

**OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.**

*Éves beszámoló és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2014. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. tulajdonosának

### **Az éves beszámolóról készült jelentés**

Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2014. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2014. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.795.380 eFt, a mérleg szerinti eredmény 0 eFt –, 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 beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal 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 Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, 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 gazdálkodó egység 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 gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák 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 a könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

### *Vélemény*

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

### *Egyéb kérdések*

A tulajdonos elé terjesztett éves beszámólóról 2015. március 16-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait ezen időpontig vizsgáltuk meg. Az éves beszámolót és a fizetendő osztalék összegét a tulajdonos 2015. március 25-én jóváhagyta. A 2015. március 16-t követően bekövetkezett fordulónap utáni eseményekre vonatkozó eljárásaink a tulajdonos osztalék fizetésre vonatkozó döntésére korlátozódtak.

### **Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés**

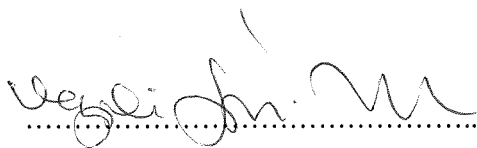
Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. mellékelt 2014. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért.

A mi felelősségünk 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.

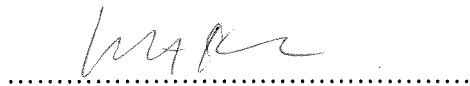
Véleményünk szerint az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2014. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2014. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2015. március 25.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

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



dr. Hruby Attila

kamarai tag könyvvizsgáló  
007118

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

## **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRt.**

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

### **BESZÁMOLÓ**

**2014. december 31.**

Budapest, 2015. február 20.

OTP Ingatlan Befektetési 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	2013.12.31. eFt-ban	2014.12.31. eFt-ban
a	b	c	d
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>87,488</b>	<b>80,610</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	49,976	41,209
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	49,976	41,209
6	Szellemi termékek	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	37,512	39,401
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	37,512	39,401
14	Tenyészállatok	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
21	Egyéb tartós részesedés	0	0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.	0	0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0
26	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>935,380</b>	<b>1,712,549</b>
27	I. KÉSZLETEK	0	0
28	Anyagok	0	0
29	Befejezetlen termelés	0	0
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
31	Késztermékek	0	0
32	Áruk	0	0
33	Készletekre adott előlegek	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK	192,167	242,618
35	Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	102,372	168,435
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	86,255	72,372
37	Követelés egyéb részesed.visz.lévő váll. szemben	0	0
38	Váltókövetelések	0	0
39	Egyéb követelések	3,540	1,811
40	III. ÉRTÉKPAPIROK	528,017	528,017
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
42	Egyéb részesedés	528,017	528,017
43	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK	215,196	941,914
46	Pénztár, csekkék	95	98
47	Bankbetétek	215,101	941,816
48	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>344</b>	<b>2,221</b>
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	344	2,221
51	Halasztott ráfordítások	0	0
52	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1,023,212</b>	<b>1,795,380</b>

Budapest, 2015. február 20.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
112 Budapest, Páva utca 16  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

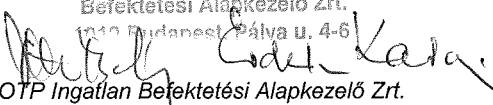
0 1 - 1 0 - 0 4 4 1 8 5

Cégjegyzék száma

## "A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2013.12.31. eFt-ban	2014.12.31. eFt-ban
a	b	c	d
53	<b>D. Saját tőke</b>	<b>823,799</b>	<b>385,567</b>
54	I. JEGYZETT TŐKE	100,000	100,000
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0
56	II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
57	III. TŐKETARTALÉK	0	0
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	512,919	285,567
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
60	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	210,880	0
62	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
64	Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre	0	0
65	Egyéb céltartalék	0	0
66	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>86,233</b>	<b>1,310,277</b>
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
69	Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	0	0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK	0	0
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
73	Átváltoztatható kötvények	0	0
74	Tarozások kötvénykibocsátásból	0	0
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
78	Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	0	0
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	86,233	1,310,277
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
82	ebből: átváltoztatható kötvények	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	0	0
84	Vevőktől kapott előlegek	0	0
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	8,732	29,503
86	Váltótartozások	0	0
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	41,683	1,234,447
88	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	35,818	46,327
90	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>113,180</b>	<b>99,536</b>
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	113,180	99,536
93	Halasztott bevételek	0	0
94	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>1,023,212</b>	<b>1,795,380</b>

Budapest, 2015. február 20.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1010 Budapest, Pálva u. 4-6  
  
 OTP Ingatlan Befektetési 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" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2013.01.01- 2013.12.31.	2014.01.01- 2014.12.31.
		eFt-ban	eFt-ban
a	b	c	d
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele - Alapkez. Díj	1,287,621	2,181,346
2	- Közv. szolg. tszla	2,208	4,163
3	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
4	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>1,289,829</b>	<b>2,185,509</b>
5	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
6	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
7	<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>13,082</b>	<b>5,656</b>
9	ebből: visszaírt értékvesztés	0	0
10	05. Anyagköltség	18,801	18,851
11	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	262,809	232,017
12	07. Egyéb szolgáltatások értéke	8,354	11,350
13	08. Eladott áruk beszerési értéke	0	0
14	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke - Forg.jutalék	262,534	592,317
15	- Közv. szolgálat.	252	825
16	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)</b>	<b>552,750</b>	<b>855,360</b>
17	10. Bérköltség	303,898	324,681
18	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	42,581	50,349
19	12. Bérjárulékok	99,558	102,428
20	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>446,037</b>	<b>477,458</b>
21	<b>VI. Értékcsökkenési leírás</b>	<b>30,429</b>	<b>31,448</b>
22	<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>43,486</b>	<b>51,552</b>
23	ebből: értékvesztés	0	0
24	banki kölönadó	10,079	10,079
25	<b>A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>230,209</b>	<b>775,347</b>
26	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
27	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
28	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0
29	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
30	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0
31	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
32	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	4,173	13,176
33	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	4,173	13,176
34	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	38	48
35	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>4,211</b>	<b>13,224</b>
36	18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0	0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
38	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
40	20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
41	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	103	175
42	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)</b>	<b>103</b>	<b>175</b>
43	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>4,108</b>	<b>13,049</b>
44	<b>C. SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+-B)</b>	<b>234,317</b>	<b>788,396</b>
45	<b>X. Rendkívüli bevételek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
46	<b>XI. Rendkívüli ráfordítások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
47	<b>D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
48	<b>E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>234,317</b>	<b>788,396</b>
49	<b>XII. Adófizetési kötelezettség</b>	<b>23,437</b>	<b>104,801</b>
50	<b>F. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>210,880</b>	<b>683,595</b>
51	22. Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre	0	438,232
52	23. Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	1,121,827
53	<b>G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>210,880</b>	<b>0</b>

Budapest, 2015. február 20.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1133 Budapest, Pálffy u. 26.  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**2014. január 1-től 2014. december 31-ig terjedő időszakra**

2015. február 20.



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA</b> .....	3
<b>2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK</b> .....	7
2.1. Immateriális javak.....	7
2.2. Tárgyi eszközök.....	7
2.3. Befektetési tükör.....	8
2.4. Befektetett pénzügyi eszközök.....	11
2.5. Követelések.....	11
2.6. Értékpapírok.....	11
2.7. Pénzeszközök.....	12
2.8. Aktív időbeli elhatárolások.....	12
2.9. Saját tőke.....	12
2.10. Céltartalék.....	12
2.11. Kötelezettségek.....	13
2.11.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból.....	13
2.11.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	13
2.11.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	13
2.12. Passzív időbeli elhatárolások.....	14
<b>3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK</b> .....	14
3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele.....	14
3.2. Egyéb bevételek.....	14
3.3. Anyagjellegű ráfordítások.....	15
3.4. Személyi jellegű ráfordítások.....	16
3.5. Értékcsökkenési leírás.....	16
3.6. Egyéb ráfordítások.....	16
3.7. Pénzügyi műveletek eredménye.....	16
<b>4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK</b> .....	17
4.1. Társasági adó.....	17
4.2. Létszám adatok.....	17
<b>5. A TÁRSASÁG JÖVŐBENI HELYZETÉRE VONATKOZÓ DÖNTÉSEK ÉS AZOK HATÁSAI</b> .....	18
<b>6. CASH FLOW KIMUTATÁS</b> .....	20
<b>7. A SAJÁT TŐKE ÜZLETI ÉVBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSAI</b> .....	21
<b>8. A TÁRSASÁG VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE</b> .....	21

## 1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban a "Társaság") 1999. október 30-  
al, átalakulással jött létre a Hungaro-Pool Kft. jogutódjaként.

