

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2012. 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 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 776.451 eFt, a mérleg szerinti eredmény 122.980 eFt nyereség –, 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012. 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 beszámolóról 2013. március 27-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait ezen időpontig vizsgáltuk meg. Az éves beszámolót a tulajdonos 2013. március 28-án jóváhagyta. A 2013. március 27-t követően bekövetkezett fordulónap utáni eseményekre vonatkozó eljárásaink a tulajdonos éves beszámoló jóváhagyására vonatkozó döntésére korlátozódtak.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés

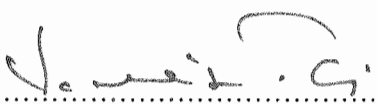
Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. mellékelt 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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.

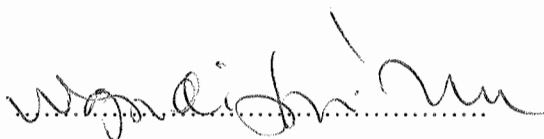
Véleményünk szerint az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. április 3.



Horváth Tamás

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

Cégjegyzék száma

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRt.

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

BESZÁMOLÓ

2012. december 31.

audit után

eFt

Budapest, 2013. február 15.

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	2011.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2012.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	19,690		68,826
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	7,709		51,205
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyon értékű jogok	7,709		51,205
6	Szellemi termékek			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek	-		-
9	Immateriális javak érték helyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	11,981		17,621
11	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-		-
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11,866		17,621
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	115		-
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	608,807		705,322
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	268,411		98,719
35	Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	229,917		80,608
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-		-

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2012.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
37	Követelés egyéb részesed.visz.lévő váll. szemben			
38	Váltókövetelések			
39	Egyéb követelések	38,494		18,111
40	III. ÉRTÉKPAPIROK	333,017		528,017
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42	Egyéb részesedés	333,017		528,017
43	Saját részvények, saját üzletrészek			
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapirok			
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK	7,379		78,586
46	Pénztár, csekkek	2		11
47	Bankbetétek	7,377		78,575
48	C. Aktív időbeli elhatárolások	122		2,303
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-		-
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	122		2,303
51	Halasztott ráfordítások			
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	628,619		776,451

Budapest, 2013. február 15.


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

Céjjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2012.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
53	D. Saját tőke	489,939		612,919
54	I. JEGYZETT TŐKE	100,000		100,000
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
56	II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
57	III. TŐKETARTALÉK			
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	258,259		389,939
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	131,680		122,980
62	E. Céltartalékok	-		-
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-		-
64	Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre			
65	Egyéb céltartalék			
66	F. Kötelezettségek	62,089		53,818
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
69	Hátrasorolt köt. Egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben			
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK			
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73	Átváltoztatható kötvények			
74	Tarozások kötvénykibocsátásból			
75	Beruházási és fejlesztési hitelek			
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
78	Tartós köt.egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben			
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	62,089		53,818
81	Rövid lejáratú kölcsönök			
82	ebből: átváltoztatható kötvények			
83	Rövid lejáratú hitelek			
84	Vevőktől kapott előlegek			
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3,793		17,108
86	Váltótartozások			
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	44,917		19,888
88	Rövid lejáratú köt.egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	-		-

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2012.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13,379		16,822
90	G. Passzív időbeli elhatárolások	76,591		109,714
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	76,591		109,714
93	Halasztott bevételek			
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN	628,619		776,451

Budapest, 2013. február 15.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011. év eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2012. év eFt-ban
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele - Alapkez. Díj	715,034		743,846
2	- Közv. szolg. tszla	1,374		1,503
3	02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
4	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	716,408		745,349
5	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
6	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
7	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)			
8	III. Egyéb bevételek	1,877		82
9	ebből: visszairt értékvesztés			
10	05. Anyagköltség	8,411		10,528
11	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	73,756		67,962
12	07. Egyéb szolgáltatások értéke	6,634		4,517
13	08. Eladott áruk beszerési értéke			
14	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke - Forg. jutalék	247,660		243,478
15	- Közv. szolgálat.	203		90
16	IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)	336,664		326,575
17	10. Bérköltség	157,416		169,179
18	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	18,594		21,474
19	12. Bérjárulékok	46,357		52,627
20	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	222,367		243,280
21	VI. Értékcsökkenési leírás	16,526		21,142
22	VII. Egyéb ráfordítások	20,071		21,090
23	ebből: értékvesztés			
24	banki kölönadó	10,079		10,079
25	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	122,657		133,344
26	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
27	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
28	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
29	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
30	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	18,163		0
31	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
32	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	5,544		3,054
33	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	5,544		3,054
34	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0		416
35	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	23,707		3,470
36	18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0		0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		0
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		0
41	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0		169
42	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	0		169
43	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	23,707		3,301
44	C. SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	146,364		136,645
45	X. Rendkívüli bevételek			
46	XI. Rendkívüli ráfordítások	0		0
47	D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	0		0
48	E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	146,364		136,645
49	XII. Adófizetési kötelezettség	14,684		13,665
50	F. ADÓZOTT EREDMÉNY	131,680		122,980
51	22. Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre	0		0
52	23. Jövähagyott osztalék, részesedés	0		0
53	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	131,680		122,980

Budapest, 2013. február 15.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

2012. január 01-től 2012. december 31-ig terjedő időszakra

2013. február 15.

1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRt. 1999. október 30-val, 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 100%-os tulajdonossá 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

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 alábbi alapok kezelését végzi:

OTP Ingatlanbefektetési Alap,

BALANSZ Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap,

OTP Real II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott 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

A kezelt alapok alábbi saját tőke adatai 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. Az Alap saját tőkéje 2012. december 31-én 30.847.591 eFt. Típus szerinti besorolás alapján Közvetlen ingatlanokba fektető nyilvános nyíltvégű ingatlanalap.

Az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap PSZÁF bejegyzése 2010. május 04-én történt, az alap induló vagyona 501.000 eFt volt, melyet az ügyfelek 2010. április 21-én jegyeztek le. 2012 október 9-én az Alap átalakult, új neve: Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap. 2012. december 31-én az alap saját tőkéje 5.040.338 eFt volt. Típus szerinti besorolás alapján Közvetlen ingatlanokba fektető zártkörű nyíltvégű ingatlanalap.

Az OTP Real II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. január 6-án jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.651.000 eFt, futamideje 3 év, vagyona 2012. december 31-én 1.713.508 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Real III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. május 5-én jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.818.620 eFt, futamideje 3 év, vagyona

2012. december 31-én 1.854.299 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Real Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. november 16-án jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.143.460 eFt, futamideje 3 év, vagyona 2012. december 31-én 1.338.919 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Real Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2012. január 10-én jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.417.090 eFt, futamideje 3 év, vagyona 2012. december 31-én 1.494.701 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

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 beszerzéskor 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 2013. 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 1.000 eFt+Áfa.

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
1116 Budapest, Ringló u. 20.

Erdész Katalin
2030 Érd, Diósi út. 48.

