI	2 400 000	322,5188	328,0200	13 203	2019. 07. 16.
ELADÁSI	21 000 000	323,0801	328,0600	104 577	2019. 10. 16.
ELADÁSI	72 000 000	322,5343	323,9200	99 768	2019. 07. 19.
ELADÁSI	102 000 000	321,8679	321,9500	8 376	2019. 03. 25.
ELADÁSI	2 000 000	322,8500	325,0000	4 300	2019. 09. 04.
ELADÁSI	3 500 000	321,9159	323,0900	4 109	2019. 04. 05.
ELADÁSI	1 700 000	321,9378	324,0450	3 582	2019. 04. 10.
ELADÁSI	78 200 000	321,9727	324,3200	183 556	2019. 04. 18.
ELADÁSI	15 000 000	322,9541	324,0100	15 839	2019. 09. 23.
ELADÁSI	8 861 000	322,9541	323,9800	9 091	2019. 09. 23.
ELADÁSI	1 700 000	321,9465	323,7700	3 100	2019. 04. 12.
ELADÁSI	60 000 000	321,9596	323,9000	116 422	2019. 04. 15.
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>1 568 468</b>	

## 2.9. Saját tőke

adatok ezer forintban

	2017.12.31	2018.12.31
<b>Induló tőke</b>	<b>101 081 560</b>	<b>184 603 975</b>
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	262 385 638	357 650 653
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-161 304 078	-173 046 678
<b>Tőkeváltozás</b>	<b>112 560 345</b>	<b>217 685 019</b>
Előző évek eredménye	24 731 340	25 376 180
Üzleti év eredménye	644 840	511 378
Értékelési különbözet tartaléka	15 635 761	23 750 010
Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	71 548 404	168 047 451
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>213 641 905</b>	<b>402 288 994</b>

## Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása

	2017.12.31	2017.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)	2018.12.31	2018.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)
	Összeg (eFt)		Összeg (eFt)	
Ingatlanok és egyéb berendezések	112 145 406	50,85	247 777 534	58,81
Pénzeszközök és értékpapírok	101 483 096	46,00	145 898 974	34,63
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	6 061 099	2,75	26 083 590	6,19
Céltartalék, származékos ügyletek értékkülönbözete	829 248	0,40	1 568 468	0,37
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték</b>	<b>220 518 849</b>	<b>100,00</b>	<b>421 328 566</b>	<b>100,00</b>

## 2.10. Céltartalék

Céltartalékot nem képzett az Alap az előző évben. 2018-ban peres ügyekre 35.069 eFt céltartalék képzése történt.

Felperes	Per tárgya	Aktuális perérték (Ft-ban)	Pénznem	Érték (ezer Ft-ban)	Per-vesztés esélye (%)	Céltartalék a várható veszteség összegében (ezer Ft-ban)
Gazdasági társaság	Az Alap az irodaházat a felperes részére értékesítette. Ezen megállapodás részeként az irodaház földszintjén található helyiséget (a továbbiakban: bérlemény) az Alap bérbe vette. Felperes az irodaház átfogó átalakításába kezdett, melynek során az Alapot a Bérlemény használatában zavarta, melyre hivatkozással az Alap a Bérleményt felmondta. Felperes a felmondás jogszerűségét vitatja és bérleti díj megfizetése iránt indított az Alap ellen pert. Az Alapot marasztaló elsőfokú ítélet született, mely nem jogerős, mert az ítélettel szemben az Alap felebbezést nyújtott be.	5 330 194	Ft	5 330	90%	5 330
Társasház	Az Alap, mint megrendelő a vállalkozóval vállalkozási szerződést kötött, melynek alapján a megrendelő megrendelése alapján vállalkozó elvállalta, az ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) meglévő irodaépület bontási és új irodaház generálkivitelezési munkáinak teljes körű kivitelezését. Az Ingatlannal szemben egy társasházi ingatlan (a továbbiakban: Társasház) helyezkedik el. Felperes állítása szerint az Ingatlanon történő bontási-építkezési munkálatok miatt a Társasház megsérült. Felperes kárának megtérítése iránt az Alap képviselője, azaz OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ellen kártérítési igényt jelentett be, mely igényt később kiterjesztett az Alapra is.	29 738 396	Ft	29 738	50%	29 739
<b>Összesen</b>		<b>35 068 590</b>		<b>35 068</b>		<b>35 069</b>