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

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

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-044185

*A Társaság székhelye:*

1012 Budapest, Pálya. u. 4-6.

*A Társaság tevékenységi köre:*

6630'08 alapkezelés

Hatályos: 2008. május 7-től

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

A Társaság tárgyévben az alábbi alapok kezelését végezte:

- OTP Ingatlanbefektetési Alap,
- BALANSZ Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap,
- Balansz International Zártkörű, Nyíltvégű, Határozatlan idejű Ingatlanalapba Fektető  
Értékpapír Alap,
- OTP Real III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap,

A kezelt alapok alábbi saját tőke adatai – figyelembe véve a nettó eszközérték számítás  
technikájából adódó eltéréseket - a nettó eszközérték számítás adataival egyeznek.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2002. december 5-én kelt határozatával az OTP  
Ingatlanbefektetési Alapot 4.509.590 eFt induló saját tőkével nyilvántartásba vette. Ezen alap  
saját tőkéje 2014. december 31-én 64.100.542 eFt. Típus szerinti besorolás alapján közvetlen  
ingatlanokba fektető nyilvános nyíltvégű ingatlanalap.

Az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap PSZÁF bejegyzése 2010. május 4-én történt, az alap induló vagyona 501.000 eFt volt, melyet az ügyfelek 2010. április 21-én jegyeztek le. 2012. október 9-én ezen alap átalakult, új neve: Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap. 2014. december 31-én az alap saját tőkéje 15.560.581 eFt volt. Típus szerinti besorolás alapján közvetlen ingatlanokba fektető zártkörű nyíltvégű ingatlanalap.

A Balansz International Zártkörű, Nyíltvégű, Határozatlan idejű Ingatlanalapba Fektető Értékpapír Alapot az MNB 2014. február 24-én jegyezte be. Az alap induló vagyona 150.000 eFt. Vagyona 2014. december 31-én 151.057 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján ingatlanalapba fektető értékpapír alap.

Az OTP Reál III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. május 5-án jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.818.620 eFt, futamideje 3 év. Az alap megszűnésekor saját tőkéje 1.823.306 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. november 16-én jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.143.460 eFt, futamideje 3 év. Az alap megszűnésekor saját tőkéje 1.632.335 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2012. január 11-én jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.417.090 eFt, futamideje 3 év. Az alap megszűnésekor saját tőkéje 1.451.250 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2013. július 30-án jegyezte be. Az Alap induló vagyona 1.928.870 eFt, futamideje 3,5 év, vagyona 2014. december 31-én 2.092.027 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2013. szeptember 13-án jegyezte be. Az Alap induló vagyona 1.700.550 eFt, futamideje 3,5 év, vagyona 2014. december 31-én 1.814.395 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2013. november 8-án jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.130.610 eFt, futamideje 3,5 év, vagyona 2014. december 31-én 1.218.006 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2014. január 28-án jegyezte be. Az alap induló vagyona 2.344.510 eFt, futamideje 3,5 év, vagyona 2014. december 31-én 2.497.748 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2014. április 9-én jegyezte be. Az alap induló vagyona 2.311.560 eFt, futamideje 3,5 év, vagyona 2014. december 31-én 2.433.010 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2014. május 21-én jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.459.570 eFt, futamideje 3,5 év, vagyona 2014. december 31-én 1.472.497 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott alapot az MNB 2014. július 29-én jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.630.590 eFt, futamideje 3,5 év,

vagyona 2014. december 31-én 1.646.955 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Futam Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2014. szeptember 26-án jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.714.860 eFt, futamideje 3,5 év, vagyona 2014. december 31-én 1.754.767 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Futam II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2014. november 21-én jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.341.910 eFt, futamideje 3,5 év, vagyona 2014. december 31-én 1.330.925 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

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

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

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

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

A számviteli előírásokat a Számviteli politika tartalmazza, mely kiegészítése a Számviteli törvény szerint folyamatosan történik.

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza, az eredménykimutatás összköltség eljárással készült.

A mérlegkészítés zárónapja 2015. január 31.

A Társaságnál a Számviteli törvény 155. §-a alapján a könyvvizsgálat kötelező.

A Társaság könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/c.), a bejegyzett könyvvizsgáló Dr. Hruba Attila (007118).

A könyvvizsgálat díja 1.068 eFt + ÁFA.

A könyvviteli feladatok irányításáért, vezetéséért, az éves beszámoló elkészítéséért Erdész Katalin (2030 Érd, Diósi út. 48.) vezérigazgató-helyettes a felelős, aki 136358 sorszám alatt szerepel a Nemzetgazdasági Minisztérium könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában.

Az éves beszámolón a Társaság képviselőjében aláírásra jogosultak:

Tóth Balázs vezérigazgató  
1116 Budapest, Ringló u. 20.

Erdész Katalin  
2030 Érd, Diósdí út. 48.

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai: Nyitrai Győző József elnök (1141 Budapest, Kalocsai utca 54/B.2. em. 5.), Szabó János (1024 Budapest, Rómer Flóris u. 22-24. 4.em 13), Zagyai László (2016 Leányfalu, Móricz köz 4.), 2012.04.23-tól Windheim József (6000. Kecskemét, Kistemplom u. 1.), és Wieland Zsolt (2000 Szentendre, Barackvirág u. 5.).

A Társaság a Felügyelő Bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem nyújtott, nevükben garanciát nem vállalt. A Társaságnak a korábbi tisztségviselőivel, igazgatósági és felügyelő bizottsági tagjaival szemben nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs. A Felügyelő Bizottság tagjai részére 2014. évben 1.200 eFt tiszteletdíj került számfejtésre.

A Számviteli törvény 3.§-a alapján a Társaság leányvállalatnak minősül, és ez alapján készítette el mérlegét és eredménykimutatását. A Társaság az OTP Bank Nyrt. („Bank”) leányvállalata, így a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (“Hpt.”) 90.§-a szerint a Bank összevont alapú felügyelete alá tartozik.

A Társaság éves beszámolója a Társaság honlapján ([www.otpingatlanalap.hu](http://www.otpingatlanalap.hu)), a Bank által a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (“IFRS”) szerint készített konszolidált beszámoló – amelybe a Társaság teljeskörűen konszolidált leányvállalatként kerül bevonásra – a Bank honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) tekinthető meg.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. az OTP Bankcsoport tagja.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. nem tagja a Befektető-védelmi Alapnak.

## 2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

### 2.1. Immateriális javak

Megnevezés	Bruttó érték				Amortizáció				Nettó érték eFt
	Nyitó (2014.01.01.)	Változás			Nyitó (2014.01.01.)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Vagyoni értékű jogok	115.333	2.456	0	0	65.357	11.223	0	0	41.209
Szoftverek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Immateriális javak összesen</b>	<b>115.333</b>	<b>2.456</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.357</b>	<b>11.223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.209</b>

A vagyoni értékű jogokat a Társaság 6 év alatt írja le. A szoftverek értékcsökkenési leírását egyedileg határozza meg.

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

### 2.2. Tárgyi eszközök

Összesen 5.171 eFt bruttó értékű tárgyi eszköz értékesítésére került sor, melyekre a kivezetésig 2.505 eFt értékcsökkenést számolt el. Az időszakban 7.785 eFt bruttó értékű tárgyi eszköz selejtezése vált szükségessé, 7.785 eFt értékcsökkenés kivezetése mellett. A tárgyi eszközök bruttó értéke az időszak végén 115.684 e Ft, az elszámolt értékcsökkenés 76.283 eFt, a tárgyi eszközök nettó értéke 39.401 eFt.

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó érték eFt
	Nyitó (2014.01.01.)	Változás			Nyitó (2014.01.01.)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Számítástechnikai berendezések	30.165	9.649	4.372	0	23.491	9.200	4.302	0	7.053
Járművek	53.807	12.218	4.691	0	24.991	8.513	2.096	0	29.926
Egyéb berendezési és felszerelési tárgyak	19.889	2.912	3.893	0	17.867	2.512	3.893	0	2.422
<b>Egyéb berendezések, felszerelések, járművek összesen</b>	<b>103.861</b>	<b>24.779</b>	<b>12.956</b>	<b>0</b>	<b>66.349</b>	<b>20.225</b>	<b>10.291</b>	<b>0</b>	<b>39.401</b>
<b>Beruházás</b>	<b>0</b>	<b>24.779</b>	<b>24.779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Az immateriális javak és tárgyi eszközök időszakban elszámolt értékcsökkenési leírásának összege: 31.448 eFt; melyből az azonnali értékcsökkenés összege 2.874 eFt. A befektetések évközi változását a 2.3. pont alatti befektetési tükör külön részletezésben mutatja.