A Társaságnak Felügyelő Bizottságának tagjai: Gyuris Dániel elnök (6795 Bordány, Dudás u. 89.), Szabó János (8622 Zamárdi-Szántód, Vörösmarty u. 33.), Molnár Lilla (1192 Budapest, Kenyérmező u. 13/2.), 2012.04.23-től Windheim József (6000. Kecskemét, Kistemplom u. 1.), és 2012.07.09-től Wieland Zsolt (2000. Szentendre, Barackvirág u. 5.).

A Felügyelő Bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem nyújtottunk, nevükben garanciát nem vállaltunk. Társaságunknak a korábbi tisztségviselőivel, igazgatósági és felügyelő bizottsági tagjaival szemben nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs. A Felügyelő Bizottság tagjai részére 2012 évben 1.200 eFt tiszteletdíj került számfejtésre.

A Számviteli Törvény 3. §-a alapján társaságunk leányvállalatnak minősül, és ez alapján készítette el mérleg és eredménykimutatását. A Társaság az OTP Bank NyRt.leányvállalata, így az 1996. évi CXII. Tv. 90. §-a szerint a Bank összevont alapú felügyelete alá tartozik.

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 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

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

Megnevezés	Bruttó érték				Amortizáció				Nettó érték eFt
	Nyitó (2012.01.01)	Változás			Nyitó (2012.01.01)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Vagyoni értékű jogok	50.016	52.844	0	0	42.307	9.348	0	0	51.205
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>50.016</i>	<i>52.844</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>42.307</i>	<i>9.348</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>51.205</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.

Az időszakban nem volt tárgyi eszköz értékesítés illetve selejtezés.

A tárgyi eszközök bruttó értéke az időszak végén 67.606 e Ft, az elszámolt értékcsökkenés 49.985 eFt, a tárgyi eszközök nettó értéke 17.621 eFt.

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó érték eFt
	Nyitó (2012.01.01)	Változás			Nyitó (2012.01.01)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Számítástechnikai berendezések	13.425	9.548	0	0	11.185	3.983	0	0	7.805
Járművek	24.379	4.691	0	0	16.325	4.255	0	0	8.49
Egyéb berendezési és felszerelési tárgyak	12.252	3.311	0	0	10.680	3.557	0	0	1.326
Beruházás	115	70.279	70.394	0	0	0	0	0	0
<i>Egyéb berendezések, felszerelések, járművek összesen</i>	<i>50.171</i>	<i>87.829</i>	<i>70.394</i>	<i>0</i>	<i>38.190</i>	<i>11.795</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>17.621</i>

Az immateriális javak és tárgyi eszközök időszakban elszámolt értékcsökkenési leírásának összege: 21.143 eFt; melyből az azonnali értékcsökkenés összege 3.040 eFt.

2.3. Befektetési tükör

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 1 – 2012.12.31.					
IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA					
BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT.,SELEJT)	ÁTSOROLÁS növe (+) / csökkt (-)	Adatok eFt-ban ZÁRÓ
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	50.016	52.844	0	0	102.860
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	50.016	52.844	0	0	102.860
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	0	0	0	0	0
3. SZELLEMI TERMEKEK	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	50.171	87.829	70.394	0	67.606
1. INGATLANOK /BÉRELT/	0	0	0	0	0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	50.056	17.550	0	0	67.606
a. <i>Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
b. <i>Számítástechnikai eszközök</i>	13.425	9.548	0	0	22.973
c. <i>Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
d. <i>Járművek</i>	24.379	4.691	0	0	29.070
e. <i>Berendezések</i>	12.252	3.311	0	0	15.563
f. <i>Bútorok</i>	0	0	0	0	0
g. <i>Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0
h. <i>Kis értékű eszközök</i>	0	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSOK	115	70.279	70.394	0	0
I.-II. ÖSSZESEN	100.187	140.673	70.394	0	170.466

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 2 – 2012.12.31.

IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT., LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt kiv. csökk(-)	Adatok eFt-ban ZÁRÓ
III. IMMATERIÁLIS JAVAK	42.307	9.348	0	0	51.655
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	42.307	9.348	0	0	51.655
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	38.190	11.795	0	0	49.985
1. INGATLANOK	0	0	0	0	0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	38.190	11.795	0	0	49.985
<i>a. Ügynviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>b. Számítástechnikai eszközök</i>	11.185	3.983	0	0	15.168
<i>c. Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>d. Járművek</i>	16.325	4.255	0	0	20.580
<i>e. Berendezések</i>	10.680	3.557	0	0	14.237
<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	0	0	0	0
5. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0	0	0
III.-IV. ÖSSZESEN	80.497	21.143	0	0	101.640
ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉKE	19.690	119.530	70.394	0	68.826

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 3 – 2012.12.31.

IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ(*)	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT.,LOPÁS,SELEJT)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt kivéz. csökk(-)	Adatok eFt-ban ZÁRO
V. IMMATERIÁLIS JAVAK					
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	7.709	43.496		0	51.205
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	7.709	43.496		0	51.205
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
VI. TÁRGYI ESZKÖZÖK					
1. INGATLANOK	11.981	5.755		115	17.621
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0		0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	11.866	5.755		0	17.621
<i>a. Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0		0	0
<i>b. Számítástechnikai eszközök</i>	2.240(*)	5.565		0	7.805
<i>c. Híradástechnikai eszközök</i>	0	0		0	0
<i>d. Járművek</i>	8.054(*)	436		0	8.490
<i>e. Berendezések</i>	1.572(*)	-246		0	1.326
<i>f. Bútorok</i>	0	0		0	0
<i>g. Képzőművészeti alkotások</i>	0	0		0	0
<i>h. Kisértékű eszközök</i>	0	0		0	0
4. BERUHÁZÁSOK	115	0		115	0
V.-VI. ÖSSZESEN	19.690	49.251		115	68.826

* 2011. évi hibás záró kerékítések korrigálásra kerültek

2.4. Befektetett pénzügyi eszközök

A mérleg fordulónapján befektetett pénzügyi eszközünk nem volt.

2.5. Követelések

2012 . december 31-én a Társaságnak 98.719 eFt a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	2011.12.31-én	2012.12.31-én
a./ Vevőkkel szembeni követelés :	229.917 eFt	80.608 eFt
b./ Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	0 eFt	0 eFt
c./ Egyéb követelések összege:	38.494 eFt	18.111 eFt
- ebből:		
Munkabér előleg	0 eFt	33 eFt
Egyéb előleg (Dorsumnak)	0 eFt	1.524 eFt
Fizetett óvadék	1.060 eFt	1.067 eFt
Társasági adó	35.469 eFt	13.837 eFt
Külön adó	0 eFt	0 eFt
Iparüzési adó	1.936 eFt	1.553 eFt
Egészségbizt.pénztár	0 eFt	2 eFt
Rövid lejár. egyéb követelés	29 eFt	95 eFt

A vevőkkel szembeni követelés (80.608 eFt) részben az OTP Ingatlanbefektetési Alap (52.336 eFt), részben a Balansz Alap (7.014 eFt), illetve a Reál II. Alap (2.169 eFt) 12. havi alapkezelési díjait, valamint a Reál III. Alap (7.928 eFt), a Reál Globális Alap (4.984 eFt) és a Reál Aktív Alap (6.177 eFt) 10-12. havi alapkezelési díjait tartalmazza.

