

**OTP Ingatlan
Alapkezelő Zrt.**

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2009. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. alapítójának

Elvégeztük az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 572.181 eFt, a mérleg szerinti eredmény 258.259 eFt nyereség -, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az ügyvezetés felelőssége az éves beszámolóért

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becsléseket.

A könyvvizsgáló felelőssége

A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

Hivatkozva a 2009. március 30-án kiadott, a 2008. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Az éves beszámolóhoz kapcsolódóan a könyvvizsgáló kockázatfelmérésének nem célja, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék megadásához.

Záradék:

A könyvvizsgálat során az OTP Ingatlan 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.

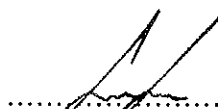
Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 5. fejezetére, amelyben bemutatásra került, hogy a Társaság jövőbeni helyzetét és eredményes működését alapvetően az általa kezelt alapok vagyonának alakulása határozza meg. Bemutatásra kerültek továbbá a Társaság alapkezelői tevékenysége alá tartozó alapok likvid eszközei 2009. évi alakulása és az ezen alapok várható jövőbeni működésére vonatkozó megállapítások. Bemutatásra került, hogy habár a Társaság árbevétele (alapkezelési díj) várhatóan jelentősen csökkenni fog, ezzel arányosan a legjelentősebb költsége, a forgalmazóknak fizetendő forgalmazási jutalék is csökken, ebből kifolyólag a Társaság 2010-ben is várhatóan eredményesen működik majd.

Az alapító elé terjesztett éves beszámolóról 2010. február 5-i dátummal könyvvizsgálói jelentést adtunk ki, és a fordulónap utáni események hatásait csak ezen időpontig vizsgáltuk meg.

Az éves beszámolót és az alapító elé terjesztett fizetendő osztalék összegét az alapító 2010. március 31-én jóváhagyta.

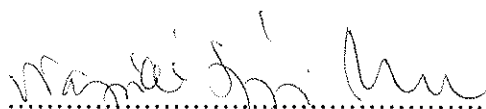
Budapest, 2010. március 31.



Gion Gábor

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

000083



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

kamarai tag könyvvizsgáló
005313

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

Statisztikai számjel

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

Céggjegyzék száma

OTP Ingatlan Alapkezelő ZRt.

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

BESZÁMOLÓ

2009. december 31.

eFt

Budapest, 2010. február 05.


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	2008.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2009.12.31 Ft-ban
a	b	e	d	e
1	A. Befektetett eszközök	41,730		38,371
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	20,114		18,639
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok	20,114		18,639
6	Szellemi termékek			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek	-		-
9	Immateriális javak érték helyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	21,616		19,732
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-		-
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	21,616		19,732
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	-		-
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
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 érték helyesbítése			
26	B. Forgóeszközök	1,152,592		532,082
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	125,426		292,665
35	Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	124,040		168,855
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	2008.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2009.12.31 Ft-ban
a	b	e	d	e
37	Követelés egyéb részesed.visz.lévő váll. szemben			
38	Váltókövetelések			
39	Egyéb követelések	1,386		123,810
40	III. ÉRTÉKPAPIROK	727,687		187,046
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42	Egyéb részesedés	727,687		187,046
43	Saját részvények, saját üzletrészek			
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK	299,479		52,371
46	Pénztár, csekkek	24		4
47	Bankbetétek	299,455		52,367
48	C. Aktív időbeli elhatárolások	544		1,728
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	144		-
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	400		1,728
51	Halasztott ráfordítások			
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1,194,866		572,181

Budapest, 2010. február 05.

Eszter Kárpai
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 Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2008.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosítása	2009.12.31 Ft-ban
a	b	e	d	e
53	D. Saját tőke	100,000		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	-		-
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
60	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK			
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-		258,259
62	E. Céltartalékok	82,250		101,802
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	82,250		101,802
64	Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre			
65	Egyéb céltartalék			
66	F. Kötelezettségek	791,066		27,428
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló 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 kapcsoló vállalkozással szemben			
78	Tartós köt.egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben			
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	791,066		27,428
81	Rövid lejáratú kölcsönök			
82	ebből: átváltoztatható kötvények			
83	Rövid lejáratú hitelek			
84	Vevőktől kapott előlegek			
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	9,479		4,472
86	Váltótartozások			
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	393,536		1,500
88	Rövid lejáratú köt.egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	363,691		-

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	2008.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosítása	2009.12.31 Ft-ban
a	b	e	d	e
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	24,360		21,456
90	G. Passzív időbeli elhatárolások	221,550		84,692
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	221,550		84,692
93	Halasztott bevételek			
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1,194,866		572,181

Budapest, 2010. február 05.

Eszter Csiki-Kovács
OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

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 (össz költség eljárással)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2008.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2009.12.31 forintban
a	b	e	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2,249,082		921,425
2	02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2,249,082		921,425
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	2,866		863
8	ebből: visszaírt értékvesztés			
9	05. Anyagköltség	8,483		11,477
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	153,913		75,869
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	3,477		3,047
12	08. Eladott áruk beszerési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	948,171		287,088
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)	1,114,044		377,481
15	10. Bérköltség	124,134		112,664
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	18,129		13,931
17	12. Bérjárulékok	42,511		38,939
18	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	184,774		165,534
19	VI. Értékcsökkenési leírás	14,731		15,257
20	VII. Egyéb ráfordítások	108,887		39,573
21	ebből: értékvesztés			
22	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	829,512		324,443
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
24	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
25	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			-
26	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	139,403		-
28	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	19,320		17,425
30	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	19,320		17,425
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	216		111
32	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	158,939		17,536
33	18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			-
34	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
35	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			68,311
36	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
37	20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	51,120		51,120
38	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	185		164
39	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	51,305		17,355

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	2008.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2009.12.31 forintban
a	b	e	d	e
40	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	107,634		181
41	C. SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+-B)	937,146		324,624
42	X. Rendkívüli bevételek			
43	XI. Rendkívüli ráfordítások	-		-
44	D. RENDKIVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	-		-
45	E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	937,146		324,624
46	XII. Adófizetési kötelezettség	194,919		66,365
47	F. ADÓZOTT EREDMÉNY	742,227		258,259
48	22. Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre	-		-
49	23. Jávahagyott osztalék, részesedés	742,227		-
50	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-		258,259

Budapest, 2010. február 05.

Műtszár Endre Katalin
OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLAN ALAPKEZELŐ ZRT.**

2009. január 01-től 2009. december 31-ig terjedő időszakra

2010. február 05.

1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

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

2002-ben tőkeemelés történt, a Társaság jegyzett tőkéje 100 millió forint lett, amiben két tulajdonos, az OTP Bank Nyrt és a CD Hungary Zrt osztozott. A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2008. december 31-én változás történt. Az addigi kisebbségi tulajdonos, a CD Hungary Zrt átalakulása folytán szétválással létrejött Sinvest Trust Kft lett az új tulajdonos.