## 2.3. Befektetési tükör

**BEFEKTEETÉSI TÜKÖR / 1 – 2014.12.31.**

IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

Adatok eFt-ban

BEFEKTEETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT.,S,SELEJT)	ZÁRÓ
<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>115.333</b>	<b>2.456</b>	<b>0</b>	<b>117.789</b>
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	115.333	2.456	0	117.789
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	0	0	0	0
3. SZELLEMI TERMÉKEK	0	0	0	0
4. KÍSÉRLETI FEJL. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0
5. ALAPÍTÁS – ÁTSZERVEZÉS. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0
6. IMMATERIÁLIS JAVAKRA ELŐLEG	0	0	0	0
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>103.861</b>	<b>49.558</b>	<b>37.735</b>	<b>115.684</b>
1. INGATLANOK /BÉRELT/	0	0	0	0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	103.861	24.779	12.956	115.684
a. <i>Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0
b. <i>Számítástechnikai eszközök</i>	30.165	9.649	4.372	35.442
c. <i>Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0
d. <i>Járművek</i>	53.807	12.218	4.691	61.334
e. <i>Berendezések</i>	19.889	2.912	3.893	18.908
f. <i>Bútorok</i>	0	0	0	0
g. <i>Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0
h. <i>Kis értékű eszközök</i>	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSOK	0	24.779	24.779	0
<b>I-II. ÖSSZESEN</b>	<b>219.194</b>	<b>52.014</b>	<b>37.735</b>	<b>233.473</b>

**BEFEKETÉSI TÜKÖR / 2 – 2014.12.31.**  
 IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYIESZKÖZÖK HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT., LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt kivéz. csökk(-)	Adatok eFt-ban	
					ZÁRÓ	ZÁRÓ
<b>III. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>						
6. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	65.357	11.223	0	0	76.580	76.580
7. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	65.357	11.223	0	0	76.580	76.580
8. SZELLEMI TERMÉKEK	0	0	0	0	0	0
9. KÍSÉRLETI FEJL. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0
10. ALAPÍTÁS – ÁTSZERVEZÉS. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0
<b>IV. TÁRGYIESZKÖZÖK</b>						
11. INGATLANOK	66.349	20.225	10.291	0	76.283	76.283
12. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0	0
13. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	66.349	20.225	10.291	0	76.283	76.283
<i>a. Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
<i>b. Számítástechnikai eszközök</i>	23.491	9.200	4.302	0	28.389	28.389
<i>c. Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
<i>d. Járművek</i>	24.991	8.513	2.096	0	31.408	31.408
<i>e. Berendezések</i>	17.867	2.512	3.893	0	16.486	16.486
<i>f. Bútorok</i>	0	0	0	0	0	0
<i>g. Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0	0
<i>h. Kisértékű eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
14. BERUHÁZÁSOK	0	0	0	0	0	0
15. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0	0	0	0
<b>III.-IV. ÖSSZESEN</b>	<b>131.706</b>	<b>31.448</b>	<b>10.291</b>	<b>0</b>	<b>152.863</b>	<b>152.863</b>
<b>ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉKE</b>	<b>87.488</b>	<b>23.308</b>	<b>30.186</b>	<b>0</b>	<b>80.610</b>	<b>80.610</b>



## BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 3 – 2014.12.31.

IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

Adatok eFt-ban					
BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT., LOPÁS, SELEJF)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt kivéz. csőkk(-)	ZÁRÓ
<b>V. IMMATERIÁLIS JAVAK</b>	<b>49.976</b>	<b>-8.767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.209</b>
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	49.976	-8.767	0	0	41.209
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	0	0	0	0	0
3. SZELLEMI TERMÉKEK	0	0	0	0	0
4. KÍSÉRLETI FEJL. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0
5. ALAPÍTÁS – ÁTSZERVEZÉS. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0
6. IMMATERIÁLIS JAVAKRA ELŐLEG	0	0	0	0	0
<b>VI. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>37.512</b>	<b>4.554</b>	<b>2.665</b>	<b>0</b>	<b>39.401</b>
7. INGATLANOK	0	0	0	0	0
8. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
9. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	37.512	4.554	2.665	0	39.401
a. Ügyviteltechnikai eszközök	0	0	0	0	0
b. Számítástechnikai eszközök	6.674	449	70	0	7.053
c. Híradástechnikai eszközök	0	0	0	0	0
d. Járművek	28.816	3.705	2.595	0	29.926
e. Berendezések	2.022	400	0	0	2.422
f. Bútorok	0	0	0	0	0
g. Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0	0
h. Kisértékű eszközök	0	0	0	0	0
10. BERUHÁZÁSOK	0	0	0	0	0
<b>V.-VI. ÖSSZESEN</b>	<b>87.488</b>	<b>-4.213</b>	<b>2.665</b>	<b>0</b>	<b>80.610</b>

## 2.4. Befektetett pénzügyi eszközök

A mérleg fordulónapján a Társaságnak befektetett pénzügyi eszköze nem volt.

## 2.5. Követelések

2014. december 31-én a Társaságnak 242.618 eFt a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	2013.12.31-én	2014.12.31-én
a./ Vevőkkel szembeni követelés :	102.372 eFt	168.435 eFt
b./ Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	86.255 eFt	72.372 eFt
c./ Egyéb követelések összege:	3.540 eFt	1.811 eFt
- ebből:		
Társasági adó	151 eFt	928 eFt
Munkabér előleg	228 eFt	718 eFt
Rövid lejár. egyéb követelés	22 eFt	160 eFt
Fizetett óvadék	5 eFt	5 eFt
Egyéb előleg (szállítónak)	3.095 eFt	0 eFt
Innovációs járulék	1 eFt	0 eFt
Egészségbizt.pénztár	0 eFt	0 eFt
Iparűzési adó	0 eFt	0 eFt

A vevőkkel szembeni követelés (168.435 eFt) részben az OTP Ingatlanbefektetési Alap (102.362 eFt) és a Balansz International Alap (27 eFt) 12. havi alapkezelési díját, részben az OTP Reál Globális II. Alap (8.744 eFt), az OTP Reál Globális III. Alap (7.710 eFt), az OTP Reál Globális IV. Alap (5.126 eFt), OTP Reál Fókusz Alap (10.333 eFt), OTP Reál Fókusz II. Alap (10.188 eFt), az OTP Reál Fókusz III. Alap (6.433 eFt), OTP Reál Fókusz 4+ Alap (7.187 eFt), OTP Reál Futam (7.558 eFt) és az OTP Reál Futam II. Alap (2.636 eFt) 10-12. havi alapkezelési díjait, valamint költség továbbszámításokat (131 eFt) tartalmaz. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés (72.372 eFt) teljes egészében a Balansz Alap alapkezelési díja miatti követelés.

## 2.6. Értékpapírok

2013. december 31-én a Társaság tulajdonában 335.795 eFt névértékű OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy volt, melynek beszerzési ára 528.017 eFt. 2014. év folyamán értékpapír vásárlásra nem került sor és az év folyamán befektetési jegy visszaváltás sem történt, így 2014. december 31-én továbbra is 335.795 eFt névértékű befektetési jegy volt a Társaság tulajdonában.

2014. december 31-én nem kellett értékvesztést elszámolni, az értékpapírok könyv szerinti értéke 528.017 eFt.

## 2.7. Pénzeszközök

<i>A Társaság pénzeszköz-állománya</i>	<b>2013.12.31-én</b>	<b>2014.12.31-én</b>
	215.196 eFt	941.914 eFt
Pénztárak egyenlege:	95 eFt	98 eFt
Bankszámlákon kezelt pénzeszköz	215.101 eFt	941.816 eFt

Devizával, valutával a mérleg fordulónapján nem rendelkezik a Társaság.

## 2.8. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között mutatja ki a Társaság az újság előfizetések 2015. évre vonatkozó időarányos összegét (127 eFt), a főkönyvi szoftver verziókövetés időarányos összegét (1.136 eFt), a 2015. január havi BKV bérletek és étkezési utalványok összegét (683 eFt), illetve a 2015. évi tagdíjak összegét (275 eFt).

<i>Az aktív időbeli elhatárolások összege</i>	<b>2013.12.31-én</b>	<b>2014.12.31-én</b>
	344 eFt	2.221 eFt

## 2.9. Saját tőke

	<b>2013.12.31-én</b>	<b>2014.12.31-én</b>
Jegyzett tőke	100.000 eFt	100.000 eFt
Eredménytartalék	512.919 eFt	285.567 eFt
Mérleg szerinti eredmény	210.880 eFt	0 eFt
<b>Összesen:</b>	<b>823.799 eFt</b>	<b>385.567 eFt</b>

A Társaság adózás előtti eredménye: 788.396 eFt , adózott eredménye 683.595 eFt, mely -az eredménytartalék terhére- kiegészítésre került 438.232 eFt-tal, ami összesen 1.121.827 eFt osztalék kifizetését teszi lehetővé.

## 2.10. Céltartalék

Céltartalékot nem képeztünk, várható, jövőbeni kötelezettségünk nincs.

## 2.11. Kötelezettségek

A Társaságnak 2014. december 31-én hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

Rövid lejáratú kötelezettségek	<b>2013.12.31-én</b> 86.233 eFt	<b>2014.12.31-én</b> 1.310.277 eFt
--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------

### 2.11.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A kötelezettségek értéke áruszállításból és szolgáltatásból összesen 29.503 eFt (2013. december 31.: 8.732 eFt), mely teljes egészében belföldi szállítókkal szembeni tartozás.

