

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

OTP Ingatlan Alapkezelő ZRt.

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

BESZÁMOLÓ

2010. december 31.

eFt

Budapest, 2011. február 11.

OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

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

0 1 - 1 0 - 0 4 4 1 8 5
 Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

Budapest, 2011. február 11.


 OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

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

Céggjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

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

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

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

Budapest, 2011. február 11.


OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

| Sor- szám | A tétel megnevezése | 2009.12.31 eFt-ban | Előző év(ek) módosításai | 2010.12.31 eFt-ban |
|--------------|--|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| a | b | c | d | e |
| 1 | 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele | 921 425 | | 710 070 |
| 2 | 02. Exportértékesítés nettó árbevétele | - | | - |
| 3 | I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02) | 921 425 | | 710 070 |
| 4 | 03. Saját termelésű készletek állományváltozása | - | | - |
| 5 | 04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke | - | | - |
| 6 | II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04) | - | | - |
| 7 | III. Egyéb bevételek | 863 | | 102 386 |
| 8 | ebből: visszaírt értékvesztés | - | | - |
| 9 | 05. Anyagköltség | 11 477 | | 9 205 |
| 10 | 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke | 75 869 | | 71 736 |
| 11 | 07. Egyéb szolgáltatások értéke | 3 047 | | 5 896 |
| 12 | 08. Eladott áruk beszerési értéke | - | | - |
| 13 | 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | 287 088 | | 144 105 |
| 14 | IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09) | 377 481 | | 230 942 |
| 15 | 10. Bérköltség | 112 664 | | 116 368 |
| 16 | 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések | 13 931 | | 17 852 |
| 17 | 12. Bérjárulékok | 38 939 | | 34 321 |
| 18 | V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12) | 165 534 | | 168 541 |
| 19 | VI. Értékcsökkenési leírás | 15 267 | | 15 280 |
| 20 | VII. Egyéb ráfordítások | 39 573 | | 21 740 |
| 21 | ebből: értékvesztés | - | | - |
| 22 | banki kölönadó | - | | 10 079 |
| 23 | A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE | 324 443 | | 375 953 |
| 24 | 13. Kapott (járó) osztalék és részesedés | - | | - |
| 25 | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | - | | - |
| 26 | 14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége | - | | - |
| 27 | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | - | | - |
| 28 | 15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége | - | | - |
| 29 | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | - | | - |
| 30 | 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek | 17 425 | | 3 320 |
| 31 | ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott | 17 425 | | 3 320 |
| 32 | 17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei | 111 | | 5 |
| 33 | VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17) | 17 536 | | 3 325 |
| 34 | 18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése | - | | - |
| 35 | ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott | - | | - |
| 36 | 19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások | 68 311 | | - |
| 37 | ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott | - | | - |
| 38 | 20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése | - 51,120 | | - |
| 39 | 21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | 164 | | 5 |

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

Statisztikai számjel

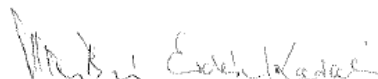
0 1 - 1 0 - 0 4 4 1 8 5

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

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

Budapest, 2011. február 11.


OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeseinek

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

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

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

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

Záradék (vélemény)

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

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

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

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

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

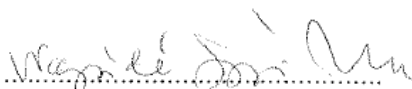
Véleményünk szerint az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2010. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2010. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2011. február 11.



Horváth Tamás

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



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

kamarai tag könyvvizsgáló
005313