## 2.11. Kötelezettségek

### 2.11.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

2018. december 31-én az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

### 2.11.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

*Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 8.233.196 eFt*

*adatok ezer forintban*

	2017.12.31	2018.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból belföldi szállítókkal szemben összesen	833 031	2 233 448
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	979 093	2 426 386
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	816 072	3 573 362
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2 628 196</b>	<b>8 233 196</b>

## 2.12. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 2018. december 31-én - 1.709 eFt.

*adatok ezer forintban*

	2017.12.31	2018.12.31
Devizás szállító miatt	0	-13 688
Devizás óvadék miatt	2 336	11 979
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2 336</b>	<b>-1 709</b>

## 2.13. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

*adatok ezer forintban*

	2017.12.31	2018.12.31
<b>Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel</b>	<b>768 561</b>	<b>1 137 795</b>
<b>Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:</b>	<b>39 379</b>	<b>257 979</b>
Közüzemi üzemeltetési díjak	0	186 457
Különadó	23 437	45 137
Felügyeleti díj	12 701	23 551
Könyvvizsgálói díj	2 441	2 541
Változó letét után fizetendő deviza kamat	0	293
Vállalkozóknak fizetett szakértői díjak	800	0

<b>Összesen</b>	<b>807 940</b>	<b>1 395 774</b>
-----------------	----------------	------------------

### 3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

#### 3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2017.01.01.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	5 906	0
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	5 793 268	10 026 899
<i>Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)</i>	1 162 621	2 858 038
<i>Marketing díjbevétele</i>	0	63 579
<i>Egyéb kiszámlázott szolgáltatások árbevétele</i>	0	1 867
<i>Hulladék anyag értékesítés árbevétele</i>	0	1 065
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>6 961 795</b>	<b>12 951 448</b>

#### 3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

	2017.01.01.-2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
<i>Értékesített eszközök bevételei</i>	77 000	740 000
<i>Kapott kártérítés</i>	3 484	286 313
<i>Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka</i>	88 611	111 688
<i>Kapott késedelmi kamat</i>	2 300	8 097
<i>Követelések visszaírt értékvesztése</i>	0	630
<i>Egyéb bevételek</i>	30 793	2 130
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>202 188</b>	<b>1 148 858</b>

#### 3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2017.01.01.-2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
<i>Értékcsökkenés</i>	1 095 029	1 779 164
<i>Egyéb működési költségek összesen</i>	4 912 993	9 065 250
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>6 008 022</b>	<b>10 844 414</b>
<b>Egyéb működési költségek részletezése:</b>		
<i>Alapkezelői díj</i>	3 182 238	5 198 276
<i>Letétkezelői díj</i>	218 914	347 046
<i>Posta/Telefon/Egyéb</i>	984	1 547
<i>Eljárási/Felügyeleti díjak</i>	46 446	74 898
<i>Értékpapírok díja</i>	2 514	6 136
<i>Könyvvizsgálat</i>	2 367	2 541
<i>Ingatlan-üzemeltetési költségek</i>	486 757	1 361 400



Ingatlan-közmű költségek	528 725	1 107 560
Ingatlan-karbantartási költségek	89 152	167 690
Ingatlan-biztosítási költségek	38 183	72 467
Ingatlan-értékbecslési költségek	36 881	59 216
Ingatlanügynöki jutalékok	4 645	55 553
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	130 623	326 837
Jogi költségek	119 921	162 218
Bankköltség	1 944	2 899
Egyéb	22 699	118 966

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.541 eFt +ÁFA.

### 3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

*adatok ezer forintban*

	2017.01.01.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	39 719	285 133
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	2 386	3 713
Különadó	82 627	139 321
Építményadó és telekadó	431 420	551 180
Peres ügyekre képzett céltartalék	0	35 069
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	6 083	0
Környezetterhelési díj	90	165
Egyéb	9 466	79
<b>Összesen</b>	<b>571 791</b>	<b>1 014 660</b>

### 3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

*adatok ezer forintban*

	2017.01.01.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>3 810 376</b>	<b>5 835 186</b>
Betétkamat	27 733	3 801
Értékpapírok kamata	260 158	318 865
Értékpapírok árfolyamnyeresége	486 089	1 946 187
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	350 149	1 553 152
Határidős ügyletek árf. nyeresége	2 686 247	2 011 037
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	0	2 144
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>3 746 834</b>	<b>7 565 040</b>
Hitelek után fizetett kamat	644	0

Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	67 434	58 060
Értékpapírok árfolyamvesztesége	374 863	351 642
Határidős ügyletek árf. vesztesége	1 451 430	5 455 231
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	1 852 463	1 700 107
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>63 542</b>	<b>-1 729 854</b>