### 2.11.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<b>2013.12.31-én</b>	<b>2014.12.31-én</b>
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben:	41.683 eFt	1.234.447 eFt
-ebből:		
osztalék fizetési kötelezettség	0 eFt	1.121.827 eFt
forgalmazási jutalék	30.166 eFt	107.311 eFt
letétkezelési díj	1.142 eFt	2.223 eFt
üdülési szolgáltatás	0 eFt	1.446 eFt
marketing költség	0 eFt	1.034 eFt
reklámszolgáltatás	317 eFt	317 eFt
honlap karbantartás	180 eFt	180 eFt
bérszámfejtés	68 eFt	68 eFt
adatátviteli vonal bérlet	0 eFt	41 eFt
aktualizálási díj	9.810 eFt	0 eFt

### 2.11.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 46.327 eFt (2013. december 31.: 35.818 eFt). A Társaság itt mutatja ki a költségvetési befizetési kötelezettségeket, az egyéb különféle fizetendő adókat, járulékokat.

## 2.12. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások között olyan költségeket szerepeltet a Társaság, amelyek az időszakot terhelik, de a mérlegkészítés időszaka alatt a kapcsolódó számla még nem érkezett meg.

	<b>2013.12.31-én</b>	<b>2014.12.31-én</b>
	113.180 eFt	99.536 eFt
-jóváhagyott jutalom+járulékai	100.799 eFt	84.342 eFt
-könyvvizsgálói díj	8.073 eFt	14.783 eFt
-cégautóadó IV.név	398 eFt	411 eFt
-rendszergazdai szolgáltatás	1.984 eFt	0 eFt
-munkaerő kirendelés díja	570 eFt	0 eFt
-üzemeltetési átalány	500 eFt	0 eFt
-személyszállítás költségei	450 eFt	0 eFt
-telefon, internet költség	368 eFt	0 eFt
-belföldi utazás	38 eFt	0 eFt

## 3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

### 3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele

<b>2013</b>	<b>2014</b>
1.289.829 eFt	2.185.509 eFt

A bevétel a Társaság által kezelt Alapok alapkezelői díjait, az áthárított postaköltséget, illetve az egyéb közvetített szolgáltatásokat tartalmazza. Az alapkezelői díjban érvényesítjük a kezelt alapok - forgalmazóknak fizetett - forgalmazási jutalékát, mint közvetített szolgáltatást.

### 3.2. Egyéb bevételek

<b>2013</b>	<b>2014</b>
13.082 eFt	5.656 eFt

Az egyéb bevételek között szerepelnek az értékesített tárgyi eszközökből származó bevételek (3.032 eFt), kerekítési különbözetek (12 eFt), káreseménnyel kapcsolatos bevételek (2.458 eFt) illetve a különféle egyéb bevételek (154 eFt).

### 3.3. Anyagjellegű ráfordítások

	<b>2013</b>	<b>2014</b>
	<b>552.750 eFt</b>	<b>855.360 eFt</b>
<i>Anyagköltségek</i>	<i>18.801 eFt</i>	<i>18.851 eFt</i>
- ebből:		
közüzemi díjak	8.757 eFt	8.189 eFt
üzemanyag költségek	6.250 eFt	7.479 eFt
irodaszer, nyomtatvány költségei	2.561 eFt	2.131 eFt
egyéb anyagfelhasználás	1.233 eFt	1.052 eFt
 <i>Igénybevett szolgáltatások</i>	 <i>262.809 eFt</i>	 <i>232.017 eFt</i>
- ebből:		
reklám, hirdetés	19.601 eFt	46.845 eFt
bérleti díjak	26.187 eFt	32.164 eFt
tanácsadás	128.007 eFt	28.473 eFt
immat. jav., tárgy eszköz. üzemeltetés	20.821 eFt	24.557 eFt
szakértői díj	6.876 eFt	19.452 eFt
könyvvizsgálat	10.996 eFt	18.692 eFt
számtechn.,irodai ber. gk. karbant.	5.781 eFt	9.452 eFt
adatátviteli szolgáltatás	2.986 eFt	9.099 eFt
jogi tanácsadás	3.940 eFt	8.833 eFt
letétkezelési díj	3.953 eFt	7.378 eFt
kézbesítés, fuvardíj	5.464 eFt	4.700 eFt
utazási, kiküldetési ktg.	15.011 eFt	4.667 eFt
telefon költségek	3.532 eFt	3.879 eFt
épület üzemeltetés	3.426 eFt	3.502 eFt
oktatás, továbbképzés	1.370 eFt	3.801 eFt
posta költségek	2.237 eFt	3.359 eFt
egyéb	1.023 eFt	1.686 eFt
hírlap, folyóirat, szakkönyv	284 eFt	230 eFt
fordítás	62 eFt	656 eFt
bérszámfejtés	272 eFt	272 eFt
ügyviteli, üzletviteli szolgáltatás	180 eFt	180 eFt
egyéb anyagiell.	800 eFt	140 eFt
kamattámogatás	0 eFt	0 eFt
 <i>Egyéb szolgáltatások</i>	 <i>8.354 eFt</i>	 <i>11.350 eFt</i>
- ebből:		
hatósági, tagsági díjak	5.065 eFt	7.238 eFt
biztosítási díj	2.566 eFt	3.301 eFt
pénzügyi, bef.szolgáltatási díjak	577 eFt	684 eFt
különféle egyéb költség	146 eFt	127 eFt
 <i>Eladott (közvetített) szolgáltatások</i>	 <i>262.786 eFt</i>	 <i>593.142 eFt</i>
- ebből:		
forgalmazási díj	262.534 eFt	592.317 eFt
egyéb közvetített szolgáltatás	252 eFt	825 eFt

Az eladott (közvetített) szolgáltatások között a kapcsolt felekkel (OTP Bank Nyrt.) szemben felmerült forgalmazási díjak összege 592.223 eFt.

**3.4. Személyi jellegű ráfordítások**

	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Béreköltség	303.898 eFt	324.681 eFt
Bérfelrakások	99.558 eFt	102.428 eFt
Személyi jellegű kifizetések	42.581 eFt	50.349 eFt
<b>Összesen</b>	<b>446.037 eFt</b>	<b>477.458 eFt</b>

**3.5. Értékcsökkenési leírás**

	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	25.454 eFt	28.574 eFt
100 eFt érték alatti tárgyi eszközök	4.975 eFt	2.874 eFt
<b>Összesen:</b>	<b>30.429 eFt</b>	<b>31.448 eFt</b>

**3.6. Egyéb ráfordítások**

Az egyéb ráfordítások a Társaságnál 51.552 eFt-ot tettek ki az időszak alatt. Itt mutatjuk ki a kivezetett immateriális javak és tárgyi eszközök nyilvántartási értékét, a bírságok, kártérítések összegét, a helyi iparüzési adót, a gépjárműadót, a fizetett és ráfordításként elszámolt késedelmi kamatot és a kerekítések összegét, valamint 2010. évtől a pénzügyi szervezetek különadóját:

	<b>2013</b>	<b>2014</b>
	<b>43.483 eFt</b>	<b>51.552 eFt</b>
Iparüzési adó	20.652 eFt	32.857 eFt
Pénzügyi szervezetek különadója	10.079 eFt	10.079 eFt
Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök	2.204 eFt	2.666 eFt
Cégautó adó	1.246 eFt	1.636 eFt
Egyéb	9.302 eFt	4.314 eFt

**3.7. Pénzügyi műveletek eredménye**

	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>4.211 eFt</b>	<b>13.224 eFt</b>
melyből: befekt. pü. eszk. kamat, árf.nyereség	0 eFt	0 eFt
egyéb kapott kamat és kamatjellegű bevételek	4 173 eFt	13.176 eFt
egyéb pénzügyi bevétel	38 eFt	48 eFt
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>103 eFt</b>	<b>175 eFt</b>
melyből: fizetendő kamatok és kamatjell. ráford.	0 eFt	0 eFt
forgatási célú ép. értékveszt./visszaírása(+)	0 eFt	0 eFt
valuta készlet átvált. árf.veszt.	0 eFt	0 eFt
külf.pénzértékre szóló köt.árf.veszt.	103 eFt	175 eFt
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>4.108 eFt</b>	<b>13.049 eFt</b>

**3.8. Rendkívüli eredmény**

A Társaságnak 2014. év folyamán nem volt rendkívüli ráfordítása, illetve rendkívüli bevétele.