2.6. Értékpapírok

2011. december 31-én a Társaság tulajdonában 217.657 eFt névértékű OTP Ingatlan Befektetési Jegy volt, melynek beszerzési ára 333.017 eFt. 2012. év folyamán összesen 118.138 eFt névértékű értékpapír vásárlásra került sor és mivel az év folyamán befektetési jegy visszaváltás nem történt, így 2012. december 31-én 335.795 eFt névértékű befektetési jegy volt a tulajdonunkban.

2012.12.31-én nem kellett értékvesztést elszámolni, az értékpapírok könyv szerinti értéke 528.017 eFt.

2.7. Pénzeszközök

A Társaság pénzeszköz-állománya

	2011.12.31-én	2012.12.31-én
	7.379 eFt	78.586 eFt
Pénztárak egyenlege:	2 eFt	11 eFt
Bankszámlákon kezelt pénzeszköz	7.377 eFt	78.575 eFt

Devizával, valutával a mérleg fordulónapján nem rendelkezünk.

2.8. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között mutatjuk ki az újság előfizetések 2013. évre vonatkozó időarányos összegét (151 eFt), a 2013 évre megmaradt Erzsébet utalványok összege (10 eFt), illetve a 2013. évre vásárolt BKV bérletek összegét (2.142 eFt).

Az aktív időbeli elhatárolások összege

2011.12.31-én	2012.12.31-én
122 eFt	2.303 eFt

2.9. Saját tőke

	2011.12.31-én	2012.12.31-én
Jegyzett tőke	100.000 eFt	100.000 eFt
Eredménytartalék	258.259 eFt	389.939 eFt
Mérleg szerinti eredmény	131.680 eFt	122.980 eFt
Összesen:	489.939 eFt	612.919 eFt

A Társaság adózás előtti eredménye: 136.645 eFt (2011: 146.364 eFt), adózott eredménye: 122.980 eFt (2011: 131.680 eFt).

2.10. Céltartalék

Céltartalékot nem képeztünk, várható, jövőbeni kötelezettségünk nincs.

2.11. Kötelezettségek

A Társaságnak 2012. december 31-én hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

Rövid lejáratú kötelezettségek

2011.12.31-én	2012.12.31-én
62.089 eFt	53.818 eFt

2.11.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen 17.108 eFt (2011.12.31.: 3.793 eFt), mely teljes egészében belföldi szállítókkal szembeni tartozás.

2.11.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben összesen 19.888 eFt (2011.12.31.: 44.917 eFt). Ebből 318 eFt (2011.12.31.: 313 eFt) reklám szolgáltatásra (OTP Alapkezelő Zrt.), 19.560 eFt (2011.12.31.: 44.604 eFt) forgalmazási jutaléokra (OTP Bank Nyrt.), 10 eFt (2011.12.31.: 0 eFt) továbbképzésre kiszámlázott díj (OTP Bank. Nyrt).

2.11.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 16.822 eFt. (2011.12.31.: 13.378 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.

	2011.12.31-én 76.591 eFt	2012.12.31-én 109.714 eFt
- jóváhagyott jutalom+járulékai	59.981 eFt	78.000 eFt
- bej.jegy forgalmazási jutalék	0 eFt	19.607 eFt
- letétkezelési díj	70 eFt	787 eFt
- személyszállítás költségei	130 eFt	260 eFt
- könyvvizsgálói díj	5.112 eFt	6.858 eFt
- belföldi utazás	29 eFt	0 eFt
- telefon költség	105 eFt	145 eFt
- ügyvédi munkadíj	50 eFt	0 eFt
- KRF-271 gk javítás	93 eFt	0 eFt
- késedelmi kamat	60 eFt	0 eFt
- posta ktg	80 eFt	50 eFt
- takarítás	142 eFt	144 eFt
- bérszámfejtés	85 eFt	68 eFt
- rendszergazdai szolgáltatás	1.622 eFt	1.140 eFt
- honlap karbantartás	0 eFt	180 eFt
- szakértői díj (Clavis)	0 eFt	793 eFt
- cégautóadó IV.név	146 eFt	247 eFt
- üzemeltetési átalány elsz.	500 eFt	1.200 eFt
- közzétételi, forgalombantartási díj	150 eFt	159 eFt
- kamattámogatás	5.948 eFt	0 eFt
- jutalék+járulékai	2.288 eFt	0 eFt
- futárszolgálat	0 eFt	76 eFt

3. EREDMÉNYKIMUTATÁS

3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele

2011	2012
716.408 eFt	745.349 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

2011	2012
1.877 eFt	82 eFt

Itt szerepelnek a kerekítési különbözetek (5 eFt) és a különféle egyéb bevételek (119 eFt). Értékesített tárgyi eszköz, illetve káreseménnyel kapcsolatos bevétel 2012. évben nem volt.

3.3 Anyagjellegű ráfordítások

	2011	2012
	336.664 eFt	326.575 eFt
Ebből a jelentősebb költségek		
<i>Anyagköltségek</i>	<i>8.411 eFt</i>	<i>10.528 eFt</i>
- ebből		
üzemanyag költségek	3.632 eFt	3 781 eFt
közüzemi díjak	2.707 eFt	5.443 eFt
irodaszer, nyomtatvány költségei	690 eFt	880 eFt
egyéb anyagfelhasználás	1.382 eFt	424 eFt
<i>Igénybevett szolgáltatások</i>	<i>73.756 eFt</i>	<i>67.962 eFt</i>
- ebből		
posta költségek	1.265 eFt	1.495 eFt
telefon költségek	1.640 eFt	2.015 eFt
utazási, kiküldetési ktg.	3.491 eFt	4.029 eFt
számtechn.,irodai ber. gk. karbant.	5.087 eFt	5.849 eFt
hírlap, folyóirat, szakkönyv	168 eFt	231 eFt
kézbesítés, fuvardíj	611 eFt	905 eFt
egyéb anyagjell.	233 eFt	87 eFt
bérleti díjak	10.945 eFt	11.972 eFt
épület üzemeltetés	1.957 eFt	1.728 eFt
immat. Jav., TE. üzemeltetés	17.025 eFt	16.809 eFt
bérszámfejtés	340 eFt	290 eFt

reklám, hirdetés	7.042 eFt	3.451 eFt
oktatás, továbbképzés	861 eFt	556 eFt
könyvvizsgálat	5.112 eFt	6.924 eFt
jogi tanácsadás	3.150 eFt	5.610 eFt
tanácsadás	969 eFt	3.848 eFt
fordítás	599 eFt	828 eFt
letétkezelési díj	1.433 eFt	3.011 eFt
szakértői díj	2.572 eFt	1.992 eFt
üzgyviteli, üzletviteli szolgáltatás	593 eFt	624 eFt
adatátviteli szolgáltatás	2.524 eFt	1.450 eFt
kamattámogatás	5.948 eFt	-5.948 eFt
egyéb	191 eFt	206 eFt