### 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: 1211-05.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

<b>Tárgynap</b>	<b>2018.12.28.</b>
<b>Darabszáma:</b>	<b>184.245.729.768*</b>
<b>Nettó eszközérték:</b>	<b>401.798.958.311</b>
	<b>Ft</b>
<b>Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>2,180778 Ft/db</b>
<b>Névérték:</b>	<b>1 Ft/db</b>
<b>NEÉ számítás típusa:</b>	<b>T-2 napi</b>
	<b>árfolyam adatok</b>

\* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2018.12.28.-án érvényes nettó eszközértékben a december 26-ai forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFÓLIÓ %
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK:</b>	<b>51 238 430</b>	<b>12,75</b>
		-
<b>I/1. Hitelállomány</b>	-	-
<b>I/2. Egyéb kötelezettségek</b>	<b>49 942 235</b>	<b>12,43</b>
alapkezelői díj	527 646	0,13
letétkezelői, értékelői díj	39 348	0,01
ingatlanszakértői díj	18 978	0,00
költségként elsz. egyéb tétel	29 609	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	49 326 654	12,27
különadó	43 431	0,01
bef.jegy forgalmazásból eredő köt.	296 508	0,07
értékpapír, határidős ügyletek miatti köt.	5 709 674	1,42
előleg kötelezettség	15 400	0,00
bérleti óvadék	2 440 004	0,61
szállítókkal szembeni köt.	1 042 482	0,26
költségvetéssel szembeni köt.	39 779 155	9,90
egyéb	-	-
<b>I/3.Céltartalékok</b>	- -	-
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 296 195</b>	<b>0,32</b>
bérleti díj elhat	1 296 195	0,32
üzemeltetési költség	-	-
<b>II. ESZKÖZÖK:</b>	<b>453 037 388</b>	<b>112,75</b>
<b>II/1. Folyószámla, készpénz</b>	<b>39 007 654</b>	<b>9,71</b>
<b>II/2. Egyéb követelés</b>	<b>64 712 574</b>	<b>16,11</b>
bef.jegy forgalmazásból eredő köv.	837 858	0,21

értékpapír, határidős ügyletekből eredő köv.	11 084 771	2,76
bérlőkkel szembeni követelés	2 260 969	0,56
előleg követelés	828 105	0,21
költségvetéssel szembeni köv.	37 092 222	9,23
egyéb követelések	12 608 649	3,14
<b>II/3. Lekötött bankbetétek</b>	-	-
<b>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</b>	-	-
<b>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű</b>	-	-
<b>II/4. Értékpapírok</b>	<b>100 874 814</b>	<b>25,11</b>
<b>II/5. Ingatlanok, berendezések</b>	<b>247 161 672</b>	<b>61,51</b>
II/5/1. Ingatlanok	245 142 672	61,01
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	2 019 000	0,50
<b>II/5. Határidős deviza ügyletek /követelés</b>	<b>1 274 790</b>	<b>0,32</b>
<b>II/6 Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>5 884</b>	<b>0,00</b>
ÁB elhatárolás	-	-
Helyi adó	5 884	0,00

<b>II/4. Értékpapírok</b>			<b>100 874 814</b>	<b>25,11%</b>
Megnevezés	Névérték	Devizanem	Piaci érték E Ft	Portfólió %
<b>Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő állam által garantált</b>				
D190227	11 712 450 000	HUF	11 712 450	2,92
D190424	9 090 000 000	HUF	9 090 000	2,26
D190522	750 000 000	HUF	749 939	0,19
D190925	8 991 920 000	HUF	8 978 693	2,24
MÁK2023/B	4 553 290 000	HUF	4 445 268	1,11
REPHUN 19 EUR	15 000 000	EUR	5 121 480	1,27
<b>Befektetési jegy</b>				
OTP PRIME IA BEFJEGY	15 410 381 526	HUF	17 009 255	4,23
<b>Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő hitelintézeti</b>				
FK19NF01	73 500 000	HUF	78 486	0,02
MFB 201906/1	4 033 000 000	HUF	4 070 612	1,01
MFBEU1903/1	24 000 000	EUR	7 723 983	1,92
MFBEU1907/1	55 075 000	EUR	17 718 498	4,41
<b>Tőzsdén jegyzett jelzáloglevél</b>				
EJBFN19/A	125 000 000	HUF	127 208	0,03
FJ19ZF01	4 500 000 000	HUF	4 936 131	1,23
FJ20NF01	160 000 000	HUF	183 900	0,05
OTP JZB 2021/I.	973 000 000	HUF	999 891	0,25
UCJBF2019/C	100 000 000	HUF	107 286	0,03
<b>Részvény</b>				
Appenin Holding	2 410 372	HUF	1 014 766	0,25
Graphisoft Park	2 000	HUF	7 000	-
<b>Ingatlantársaság</b>				
DEBT MANAGEMENT PROJECT I MONTENEGR	20 795 000	HRK	6 799 968	1,69