## 4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

### 4.1. Társasági adó

	2013. év	2014. év	
<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>234.317</b>	<b>788.396</b>	<b>eFt</b>
<b>Növelő tételek:</b>			
Elszámolt értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszk. nettó értéke	32.634	31.448	eFt
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	54	31	eFt
Alaptevékenységen kívüli költségek (üzleti ebéd, ajándék)	0	0	eFt
Kivezetett eszközök nettó értéke	0	2.666	eFt
<b>Növelő tételek összesen:</b>	<b>32.688</b>	<b>34.145</b>	<b>eFt</b>
<b>Csökkentő tételek:</b>			
Adótv.szerinti értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	32.634	31.448	eFt
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	0	0	eFt
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	0	0	eFt
Kivezetett tárgyi eszköz nyilvántartás szerinti értéke	0	2.666	eFt
<b>Csökkentő tételek összesen:</b>	<b>32.634</b>	<b>34.114</b>	<b>eFt</b>
<b>Társasági adóalap</b>	<b>234.371</b>	<b>788.427</b>	<b>eFt</b>
<b>Társasági adó 10%</b>	<b>23.437</b>	<b>50.000</b>	<b>eFt</b>
<b>Társasági adó 19%</b>	<b>50.000</b>	<b>54.801</b>	<b>eFt</b>
<b>Adófizetési kötelezettség összesen:</b>	<b>23.437</b>	<b>104.801</b>	<b>eFt</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>210.880</b>	<b>683.595</b>	<b>eFt</b>
<b>Mérleg szerinti eredmény osztalékfizetés előtt</b>	<b>210.880</b>	<b>683.595</b>	<b>eFt</b>

### 4.2. Létszám adatok

2014. január 1. – 2014. december 31. között foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állománya 44,67 fő, záró állományi létszám 44 fő volt.

	2013. év	2014. év
<b>Béreköltség és személyi jellegű egyéb kifizetések összege:</b>	<b>346.479 eFt</b>	<b>375.030 eFt</b>
A munkavállalók béreköltsége:	203.046 eFt	227.200 eFt
Állományon kívüli dolgozók béreköltsége:	20.789 eFt	24.482 eFt
Jutalom	80.063 eFt	72.999 eFt
Személyi jellegű egyéb kifizetések:	41.381 eFt	49.149 eFt
Felügyelő Bizottság tiszteletdíj:	1.200 eFt	1.200 eFt



## 5. A TÁRSASÁG JÖVŐBENI HELYZETÉRE VONATKOZÓ DÖNTÉSEK ÉS AZOK HATÁSAI

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. két ingatlanalapot, egy ingatlanalapba fektető értékpapír alapot és tizenkét származtatott alapot kezel a 2014-es gazdasági évben.

Az **OTP Ingatlanbefektetési Alap** 2014-ben tovább javított piaci pozícióján, jelenleg a második legnagyobb hazai ingatlanalap. A válság éveiben tapasztalt tőkekiáramlás 2012. évben megállt. Ezen termék iránt a 2013. évben megéleződött befektetői érdeklődés 2014. évben is jelentős mértékű beáramlást generált. Ez a kedvező fordulat részben a makrogazdasági körülményeknek, a csökkenő kamatoknak, és az alternatív befektetési formákhoz viszonyítva kedvezőbb hozamkilátásoknak köszönhető. Mindezek eredményeként az Alap likviditása 2014-ben tovább erősödött, ami részben a forgalmazás pozitív egyenlegének, részben az emelkedő bérletdíj bevételeknek köszönhető. Az alap továbbra is konzervatív befektetési politikát folytat, ingatlanai jó hozamtermelő képességűek, bérlői állománya stabil, jelentős részben tőkeerős, multinacionális háttérrel rendelkező társaság. Az alap gazdálkodásának eredményeképpen az árfolyam folyamatosan és egyenletes ütemben emelkedik. A mérleg fordulónapján az alap nettó eszközértéke 64,02 mrd. forint, az ingatlanok értéke pedig 52,4 mrd. forint volt.

2010 májusában indult 501 millió forint vagyonnal az **OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap**. Megalakulást követően az alap befektetői köre a nyugdíjpénztárak voltak és az alap célja a betéti hozamnál magasabb hozammal bíró befektetési forma ajánlása volt a nyugdíjpénztárak részére. 2012-ben az Alapkezelő az alap átalakításáról döntött: megváltozott az alap befektetési politikája, neve, tulajdonosi köre, és az alap nettó eszközértékének számítási módja is. Az alap neve **BALANSZ Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap**-ra változott, egyetlen tulajdonosa az OTP Bank Nyrt. lett. A mérleg fordulónapján az alap vagyona 15,6 mrd. forint, az ingatlanok értéke pedig 13,3 mrd. forint volt.

A Társaság az elmúlt években különböző új befektetési lehetőségeket keresett annak érdekében, hogy bővüljön az OTP Csoport által kínált ingatlan alapú befektetési eszközök köre a piacon, illetve a Társaság eredményessége ne legyen kitéve nagy mértékben a hazai ingatlanpiacnak. Ennek eredményeképpen indította a Társaság 2011 májusában az **OTP Reál III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot** 1.818,6 millió forint tőkével, amely 2014. május 12-én járt le 1.968,8 millió forint záró állománnyal, 2011. novemberében az **OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot** 1.143,5 millió forint tőkével, mely 2014. december 01-én járt le 1.723,8 millió Ft záró állománnyal. 2012. január 10-én indult az **OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.417,1 millió forintos kezdő tőkével, amely 2014. december 08-án szintén lejárt 1.564,6 millió Ft záró állománnyal. 2013. július 30-án indult az **OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.928,9 millió forint kezdő tőkével, szeptember 13-án az **OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.700,6 millió forint tőkével, majd november 8-án az **OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.130,6 millió forint tőkével. 2014. január 28-án indult az **OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 2.344,4 millió forint kezdő tőkével, április 09-én az **OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 2.311,5 millió

forint tőkével, május 21-én az **OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.459,5 millió forint tőkével, július 29-én az **OTP Reál Fókusz 4+. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.630,5 millió forint tőkével, szeptember 26-án az **OTP Reál Futam Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.754,8 millió forint tőkével, majd november 21-én az **OTP Reál Futam II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.341,8 millió forint tőkével. Ezek az alapok ingatlantársaságok részvényindexén alapuló három éves (2013. előtt indított alapok), illetve három és fél éves (2013-tól indított alapok), hozamgarantált, származtatott alapok. A befektetési jegyek a futamidő alatt nem válthatók vissza, de bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére, így vételi/eladási megbízás adható rájuk.

A Társaság 2014. február 24-én indította el a **Balansz International Zártkörű, Nyíltvégű, Határozatlan idejű Ingatlanalapba Fektető Értékpapír Alapot** 150 millió Ft kezdő tőkével. Az Alap befektetési jegyeit Magyarországon szakmai befektetőnek minősülő devizabelföldi és devizakülföldi jogi személyek részére hozta forgalomba. A forgalomba hozott befektetési jegyeket 100%-ban az OTP Bank Nyrt jegyezte le.

A Társaság a jövőben rendszeres időközönként tovább szeretné bővíteni az OTP Fiókokban ajánlható termékek körét. A Real sorozatból további alapokat tervez indítani a Társaság, melyek futamidejükben igazodnak a tartós befektetési számlákhoz, ezáltal nyújtva előnyös befektetési formát az ügyfelek részére. A Társaság céljai között szerepel a külföldi terjeszkedés, elsősorban azon régiókba, ahol az OTP Bank Nyrt. már befektetésekkel rendelkezik. Továbbra is a kezelt alapok számának és vagyonának növelése a cél a Társaság eredményes működése érdekében.

## 6. CASH FLOW KIMUTATÁS

	2013	2014
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)</b>	<b>185.919</b>	<b>750.921</b>
Adózás előtti eredmény	234.317	788.396
- le / kapott osztalék	0	0
Elszámolt amortizáció	30.429	31.448
Elszámolt értékvesztés	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	217	-367
Szállítói kötelezettség változása	13.419	91.708
Rövidlejáratú kötelezettség változása	18.996	10.509
Passzív időbeli elhatárolások változása	3.467	-13.644
Vevőkövetelés változása	-108.019	-52.180
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változás	14.571	1.729
Aktív időbeli elhatárolások változása	1.959	-1.877
Fizetett adó (nyereség után)	-23.437	-104.801
Fizetendő osztalék, részesedés	0	0
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzváltozás</b>	<b>-49.309</b>	<b>-24.203</b>
Befektetett eszközök beszerzése	-51.296	-27.235
Befektetett eszközök eladása	1.987	3.032
Kapott osztalék	0	0
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	0	0
Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
Hitelfelvétel	0	0
Hiteltörlesztés, -visszafizetés	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
Részvénybevonás, tőkekivonás	0	0
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>136.610</b>	<b>726.718</b>
Pénzeszközök nyitó	78.586	215.196
Pénzeszközök záró	215.196	941.914
<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>136.610</b>	<b>726.718</b>

Össességében a pénzeszközök növekedése 726,7 millió forint volt. Pénzügyi műveletből származó pénzáramlás nem volt, a pénzeszközök növekedését nagyobb részben a szokásos működési tevékenység (750,9 mFt) pozitív hatása, illetve a befektetési tevékenység negatív hatása (-24,2 mFt) együttesen befolyásolta.