<i>Egyéb szolgáltatások</i>	<i>6.634 eFt</i>	<i>4.517 eFt</i>
- ebből		
hatósági, tagsági díjak	4.816 eFt	2.354 eFt
pénzügyi, bef.szolgáltatási díjak	273 eFt	345 eFt
biztosítási díj	1.545 eFt	1.728 eFt
különbéle egyéb költség	0 eFt	90 eFt

<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások</i>	<i>247.863 eFt</i>	<i>243.568 eFt</i>
- ebből		
forgalmazási díj	247.660 eFt	243.478 eFt
egyéb közvetített szolgáltatás	203 eFt	90 eFt

Az eladott (közvetített) szolgáltatások között a kapcsolt felekkel (OTP Bank. Nyrt.) szemben felmerült forgalmazási díjak összege 243.241 eFt (2011: 241.570 eFt)

3.4. Személyi jellegű ráfordítások

	2011	2012
Béreköltség	157.416 eFt	169.179 eFt
Személyi jellegű kifizetések	18.594 eFt	21.474 eFt
Bérfelrakások	46.357 eFt	52.627 eFt
Összesen	222.367 eFt	243.280 eFt

3.5. Értécsökkenési leírás

	2011	2012
Terv szerinti értécsökkenési leírás	15.519 eFt	18.102 eFt
100 eFt érték alatti tárgyi eszközök	1.007 eFt	3.040 eFt
Összesen:	16.526 eFt	21.142 eFt

3.6. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások a Társaságnál 21.090 eFt-ot tettek ki az időszak alatt (2011. évben 20.071 eFt). 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.

3.7. Pénzügyi műveletek eredménye

	2011	2012
Pénzügyi műveletek bevételei	23.707 eFt	3.470 eFt
melyből: befekt. pü. eszk. kamat, árf.nyereség	18.163 eFt	0 eFt
kamat és kamatjellelű bevételek	5.544 eFt	3.054 eFt
egyéb pénzügyi bevétel	0 eFt	416 eFt
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0 eFt	169 eFt
melyből: fizetendő kamatok és kamatjell. ráford.	0 eFt	0 eFt
forгатási célú ép. értékveszt.(-)/visszaírása(+)	0 eFt	0 eFt
valuta készlet átvált. árf.veszt.	0 eFt	0 eFt
külf.pénzértékre szóló köt.árf.veszt.	0 eFt	169 eFt
Pénzügyi műveletek eredménye	23.707 eFt	3.301 eFt

3.8. Rendkívüli eredmény

A társaságnak 2012. év folyamán nem volt rendkívüli ráfordítása illetve rendkívüli bevétele.

4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

4.1 TÁRSASÁGI ADÓ

	2011. év	2012. év	
Adózás előtti eredmény:	146.364	136.645	eFt
Növelő tételek:			
Elszámolt értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszk. nettó értéke	16.526	21.143	eFt
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	52	9	eFt
Adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés	0	0	eFt
Alaptevékenységen kívüli költségek (üzleti ebéd, ajándék)	425	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	0	0	eFt
Reprezentáció el nem számolható része	0	0	eFt
Követelések árfolyam vesztesége (pü-i ráfordítás)	0	0	eFt
Növelő tételek összesen:	17.003	21.152	eFt
Csökkentő tételek:			
Adótv.szerinti értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	16.526	21.143	eFt
Előző évben elszámolt értékvesztés	0	0	eFt
Kapott osztalék	0	0	eFt
Előző évben elszámolt veszteség	0	0	eFt
Iparüzési adó	0	0	eFt
Céltartalék felhasználás	0	0	eFt
Kapcsolt vállalkozástól kapott kamat 50%-a	0	0	eFt
Csökkentő tételek összesen:	16.526	21.143	eFt
Társasági adóalap	146.841	136.654	eFt
Társasági adó 10%	14.684	13.665	eFt
Különadó 4%	0	0	eFt
Adófizetési kötelezettség összesen:	14.684	13.665	eFt
Adózott eredmény	131.680	122.980	eFt
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0	eFt
Fizetett (jóváhagyott) osztalék	0	0	eFt
Mérleg szerinti eredmény	131.680	122.980	eFt

4.2. Létszám adatok

2012. január 1 – december 31-ig foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állománya 16,42 fő, záró állományi létszám 30 fő volt.

	2011.	2012
Béreköltség és személyi jellegű egyéb kifizetések összege:	176.010 eFt	190.653 eFt
A munkavállalók béreköltsége:	96.212 eFt	101.405 eFt
Állományon kívüli dolgozók béreköltsége:	10.600 eFt	23.551 eFt
Jutalom	50.604 eFt	44.223 eFt
Felügyelő Bizottság tiszteletdíj:	876 eFt	1.200 eFt
Személyi jellegű egyéb kifizetések:	17.718 eFt	20.274 eFt

5. A Társaság jövőbeni helyzetére vonatkozó döntések és azok hatásai

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. két ingatlanalapot és négy származtatott alapot kezelt az 2012. gazdasági évben.

Az **OTP Ingatlanbefektetési Alap** 2012-ben is megtartotta pozícióját, továbbra is a harmadik legnagyobb hazai ingatlanalap. A válság éveiben tapasztalt tőkekiáramlás az elmúlt évben lényegesen mérséklődött. Az Alap likviditása 2012-ben is stabil volt, a forgalmazás negatív egyenlegét saját bevételeiből finanszírozta, a bérbeadottság az év folyamán emelkedett. Az Alap jó hozamtermelő képességű ingatlanokkal rendelkezik, bérlői állománya stabil, jelentős részben tőkeerős, multinacionális háttérrel rendelkező társaság. A bérlők fizetési fegyelme is javult az elmúlt év során. Az alap gazdálkodásának eredményeképpen az árfolyam folyamatosan és egyenletes ütemben emelkedik. A mérleg fordulónapján az alap nettó eszközértéke 30,8 mrd forint, az ingatlanok értéke pedig 52,9 mrd forint volt.

2010. májusában indult 501 millió forint vagyonnal az **OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap**. Az alap befektetői köre a nyugdíjpénztárak voltak és célja a betéti hozamnál magasabb hozammal bíró befektetési forma ajánlása a nyugdíjpénztárak részére. 2012-ben az alap addigi befektetői portfóliómódosítás miatt visszaváltották az alapon lévő befektetéseiket. Az Alapkezelő az alap átalakításáról döntött, melynek fordulónapja 2012. október 9. volt. Ezzel nappal megváltozott az alap befektetési politikája, neve, tulajdonosi köre és a az alap nettó eszközértékének számítási módja is. Az Alap neve **BALANSZ Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alapra** változott, a mérleg fordulónapján egyetlen tulajdonosa az OTP Bank Nyrt volt, vagyona 5,0 mrd forint volt.