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár E Ft	Portfólió %
<b>II/5. Ingatlanok, berendezések</b>			<b>247 161 672</b>	<b>61,51</b>
<b>II/5/1. Ingatlanok</b>			<b>245 142 672</b>	<b>61,01</b>
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	650 000	0,16
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	321 300	0,08
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4 840 000	1,20
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	4 345 110	1,08
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	2 144 000	0,53
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	930 175	0,23
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	14 486 919	3,61
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	749 241	0,19
IRODA	1136 Budapest Tatra u. 16.	25110/0/A/	405 000	0,10
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	543 279	0,14
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	220 000	0,06
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	1 083 405	0,27
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	3 347 453	0,83
IRODA	1126 Budapest Bőszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	199 000	0,05
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	169 000	0,04
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	169 000	0,04
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	166 700	0,04
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	242 700	0,06
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	77 000	0,02
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	3 143 000	0,78
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1 647 000	0,41
IRODA	1132 Budapest XIII. kerület Váci út 135-139	26062/3-4	14 911 774	3,71
IRODA	1132 Budapest, XIII. kerület Váci út 20-26	25216/3	23 930 291	5,96
IRODA	1082 Budapest, Futó utca 37-45.	36343	41 680 870	10,37
IRODA	1082 Budapest, Kisfaludy u. 32-38.	36374/0/A/	13 003 144	3,24
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>133 405 361</b>	<b>33,20</b>
IRODA	6722 Szeged Felső Tisza part 25	10507	6 115 340	1,52
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>6 115 340</b>	<b>1,52</b>
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	652 000	0,16
KERESKEDELEM	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	290 000	0,07
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	130 000	0,03
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1 117 200	0,28
KERESKEDELEM	1046 Budapest, Szent Imre u. 1.	73312/10	1 541 709	0,39
KERESKEDELEM	1123 Budapest, Alkotás u.53.	7867/9	63 599 536	15,83
<b>KERESKEDELMII ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>67 330 445</b>	<b>16,76</b>
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	83 000	0,02

KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	133 200	0,03
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	70 700	0,02
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	38 900	0,01
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	79 000	0,02
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	52 900	0,01
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1 524 973	0,38
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1 118 463	0,28
KERESKEDELEM	8600 Siófok, Erkel Ferenc u. 4/B.	6794/7	320 000	0,08
KERESKEDELEM	2316 Tököl Hermina utca 1-3.	323	7 637 738	1,90
<b>KERESKEDELMII ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>11 058 874</b>	<b>2,75</b>
IPARI INGATLAN	3531 Miskolc Hold utca 2.	23365/	4 575 820	1,14
<b>IPARI INGATLAN ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>4 575 820</b>	<b>1,14</b>
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	341 800	0,09
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	375 900	0,09
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16.	13019	2 100	-
<b>LAKÓ ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>719 800</b>	<b>0,18</b>
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1 870 000	0,46
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	1 040 000	0,26
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terező u. 1.	210146/205	1 114 000	0,28
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	5 130 000	1,28
LOGISZTIKA	2360 Gyál, belter 7702, M5 Business Park	7702	6 474 536	1,61
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>15 628 536</b>	<b>3,89</b>
LOGISZTIKA	9027 Győr Kárdán u. 10.	5475/73	1 231 115	0,30
LOGISZTIKA	9027 Győr Csókás u. 4.	5515	3 644 981	0,91
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>4 876 096</b>	<b>1,21</b>
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	371 800	0,09
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	367 300	0,09
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	693 300	0,17
<b>TELEK ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>1 432 400</b>	<b>0,36</b>
<b>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</b>			<b>2 019 000</b>	<b>0,50</b>
	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>			-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	2 019 000	0,50

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:**

	2017.12.31	2018.12.31
Pénzben kapott óvadék	851 038	2 426 331
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	3 709	1 895 109
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>854 747</b>	<b>4 321 440</b>