A szokásos működésből származó bevétel 750,9 millió forint volt. Ennek összetevői: az adózás előtti eredmény 788,4 millió forint, amit 104,8 millió forint adófizetési kötelezettség terhel. Ezt pozitív irányban befolyásolták az elszámolt, de kifizetést nem igénylő költségek, mint az amortizáció (31,5 millió Ft). A forgóeszközök változásából eredő pénzáramlás pozitív volt (értéke 1,7 millió forint), ami kizárólag az egyéb követelések csökkenését tartalmazza, mivel értékpapír mozgás nem történt. A vevőkkel szembeni követelés növekedése, illetve a passzív elhatárolások változása csökkentette a pénzeszközök

állományváltozását. A rövid lejáratú kötelezettségek változása 10,5 millió forintos pozitív pénzáramlást okozott, mivel a szállítói kötelezettségek és kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek is növekedtek az előző év végi adatokhoz képest.

A befektetési tevékenységből származó 27,2 millió forintos pénziáramlást a Társaság szokásos tevékenységére jellemző mértéket meghaladó tárgyi eszköz beszerzés okozza, amit a megnövekedett létszám miatt szükséges eszközökkel kapcsolatos kiadások okoztak.

## 7. A SAJÁT TŐKE ÜZLETI ÉVBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSAI

*adatok eFt-ban*

	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	Mérleg szerinti eredmény
<b>Nyitó (2013. dec.31.)</b>	<b>100.000</b>	<b>512.919</b>	<b>210.880</b>
<b>Növekedés:</b>			
- 2013. évi mérleg szerinti eredmény	0	210.880	0
-2014. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	683.595
<b>Csökkenés:</b>			
- 2013. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	210.880
- 2014. évre vonatkozóan megállapított osztalékfizetés	0	438.232	683.595
<b>Záró: 2014.dec.31.</b>	<b>100.000</b>	<b>285.567</b>	<b>0</b>

## 8. A TÁRSASÁG VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE

### *Saját tőke aránya (%)*

#### **2013. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{823.799}{1.023.212} = 80,51 \%$$

#### **2014. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{385.567}{1.795.380} = 21,48 \%$$

**Nettó forgóeszközarány (%)**

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

**2013. év**

$$\frac{935.380+344-86.233-113.180}{935.380+344} = \frac{736.311}{935.724} = 78,69\%$$

**2014. év**

$$\frac{1.712.549+2.221-1.310.277-99.536}{1.712.549+2.221} = \frac{304.957}{1.714.770} = 17,78\%$$

**Jegyzett tőke fedezettsége (%)****2013. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{823.799}{100.000} = 823,80 \%$$

**2014. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{385.567}{100.000} = 385,57 \%$$

**Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)****2013. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{823.799}{87.488} = 941,61 \%$$

**2014. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{385.567}{80.610} = 478,31 \%$$

**Likviditási mutató****2013. év**

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elhat}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek} + \text{Passzív időbeli elhat.}} = \frac{935.380+344}{86.233+113.180} = 469,24\%$$

**2014. év**

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elhat}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek} + \text{Passzív időbeli elhat.}} = \frac{1.712.549+2.221}{1.310.277+99.536} = 121,63\%$$

**Árbevétel-arányos üzemi eredmény (%)****2013. év**

$$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{230.209}{1.289.829} = 17,85 \%$$

**2014. év**

$$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{775.347}{2.185.509} = 35,48 \%$$

**A Saját tőke jövedelmezősége (%)****2013. év**

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{210.880}{823.799} = 25,60 \%$$

**2014. év**

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{683.595}{385.567} = 177,30 \%$$

**A jegyzett tőke jövedelmezősége (%)****2013. év**

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{210.880}{100.000} = 210,88 \%$$

**2014. év**

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{683.595}{100.000} = 683,60 \%$$

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2014-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 788,4 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Növekedett az árbevétel, ez költségtakarékos gazdálkodással párosult, így a tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A forrásokon belül osztalék előírás (1.121.827 eFt) miatt jelentősen csökkent a saját tőke aránya, azonban továbbra is jelentősen meghaladja a befektetett eszközök értékét. a Társaság fizetőképessége megfelelő, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Budapest, 2015. február 20.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**2014. évi gazdálkodásáról**

2015. február 20.



## 1. A vállalkozás bemutatása

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a Hungaro-Pool Kft. jogutódaként jött létre 1999. augusztus 3-án. 2002-ben tőkeemelés történt, a Társaság jegyzett tőkéje 100 millió forint lett, amiben két tulajdonos, az OTP Bank Nyrt. és a CD Hungary Zrt. osztozott. A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2008. december 31-én változás történt. Az addigi kisebbségi tulajdonos, a CD Hungary Zrt. átalakulása folytán szétválással létrejött Sinvest Trust Kft. lett az új tulajdonos. 2010. március 29-én az OTP Bank Nyrt. a kisebbségi tulajdonos részesedésének megvásárlásával 100%-os tulajdonossá vált.

*Cégbírósi bejegyzés száma:* 01-10-044185

*Vállalkozás székhelye:*  
1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

*A társaság tevékenységi köre:*

6630'08 Alapkezelés  
Hatályos: 2008. május 7-től

A Társaság az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet 100.008/1992. sz. engedélye alapján értékpapíralap-kezelés és ingatlanalap-kezelés tevékenység végzésére vonatkozóan rendelkezik engedéllyel. Az MNB H-EN-III-126/2014. sz. határozata alapján a Társaság a Kbftv. rendelkezéseinek megfelel.

A Társaság 2014. év folyamán az alábbi alapok alapkezelési tevékenységét végezte:

- OTP Ingatlanbefektetési Alap,
- Balanz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap,
- Balanz International Zártkörű, Nyíltvégű, Határozatlan idejű Ingatlanalapba Fektető Értékpapír Alap,
- OTP Reál III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap,

A Társaság működését öt főből álló Felügyelő Bizottság ellenőrzi.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. az OTP Csoport tagja.

## **2. A Társaság működésére ható külső és belső tényezők**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt növekedését, működésének eredményességét alapvetően az általa kezelt alapok, ezen belül is elsősorban az ingatlanalapok növekedése határozza meg. Az Alapkezelő egyetlen bevétele az alapkezelési díj, mely a mindenkori nettó eszközértékére vetített összeg. Az Alapkezelő 2014-ben is eredményes évet zárt, nettó árbevétele 69,4%-kal haladta meg az előző évi bevételeket, míg adózott eredménye 224,2%-kal magasabb a bázis év hasonló adatánál. Ezek az eredmények a kezelt alapok számának és a kezelt vagyon növekedésének köszönhetők. 2014-ben a folyamatos ingatlan értékesítések miatt valamelyest csökkent a Társaság által kezelt zártkörű ingatlanalap vagyona, viszont hat új származtatott alap és egy alapok alapja indult, és alapvető fordulat állt be az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésében is: a visszaváltás üteme jelentősen csökkent, a befektetési jegyek vásárlása viszont folyamatosan emelkedik. Ez részben az aktív marketing tevékenység eredménye, de 2014-ben a kamatkörnyezet is kedvezően változott az OTP Ingatlanbefektetési Alap számára.

### **2.1. Külső tényezők alakulása**

2014-ben úgy tűnt, elérkezett a várva várt fordulat a hazai ingatlanpiacon. Mind az irodapiacon, mind a lakáspiacon az élénkülés jeleit lehetett tapasztalni. A lakáspiacon a tranzakciók száma átlépte a 100 ezer darabos határt, amire 2008 óta nem volt példa. A frekvenciát régiókban emelkedtek mind a téglalapítású, mind a panellakások árai, ez főként Budapesten és Nyugat-Magyarországon volt látványos. 2014-ben nemcsak az adásvételek, de az újépítésű lakások száma is növekedésnek indult, több mint 15 %-kal nőtt az előző évhez képest. Az épített 8358 új lakás azonban továbbra is alacsonynak számít, a 2008-ban átadottnak csupán az ötöde. A kiadott építési engedélyeknél is hasonló a helyzet, 28 %-kal nőtt az előző évhez képest, ami a válság előtti értékektől jóval elmarad.

Az irodapiacon is tapasztalható volt az élénkülés, több nagy értékű adásvételről is beszámoltak az év folyamán. A hazai irodapiacról elmondható, hogy kevés az új beruházás, viszont a kereslet a gazdaság élénkülésének hatására emelkedik az irodák iránt. Ezek hatására nem meglepő, hogy az üresedési ráta csökkenésnek indult, bár még mindig nem érte el a válság előtti szintet. A bérleti díjak egyelőre még nem indultak el felfelé, de a jövőben ez bizonyosan meg fog történni, ha a kereslet hasonló ütemben nő a következő években. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6-8 % között találhatók Budapesten a kategóriától függően. Nemzetközi összehasonlításban ez magasnak számít, Moszkva és Bukarest után a hazai irodapiac kínálja a harmadik legmagasabb hozamokat Európában. Az élénkülő befektetői kereslet, mind a hazai, mind a külföldi befektetők oldaláról további nyomás alá kerülhetnek, és a nyugat-európai szintek felé konvergálhatnak az irodapiacon elérhető hozamok. A kereslet további növekedésével párhuzamosan a fejlesztői aktivitás is megnőhet a következő években, amennyiben a banki oldalon befejeződik a mérlegek tisztulása, és hajlandóság mutatkozik ilyen jellegű projektek hitelezésére.