Az elmúlt években különböző új befektetési lehetőségeket kerestünk annak érdekében, hogy bővüljön az OTP Csoport által kínált ingatlan alapú befektetési eszközök köre a piacon, illetve Társaságunk eredményessége ne legyen kitéve ilyen mértékben a hazai ingatlanpiacnak. Ennek eredményeképpen indítottuk 2011 januárjában az **OTP Real II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot** 1.651,0 millió forint tőkével, májusban indult az **OTP Real III. Nyilvános Hozamvédett Származtatott Alap** 1.818,6

millió forint tőkével, majd novemberben az **OTP Real Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.143,5 millió forint tőkével. 2012. január 10-én indult az **OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.417,0 millió forintos kezdő tőkével. Ezek az alapok ingatlantársaságok részvényindexén alapuló hároméves, hozamgarantált, származtatott alapok. A befektetési jegyek a futamidő alatt nem válthatók vissza, de bevezetésre kerültek a tőzsdei kereskedésbe, így vételi/eladási megbízás adható rájuk.

A fent felsorolt, OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapok saját tőke adatai a nettó eszközérték számítás adataival egyeznek.

A Társaság a jövőben rendszeres időközönként tovább szeretné bővíteni az OTP Fiókokban ajánlható termékek körét. A Real sorozatból további alapokat tervezünk indítani, melyek futamidejükben igazodnak a tartós befektetési számlákhoz, ezáltal nyújtva előnyös befektetési formát az ügyfelek részére. Távlabbi céljaink között szerepel a külföldi terjeszkedés, elsősorban azon régiókba, ahol az OTP Bank Nyrt. már befektetésekkel rendelkezik. A kezelt alapok számának és vagyonának növelése a cél a Társaság még eredményesebb működésének érdekében. Terveink szerint 2013-ban a Társaság árbevétele (alapkezelési díj) a kezelt vagyon növekedése miatt jelentősen emelkedni fog. Az alapkezelési díjbevétele emelkedésével azonban arányosan nőnek majd az alapkezelő kiadásai is, ez elsősorban forgalmi jutalékban és személyi jellegű költségekben tapasztalható majd. A kezelendő vagyon emelkedése jelentős létszámnövekedést indukált már 2012. negyedik negyedétől kezdődően, ami elsősorban a következő gazdasági évben érezteti majd hatását a kiadásokban. 2013-ban is költséghatékony gazdálkodás mellett az idei évhez hasonló eredményességre számítunk.

6. Cash Flow kimutatás

	2011	2012
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)	-72.798	141.486
Adózás előtti eredmény	146.364	136.645
- le / kapott osztalék	0	0
Elszámolt amortizáció	16.526	21.143
Elszámolt értékvesztés	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-1.533	0
Szállítói kötelezettség változása	-862	13.315
Rövidlejáratú kötelezettség változása	-290.294	-21.586
Passzív időbeli elhatárolások változása	18.789	33.123
Vevőkövetelés változása	-171.883	149.309
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változás	224.034	-174.617
Aktív időbeli elhatárolások változása	745	-2.181
Fizetett adó (nyereség után)	-14.684	-13.665
Fizetendő osztalék, részesedés	0	0
	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzváltozás	-7.794	-70.279
Befektetett eszközök beszerzése	- 9.366	-70.279
Befektetett eszközök eladása	1.572	0
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	-80.592	71.207
Pénzeszközök nyitó	87.971	7.379
Pénzeszközök záró	7.379	78.586
Pénzeszközök állományváltozása	-80.592	71.207

Össességében a pénzeszközök növekedése 71,2 millió forint volt. Pénzügyi műveletből származó pénzáramlás nem volt, a pénzeszközök növekedését nagyobb részben a szokásos működési tevékenység (141,5 mFt) pozitív hatása, illetve a befektetési tevékenység negatív hatása (-70,3 mFt) együttesen befolyásolta.

A szokásos működésből származó bevétel 141,5 millió forint volt. Ennek összetevői: az adózás előtti eredmény 136,6 millió forint, amit 13,7 millió forint adófizetési kötelezettség terhel. Ezt pozitív irányban befolyásolták az elszámolt, de kifizetést nem igénylő költségek, mint az amortizáció (21,1 millió Ft). A forgóeszközök változásából eredő pénzáramlás negatív volt (értéke 174,6 millió forint), ami elsősorban a jelentős összegű (195 millió Ft) értékpapír vásárlásból származott. A vevőkkel szembeni követelés csökkenése, illetve a passzív elhatárolások változása növelte a pénzeszközöket. A rövid lejáratú kötelezettségek

változása -21,6 millió forintos negatív pénzáramlást okozott, mivel a szállítói kötelezettségek növekedésével szemben és kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek nagyobb mértékben csökkentek az előző év végi adatokhoz képest.

A befektetési tevékenységből származó 70,3 millió forintos pénzáramlást a Társaság szokásos tevékenységére jellemző mértéket meghaladó tárgyi eszköz beszerzés okozza, melynek legjelentősebb tételi a Clavis4 szoftver bevezetéséhez kapcsolódó (51,8 millió Ft szoftver és 8,7 millió Ft hardver) kiadások.

7. Saját tőke üzleti éven belüli változásai

Adatok: eFt-ban

	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	Mérleg szerinti eredmény
Nyitó (2011.dec.31.)	100.000	258.259	0
Növekedés:			
- 2011. évi mérleg szerinti eredmény	0	131.680	0
- 2012. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	122.980
Csökkenés:			
- 2011.évi mérleg szerinti eredmény	0	0	0
- 2012. évi eredménytartalék	0	0	0
Záró: 2012.dec.31.	100.000	389.939	122.980

8. Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. jellemző mutatószámok

Saját tőke aránya (%)

2011. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{489.939}{628.619} = 77,94 \%$$

2012. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{612.919}{776.451} = 78,94 \%$$

Nettó forgóeszközarány (%)

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

2011. év

$$\frac{608.807+122-62.089-76.591}{608.807+122} = \frac{470.249}{608.929} = 77,23\%$$

2012. év

$$\frac{705.322+2.303-53.818-109.714}{705.322+2.303} = \frac{544.093}{707.625} = 76,89\%$$

Jegyzett tőke fedezettsége (%)**2011. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{489.939}{100.000} = 489,93 \%$$

2012. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{612.919}{100.000} = 612,92 \%$$

Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)**2011. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{489.939}{19.690} = 2488,26 \%$$

2012. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{612.919}{68.826} = 890,53 \%$$

Likviditási mutató**2011. év**

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elhat.}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek} + \text{Passzív időbeli elhat.}} = \frac{608.807 + 122}{62.089 + 76.591} = 439,09\%$$

2012. év

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elhat.}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek} + \text{Passzív időbeli elhat.}} = \frac{705.322 + 2.303}{53.818 + 109.714} = 432,71\%$$

Árbevétel-arányos üzemi eredmény (%)**2011. év**

$$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{122.657}{716.408} = 17,12 \%$$

2012. év

$$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{133.344}{745.349} = 17,89 \%$$

A Saját tőke jövedelmezősége (%)**2011. év**

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{131.680}{489.939} = 26,88 \%$$

2012. év

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{122.980}{612.919} = 20,06 \%$$

A jegyzett tőke jövedelmezősége (%)**2011. év**

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{131.680}{100.000} = 131,68 \%$$

2012. év

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{122.980}{100.000} = 122,98 \%$$

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 136,6 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Az előző évhez képest 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 saját tőke aránya a forrásokon belül növekedett, mert az adózott eredmény a saját tőke értékét növeli. A Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Budapest, 2013. február 15.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

ÜZLETI JELENTÉS
AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

2012. évi gazdálkodásáról

2013. február 15.