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 2018. december 28-án érvényes nettó eszközérték és 2018. 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. 2018-ban az év utolsó munkanapja december 28. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2018. december 27-én történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2018. december 21. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2018 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 28-án érvényes eszközérték a december 21-i bankszámla egyenleget és 2018. december 27-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenlegeket, valamint a 2018. december 31-ig kapott illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 27-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2018. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is.
- III. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 27-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett de ismert költségek december 27-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2018-ra vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2018-ra vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2018. december 28-ra érvényes nettó eszközérték számítása 2018. december 27-én történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 21-ei MNB árfolyamon szerepel (2018.12.21-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 28-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

## 5. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2017.12.31-ével zárult évre	2018.12.31-ével zárult évre
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-2 265 207</b>	<b>-24 024 280</b>
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-4 819 771	-9 898 304
2. Elszámolt amortizáció +	1 094 864	-1 779 164
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás + -	14	-663
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	3 946 347	7 155 381
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	35 069
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	-40 315	-454 866
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	111 121	-1 594 545
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-3 900 594	-16 220 591
9. Forgóeszközök változása + -	-865 535	-6 967 986
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	1 270 940	5 600 955
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	216 417	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-8 650	-487 400
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	729 955	587 834
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-75 977 789</b>	<b>-145 252 683</b>
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-43 666 823	-124 262 997
15. Ingatlanok eladása +	82 906	740 000
16. Befolyt bérleti díjak +	3 532 172	10 026 813
17. Értékpapírok beszerzése -	-68 377 814	-132 890 676
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	32 155 222	100 809 367
19. Kapott hozamok +	296 548	324 810
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>53 655 295</b>	<b>180 079 522</b>
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	38 440 494	95 265 015
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-12 486 556	-11 742 600
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok - (*)	27 981 889	96 499 047
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-279 888	0
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-644	58 060
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	<b>-24 587 701</b>	<b>10 802 559</b>
<b>Nyitó pénzeszközök</b>	<b>82 631 653</b>	<b>58 043 952</b>
<b>Záró pénzeszközök</b>	<b>58 043 952</b>	<b>68 846 511</b>
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>-24 587 701</b>	<b>10 802 559</b>

\* A fizetett hozamok mellett a befektetési jegyek realizált értékkülönbözet változása is ezen a soron kerül kimutatásra



## 6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2017.12.31</i>	<i>2018.12.31</i>
Saját tőke/Összes forrás	98,42%	97,65%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	96,80%	93,95%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	196,00%	160,17%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	3.124,28%	1.653,59%

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

Az irodapiacra további élénkítés volt tapasztalható 2018-ban, mind a bérbeadások, mind az adásvételek, de a beruházások terén is. A piacot az év első felében egyértelműen - a korábban is tapasztalható - túlkereslet jellemezte, kevés megfelelő minőségű és elhelyezkedésű kiadó terület, és a kereslethez képest kevés új iroda került átadásra 2018 első két negyedében. Ez a kép azonban megváltozott az év második felére, hiszen a korábban megnövekedett számban kiadott építési engedélyek ekkorra beértek elkészült iroda terület formában, így a harmadik negyedéves kereslet gyakorlatilag teljesen lefedésre került az új kínálat által. Összesen kb. 230 ezer m<sup>2</sup> új irodaterület került a piacra a tavalyi év folyamán. Ez a tendencia tovább folytatódhat 2019-2020-ban a megkezdett beruházások folyamatos átadásával. Nagyjából 480 ezer m<sup>2</sup> új irodaterület elkészülte várható 2020 végéig (ennek kb. 1/3-a a Váci úti irodafolyosón). Azonban ennek nagyjából 44%-a már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. Az üresedési ráta a 2016. év végi 9,5%-os szintről újabb rekordot döntve 7,3%-os szintre csökkent. Az irodapiaci hozamok jellemzően 5.15-8,25% között alakultak Budapesten az év utolsó negyedében, mely mutatja, hogy egyre alacsonyabb hozamokat lehet elérni az új vásárlásokkal. Az Alap szempontjából azonban jó hír, hogy a 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 termékek számítanak nemcsak hazánkban, hanem a régióban is ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről továbbra is erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat és az e-kereskedelem elterjedését. Az új átadások aránya 2018-ban is jelentős méreteket öltött, mintegy 127 ezer m<sup>2</sup> összterülettel Budapesten. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2018. év végén 2,4%-on állt, ami rekord alacsonynak számít. 2019-ben a BTS (build to suit) típusú logisztikai ingatlanfejlesztések fogják dominálni a piacot a fejlesztések megugró költségei miatt. A logisztikai ingatlanok hozama év végén 7,25%-on állt, ami 50 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 megélnék a befektetői érdeklődés nemcsak a hazai szereplők, de külföldiek részéről is. A kínálat viszont továbbra is szűkös marad, mivel az Etele City Center 2020-as átadásáig nem várható új bevásárló egység megjelenése a piacon. A hozamok tovább csökkentek ebben a szegmensben is, 5,5 % körüli 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, mérsékelt árfolyam 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. Az ország külső sérülékenysége alacsony. A jövőben a hazai bérek várható további növekedése és az ebből fakadó keresletnövekedés várhatóan továbbra is pozitív hatással lesz a hazai gazdaságra, azonban az Eurózónában egyre gyengébb makroadatokat látnak napvilágot, melyek árnyalják kissé a hazai gazdaság jó kilátásait.