A logisztikai és kereskedelmi ingatlanok piacán is hasonló a helyzet: növekvő kereslet, kevés új fejlesztés és élénkülő befektetői érdeklődés.

Összességében elmondható, hogy a hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a mélypontját, és a 2014-es évtől kezdődően – remélhetőleg - stabilan emelkedő pályára állt. A várhatóan tartósan alacsony hazai (és nemzetközi) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, viszonylag mérsékelt kockázat mellett.

## **2.2. A Társaság által kezelt alapokban bekövetkezett változások**

### **OTP Ingatlanbefektetési Alap**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, mintegy 52,4 milliárd forint értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek közt irodaházak, kiskereskedelmi ingatlanok, kormányzati és nagykövetségi épületek teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság áll, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú szerződések megkötésére. Az Alapkezelő egyik kiemelt célja a bérbeadottság növelése az Alapban lévő ingatlanok tekintetében.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt egyre növekszik a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat-, és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, a pénzügyi eszközöknél magasabb hozamszint érhető el. A 2014. évi egy éves visszatekintő hozam 4,20 százalék volt, melyet alacsony volatilitás mellett ért el az Alap. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen növekszik. Az Alap nettó eszközértéke jelentősen növekedett, 2014. év végén 64,02 milliárd forint volt.

Az Alap bevételei 2014-ben jelentősen meghaladták az előző évi bevételeket, költségeiben némi emelkedés mutatkozik, így az Alap 2014. évi mérleg szerinti eredménye több mint 57%-kal meghaladta az előző évit.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap kezeléséből származik a Társaság árbevételének 46,8%-a.

### **Balanz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap**

2012. október 9-én az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap átalakult, új neve Balanz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap. Az átalakulás érintette az Alap befektetési politikáját, befektetői körét, nevét, és a nettó eszközérték számításának módját egyaránt. Továbbra is zártkörű ingatlanalapként működik, elsősorban lakóingatlanok vannak a tulajdonában (74% körül), de az Alap befektetési politikájában nincs funkcionális megkötés, így a portfólióban megtalálható iroda, üzlet, kereskedelmi, ipari, és logisztikai ingatlan is. Az ingatlanok kisebb hányada került bérbeadásra, az elsődleges cél az értékesítés. Az Alap befektetési jegyei egyelőre nyilvánosan nem kerültek forgalmazásra.

Ennek az Alapnak a kezeléséből származik a Társaság árbevételének 42,0%-a.

### **OTP Reál sorozat tagjai**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. olyan befektetési termékeket is kínál a befektetőknek, amelyek elérést biztosítanak a kedvező jövőképpel bíró globális ingatlanbefektetési piacokhoz, aminek köszönhetően a bővülésből a hazai befektetők is profitálhatnak. Ilyenek az OTP Reál sorozatba tartozó származtatott hozamvédett és tőkevédett alapok, amelyek teljesítménye a nemzetközi ingatlanpiac teljesítményétől függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő által kezelt származtatott alapokból az elmúlt év során hat indult és három szűnt meg lejárat miatt.

Az Alapkezelő 2014-ben összesen tizenkét származtatott alapot kezelte:

- Az OTP Reál III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. május 5-én jegyezte be. Az Alap 2014. május 12-én járt le, megszűnésekor saját tőkéje 1.823.306 eFt volt.
- Az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. november 16-án jegyezte be. Az alap 2014. december 01-én járt le, megszűnésekor saját tőkéje 1.632.335 eFt volt.
- Az OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2012. január 11-én jegyezte be. Az Alap 2014. december 08-án szintén lejárt, megszűnésekor saját tőkéje 1.451.250 eFt volt.
- Az OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2013. július 30-án jegyezte be. Az Alap vagyona 2014. december 31-én 2.092.027 eFt volt.
- Az OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2013. szeptember 13-án jegyezte be. Az Alap vagyona 2014. december 31-én 1.814.395 eFt volt.
- Az OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2013. november 8-án jegyezte be. Az Alap vagyona 2014. december 31-én 1.218.006 eFt volt.
- Az OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2014. január 28-án jegyezte be. Az Alap vagyona 2014. december 31-én 2.497.748 eFt volt.
- Az OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2014. április 9-én jegyezte be. Az Alap vagyona 2014. december 31-én 2.433.010 eFt volt.
- Az OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2014. május 21-én jegyezte be. Az Alap vagyona 2014. december 31-én 1.472.497 eFt volt.
- Az OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2014. július 29-én jegyezte be. Az Alap vagyona 2014. december 31-én 1.646.955 eFt volt.
- Az OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2014. szeptember 26-án jegyezte be. Az Alap vagyona 2014. december 31-én 1.754.767 eFt volt.
- Az OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2014. november 21-én jegyezte be. Az Alap vagyona 2014. december 31-én 1.330.925 eFt volt.

Az alapok befektetési jegyei a nyilvántartásba vétel után 30 nappal bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére, és a jegyzési időszak lezárása után ott lehet velük kereskedni, de nincs akadály a tőzsdén kívüli piacon való adásvételnek sem.

A Reál sorozat adta a Társaság 2014-évi árbevételének 11,22 %-át.

## Balansz International Zártkörű, Nyíltvégű, Határozatlan idejű Ingatlanalapba Fektető Értékpapír Alap

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt 2014. február 24-én indította el ezt az alapot 150 millió Ft kezdő tőkével. Az Alap befektetési jegyeit Magyarországon szakmai befektetőnek minősülő devizabelföldi és devizakülföldi jogi személyek részére hozta forgalomba. A forgalomba hozott befektetési jegyeket 100%-ban az OTP Bank Nyrt. jegyezte le. Az Alap a Társaság 2014-évi árbevételének 0,01 %-át adta.

### 3. A 2014. évi tényadatok a terv tükrében

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2014. évi terv/tényadatok összehasonlítása

Megnevezés	Adatok: ezer forintban		
	2014.évi terv	2014. évi tény	változás %-ban
	a	b	b/a
Értékesítés nettó árbevétele	2,204,335	2,185,509	99.15%
<i>Egyéb bevételek</i>	4,500	5,656	125.69%
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>2,208,835</b>	<b>2,191,165</b>	99.20%
<i>Anyagköltség</i>	23,300	18,851	80.91%
<i>Igénybe vett szolgáltatások</i>	416,835	232,017	55.66%
<i>Egyéb költségek</i>	12,930	11,350	87.78%
Forgalmazási díj, közvetített szolgáltatás	569,850	593,142	104.09%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>1,022,915</b>	<b>855,360</b>	83.62%
<i>Béreköltség</i>	322,064	324,681	100.81%
<i>Személyi jellegű egyéb kifizetések</i>	58,217	50,349	86.49%
<i>Bérfelrakások</i>	101,922	102,428	100.50%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>482,203</b>	<b>477,458</b>	99.02%
<b>Értékcsökkenési leírás összesen:</b>	<b>36,659</b>	<b>31,448</b>	85.79%
<b>Egyéb ráfordítások összesen:</b>	<b>52,279</b>	<b>51,552</b>	98.61%
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	6,344	13,224	208.45%
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	100	175	175.00%
<i>Rendkívüli bevételek</i>	0	0	
<i>Rendkívüli ráfordítások</i>	0	0	
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>621,023</b>	<b>788,396</b>	126.95%
<b>Társasági adó (2014 év)</b>	<b>72,994</b>	<b>104,801</b>	143.57%
<b>Adózás utáni eredmény</b>	<b>548,029</b>	<b>683,595</b>	124.74%

Az **alapkezelési díjbevétel** összesen 2.204,3 millió forintba tervezte a Társaság, ami 45,13%-ban az OTP Ingatlanbefektetési Alap, 44,02%-ban a Balansz Alap kezeléséből származott volna. Ezzel szemben összesen 2.185,5 millió forint alapkezelési díjat realizáltunk, ami 99,2%-a a tervezett értéknek. Az ingatlanalap nettó eszközértéke folyamatosan növekedett az

év folyamán, az ebből származó alapkezelési díjbevételek némileg meghaladta a tervezett mértéket (46,8%), míg a Balansz Alapból realizált bevétel kissé a terv alatt maradt (41,91%).

Az **anyagköltségek, igénybevett szolgáltatások, egyéb költségek és a forgalmazási díjak** – a ráfordítások 60,41%-át adják. Ezekben a költségekben jelentős mértékű megtakarítást sikerült elérni a tervhez képest. Számottevő megtakarítás volt az anyagköltségekben (4,4 millió Ft), illetve az igénybevett szolgáltatásokban (184,8 millió forint). A közvetített szolgáltatásokban jelentkező túllépés (23,3 millió forint) oka, hogy az OTP Ingatlanbefektetési Alapba beáramló tőke illetve az új Reál alapok jegyzése meghaladta a tervezett értéket, így a forgalomban lévő befektetési jegyek után fizetett forgalmazási jutalék meghaladta a várt értéket.