1. A vállalkozás bemutatása

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a Hungaro-Pool Kft. jogutódaként jött létre 2002. augusztus 13-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.

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 2012. év folyamán az alábbi alapok alapkezelési tevékenységét végezte:

- OTP Ingatlanbefektetési Alap,
- OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap - BALANSZ Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap,
- OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Akív Nyilvános Hozamvédett 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 tényezők

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt 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 a mindenkor nettó eszközértékére vetített összeg. Az Alapkezelő 2012-ben is eredményes évet zárt, annak ellenére, hogy az ingatlanalapok számára továbbra sem voltak kedvezőek a piaci, gazdasági hatások.

2.1. Külső tényezők alakulása

Elemzői vélemények szerint az elmúlt évben mér élnkülni látszott az ingatlanpiac. Ez azonban elsősorban 2012. első negyedévére volt jellemző és azon belül is a lakáspiacon emelkedett a tranzakciók száma. A kezdeti fellendülés a devizahitelek végtörlesztésével függött össze és keresletet támasztott ugyan, de nem vezetett az ingatlanárak tartós emelkedéséhez, illetve erősen eltérő tendenciák alakultak ki a nagyvárosok és a kisebb vidéki települések, valamint az ország különböző régiói között. Az alapkezelő által kezelt ingatlanalapok eredményességében az elmúlt évben az iroda és a logisztikai ingatlanok iránti kereslet volt a meghatározó tényező, ebben is külön kell választani a bérleti piacot az adásvételek alakulásától.

Az irodapiacra a **bérleti** kihasználtság valamelyest emelkedett, de ez az emelkedés elsősorban a fővárosra és agglomerációjára koncentrálódott. A jó minőségű („A” és „B” kategóriás irodák) iránt élnkülő bérleti kereslet megmutatkozik az OTP Ingatlanbefektetési Alap irodaházainak telítettségi mutatóiban is. A túlkínálat azonban továbbra is jellemző, ami még mindig arra készteti a vállalkozásokat, hogy minél költséghatékonyabb megoldásokat keressenek, ez a piaci környezet nyomottan tartja a bérleti díjakat.

A raktár-logisztikai ingatlanok iránti bérleti kereslet az elmúlt év első felében még stagnált, ami továbbra sem indukált beruházásokat a szektorban. Az év második felében azonban – elsősorban a fővárosban és környékén - fellendülés kezdődött, ennek oka főleg a közép-és nagyvállalatok által támasztott érdeklődés volt. Az élnkülés 2013. első hónapjaiban is folytatódott, így - némi optimizmussal - a bérleti díjak vonatkozásában is elmozdulásra számítunk.

A kereskedelmi ingatlanok bérleti piacára a plázastop nyomja rá bélyegét. A beruházások visszafogása élnkülítheti a meglévő kereskedelmi ingatlanok iránti keresletet, ez azonban még nem érezteti hatását, mivel a kiskereskedelmi forgalom stagnál.

A nagyértékű ingatlanok **adásvétele** 2012-ben sem volt jellemző, kereslet ugyan mutatkozik, de a finanszírozás hiánya és a hazai befektetők szűkös forrásai továbbra is megnehezítik a tranzakciókat. Ez a tendencia nem kedvezett az OTP Ingatlanbefektetési Alapnak sem, ugyanakkor az év második felében már külföldi háttérrel rendelkező tőkeerős cégek is jelentkeztek befektetési szándékkal, így 2013-ban jelentős elmozdulásra számítunk.

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. által kezelt befektetési alapok befektetési jegyei alapvetően a közép- és magas hozamú megtakarításait képezik, ennek megfelelően sikere a nyújtott hozamtól, valamint az alternatív – elsősorban állampapír és kötvénybefektetési-alap illetve bankbetét – befektetési hozamoktól függ. 2012 évben erősödött a lakosság érdeklődése a magyar államkötvények iránt. Ezt a fogyasztói árindex felett ígért kamatprémiumok indukálják, ami a három éves lekötés ellenére is igen ígértesé teszi ezt a befektetési terméket a lakosság és az intézményei befektetők körében. Az államkötvény kibocsátások a betétekből és az egyéb

befektetési termékektől vonják el a keresletet, ami hosszútávon a megtakarítások átstrukturálódásához vezethet.

2.2. A Társaság által kezelt alapokban bekövetkezett változások

Az **OTP Ingatlanbefektetési Alap** vagyonának csökkenése lassult, a visszaváltások üteme lényegesen alatta marad az előző években tapasztaltaknak. 2012 év végén az alap vagyona 30.847.591 eFt. volt. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérbeadottsága javult, bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság áll. A bérlők fizetői fegyelmében is javuló tendencia tapasztalható, ezek a körülmények kedvezően érintették az alap árbevételét. Az alap költségeiben is megtakarítások mutatkoznak, így az alap 2012. évi eredménye lényegesen meghaladja az előző évit. Az Ingatlanalap kezeléséből származik a Társaság árbevételének 84,2%-a.

2010 májusában jött létre az **OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap** 501 millió forint vagyonnal. Ezt a befektetési lehetőséget a nyugdíjpénztárak részére kínáltuk és terveink szerint lényegesen magasabb vagyon csoportosult volna ebben az alapban. Az elmúlt évek azonban nem kedveztek a magánnyugdíjpénztárak működésének, így az alap jövőjét illető átmeneti bizonytalanság után az alapkezelő az alap átalakítása mellett döntött. 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, de az alap befektetési politikájában nincs funkcionális megkötés.

Ennek az alapnak a kezeléséből származik a Társaság árbevételének 2,3 %-a.

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 az **OTP Real sorozatot**. 2012-ben a sorozat négy tagja élt, melyek befektetési jegyei a Budapesti értéktőzsdén értékesíthetők/vásárolhatók:

- az OTP Real II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. január 6-án jegyezte be, 2012. december 31-én a vagyona 1.713.508 eFt volt.
- Az OTP Real III Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. május 5-én jegyezte be, vagyona 2012. december 31-én 1.854.299 eFt volt.
- Az OTP Real Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. november 16-án jegyezte be, vagyona 2012. december 31-én 1.338.919 eFt volt.
- az OTP Real Aktív Nyilvános Hozamvédett Származtatott Alapot a PSZÁF 2012. január 10-én jegyezte be, vagyona 2012. december 31-én 1.494.701 eFt volt.

Mindegyik alapnál a befektetőknek nyújtott tőke-és hozamgaranciát egy swap ügylettel fix kamatot biztosító betéti konstrukció és egy ingatlantársaságok részvényindexén alapuló opciós ügylet biztosítja. A jelen gazdasági helyzetben a befektetők keresik a garantált befektetéseket, így ezen alapok jegyzése is sikeres volt. A befektetők bizalmát növeli, hogy a fix futamidő alatt is értékesíthetik befektetési jegyeiket a Budapesti Értéktőzsdén.

A Real sorozat adta a Társaság 2012-évi árbevételének 13,5 %-át.