A Társaság tulajdonosi szerkezete 2009. december 31-én az alábbi volt:

Tulajdonos	Részesedés %	Részesedés eFt
OTP Bank NyRt.	51 %	51.000 eFt
Sinvest Trust Kft.	49 %	49.000 eFt
Összesen:	100,00 %	100.000 eFt

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

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-044185

Vállalkozás székhelye:

1012. Budapest, Pálya. u. 4-6.

A Társaság tevékenységi köre:

6630'08 alapkezelés

Hatályos: 2008. május 07-től

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

A Társaság az OTP Ingatlanbefektetési Alap és az OTP Real I Tőke- és Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap alapkezelési tevékenységét végzi.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2002. december 5-én kelt határozatával az OTP Ingatlanbefektetési Alapot 4.509.590,- eFt induló saját tőkével nyilvántartásba vette. Az Alap saját tőkéje 2009. december 31-én 32.537.818 eFt.

Az OTP Real I Tőke- és Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap PSZÁF bejegyzése 2007. november 6-án történt, az alap induló vagyona 3.239.370,- eFt volt, melyet az ügyfelek 2007. októberében jegyeztek le. Az alap saját tőkéje 2009. december 31-én 3.473.910 eFt volt.

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

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

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

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

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

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

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

A mérlegkészítés zárónapja 2010. január 31.

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

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

A könyvvizsgálat díja 800 eFt.

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

Az éves beszámolón a Társaság képviselőjében aláírásra jogosultak:

Tóth Balázs vezérigazgató
8253 Révfülöp, Málna u. 5

Erdész Katalin
2030 Érd, Diósdí út. 48.

A Társaságnál 2006. december 29. óta működött igazgatóság, mely 2009.08.03. hatállyal megszűnt.

A felügyelő bizottság tagjai: Nyitrai Győző elnök (1141 Budapest, Kalocsai. u. 54/B II/5.), Dr. Németh Miklós (1025 Budapest, Cimbalom köz 3.), Szabó János (8622 Zamárdi-Szántód, Vörösmarty u. 33.).

A felügyelő bizottság tagjai díjazásban nem részesülnek, részükre előleget, kölcsönt nem nyújtottunk, nevükben garanciát nem vállaltunk.

A Társaság anyavállalata az OTP Bank NyRt., mely mérlegében teljeskörűen konszolidálja az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt-t. A Számviteli Törvény 3. §-a, valamint az anyavállalat nyilatkozata alapján társaságunk leányvállalatnak minősül, és ez alapján készítette el mérleg és eredménykimutatását.

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

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. az OTP bankcsoport tagja.

2./ MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Immateriális javak

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

Megnevezés	Bruttó érték				Amortizáció				Nettó érték eFt
	Nyitó (2009.01.01)	Változás			Nyitó (2001.01.01)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Vagyoni értékű jogok	40.887	5.777	0	0	20.773	7.252	0	0	18.639
Szoftverek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Immateriális javak összesen</i>	<i>40.887</i>	<i>5.777</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>20.773</i>	<i>7.252</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>18.639</i>

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

2.2. Tárgyi eszközök

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

Összesen 4.133 eFt nettó értékű tárgyi eszközt értékesítettünk, melyekre a kivezetésig 4.133 eFt értékcsökkenést számoltunk el. Az időszak alatt 5.105 eFt nettó értékű berendezési tárgyat selejteztünk, melyekre a selejtezésig 5.105 eFt értékcsökkenést számoltunk el.

A tárgyi eszközök bruttó értéke az időszak végén 47.205 e Ft, az elszámolt értékcsökkenés 27.473 eFt, a tárgyi eszközök nettó értéke 19.732 eFt.

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó érték eFt
	Nyitó (2009.01.01)	Változás			Nyitó (2009.01.01)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Számítástechnikai berendezések	13.947	424	4.537	0	11.260	1.804	4.537	0	1.307
Járművek	24.777	5.284	4.125	0	10.868	4.568	4.125	0	14.625
Egyéb berendezési és felszerelési tárgyak	11.598	413	576	0	6.578	1.633	576	0	3.800
Bérelt ingatlanon végzett Beruházás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek									
<i>összesen</i>	<i>50.322</i>	<i>6.121</i>	<i>9.238</i>	<i>0</i>	<i>28.706</i>	<i>8.005</i>	<i>9.238</i>	<i>0</i>	<i>19.732</i>

Az immateriális javak és tárgyi eszközök időszakban elszámolt értékcsökkenési leírásának összege: 15.257 eFt; melyből az azonnali értékcsökkenés összege 708 eFt.

2.3. Befektetési tükör

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 1 – 2009.12.31.
 IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE		NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT.,SELEJT)	ÁTSOROLÁS növény (+) / esők (-)	Adatok eFt-ban ZÁRO
I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	40.887	5.777	0	0	46.664
1.	VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	40.887	5.777	0	0	46.664
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
II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	50.322	18.019	21.136	0	47.205
1.	INGATLANOK /BÉRELT/	0	0	0	0	0
2.	MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
3.	EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	50.322	6.121	9.238	0	47.205
a.	Ügyviteltechnikai eszközök	0	0	0	0	0
b.	Számítástechnikai eszközök	13.947	424	4.537	0	9.834
c.	Híradástechnikai eszközök	0	0	0	0	0
d.	Járművek	24.777	5.284	4.125	0	25.936
e.	Berendezések	11.598	413	576	0	11.435
f.	Bútorok	0	0	0	0	0
g.	Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0	0
h.	Ki értékű eszközök	0	0	0	0	0
4.	BERUHÁZÁSOK	0	11.898	11.898	0	0
I.-II. ÖSSZESEN		91.209	23.796	21.136	0	93.869

BEFEKETÉSI TÜKÖR / 2 – 2009.12.31.
 IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK BEMUTATÁSA

BEFEKETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT.,LOPÁS,SELEJF)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt kivéz. csökk(-)	Adatok eFt-ban	
					ZÁRO	ZÁRO
III. IMMATERIÁLIS JAVAK	20.773	7.252	0	0		28.025
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	20.773	7.252	0	0		28.025
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
IV. TÁRGYI ESZKÖZÖK	28.706	8.005	9.238	0		27.473
1. INGATLANOK	0	0	0	0		0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0		0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	28.706	8.005	9.238	0		27.473
a. <i>Ügynitelttechnikai eszközök</i>	0	0	0	0		0
b. <i>Számítástechnikai eszközök</i>	11.260	1.804	4.537	0		8.527
c. <i>Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0		0
d. <i>Járművek</i>	10.868	4.568	4.125	0		11.311
e. <i>Berendezések</i>	6.578	1.633	576	0		7.635
f. <i>Bútorok</i>	0	0	0	0		0
g. <i>Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0		0
h. <i>Kisértékű eszközök</i>	0	0	0	0		0
4. BERUHÁZÁSOK	0	0	0	0		0
5. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0	0		0
III.-IV. ÖSSZESEN	49.479	15.257	9.238	0		55.498
ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉKE	41.730	8.539	11.898	0		38.371

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 3 – 2009.12.31.

IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETI ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE					NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT., LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt lívezt. csökk(-)	Adatok eFt-ban ZÁRÓ
V. IMMATERIÁLIS JAVAK					20.114	-1.475	0	0	18.639
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK					20.114	-1.475	0	0	18.639
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
VI. TÁRGYI ESZKÖZÖK					21.616	10.014	11.898	0	19.732
1. INGATLANOK					0	0	0	0	0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK					0	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ					21.616	-1.884	0	0	19.732
<i>a. Ügyviteltechnikai eszközök</i>					0	0	0	0	0
<i>b. Számítástechnikai eszközök</i>					2.687	-1.380	0	0	1.307
<i>c. Híradástechnikai eszközök</i>					0	0	0	0	0
<i>d. Járművek</i>					13.909	716	0	0	14.625
<i>e. Berendezések</i>					5.020	-1.220	0	0	3.800
<i>f. Bútorok</i>					0	0	0	0	0
<i>g. Képzőművészeti alkotások</i>					0	0	0	0	0
<i>h. Kisértékű eszközök</i>					0	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSOK					0	11.898	11.898	0	0
V.-VI. ÖSSZESEN					41.730	8.539	11.898	0	38.371

2.4. Befektetett pénzügyi eszközök

A mérleg fordulónapján befektetett pénzügyi eszközünk nem volt.

2.5. Követelések

2009. december 31-én a Társaságnak 292.665 eFt a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	2008.12.31-én	2009.12.31-én
a./ Vevőkkel szembeni követelés :	124.040 eFt	168.855 eFt
b./ Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	0 eFt	0 eFt
c./ Egyéb követelések összege:	1.386 eFt	123.810 eFt
- ebből:		
Fizetett óvadék	1.060 eFt	1.060 eFt
Biztosítóval szembeni köv.	105 eFt	105 eFt
Társasági adó	0 eFt	94.526 eFt
Külön adó	0 eFt	14.261 eFt
Iparüzési adó	0 eFt	13.788 eFt
Szakképzési hozzájárulás	46 eFt	0 eFt
Egészségpénztár	1 eFt	0 eFt
Rövid lejár. egyéb követelés	174 eFt	70 eFt

A vevőkkel szembeni követelés (168.855 eFt) részben az OTP Ingatlanbefektetési Alappal szemben (165.912 eFt) áll fenn, mely a 10-12. havi alapkezelési díjakat tartalmazza, részben a Reál I. Alappal szembeni (2.943 eFt) december havi alapkezelési díj.

2.6. Értékpapírok

2008. december 31-én az értékpapírok állománya (beszerzési értéken) 778.807 eFt, könyv szerinti értéken az elszámolt értékvesztés miatt 727.687 eFt volt, ami teljes egészében OTP Ingatlan Befektetési Jegy. Ennek állománya a 2008. évi osztalékfizetést követően jelentősen csökkent, így a 105.394 eFt névértékű Befektetési jegy vétel ellenére 2009. december 31-én a Társaság tulajdonában már csak 128.679 eFt névértékű Befektetési Jegy volt, melynek beszerzési ára 187.046 eFt.

2009.12.31-én a Befektetési jegy árfolyam növekedése miatt már nem kellett értékvesztést elszámolni, az értékpapírok könyv szerinti értéke 187.046 eFt.

Az értékpapírokra elszámolt értékvesztés változását mutatja az alábbi táblázat.

Értékpapír	Nyitó értékveszt	Tárgyévi		Értékv. visszair.	ezerFt Záró érték.
		Növekedés	Csökkenés		
Befekt. jegy	51.120	24.252	24.252	51.120	0
Összesen:	51.120	24.252	24.252	51.120	0

2.7. Pénzeszközök

A Társaság pénzeszköz-állománya

	2008.12.31-én	2008.12.31-én
	299.479 eFt	52.371 eFt
Pénztárak egyenlege:	24 eFt	4 eFt
Bankszámlákon kezelt pénzeszköz	299.455 eFt	52.367 eFt

Devizával, valutával a mérleg fordulónapján nem rendelkezünk.

2.8. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között mutatjuk ki a 2010. évre előre megvásárolt melegeitel utalványok értékét (1.728 eFt).

Az aktív időbeli elhatárolások összege

2008.12.31-én	2009.12.31-én
544 eFt	1.728 eFt

2.9. Saját tőke

	2008.12.31-én	2009.12.31-én
Jegyzett tőke	100.000 eFt	100.000 eFt
Eredménytartalék	0 eFt	0 eFt
Mérleg szerinti eredmény	0 eFt	258.259 eFt
Összesen:	100.000 eFt	358.259 eFt

A Társaság adózás előtti eredménye: 324.624 eFt, adózott eredménye: 258.259 eFt. A tulajdonosok döntése alapján a 2009. évi adózott eredmény terhére nem lesz osztalék fizetés.

2.10. Céltartalék

A Társaságnál 2008-ban iparüzési adó ellenőrzés volt. Az ellenőrzést követő jegyzőkönyv (majd elsőfokú határozat) szerint az adóhatóság formai indokokra hivatkozva nem ért egyet a Társaság azon adózási gyakorlatával, mely szerint az általa kezelt alapok forgalmazásáért fizetett forgalmazási jutalékot közvetített szolgáltatásként számolja el (hasonlóan más alapkezelőkhöz). A még nem jogerősen kivetett, de a jövőben esetlegesen felmerülő fizetési kötelezettségekre 2008-ban 82.250 e Ft, majd 2009-ban további 19.552 e Ft céltartalékot képeztünk. A mérlegkészítés időszakában jogerős határozat még nem született. A másodfokú határozat megsemmisítette az első fokú határozatot és új eljárásra utalta az ügyet, majd az adóhatóság egy 2009.december 2-i keltezésű végzéssel az új eljárást felfüggesztette. Ennek indoklása, hogy a Fővárosi Bíróság azonos ügyben az adóhatóság véleményétől eltérő döntést hozott, így a Legfelsőbb Bíróság ítéletéig a Társaságunknál folyó vizsgálat szünetel.

2008.12.31-én	2009.12.31-én
82.250 eFt	101.802 eFt

2.11. Kötelezettségek

A Társaságnak 2009. december 31-én hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

Rövid lejáratú kötelezettségek

2008.12.31-én	2009.12.31-én
791.066 eFt	27.428 eFt

2.11.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen 4.472 eFt, mely teljes egészében belföldi szállítókkal szembeni tartozás.

2.11.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben összesen 1.500 eFt, mely teljes egészében reklám szolgáltatásból áll.

2.11.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 21.456 eFt. Itt mutatjuk ki a költségvetési befizetési kötelezettségeket, az egyéb különféle fizetendő adókat, járulékokat.

