

**OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.**

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2013. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. tulajdonosának

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.023.212 eFt, a mérleg szerinti eredmény 210.880 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 beszámolónak 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. 2013. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés

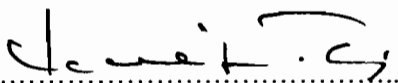
Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. mellékelt 2013. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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.

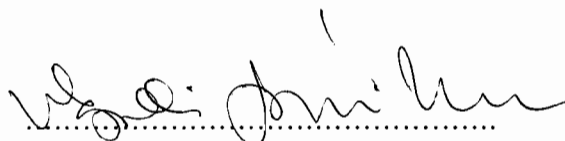
Véleményünk szerint az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2013. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. március 20.



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

Statistikai 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

2013. december 31.

eFt

Budapest, 2014. február 14.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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	2012.12.31. eFt-ban	2013.12.31. eFt-ban
a	b	c	e
1	A. Befektetett eszközök	68,826	87,488
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	51,205	49,976
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
5	Vagyoni értékű jogok	51,205	49,976
6	Szellemi termékek	0	0
7	Üzleti vagy cégérték	0	0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0	0
9	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	17,621	37,512
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	17,621	37,512
14	Tenyészállatok	0	0
15	Beruházások, felújítások	0	0
16	Beruházásokra adott előlegek	0	0
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
21	Egyéb tartós részesedés	0	0
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.	0	0
23	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0

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	2012.12.31. eFt-ban	2013.12.31. eFt-ban
a	b	c	e
26	B. Forgóeszközök	705,322	935,380
27	I. KÉSZLETEK	0	0
28	Anyagok	0	0
29	Befejezetlen termelés	0	0
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
31	Késztermékek	0	0
32	Áruk	0	0
33	Készletekre adott előlegek	0	0
34	II. KÖVETELÉSEK	98,719	192,167
35	Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	80,608	102,372
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	86,255
37	Követelés egyéb részesed.visz.lévő váll. szemben	0	0
38	Váltókövetelések	0	0
39	Egyéb követelések	18,111	3,540
40	III. ÉRTÉKPAPIROK	528,017	528,017
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
42	Egyéb részesedés	528,017	528,017
43	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
44	Forgatási célú hitelviszont megtestesítő értékpapírok	0	0
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK	78,586	215,196
46	Pénztár, csekkek	11	95
47	Bankbetétek	78,575	215,101
48	C. Aktív időbeli elhatárolások	2,303	344
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2,303	344
51	Halasztott ráfordítások	0	0
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	776,451	1,023,212

Budapest, 2014. február 14.


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

Céggjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2012.12.31. eFt-ban	2013.12.31. eFt-ban
a	b	c	e
53	D. Saját tőke	612,919	823,799
54	I. JEGYZETT TŐKE	100,000	100,000
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0
56	II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0
57	III. TŐKETARTALÉK	0	0
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	389,939	512,919
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	122,980	210,880
62	E. Céltartalékok	0	0
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0
64	Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre	0	0
65	Egyéb céltartalék	0	0
66	F. Kötelezettségek	53,818	86,233
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
69	Hátrasorolt köt. Egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	0	0
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK	0	0
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
73	Átváltoztatható kötvények	0	0
74	Tarozások kötvénykibocsátásból	0	0
75	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
78	Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	0	0
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0

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 Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2012.12.31. eFt-ban	2013.12.31. eFt-ban
a	b	c	e
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	53,818	86,233
81	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
82	ebből: átváltoztatható kötvények	0	0
83	Rövid lejáratú hitelek	0	0
84	Vevőktől kapott előlegek	0	0
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	17,108	8,732
86	Váltótartozások	0	0
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	19,888	41,683
88	Rövid lejáratú köt.egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	0	0
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16,822	35,818
90	G. Passzív időbeli elhatárolások	109,714	113,180
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	109,714	113,180
93	Halasztott bevételek	0	0
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN	776,451	1,023,212

Budapest, 2014. február 14.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

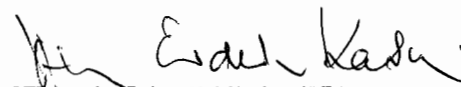
0 - 1 0 - 0 4 4 1 8 5

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2012 eFt-ban	2013 eFt-ban
a	b	c	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele - Alapkez. Díj	743,846	1,287,621
2	- Közv. szolg. tszla	1,503	2,208
3	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
4	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	745,349	1,289,829
5	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
6	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
7	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	0	0
8	III. Egyéb bevételek	82	13,082
9	ebből: visszairt értékvesztés	0	0
10	05. Anyagköltség	10,528	18,801
11	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	67,962	262,809
12	07. Egyéb szolgáltatások értéke	4,517	8,354
13	08. Eladott áruk beszerési értéke	0	0
14	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke - Forg. utalék	243,478	262,534
15	- Közv. szolgálat.	90	252
16	IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)	326,575	552,750
17	10. Bérköltség	169,179	303,898
18	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	21,474	42,581
19	12. Bérjárulékok	52,627	99,558
20	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	243,280	446,037
21	VI. Értékcsökkenési leírás	21,142	30,429
22	VII. Egyéb ráfordítások	21,090	43,486
23	ebből: értékvesztés	0	0
24	banki kölönadó	10,079	10,079
25	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	133,344	230,209
26	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0
27	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
28	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0	0
29	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
30	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0
31	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
32	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3,054	4,173
33	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3,054	4,173
34	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	416	38
35	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	3,470	4,211
36	18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0	0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
38	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
40	20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
41	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	169	103
42	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	169	103
43	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	3,301	4,108
44	C. SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	136,645	234,317
45	X. Rendkívüli bevételek	0	0
46	XI. Rendkívüli ráfordítások	0	0
47	D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	0	0
48	E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	136,645	234,317
49	XII. Adófizetési kötelezettség	13,665	23,437
50	F. ADÓZOTT EREDMÉNY	122,980	210,880
51	22. Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre	0	0
52	23. Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0
53	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	122,980	210,880