3. A 2012. évi tényadatok a terv tükrében

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012. évi terv/tényadatok összehasonlítása

Adatok: ezer forintban

Megnevezés	2012.évi terv	2012.12.31 tény	változás %-ban
	a	b	b/a
Értékesítés nettó árbevétele	859.012	745.349	86,77%
<i>Egyéb bevételek</i>	250	82	32,80%
Bevételek összesen:	859.262	745.431	86,75%
<i>Anyagköltség</i>	11.803	10.528	89,20%
<i>Igénybe vett szolgáltatások</i>	273.329	67.962	24,86%
<i>Egyéb költségek</i>	4.850	4.517	93,13%
Forgalmazási díj, közvetített szolgáltatás	252.014	243.568	96,65%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	541.996	326.575	60,25%
<i>Béreköltség</i>	178.074	169.179	95,00%
<i>Személyi jellegű egyéb kifizetések</i>	25.725	21.474	83,48%
<i>Bérfelrakások</i>	54.979	52.627	95,72%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	258.778	243.280	94,01%
Értécsökkenési leírás összesen:	19.091	21.142	110,74%
Egyéb ráfordítások összesen:	23.247	21.090	90,72%
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	2.530	3.470	137,15%
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	50	169	338,00%
<i>Rendkívüli bevételek</i>			
<i>Rendkívüli ráfordítások</i>	-		
Adózás előtti eredmény	18.630	136.645	733,47%
Társasági adó (2011 év)	1.863	13.665	733,49%
Adózás utáni eredmény	16.767	122.980	733,46%

Az **alapkezelési díjbevételeket** összesen 857,5 millió forintra terveztük, ami 73,2 %-ban az ingatlanalap kezeléséből származott volna. Ezzel szemben összesen 745,3 millió forint alapkezelési díjat realizáltunk, ami 86,8 %-a a tervezett értéknek. Az ingatlanalap nettó eszközértéke némileg csökkent az év folyamán, de az ebből származó alapkezelési díjbevételek a terv körül alakult. A zártkörű ingatlan alap átalakítását követően azonban az alap a tervezettnél lényegesen kevesebb értékben vásárolt ingatlanokat, ez okozza az árbevétel kiesését. Terveink szerint 2013-ban a Társaság a Real sorozat tagjainak számát növeli, így a Társaság árbevételének alakulása kevésbé függ majd az egyes alapok teljesítésétől.

Az **anyagköltségek, igénybevett szolgáltatások, egyéb költségek és a forgalmazási díjak** – a ráfordítások 53,4 %-át adják. Ezekben a költségekben jelentős mértékű a megtakarítást sikerült elérni a tervhez képest. Számottevő megtakarítás volt az anyagköltségekben (1,3 millió forint) illetve az igénybevett szolgáltatásokban (205,4 millió forint) is. Ez utóbbi megtakarítás indoka is az, hogy a zártkörű ingatlanalapunkba a tervezettnél kevesebb ingatlan került, így az ingatlanokkal kapcsolatos költségek sem merültek fel a tervezett mértékben. A közvetített szolgáltatásokban jelentkező megtakarítás (8,4 millió forint) a forgalmazási jutalékokban jelentkezik. A forgalmazási jutalék értékének alakulása szoros összefüggésben van a nettó eszközérték alakulásával, így erre a költségre nincs közvetlen hatásunk.

A személyi jellegű kiadásokon 5,9%-os megtakarítást értünk el. Megbízási jogviszonyban három főt foglalkoztatunk a belső ellenőri, jogi és értékpapír kereskedői teendők ellátására. 2012 év végén a záró létszám 30 fő, az átlagos statisztikai létszám 14,42 fő volt.

Az **értécsökkenési leírásban** némi túllépés mutatkozik, mivel az ez évre tervezett beruházások aktiválása a tervezettől eltérő időpontban történt meg, illetve a tervezettnél nagyobb mértékű volt az egyösszegű leírások mértéke.

Az **egyéb** ráfordítások jelentős részét az iparüzési adófizetési kötelezettség (9,8 millió forint) és a pénzügyi szervek különadója (10 millió forint) teszi ki. A tényköltség némileg a terv alatt maradt.

A **pénzügyi műveletek** eredménye 3,3 millió forint volt, mely a folyószámla illetve a lekötött betétek után kapott kamatot tartalmazza. A pénzügyi műveletek eredménye jelentősen meghaladja a tervet.

Összességében 2012.12.31-én az adózás előtti eredmény 136,65 millió forint, az adózott eredmény pedig 122,98 millió forint volt, ami a tervezett értéket 733 %-kal haladja meg. A jelentős túlteljesítés oka, hogy az alapkezelési díjbevételekben mutatkozó kiesést a költségmegtakarításokkal sikerült kompenzálni, így 2012-ben a vártnál lényegesen eredményesebb évet zártunk.

4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 23,5 %-kal növekedett.

A **befektetett eszközökben** 349,5%-os növekedés következett be, tehát a beszerzések összege meghaladta az értécsökkenések összegét. A befektetett eszközök értéke 68,8 millió forint volt, amiből 51,2 millió forint vagyoni értékű jog (szoftver), 9,6 millió forint számítástechnikai eszköz, 4,7 millió forint gépkocsi és 3,3 millió forint pedig berendezés. Társaságunk ingatlanal nem rendelkezik, az irodát az általunk kezelt ingatlanbefektetési alaptól béreljük.

A **forgóeszközök** értéke 15,8 %-kal nőtt. Vevőkkel szembeni követelés a kiszámlázott alapkezelési díjakból áll, mely a mérlegkészítés időszaka alatt pénzügyileg rendeződött. Az értékpapírok állománya, mely teljes egészében az általunk kezelt ingatlan befektetési alap befektetési jegyeit tartalmazza, 195 millió forinttal nőtt. A mérleg fordulónapján a pénzeszközök értéke 78,6 millió forint volt, mely 78 millió forint betét lekötést tartalmazott.

Forrás oldalon a **saját tőke** értéke növekedett, mivel a 2012. évi eredménnyel nőtt az eredménytartalék összege, illetve a 2013. évi mérleg szerinti eredmény osztalékként nem került előírásra. A saját tőke aránya az összes forráson belül 77,94 %-ról 78,94 %-ra növekedett a két évvárás vonatkozásában. A befektetett eszközök fedezettsége (saját tőke és befektetett eszközök aránya) csökkent, 2012. december 31-én: 890,53 % volt.

A **kötelezettségek** csak rövid lejáratú kötelezettségeket tartalmaznak. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek más csoporttagok felé fennálló szállítói kötelezettségeket takarják. A kötelezettségekre és a passzív időbeli elhatárolásokra a forgóeszközök és az aktív elhatárolások 432,71% fedezettséget nyújtanak (likviditási mutató).

A **passzív időbeli** elhatárolások legjelentősebb tételei a 2012. évet terhelő, de a mérleg zárásáig ki nem fizetett jutalmak és azok járulékai, a fizetendő (de mérlegkészített időszakában még ki nem számlázott) könyvvizsgálói díjak, forgalmazási jutalékok és letétkezelési díjak összege.