2.12. Passzív időbeli elhatárolások

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

	2008.12.31-én	2009.12.31-én
	221.550 eFt	84.692 eFt
- jóváhagyott jutalom+járulékai	50.419 eFt	39.837 eFt
- bej.jegy forgalmazási jutalék	159.016 eFt	35.400 eFt
- letétkezelési díj	387 eFt	434 eFt
- személyszállítás költségei	102 eFt	90 eFt
- könyvvizsgálói díj	1.460 eFt	1.016 eFt
- belföldi utazás	46 eFt	85 eFt
- telefon költség	154 eFt	145 eFt
- import Áfa önell.pótlék	1 eFt	0 eFt
- értékpapírszla vezetési díj	87 eFt	0 eFt
- ügyvédi munkadíj	2.120 eFt	4.071 eFt
- honlap karbantartás	260 eFt	0 eFt
- kamattámogatás Reál I	4.716 eFt	0 eFt
- posta ktg	100 eFt	110 eFt
- takarítás	136 eFt	142 eFt
- bérszámfejtés	82 eFt	85 eFt
- rendszergazdai szolgáltatás	864 eFt	900 eFt
- internet költség	0 eFt	23 eFt
- szoftver üzemeltetés ktg	0 eFt	431 eFt
- cégautóadó IV.név	0 eFt	121 eFt
- üzemeltetési átalány elsz.	0 eFt	1.700 eFt
- közzétételi, forgalombantartási díj	0 eFt	102 eFt
- természetbeni jutt. SZJA+ járulék	1600 eFt	0 eFt

3. EREDMÉNYKIMUTATÁS

3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele

2008	2009
2.249.082 eFt	921.425 eFt

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

3.2. Egyéb bevételek

2008	2009
2.866 eFt	863 eFt

Itt szerepelnek az értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök értékesítésének bevételei (840 eFt), a kerekítési különbözetek (11 eFt), és különféle egyéb bevételek (12 eFt).

3.3 Anyagjellegű ráfordítások

	2008	2009
	1.114.044 eFt	377.481 eFt
Ebből a jelentősebb költségek		
<i>Anyagköltségek</i>	<i>8.483 eFt</i>	<i>11.477 eFt</i>
- ebből		
üzemanyag költségek	2.533 eFt	2.472 eFt
közüzemi díjak	3.357 eFt	7.623 eFt
irodaszer, nyomtatvány költségei	1.596 eFt	763 eFt
egyéb anyagfelhasználás	997 eFt	619 eFt
<i>Igénybevett szolgáltatások</i>	<i>153.913 eFt</i>	<i>75.869 eFt</i>
- ebből		
posta költségek	1.128 eFt	1.307 eFt
telefon költségek	2.451 eFt	1.844 eFt
utazási, kiküldetési ktg.	10.518 eFt	3.494 eFt
számtechn.,irodai ber. gk. karbant.	2.763 eFt	2.217 eFt
hírlap, folyóirat, szakkönyv	1.023 eFt	1.304 eFt
kézbesítés, fuvardíj	1.466 eFt	1.058 eFt
egyéb anyagjell.	92 eFt	208 eFt
bérleti díjak	9.490 eFt	10.486 eFt
épület üzemeltetés	1.751 eFt	1.751 eFt
immat. Jav., TE. üzemeltetés	12.621 eFt	14.096 eFt
bérszámfejtés	326 eFt	333 eFt
reklám, hirdetés	6.183 eFt	6.538 eFt

oktatás, továbbképzés	951 eFt	315 eFt
könyvvizsg.*	1.720 eFt	2.292 eFt
jogi tanácsadás	9.019 eFt	7.757 eFt
tanácsadás**	72.334 eFt	7.434 eFt
Letétkezelési díj	1.765 eFt	1.651 eFt
Jegyzett bef.jegyek kamattámogatása	-4.715 eFt	0 eFt
Szakértői díj	10.648 eFt	3.285 eFt
üzviteli, üzletviteli szolgáltatás	1.231 eFt	1.437 eFt
adatátviteli szolgáltatás	6.534 eFt	3.855 eFt
egyéb	4.614 eFt	3.207 eFt
<i>Egyéb szolgáltatások</i>	<i>3.477 eFt</i>	<i>3.047 eFt</i>
- ebből		
hatósági díjak	1.331 eFt	1.032 eFt
pénzügyi, bef.szolgáltatási díjak	499 eFt	358 eFt
biztosítási díj	1.647 eFt	1.657 eFt
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások</i>	<i>948.171 eFt</i>	<i>287.088 eFt</i>
- ebből		
forgalmazási díj	947.996 eFt	285.566 eFt
egyéb közvetített szolgáltatás	175 eFt	1.522 eFt
3.4. Személyi jellegű ráfordítások		
	2008	2009
Béreköltség	124.134 eFt	112.664 eFt
Személyi jellegű kifizetések	18.129 eFt	13.931 eFt
Bérfelrakások	42.511 eFt	38.939 eFt
Összesen	184.774 eFt	165.534 eFt
3.5. Értékcsökkenési leírás		
	2008	2009
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	13.576 eFt	14.547 eFt
100 eFt érték alatti tárgyi eszközök	1.155 eFt	710 eFt
Összesen:	14.731 eFt	15.257 eFt

3.6. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások a Társaságnál 39.573 eFt-ot tettek ki az időszak alatt (2008. évben 108.887 eFt). Itt mutatjuk ki a kivezetett immateriális javak és tárgyi eszközök nyilvántartási értékét, a bírságok, kártérítések összegét, a helyi iparüzési adót, a gépjárműadót, valamint a fizetett és ráfordításként elszámolt késedelmi kamatot és a kerekítések összegét.

3.7. Pénzügyi műveletek eredménye

	2008	2009
Pénzügyi műveletek bevételei	158.939 eFt	17.425 eFt
melyből: befekt. pü. eszk. kamat, árf.nyereség	139.403 eFt	0 eFt
kamat és kamatjellegű bevételek	9.320 eFt	17.425 eFt
egyéb pénzügyi bevétel	216 eFt	0 eFt
Pénzügyi műveletek ráfordításai	51.305 eFt	17.355 eFt
melyből: fizetendő kamatok és kamatjell. ráford.	5 eFt	68.311 eFt
forgatási célú ép. értékveszt./visszaírása(+)	51.120 eFt	-51.120 eFt
valuta készlet átvált. árf.veszt.	4 eFt	0 eFt
külf.pénzértékre szóló köt.árf.veszt.	176 eFt	164 eFt
Pénzügyi műveletek eredménye	107.634 eFt	181 eFt

3.8. Rendkívüli eredmény

A társaságnak 2009. év folyamán nem volt rendkívüli ráfordítása illetve rendkívüli bevétele.