A hazai ingatlanpiac 2014-es évben vett lendülete továbbra is kitart. A piac immáron a növekedés érett szakaszában van. A folyamatosan fennálló túlkeresletre a folyamatban lévő fejlesztések magas számában találjuk meg a kínálati oldal reakcióját. A rekord szintű kereslettel szemben a 2019 – 2020-ban átadandó új ingatlanok segíthetnek elérni az egyensúlyi szintet, mely előre vetíti, hogy a jelenlegi, rekord magas bérbeadottsági szintek már nem emelkednek tovább. Továbbra is leginkább minőségi áttrendeződés várható 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 globális kamatkörnyezet továbbra is alacsony maradhat, így bár a hazai kamatkörnyezet normalizálódni fog a közeljövőben, azonban jelentős mértékű monetáris szigorítást nem várunk a jegybanktól. A jelenleg kissé megugró 3% körüli infláció következtében az MNB várhatóan megkezdi a monetáris szigorítást, de első körben a nem konvencionális eszközök kivezetésével fogja megkezdeni a folyamatot. A reálbéreket tekintve továbbra is emelkedést várunk, ami révén a lakossági fogyasztás tovább növekedhet. A megtakarítások piacán mindez továbbra is a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulásban fog manifestálódni. A lakosság a betétek és pénzpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani, és versenyképes hozamot termelni. Ennek érdekében az OTP Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának fejlesztését, hozamtermelő képességének javítását célozza, valamint a magasabb kockázatvállalási hajlandósággal és befektetési időtávval rendelkező befektetők számára kínálja az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alapot.

Budapest, 2019. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2018. év**

**ÜZLETI JELENTÉS**

**2019. február 28.**

## I. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

Az irodapiacon további élénkülés volt tapasztalható 2018-ban, mind a bérbeadások, mind az adásvételek, de a beruházások terén is. A piacot az év első felében egyértelműen - a korábban is tapasztalható - túlkereslet jellemezte, kevés megfelelő minőségű és elhelyezkedésű kiadó terület, és a kereslethez képest kevés új iroda került átadásra 2018 első két negyedévében. Ez a kép azonban megváltozott az év második felére, hiszen a korábban megnövekedett számban kiadott építési engedélyek ekkorra beértek elkészült iroda terület formában, így a harmadik negyedéves kereslet gyakorlatilag teljesen lefedésre került az új kínálat által. Összesen kb. 230 ezer m<sup>2</sup> új irodaterület került a piacra a tavalyi év folyamán. Ez a tendencia tovább folytatódhat 2019-2020-ban a megkezdett beruházások folyamatos átadásaival. Nagyjából 480 ezer m<sup>2</sup> új irodaterület elkészülte várható 2020 végéig (ennek kb. 1/3-a a Váci úti irodafolyosón). Azonban ennek nagyjából 44%-a már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. Az üresedési ráta a 2016. év végi 9,5%-os szintről újabb rekordot döntve 7,3%-os szintre csökkent. Az irodapiaci hozamok jellemzően 5.15-8,25% között alakultak Budapesten az év utolsó negyedévében, mely mutatja, hogy egyre alacsonyabb hozamokat lehet elérni az új vásárlásokkal. Az Alap szempontjából azonban jó hír, hogy a 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 továbbra is erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat és az e-kereskedelem elterjedését. Az új átadások aránya 2018-ban is jelentős méreteket öltött, mintegy 127 ezer m<sup>2</sup> összterülettel Budapesten. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2018. év végén 2,4%-on állt, ami rekord alacsonynak számít. 2019-ben a BTS (build to suit) típusú logisztikai ingatlanfejlesztések fogják dominálni a piacot a fejlesztések megugró költségei miatt. A logisztikai ingatlanok hozama év végén 7,25%-on állt, ami 50 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 megélénkült a befektetői érdeklődés nemcsak a hazai szereplők, de külföldiek részéről is. A kínálat viszont továbbra is szűkös marad, mivel az Etele City Center 2020-es átadásáig nem várható új bevásárló egység megjelenése a piacon. A hozamok tovább csökkentek ebben a szegmensben is, 5,5 % körüli 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, mérsékelt árfolyam kockázat mellett.