5. Eredménykimutatás

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nettó eszközértéke 2012-ben némileg csökkent, de az új alapok által bevonzott friss tőke eredményeként az alapkezelő által kezelt vagyon 36,94 milliárd forintról 42,25 milliárd forintra nőtt. Ennek eredményeként a **nettó árbevétel** meghaladta az előző évit. 2012-ben az egyéb bevételek értéke nem jelentős.

Az **anyagjellegű ráfordítások** között kiemelkedően magas a közvetített szolgáltatások értéke, amely az OTP Bank Nyrt-nek, mint főforgalmazónak és az alforgalmazóknak fizetett forgalmazási jutalék. A forgalmazási jutalék a forgalmazók által értékesített befektetési jegyek mindenkorai értéke alapján számítható, mely az alapkezelési díjbevételeken keresztül terhelődik az alapra. Az igénybe vett szolgáltatások értékében a szoftverek és a hardverek üzemeltetési költsége, valamint az iroda bérleti díja a legjelentősebb tételek. Az anyagjellegű ráfordítások értéke az előző évhez képest 0,03%-kal csökkent. Ezen belül is az igénybevett szolgáltatások költséghatékony gazdálkodással elért csökkenése (5,8 millió forint) és a forgalmazási jutalék csökkenése (több, mint 4 millió forint) a legszámottevőbb.

A **személyi jellegű ráfordítások** az előző évi költséget 9,4%-kal meghaladja. Ennek oka a zártkörű ingatlanalapunk kezelésével kapcsolatban felmerült emberi erőforrás igény. A Társaság a foglalkoztatáspolitikájában, a személyi juttatásokban a Bankcsoportban szokásos gyakorlatot követi.

Az **értékcsökkenési leírás** értéke növekedett az előző évhez képest. Ennek oka a Társaság szokásos tevékenységére jellemző mértékű tárgyi eszköz beszerzés, melynek legjelentősebb tételi a Clavis4 szoftver bevezetéséhez kapcsolódó szoftver és hardver) kiadások.

A 100 ezer forint alatti eszközök egyösszegben kerültek leírásra.

Az **egyéb ráfordítások** az előző évi tényadatokhoz képest valamelyest növekedtek, ennek oka, hogy a törvényi változások miatt nagyobb mértékű cégautó adó kötelezettségünk keletkezett. A pénzügyi szervezetek különadója nem változott.

Az **üzleti tevékenység eredménye** 133,3 millió forint, ami az előző évi üzleti eredményt 8,7%-kal meghaladja. Ez a növekedés alapvetően két okra vezethető vissza: az alapkezelési díjbevétel növekedésére illetve az igénybevett szolgáltatásokon elért megtakarításra.

A **pénzügyi műveletek eredménye** 3,3 millió forinttal járult hozzá a társaság eredményességéhez. Ennek túlnyomó többségét a lekötött betétek utáni kamatbevétel okozta.

A Társaság 2012. évi **adózás előtti eredménye** 136,65 millió forint, adózott **eredménye** 122,98 millió forint. Ez ugyan némileg elmarad az előző évi eredménytől, de ezt nem az üzemi tevékenység eredménye okozza (ebben csaknem 9%-os növekedés van), hanem a

pénzügyi műveletek eredménye. 2011. évben ugyanis befektetési jegy visszaváltáson árfolyamnyereséget realizáltunk, 2012-ben viszont visszaváltás nem történt.

A Társaság költséggazdálkodása továbbra is takarékos, a gazdálkodás jövedelmezőségét kifejező mutatók továbbra is megfelelő jövedelmezőségről tanúskodnak, akár a jegyzett tőkéhez, akár a nettó árbevételhez viszonyítjuk az adózott eredményt. A társaság likviditása megfelelő, kiegyensúlyozott.

6. A működésben rejlő kockázati tényezők

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyón alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a mérleg fordulónapján két ingatlanalapot és négy származtatott alapot kezelt. A 2012. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 85 %-át teszik ki az ingatlanalapot és 15%-ot a származtatott alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettségek 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. 2012. évben a kiáramlás mértéke lassult, némi vásárlási kedv is tapasztalható volt, de az elmaradt a várttól.

Az ingatlanalap 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, hosszú távú cash flow-val rendelkező ingatlanokat, emellett a portfólió diverzifikálására törekszik. Az ingatlanpiac alakulása bérleti oldalról és értékesítési oldalról egyaránt befolyásolja az ingatlanalapok hozamának alakulását. A bérleti piacon tapasztalható túlkínálat miatt a bérleti díjak az elmúlt évben sem emelkedtek.

A válság éveiben az ingatlanalapok működésével kapcsolatban eddig nem tapasztalt kockázati tényezőként jelentkezett a hirtelen megnövekedett visszaváltási igényből eredő likviditáskezelés. Az ingatlanalapok 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. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap likviditását sikerült stabilizálni. 2012-ben a kiáramlás mérséklődését, és befektetői érdeklődést is tapasztalhattunk, de a likviditáskezelés továbbra is fontos feladat.

A származtatott alapok hozamgaranciát nyújtanak az ügyfeleknek. A garantált minimális hozamot az opciós termék mindenképpen biztosítja, így ezen alapok mind a befektetők, mind az alapkezelő gazdálkodására nézve alacsony kockázatot jelentenek.

7. Jövőbeni kilátások

Az Alapkezelő jövőjére vonatkozóan alapvetően két cél fogalmazódik meg: az ingatlanalapjaink hozamtermelő képességét javítani és új alapokat indítani.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alapnál legfontosabbak a bérbe adottsági ráta emelése és az alap számára alacsonyabb hozamtermelési képességgel bíró ingatlanok értékesítése, de a hozam növelése érdekében további intézkedéseket kell tennünk az ingatlanok fenntartási, üzemeltetési költségeinek csökkentésére is.

2012-ben egy új származtatott alapot indítottunk, illetve az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap átalakítására is sor került.

2013-ban várhatóan további Real alapokat indítunk, illetve a kezelt ingatlanalapok ingatlanportfóliójának átstrukturálását tervezzük.

2013-ban és az ezt követő években már némi élénkülésre számítunk az ingatlanpiacon. Erre már 2012-ben is voltak utaló jelek, pl. megnövekedett tranzakciószám a lakáspiacon, növekvő kereslet a bérleti piacon és élénkülő érdeklődés a nagyértékű irodák iránt.

Az elmúlt időszak törvényalkotó munkája szintén pozitív hatással lehet az ingatlanalapok jövőjére. A befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló törvény sok tekintetben kiszélesíti az ingatlanalapok működésének lehetőségeit, pl. bővült a befektethető eszközök köre, illetve átalakultak a hitelfelvételi szabályok. A törvény ugyanakkor olyan új követelményeket támaszt az alapkezelőkkel szemben, amelyek elősegítik az átlátható működést és a befektetők pontosabb tájékozódását.

Társaság gazdálkodása az előző évekhez hasonlóan 2012-ben is kiegyensúlyozott volt, likviditása megfelelő, és a jövőben is erre számítunk.

8. 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.

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

Budapest, 2013. február 15.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.