4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

4.1 TÁRSASÁGI ADÓ

	2008. év	2009. év	
Adózás előtti eredmény:	937.146	324.624	eFt
Növelő tételek:			
Elszámolt értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszk. nettó értéke	15.367	15.257	eFt
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	0	1.527	eFt
Adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés	0	0	eFt
Alaptevékenységen kívüli költségek (gépkocsi)	0	0	eFt
Átadott vagyon (pénzeszköz)	0	0	eFt
Behajthatatlan , elengedett követelések	0	0	eFt
Kamarai tagdíj (max.)	0	0	eFt
Alapítványi támogatás	0	0	eFt
Céltartalék	82.250	19.552	eFt
Reprezentáció el nem számolható része	0	0	eFt
Követelések árfolyam vesztesége (pü-i ráfordítás)	0	0	eFt
Növelő tételek összesen:	97.617	36.336	eFt
Csökkentő tételek:			
Adótv.szerinti értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	15.367	15.257	eFt
Előző évben elszámolt értékvesztés	0	0	eFt
Kapott osztalék	0	0	eFt
Előző évben elszámolt veszteség	0	0	eFt
Iparüzési adó	25.852	12.457	eFt
Kapcsolt vállalkozástól kapott kamat 50%-a	9.588	0	eFt
Csökkentő tételek összesen:	50.807	27.714	eFt
Társasági adóalap	983.956	333.246	eFt
Társasági adó 16%	157.433	53.319	eFt
Különadó 4%	37.486	13.046	eFt
Adófizetési kötelezettség összesen:	194.919	66.365	eFt
Adózott eredmény	742.227	258.259	eFt
Eredménytartalék igénybevétele osztaléokra	0	0	eFt
Fizetett (jóváhagyott) osztalék	742.227	0	eFt
Mérleg szerinti eredmény	0	258.259	eFt

4.2. Létszám adatok

2009. január 1 – december 31-ig foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állománya 13,17 fő, záró állományi létszám 13 fő volt. 2008. évhez képest a záró állományi létszám kilépés miatt egy fővel csökkent.

Béreköltség és személyi jellegű egyéb kifizetések összege:	126.595 eFt
A munkavállalók béreköltsége:	81.244 eFt
Állományon kívüli dolgozók béreköltsége:	3.270 eFt
Jutalom:	28.150 eFt
Felügyelő Bizottság tiszteletdíj:	0 eFt
Személyi jellegű egyéb kifizetések:	13.931 eFt

5. A Társaság jövőbeni helyzetére vonatkozó döntések és azok hatásai

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2008-ban a második legnagyobb hazai ingatlanalap volt. A nettó eszközértéke 2008. év elején 142 Mrd forint volt és az év első negyedévében még a tőkebeáramlás volt a jellemző. Az alap ingatlan feltöltöttsége ekkor 37% körül alakult. A második negyedévtől azonban egyéb tőkebefektetési lehetőségek versenyképes hozamot kínáltak az ingatlanalapokkal szemben, aminek hatására a tendencia megfordult. Az OTP Ingatlanbefektetési Alapból 32,2 Mrd db befektetési jegy áramlott ki egy negyedév alatt, ami a likvid eszközök jelentős csökkenését eredményezte. 2008. november 10-én a PSZÁF a kialakult helyzet miatt felfüggesztette az ingatlan befektetési jegyek forgalmazását. A forgalmazás felfüggesztését követően már 90 munkanapos visszaváltási moratórium mellett indult újra a kereskedés. Ez a 90 munkanap az ingatlanalapok likviditásának helyreállítását célozta annak érdekében, hogy minden befektető egyforma eséllyel tehesse pénzzé befektetési jegyét. Társaságunk most az ingatlanalap fizetőképességének fenntartását tartja elsődleges feladatának. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap likviditását - a saját forrásain túl - 2009-ben hitelfelvétellel biztosítottuk. A visszaváltási megbízások értéke az év folyamán folyamatosan és egyenletesen csökkent, illetve az alternatív befektetési lehetőségek mellett a befektetők már újra számolnak az ingatlanalapokkal is. A mérleg fordulónapján az alap nettó eszközértéke 32,5 Mrd forint, az ingatlanok értéke 51,2 Mrd forint volt.

Az elmúlt években különböző új befektetési lehetőségeket kerestünk annak érdekében, hogy bővüljön az OTP Csoport által kínált ingatlan befektetési eszközök köre a piacon, illetve Társaságunk eredményessége ne legyen kitéve ilyen mértékben a hazai ingatlanpiacnak. Ennek eredményeképpen indítottuk 2007. november elején az **OTP Reál I. Tőke-és Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot**. Az Alap vagyonának egy része fix kamatozású bankbetétben van, ami garantálja a befektetők számára a tőke megtérülését. Az alap hozamát egy olyan részvénykosár árfolyamindexének változása határozza meg, amely húsz jelentős, ingatlan beruházással és üzemeltetéssel foglalkozó közép- és kelet európai részvénytársaság részvényeiből áll. Az alap által kibocsátott befektetési jegyek a futamidő alatt (három év) minimum 10, maximum 50% nominális hozamot biztosítanak a befektetőknek. Az alap lejárata: 2010. november 2.

A Társaság jövőbeni helyzetét az általa kezelt alapok vagyonának alakulása határozza meg, ezért a válságkezelés legmegfelelőbb módja új termékek bevezetése, új alapok indítása. A jelenlegi ismereteink alapján a Társaság árbevétele (alapkezelési díj) 2010-ben még csökkenni fog (2009. évhez képest), azonban ezzel arányosan a legjelentősebb költsége, a forgalmazóknak fizetendő forgalmazási jutalék is csökken. 2009-ben intézkedéseket tettünk költségeink (anyag-és személyi jellegű kiadások) csökkentésére. Terveink szerint a fix költségeinkre (a forgalomtól független költségek, pl. anyagköltség, amortizáció, személyi jellegű kiadások) és változó költségeinkre (forgalmazási jutalék) a bevételek továbbra is fedezetet nyújtanak, a Társaság 2010-ben is eredményesen működik majd.

6. Cash Flow kimutatás

	2008	2009
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)	111.158	-236.050
Adózás előtti eredmény	937.146	324.624
- le / kapott osztalék	0	0
Elszámolt amortizáció	14.731	15.257
Elszámolt értékvesztés	51.120	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	82.250	19.552
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	219	-840
Szállítói kötelezettség változása	-9.012	-5.007
Rövidlejáratú kötelezettség változása	-629.914	-758.631
Passzív időbeli elhatárolások változása	84.530	-136.858
Vevőkövetelés változása	79.893	-44.815
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változás	436.884	418.217
Aktív időbeli elhatárolások változása	457	-1.184
Fizetett adó (nyereség után)	-194.919	-66.365
Fizetendő osztalék, részesedés	-742.227	0
	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzváltozás	-11.058	-11.058
Befektetett eszközök beszerzése	- 11.475	- 11.898
Befektetett eszközök eladása	417	840
Kapott osztalék	0	0
	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	0	0
Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
Hitelfelvétel	0	0
Hiteltörlesztés, -visszafizetés	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás	0	0
Pénzeszközök változása	100.100	-247.108

Összességében a pénzeszközök csökkenése 247,1 millió forint volt. Pénzügyi műveletből származó pénzáramlás nem volt, a pénzeszközök csökkenését nagyobb részben a szokásos működési tevékenység (-236,05) okozta, de a befektetési tevékenységnek is negatív hatása volt (-11,06).