A **személyi jellegű kiadások** a terv körül alakultak (99,02%). A 2014-es év során tovább emelkedett az állományi létszám: a záró létszám 44 fő, az átlagos statisztikai létszám 44,67 fő volt.

Az **értékcsökkenési leírásban** némi megtakarítás mutatkozik, mivel az ez évre tervezett beruházások aktiválása a tervezettől eltérő időpontban történt meg, illetve a tervezett ügyviteli szoftverek fejlesztése még folyamatban van.

Az **egyéb** ráfordítások jelentős részét az iparüzési adófizetési kötelezettség (32,9 millió forint) és a pénzügyi szervek különadója (10 millió forint) teszi ki. A tényköltség a terv körül alakult (98,61%).

A **pénzügyi műveletek** eredménye 13,1 millió forint volt, mely a folyószámla illetve a lekötött betétek után kapott kamatot tartalmazza. A pénzügyi műveletek eredménye jelentősen meghaladja a tervet.

**Összességében** 2014. december 31-én az adózás előtti eredmény 788,4 millió forint, az adózott eredmény pedig 683,6 millió forint volt, ami a tervezett értéket 26,9 illetve 24,7 %-kal haladja meg. A jelentős túlteljesítés oka a költségeken elért megtakarítás, illetve a pénzügyi műveletek bevételeiben mutatkozó többlet, így 2014-ben kiemelkedően eredményes évet zárt a Társaság.

#### 4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 75,47%-kal növekedett.

A **befektetett eszközökben** 7,9%-os csökkenés következett be, tehát az értékcsökkenések összege meghaladta a beszerzések összegét. A befektetett eszközök értéke 80,6 millió forint volt, amiből 41,2 millió forint vagyoni értékű jog (szoftver), 7,1 millió forint számítástechnikai eszköz, 29,9 millió forint gépkocsi és 2,4 millió forint pedig berendezés.

A Társaság ingatlanl nem rendelkezik, a Társaság az irodát az általa kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alaptól bérl.

A **forgóeszközök** értéke 83,1%-kal nőtt. Vevőkkel szembeni követelés a kiszámlázott alapkezelési díjakból áll, mely a mérlegkészítés időszaka alatt pénzügyileg rendeződött. Az értékpapírok állománya, mely teljes egészében a Társaság által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeit tartalmazza, 2014. év folyamán nem változott. A mérleg

fordulónapján a pénzeszközök értéke 941,9 millió forint volt, ebből 940 millió forint lekötött betét.

Forrás oldalon a **saját tőke** értéke csökkent, mivel a mérleg szerinti eredmény, illetve az eredmény tartalék egy része osztalék előírásra került átvezetésre. A saját tőke aránya az összes forráson belül 80,51%-ról 21.48%-ra csökkent a két évtizedes vonatkozásában.

A **kötelezettségek** csak rövid lejáratú kötelezettségeket tartalmaznak. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek más csoporttagok felé fennálló szállítói kötelezettségeket és az OTP Bank Nyrt részére fizetendő osztalék előírást takarják. A rövid lejáratú kötelezettségekre és a passzív időbeli elhatárolásokra a forgóeszközök és az aktív elhatárolások megfelelő fedezettséget nyújtanak (likviditási mutató: 1,22).

A **passzív időbeli** elhatárolások legjelentősebb tételei a 2014. évet terhelő, de a mérleg zárásáig ki nem fizetett jutalmak és azok járulékai, a fizetendő (de mérlegkészítés időszakában még ki nem számlázott) könyvvizsgálói díjak és egyéb szolgáltatások.

## 5. A működésben rejlő kockázati tényezők

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyon alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a mérleg fordulónapján két ingatlanalapot és kilenc származtatott alapot kezelt. A 2014. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 83 %-át teszik ki az ingatlanalapotok és 17 %-ot a származtatott alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitétség továbbra is magas.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek értékesítésében meghatározó szerepet játszanak a piaci kamatok, és ezen keresztül az alternatív befektetési lehetőségek kamatszintjének alakulása, tehát a gazdaság általános állapota. Lehetnek olyan gazdaságpolitikai döntések, amelyek hatására a befektetések átstrukturálódnak és ezek hozamteljesítménytől függetlenül kiáramlást indukálhatnak az alapokból. 2014. évben a kiáramlás mértéke elhanyagolható volt, erőteljes tőkebeáramlás kezdődött, ami révén az alap kezelt vagyona mintegy 66 %-kal nőtt.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap sikeres működésének másik tényezője a befektetési stratégia, az ingatlanbefektetéseken és likvid eszközökön elért hozam. Az Alapkezelő alapvetően konzervatív befektetési politikát folytat, változatlanul előnyben részesíti a hosszú távra bérbe adott, stabil cash flow-val rendelkező, műszakilag jó állapotú ingatlanokat, emellett a portfólió diverzifikálására törekszik. Az ingatlanpiac alakulása bérleti oldalról és értékesítési oldalról egyaránt befolyásolja az ingatlanalapotok hozamának alakulását. A 2014-es évben a bérleti oldalról a kereslet élénkülésének jelei voltak tapasztalhatóak, amely ha tartós marad, a következő években a bérleti díjak emelkedését válthatja ki.

A válság éveiben az ingatlanalapotok működésével kapcsolatban eddig nem tapasztalt kockázati tényezőként jelentkezett a hirtelen megnövekedett visszaváltási igényből eredő likviditáskézelés. Az ingatlanalapotok viszonylag magas és kiegyensúlyozott hozamot magas ingatlanarány mellett tudnak elérni, az ingatlanok azonban nem likvid eszközök, ezért negatív forgalmazási egyenleg esetén a kifizetésekre folyamatosan forrást kell biztosítani. 2014-ben a kiáramlás már nem volt jellemző, és nagyon intenzív befektetői érdeklődést tapasztaltunk, de a likviditáskézelés továbbra is fontos feladat.

A származtatott alapok tőke-, és hozamvédelmet, illetve az újabb alapok már csak tőkegaranciát nyújtanak az ügyfeleknek. Az Alapkezelő az OTP Ingatlanbefektetési Alap vagyónak jelentős hányadát biztonságos, fix hozamú eszközökbe fekteti, amivel biztosítható a hozam-, illetve tőkevédelem. A fennmaradó részt ingatlanpiaci mögöttes termékkel rendelkező származtatott termékbe fekteti, amivel a többlethozam elérésének a lehetőségét biztosítja a befektetőknek. A származtatott alapok befektetési jegyei a nyilvántartásba való vételük után 30 nappal bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére, ott lehet kereskedni velük. Ezen alapoknak tehát nincsen a fentiekben említett visszaváltásokból eredő likviditási kockázatuk.

## **6. Jövőbeni kilátások**

Az elmúlt évben a makrogazdasági feltételek alakulásában kedvező jelek mutatkoztak. Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében Európa éllovasai közé küzdötte fel magát. A devizahitelek nagy részének forintosítása is megtörtént, ami kedvezően hathat a jövőbeni keresletre.

Az ingatlanpiacon is a fordulat jelei láthatóak mind a tranzakciók, mind az újonnan épített lakások számát tekintve. Magyarországon az MNB Növekedési Hitelprogramja által nyújtott kedvező hitellehetőségek adhatnak lendületet a kereskedelmi ingatlanpiacnak, főként az iroda és a kiskereskedelmi szektorokban. A kedvező hitellehetőségek fellendíthetik a keresletet, ami az új fejlesztések csekély számával együtt beindíthatják a bérleti díjak emelkedését. Mindebből a befektetők is profitálhatnak, a hazai kereskedelmi ingatlanpiac a kedvező árszintnek és a jelentős felértékelődési potenciálnak köszönhetően ideális terepet jelenthet most azok számára, akik befektetési beszállási pontot keresnek.

Összességében elmondható, hogy a hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a mélypontját, és a 2014-es évtől kezdődően – remélhetőleg - stabilan emelkedő pályára állt. A várhatóan tartósan alacsony hazai (és nemzetközi) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, viszonylag mérsékelt kockázat mellett.

Az Alapkezelő célja a jövőben is, hogy különböző prezenciával 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 további, tőkevédelmet nyújtó befektetési alapokat kínálni a befektetőknek, amelyek a globális ingatlanpiaci hozamokból, értéknövekedésből profitálnak, mérsékelt kockázat mellett.



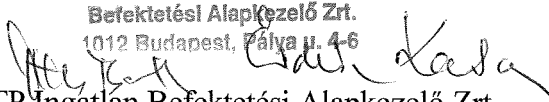
## 7. Egyéb kiegészítések

A mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, mely negatívan befolyásolhatná a Társaság jövőbeni működését.

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

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

Budapest, 2015. február 20.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1012 Budapest, Pálffy u. 4-6  
  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.