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

Az Alap nettó eszközértéke 88%-os növekedést mutat 2018-es gazdasági évben, az időszak eleji 213.714,16 millió Ft-ról az időszak végére 401.798,96 millió Ft-ra nőtt.

Dátum	Nettó eszközérték	Darabszám	Darabár
2018. 01. 29.	218 996 525 154	103 269 043 916	2,120641
2018. 02. 28.	227 612 356 606	107 246 518 629	2,122329
2018. 03. 29.	236 126 663 534	111 060 274 432	2,126113
2018. 04. 27.	247 053 623 633	115 943 913 049	2,130803
2018. 05. 31.	264 108 680 751	123 390 958 755	2,140422
2018. 06. 29.	287 720 214 470	133 863 019 035	2,149363
2018. 07. 31.	311 135 178 730	144 213 300 971	2,157465
2018. 08. 31.	334 766 422 966	154 321 754 581	2,169276
2018. 09. 28.	352 611 581 222	162 200 638 567	2,173922
2018. 10. 31.	369 088 373 998	169 549 906 714	2,176872
2018. 11. 30.	385 880 741 080	177 091 248 003	2,178994
2018. 12. 28.	401 798 958 311	184 245 729 768	2,180778

Az Alap befektetési jegyeiből **a forgalmazás egyenlegeként 2018. december végéig** – az OTP Ingatlan Alapkezelő által kezelt további befektetési alapok további befektetéseivel együtt – rekord méretű, mindösszesen **180,88 milliárd Ft tőke érkezett az Alapba** (a befektetői tőke beáramlás 2014-ben 23,46 milliárd Ft, 2015-ben 19,9 milliárd Ft, 2016-ban 71,3 milliárd Ft, míg 2017-ben 53,97 milliárd Ft volt). 2018 év végére 2,114103-ról 2,180778-ra emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték.

### III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2018. december 28-ra számolt nettó eszközérték számítás alapján):

#### ESZKÖZÖK:

Eszköz	e Ft	Portfólió %-a
Ingatlanok, berendezések	247 161 672	61,51
Értékpapírok	100 874 814	25,11
Egyéb követelés	64 712 573	16,10
Folyószámla, lekötött betét	39 007 54	9,71
Aktív időbeli elhatárolások	5 884	0,00
Határidős ügyletek	1 274 790	0,32
<b>Összes eszköz</b>	<b>453 037 388</b>	<b>112,75</b>

#### KÖTELEZETTSÉGEK:

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Egyéb kötelezettség	49 942 234	12,43
Passzív időbeli elhatárolások	1 296 195	0,32
<b>Összes kötelezettség</b>	<b>51 238 430</b>	<b>12,75</b>

#### NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:

**401.798.958 eFt**

Az egyéb követelések összetétele:

*adatok ezer forintban*

befektetési jegy forgalmazásból	837 858
bérlőkkel szembeni követelés	2 260 969
határidős, értékpapír ügyletek	11 084 771
előleg követelés	828 105
költségvetéssel szembeni követelés	37 092 222
egyéb követelések	12 608 649
<b>Összesen</b>	<b>64 712 574</b>

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

*adatok ezer forintban*

költség alapú kötelezettségek	615 581
befektetési jegy forgalmazásból	296 508
bérlőkkel szembeni kötelezettség	2 440 004
szállítókkal szembeni kötelezettség	1 042 482
költségvetéssel szembeni köt.	39 779 155
egyéb köt.	5 768 505
<b>Összesen</b>	<b>49 942 235</b>

#### IV. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

##### Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2017.01.01.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Értékesített ingatlanok árbevétele	5 906	0
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)	5 793 268	10 026 899
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	1 162 621	2 858 038
Marketing díjbevétel	0	63 579
Egyéb kiszámlázott szolgáltatások árbevétele	0	1 867
Hulladék anyag értékesítés árbevétele	0	1 065
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>6 961 795</b>	<b>12 951 448</b>

##### Egyéb bevételek:

adatok ezer forintban

	2017.01.01.-2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	77 000	740 000
Kapott kártérítés	3 484	286 313
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	88 611	111 688
Kapott késedelmi kamat	2 300	8 097
Követelések visszaírt értékvesztése	0	630
Egyéb bevételek	30 793	2 130
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>202 188</b>	<b>1 148 858</b>

##### Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2017.01.01.-2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Értékcsökkenés	1 095 029	1 779 164
Egyéb működési költségek összesen	4 912 993	9 065 250
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>6 008 022</b>	<b>10 844 414</b>
<b>Egyéb működési költségek részletezése:</b>		
Alapkezelői díj	3 182 238	5 198 276



Letétkezelői díj	218 914	347 046
Posta/Telefon/Egyéb	984	1 547
Eljárási/Felügyeleti díjak	46 446	74 898
Értékpapírok díja	2 514	6 136
Könyvvizsgálat	2 367	2 541
Ingyan-üzemeltetési költségek	486 757	1 361 400
Ingyan-közmű költségek	528 725	1 107 560
Ingyan-karbantartási költségek	89 152	167 690
Ingyan-biztosítási költségek	38 183	72 467
Ingyan-értékbecslési költségek	36 881	59 216
Ingyanügynöki jutalékok	4 645	55 553
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	130 623	326 837
Jogi költségek	119 921	162 218
Bankköltség	1 944	2 899
Egyéb	22 699	118 966

**Egyéb működési költségek értéke 9.065 millió Ft, amely 84,52%-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**

#### Egyéb ráfordítások alakulása

*adatok ezer forintban*

	2017.01.01.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	39 719	285 133
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	2 386	3 713
Különadó	82 627	139 321
Építményadó és telekadó	431 420	551 180
Peres ügyekre képzett céltartalék	0	35 069
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	6 083	0
Környezetterhelési díj	90	165
Egyéb	9 466	79
<b>Összesen</b>	<b>571 791</b>	<b>1 014 660</b>

## Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2017.01.01.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>3 810 376</b>	<b>5 835 186</b>
Betétkamat	27 733	3 801
Értékpapírok kamata	260 158	318 865
Értékpapírok árfolyamnyeresége	486 089	1 946 187
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	350 149	1 553 152
Határidős ügyletek árf. nyeresége	2 686 247	2 011 037
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	0	2 144
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>3 746 834</b>	<b>7 565 040</b>
Hitelek után fizetett kamat	644	0
Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	67 434	58 060
Értékpapírok árfolyamvesztesége	374 863	351 642
Határidős ügyletek árf. vesztesége	1 451 430	5 455 231
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	1 852 463	1 700 107
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>63 542</b>	<b>-1 729 854</b>

## 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. Az ország külső sérülékenysége alacsony. A jövőben a hazai bérek várható további növekedése és az ebből fakadó keresletnövekedés várhatóan továbbra is pozitív hatással lesz a hazai gazdaságra, azonban az Eurózónában egyre gyengébb makroadatokat látnak napvilágot, melyek árnyalják kissé a hazai gazdaság jó kilátásait. A hazai ingatlanpiac 2014-es évben vett lendülete továbbra is kitart. A piac immáron a növekedés érett szakaszában van. A folyamatosan fennálló túlkeresletre a folyamatban lévő fejlesztések magas számában találjuk meg a kínálati oldal reakcióját. A rekord szintű kereslettel szemben a 2019 – 2020-ban átadandó új ingatlanok segíthetnek elérni az egyensúlyi szintet, mely előre vetíti, hogy a jelenlegi, rekord magas bérbeadottsági szintek már nem emelkednek tovább. Továbbra is leginkább minőségi átrendeződés várható a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előre vetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áterjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében.

A globális kamatkörnyezet továbbra is alacsony maradhat, így bár a hazai kamatkörnyezet normalizálódni fog a közeljövőben, azonban jelentős mértékű monetáris szigorítást nem várunk a jegybanktól. A jelenleg kissé megugró 3% körüli infláció következtében az MNB várhatóan megkezdi a monetáris szigorítást, de első körben a nem konvencionális eszközök kivezetésével

fogja megkezdeni a folyamatot. A reálbéreket tekintve továbbra is emelkedést várunk, ami révén a lakossági fogyasztás tovább növekedhet. A megtakarítások piacán mindez továbbra is a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulásban fog manifesztálódni. A lakosság a betétek és pénzüpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani, és versenyképes hozamot termelni. Ennek érdekében az OTP Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának fejlesztését, hozamtermelő képességének javítását célozza, valamint a magasabb kockázatvállalási hajlandósággal és befektetési időtávval rendelkező befektetők számára kínálja az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alapot.

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.