A szokásos működésből származó ráfordítás -236,05 millió forint volt. Az adózás előtti eredmény 324,6 millió forint volt, amit 66,37 millió forint adófizetési kötelezettség terhel.

Ezt pozitív irányban befolyásolták az elszámolt, de kifizetést nem igénylő költségek, mint az amortizáció (15,3 millió Ft) és a céltartalék (19,6 millió Ft). A forgóeszközök változásából eredő pénzáramlás is pozitív volt (értéke 418,2 millió forint), ami elsősorban a jelentős összegű értékpapír visszaváltásból származott. (Az értékpapír vásárlásra fordított 150 millió forinttal szemben 741,8 millió forint értékű befektetési jegy visszaváltás volt.) A vevőkkel szembeni követelés növekedése és a passzív elhatárolások változása csökkentette a pénzeszközöket. A rövid lejáratú kötelezettségek változása szintén 758,6 millió forintos negatív pénzáramlást okozott, mivel a szállítói kötelezettségek is és az egyéb kötelezettségek is csökkentek az előző év végi adatokhoz képest.

A befektetési tevékenységből származó 11 millió forintos pénzáramlást a Társaság szokásos tevékenységére jellemző mértékű tárgyi eszköz beszerzés okozza.

7. Saját tőke üzleti éven belüli változásai

Adatok: eFt-ban

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Mérleg szerinti eredmény
Nyitó (2008.dec.31.)	100.000	0	0
Növekedés:			
- 2008. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	0
- 2009. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	258.259
Csökkenés:			
- 2009.évi mérleg szerinti eredmény	0	0	0
- 2009. évi eredménytartalék	0	0	0
Záró: 2009.dec.31.	100.000	0	258.259

8. Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. jellemző mutatószámok

Saját tőke aránya (%)

2008. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{100.000}{1.194.866} = 8,37 \%$$

2009. év

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

Nettó forgóeszközarány (%)

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

2008. év

$$\frac{1.152.592+544-791.066-221.550}{1.152.592+544} = \frac{140.520}{1.153.136} = 12,19\%$$

2009. év

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

Jegyzett tőke fedezettsége (%)

2008. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{100.000}{100.000} = 100 \%$$

2009. év

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

Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)**2008. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{100.000}{41.730} = 239,64 \%$$

2009. év

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

Likviditási mutató**2008. év**

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elhat.}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek} + \text{Passzív időbeli elhat.}} = \frac{1.152.592 + 544}{791.066 + 221.550} = 113,88\%$$

2009. év

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

Árbevétel-arányos üzemi eredmény (%)**2008. év**

$$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{829.512}{2.249.082} = 36,88 \%$$

2009. év

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

A Saját tőke jövedelmezősége (%)**2008. év**

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{742.227}{100.000} = 742,23 \%$$

2009. év

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

A jegyzett tőke jövedelmezősége (%)**2008. év**


$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{742.227}{100.000} = 742,23 \%$$

2009. év

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

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2009-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 324,6 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Az előző évhez képest csökkent ugyan az árbevétel, de ez költségtakarékos gazdálkodással párosult, így a tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A saját tőke aránya a forrásokon belül növekedett, mert az adózott eredmény összegéből ebben az évben nem fizetünk osztalékot. A Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Budapest, 2010. február 05.


OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

ÜZLETI JELENTÉS
AZ OTP INGATLAN ALAPKEZELŐ ZRT.

2009. évi gazdálkodásáról

2010. február 05.

1. A vállalkozás bemutatása

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

Tulajdonos	Részesedés %	Részesedés eFt
OTP Bank Nyrt.	51 %	51.000 eFt
Sinvest Trust Kft	49 %	49.000 eFt
Összesen:	100,00 %	100.000 eFt

A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2009. év során változás nem történt.

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-044185

Vállalkozás székhelye:

1012 Budapest Pálya u 4-6.

A társaság tevékenységi köre:

6630'08 Alapkezelés

Hatályos: 2008. május 07-től

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

A Társaság az OTP Ingatlanbefektetési Alap, valamint - 2007. novemberétől - az OTP Reál 1 Tőke- és Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap alapkezelési tevékenységét végzi, mely tevékenységet három főből álló Felügyelő Bizottság ellenőrzi.

2006. december 29-től a Társaságnál háromtagú igazgatóság működött, mely 2009. augusztus 03-án megszűnt.

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. az OTP Csoport tagja.

2. A Társaság működésére ható külső tényezők

Az OTP Ingatlan Alapkezelő növekedését, működésének eredményességét alapvetően az általa kezelt alapok, ezen belül is elsősorban az ingatlanalap növekedése határozza meg. Az Alapkezelő egyetlen bevétele az alapkezelési díj, mely az ingatlanalap esetében az alap mindenkori nettó eszközértékére vetített összeg: az éves ingatlanállomány 2%-a és a likvid eszközök 1,5%-a. A kezelt értékpapíralap esetében az alapkezelői díjbevétel a nettó eszközérték 1 %-a. Az Alapkezelő 2009-ben is eredményes évet zárt, annak ellenére, hogy az ingatlanalapot kedvezőtlen piaci, gazdasági hatások érték.

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

Az OTP Ingatlanalap teljesítményét a 2009. évben az ingatlanok értékének csökkenése majd stabilizációja, illetve kisebb mértékben az egyes bérlőket érintő negatív gazdasági hatások határozták meg, továbbá az Alap által felvett devizahitel árfolyam és kamat hatása. Az ingatlanok értékvesztése március végéig negatív hozamot eredményezett. Az értékek stabilizációja a II. negyedév során történt meg, és a III. és IV. negyedévben az Alap hozama javuló mértéket mutat. Bár a befektetői bizalom még teljes mértékben nem tért vissza az OTP Ingatlanalapot illetően, az év során a befektetők pénzkivonási szándéka fokozatosan csillapodott és az év elején tapasztaltnál lényegesen alacsonyabb szintet ért el. A nemzetközi és a hazai gazdasági hatások következményeképpen a kamatok Magyarországon is erőteljesen csökkentek és a befektetői preferenciákat a magasabb megtérülési lehetőségek felé irányította. Ezek a tendenciák a részvényt piacon már látszanak, míg az ingatlanpiacon 2010-től várhatók.

Az Alap likviditásának biztosítására az ingatlanokra felvett jelzáloghitel és intézményi befektető által befektetési jegy vásárlás teremtett lehetőséget. Az Alap ingatlan értékesítésére a nyomott árviszonyok közepette ezáltal nem kényszerült.

Az elmúlt években különböző új befektetési lehetőségeket kerestünk annak érdekében, hogy bővüljön az OTP Csoport által kínált ingatlanpiaci befektetési eszközök köre a piacon, illetve Társaságunk eredményessége ne legyen kitéve ilyen mértékben a hazai ingatlanpiacnak. Ennek eredményeképpen indítottuk 2007. november elején az OTP Reál I. Tőke-és Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot. Az Alap vagyonának egy része fix kamatozású bankbetétben van, ami garantálja a befektetők számára a tőke megtérülését. Az alap hozamát egy olyan részvénykosár árfolyamindexének változása határozza meg, amely húsz jelentős, ingatlan beruházással és üzemeltetéssel foglalkozó közép- és kelet európai részvénytársaság részvényeiből áll. Az alap által kibocsátott befektetési jegyek a futamidő alatt (három év) minimum 10, maximum 50% nominális hozamot biztosítanak a befektetőknek.

3. A 2009. évi tényadatok a terv tükrében

OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2009. évi terv/tényadatok összehasonlítása

Adatok: ezer forintban

Megnevezés	2009.évi terv	2009.12.31 tény	változás %-ban
	b.	e.	e/b
Értékesítés nettó árbevétele	946.990	921.425	97,30%
Egyéb bevételek	500	863	172,60%
Bevételek összesen:	947.490	922.288	97,34%
Anyagköltség	9.400	11.477	122,10%
Igénybe vett szolgáltatások	145.950	75.869	51,98%
Egyéb költségek	3.800	3.047	80,18%
Forgalmazási díj, közvetített szolgáltatás	347.054	287.088	82,72%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	506.204	377.481	74,57%
Béreköltség	126.626	112.664	88,97%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	15.789	13.931	88,23%
Bérfelrakások	43.246	38.939	90,04%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	185.661	165.534	89,16%
Értékcsökkenési leírás összesen:	19.660	15.257	77,60%
Egyéb ráfordítások összesen:	19.590	39.573	202,01%
Pénzügyi műveletek bevételei	3.000	17.536	584,53%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	200	17.355	8677,50%
Rendkívüli bevételek			
Rendkívüli ráfordítások	-		
Adózás előtti eredmény	219.176	324.624	148,11%
Társasági adó (2009 év)	35.068	53.319	152,04%
Különadó	8.767	13.046	148,81%
Adózás utáni eredmény	175.341	258.259	147,29%

A terv 2009. év végére 35 milliárd forint nettó eszközértékkel számolt, amiből 32 milliárd forint az ingatlan alap és 3 milliárd forint az értékpapír alap. Az alapkezelési díjbevételek összesen 946 millió forintra terveztük, ami 97%-ban teljesült. Mivel a jelentős mértékű visszaváltásokat az ingatlanalap csak hitelből tudta finanszírozni, 2009 májusától az ingatlanalap ingatlanfeltöltöttsége 100% fölé került, azaz az ingatlanok értéke meghaladta az alap nettó eszközértékét. Az alapkezelői díjbevételek ezt a változást úgy követték, hogy alapkezelési díjat nem számolunk el a teljes ingatlanállományra, annak felső határa a nettó eszközérték 2%-a.

Az anyagköltségek, igénybevett szolgáltatások, egyéb költségek és a forgalmazási díjak – a ráfordítások 57 %-át adják. Ezekben a költségekben jelentős mértékű a megtakarítást sikerült elérni a tervhez képest. Számottevő költségcsökkenés volt az igénybevett szolgáltatásokban (70,1 millió forint) és a közvetített szolgáltatásokban (60 millió forint). Ez utóbbi az alapkezelő által fizetett (és az alapkezelési díjban továbbszámolt) forgalmazási jutalékot takarja - melyet a forgalomban lévő befektetési jegyek árfolyamértéke alapján

számolunk el a forgalmazókkal, tehát értékének alakulása szoros összefüggésben van a nettó eszközérték alakulásával.

A személyi jellegű kiadásokon belül minden költségnemben alatta maradtunk a tervnek. A gazdasági válság hatásaként az elmúlt évben nem emelkedtek a bérek, illetve csökkent az alkalmazotti létszám is. 2009 év végén a záró létszám 13 fő, az átlagos statisztikai létszám 13,17 fő volt.

Megbízással egy főt foglalkoztatunk a belső ellenőri teendők ellátására.

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

Az **egyéb** ráfordításokban jellemzően csak iparüzési adófizetési kötelezettséget tervezünk, ezzel szemben szükségessé vált csaknem 20 millió forint céltartalék képzése. A Társaságnál 2008-ban lezajlott helyi adó ellenőrzésben jogerős határozat még nem született, így a 2008 évet követő időszakra esetlegesen megállapítható jogkövetkezmények fedezeteként a már meglévő céltartalékhoz további 20 millió forint céltartalék képzésére került sor. (Ez összesen 101,8 millió forint.).

A **pénzügyi műveletek** eredménye 181 e Ft forint volt. A 17,5 millió forint bevétel a pénzeszközökön elért kamat. 68,3 millió forint árfolyamvesztéséget szenvedtünk el viszont befektetési jegyek visszaváltásán, melyet ellensúlyoz az értékpapírjainkra (OTP Ingatlanbefektetési jegy) 2008. évben elszámolt értékvesztés visszairása (51 millió Ft). A mérleg fordulónapján készleten lévő befektetési jegyekre már nem kellett árfolyamvesztést elszámolnunk.

Össességében 2009.12.31-én az adózás előtti eredmény 324.6 millió forint, az adózott eredmény pedig 258,3 millió forint volt, ami tervezett értéket 47 %-kal haladja meg.

4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 47,9 %-kal csökkent.

A **befektetett eszközökben** viszonylag szerény mértékű (9,2%) csökkenés következett be, mivel az értékcsökkenés összege meghaladta a beszerzések összegét. A beruházások értéke 11.898 ezer forint volt, amiből 5.777 ezer forint vagyoni értékű jog (szoftver), 424 ezer forint számítástechnikai eszköz, 5.284 ezer forint gépjármű, 413 ezer forint pedig berendezés. 2009-ben is szükséges volt meglévő szoftvereink továbbfejlesztése. Társaságunk ingatlannal nem rendelkezik, az irodát az általunk kezelt ingatlanbefektetési alaptól béreljük.

A **forgóeszközök** értéke jelentősen csökkent. Vevőkkel szembeni követelés a kiszámlázott alapkezelési díjakból áll, mely a mérlegkészítés időszaka alatt is csak részben rendeződött pénzügyileg. Az értékpapírok állománya, mely teljes egészében az általunk kezelt ingatlan befektetési alap befektetési jegyeit tartalmazza, 541 millió forinttal csökkent. Ezt a csökkenést az osztalékfizetés miatti visszaváltás okozza. A pénzeszközök csaknem teljes egészében lekötött betétben voltak a mérleg fordulónapján.

Forrás oldalon a **saját tőke** értéke emelkedett, mivel a 2009. évi mérleg szerinti eredményt osztalék kifizetés nem terheli. A saját tőke aránya az összes forráson belül 8,37 %-ról 62,61 %-ra növekedett a két évvég közötti vonatkozásában. A befektetett eszközök fedezettsége (saját tőke és befektetett eszközök aránya) is emelkedett, 2009. december 31-én: 933,67 % volt.

A **kötelezettségek** csak rövid lejáratú kötelezettségeket tartalmaznak. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek más csoporttagok felé fennálló szállítói kötelezettségeket takarnak. A kötelezettségekre és a passzív időbeli elhatárolásokra a követelések és az aktív elhatárolások 4,7611 fedezettséget nyújtanak (likviditási mutató).

A **passzív időbeli elhatárolások** legjelentősebb tételei a 2009. évet terhelő, de a mérleg zárásáig ki nem fizetett jutalmak és azok járulékai, valamint fizetendő (de mérlegkészítés időszakában még ki nem számlázott) forgalmazási jutalékok.

5. Eredménykimutatás

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nettó eszközértéke 2009-ben tovább csökkent: 73,4 milliárd forintról 32,5 milliárd forintra. Ennek ellenére 2009-ben még jelentős **alapkezelési díjbevételt** realizáltunk: a nettó árbevétel 921,4 millió Ft, ez azonban az előző évi nettó árbevételnek csak a 41%-a.

Az **anyagjellegű ráfordítások** között kiemelkedően magas a közvetített szolgáltatások értéke, amely az OTP Bank Nyrt-nek, mint főforgalmazónak és az alforgalmazóknak fizetett forgalmazási jutalékot takarja. A forgalmazási jutalék a forgalmazók által értékesített befektetési jegyek mindenkoros értéke alapján számítható, mely az alapkezelési díjbevételeken keresztül terhelődik az alapra. Az igénybe vett szolgáltatások értékében az üzletviteli és jogi tanácsadások díja, a szoftverek és a hardverek üzemeltetési költsége, valamint az iroda bérleti díja a legjelentősebb tételek. Az anyagjellegű ráfordítások értéke az előző évinek csak 34%-a, ezen belül is a forgalmazási jutalék csökkenése a legszámottevőbb.

A **személyi jellegű ráfordítások** az előző évi költség 90%-ra csökkent. A megtakarítást az tette lehetővé, hogy 2009-ben nem volt bérfejlesztés, illetve csökkent az átlagos statisztikai állományi létszám. A Társaság a foglalkoztatáspolitikájában, a személyi juttatásokban a Bankcsoportban szokásos gyakorlatot követi.

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

Az **egyéb ráfordításokban** az előző évi tényadatokhoz képest csökkent ugyan, de ennek oka nem a szokásos üzletmenetben, hanem a céltartalék képzésben keresendő. 2008-as iparüzési adóellenőrzés által –nem jogerősen– megállapított esetleges adóhiányra és ennek következményeire 2008-ban 82,2 millió forint, majd 2009-ben további 19,6 millió forint céltartalékot képeztünk.

Az **üzleti tevékenység eredménye** 324,4 millió forint, ami az előző évi üzleti eredménynek 39%-a. Ez a csökkenés arányaiban megfelel az alapkezelési díjbevétel csökkenésének, ami a kezelt alap nettó eszközérték alakulásának eredménye.

A **pénzügyi műveletek eredménye** mindössze 0,2 millió forinttal járult hozzá a társaság eredményességéhez. Ezt a 68,3 millió forint OTP Ingatlanbefektetési Jegy visszaváltásán realizált árfolyamvesztés okozta, amit 51,2 millió forint értékvesztés visszairás és a pénzeszközöinkre kapott 17,4 millió Ft kamat ellensúlyozott.

A Társaság **adózás előtti eredménye** 324.6 millió forint, adózott **eredménye** 258.3 millió forint. Ez alatta maradt az előző évi eredménynek, azaz a negatív piaci folyamatok a 2009-es eredményben már tükröződnek. A gazdálkodás jövedelmezőségét kifejező mutatók továbbra is megfelelő jövedelmezőségről tanúskodnak, akár a jegyzett tőkéhez, akár a nettó árbevételhez viszonyítjuk az adózott eredményt. Továbbra is jó a társaság likviditása, a likvid eszközei 376 %-kal haladják meg a rövid lejáratú kötelezettségeit. Ugyanakkor Társaság által kezelt vagyon csökkenése miatt 2010-es eredményben még további csökkenés prognosztizálható.

6. A működésben rejlő kockázati tényezők

Az OTP Ingatlan Alapkezelő jelenleg két alapot kezel, így az ingatlanpiac alakulásának való kitétségünk magas.

Az OTP Ingatlan Alap befektetési jegyeinek értékesítésében meghatározó szerepet játszik a piaci kamatok, és ezen keresztül az alternatív befektetési lehetőségek kamatszintjének alakulása, az alap befektetési jegyei által kínált estleges hozamelőny, valamint a befektetési jegyek árfolyamának alacsony ingadozása.

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

2008-ban az ingatlanalapok működésével kapcsolatban eddig nem tapasztalt kockázati tényezőként jelentkezett a hirtelen megnövekedett visszaváltási igényből eredő likviditáskelés. Az ingatlanalapok viszonylag magas és kiegyensúlyozott hozamot magas ingatlanarány mellett tudnak elérni. Az ingatlanok likviditása azonban igen alacsony, ez magas ingatlanarány mellett megnehezíti a visszaváltások finanszírozását.

7. Jövőbeni kilátások

2009-ben folytatódott az ingatlanalapból a tőke kiáramlása: 27.660 millió darab befektetési jegy visszaváltása realizálódott, ami árfolyamértéken 38.510 millió forint volt. 2009-ben a visszaváltásokat az ingatlanokat terhelő jelzálog hitellel finanszíroztuk. A visszaváltások üteme egyenletesen és folyamatosan csökken. A 2009. december 31-ig leadott, nem teljesült visszaváltások darabszáma 3.445 millió, ebből a mérlegkészítés időszakában (2010. január 31-ig) kifizetésre került 293 millió darab. 2010-ben az ingatlanpiac élénkülésére számítunk, ez egyrészt jótékony hatással lehet az alap likviditására, másrészt az ingatlanok értékének lassú növekedése erősítené a befektetők ingatlanalapokba vetett bizalmát. 2010-ben jelentős változással, tőkebeáramlással azonban még nem számolhatunk.

Ebben az évben várhatóan tovább csökken majd az alapkezelő nettó árbevétele, de ezzel együtt csökkennek majd a fizetendő jutalékok is. A fix költségekben további megszorításokra lesz szükség, de a Társaság likviditása megfelelő, gazdálkodása továbbra is eredményes lesz.

8. Egyéb kiegészítések

A mérleg fordulónapja után változás történt a Társaság közvetett tulajdonosi szerkezetében: a kisebbségi tulajdonost, a Sinvest Trust Kft-t megvásárolta az OTP Bank Nyrt. Ezzel a Bank a Társaság 51%-nak közvetlen, a 49%-nak közvetett tulajdonosává vált.

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

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

Budapest, 2010. február 05.


OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.