Budapest, 2014. február 14.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

2013. január 1-től 2013. december 31-ig terjedő időszakra

2014. február 14.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA	<u>33</u>
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	<u>66</u>
2.1. Immateriális javak.....	<u>66</u>
2.2. Tárgyi eszközök.....	<u>66</u>
2.3. Befektetési tükör.....	<u>77</u>
2.4. Befektetett pénzügyi eszközök.....	<u>1040</u>
2.5. Követelések.....	<u>1040</u>
2.6. Értékpapírok.....	<u>1040</u>
2.7. Pénzeszközök.....	<u>1144</u>
2.8. Aktív időbeli elhatárolások.....	<u>1144</u>
2.9. Saját tőke.....	<u>1144</u>
2.10. Céltartalék.....	<u>1144</u>
2.11. Kötelezettségek.....	<u>1242</u>
2.11.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból.....	<u>1242</u>
2.11.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben.....	<u>1242</u>
2.11.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek.....	<u>1242</u>
2.12. Passzív időbeli elhatárolások.....	<u>1343</u>
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	<u>1343</u>
3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele.....	<u>1343</u>
3.2. Egyéb bevételek.....	<u>1343</u>
3.3. Anyagjellegű ráfordítások.....	<u>1444</u>
3.4. Személyi jellegű ráfordítások.....	<u>1545</u>
3.5. Értékcsökkenési leírás.....	<u>1545</u>
3.6. Egyéb ráfordítások.....	<u>1545</u>
3.7. Pénzügyi műveletek eredménye.....	<u>1545</u>
4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK	<u>1646</u>
4.1. Társasági adó.....	<u>1646</u>
4.2. Létszám adatok.....	<u>1646</u>
5. A TÁRSASÁG JÖVŐBENI HELYZETÉRE VONATKOZÓ DÖNTÉSEK ÉS AZOK HATÁSAI	<u>1747</u>
6. CASH FLOW KIMUTATÁS	<u>1949</u>
7. A SAJÁT TŐKE ÜZLETI ÉVBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSAI	<u>2020</u>
8. A TÁRSASÁG VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE	<u>2020</u>

1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

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

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

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

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-044185

A Társaság székhelye:

1012. Budapest, Pálya. u. 4-6.

A Társaság tevékenységi köre:

6630'08 alapkezelés

Hatályos: 2008. május 7-től

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

A Társaság tárgyévben az alábbi alapok kezelését végezte:

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

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

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2002. december 5-én kelt határozatával az OTP Ingatlanbefektetési Alapot 4.509.590 eFt induló saját tőkével nyilvántartásba vette. Ezen alap saját tőkéje 2013. december 31-én 38.569.895 eFt. Típus szerinti besorolás alapján közvetlen ingatlanokba fektető nyilvános nyíltvégű ingatlanalap.

Az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap PSZÁF bejegyzése 2010. május 4-én történt, az alap induló vagyona 501.000 eFt volt, melyet az ügyfelek 2010. április 21-én jegyeztek le. 2012. október 9-én ezen alap átalakult, új neve: Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap. 2013. december 31-én az alap saját tőkéje 17.391.835 eFt volt. Típus szerinti besorolás alapján közvetlen ingatlanokba fektető zártkörű nyíltvégű ingatlanalap.

Az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. január 6-án jegyezte be. Az Alap induló vagyona 1.651.000 eFt volt, 3 éves futamideje 2013. december 2-án lejárt. Az Alap megszűnéskor saját tőkéje 1.651.000 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap volt.

Az OTP Reál 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 2013. december 31-én 1.954.253 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál 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 2013. december 31-én 1.441.692 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál 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 2013. december 31-én 1.537.465 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2013. július 30-án jegyezte be. Az Alap induló vagyona 1.928.870 eFt, futamideje 3 év, vagyona 2013. december 31-én 1.930.118 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2013. szeptember 13-án jegyezte be. Az Alap induló vagyona 1.700.550 eFt, futamideje 3 év, vagyona 2013. december 31-én 1.677.834 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

Az OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2013. november 8-án jegyezte be. Az Alap induló vagyona 1.130.610 eFt, futamideje 3 év, vagyona 2013. december 31-én 1.125.717 eFt volt. Típus szerinti besorolása alapján származtatott alap.

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

A Társaság az eszközök és források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, devizában fennálló 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 eFt egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöket teljes egészében a beszerzéskor költségként leírta. Az amortizáció az egyes eszközöknél a használatbavételük napjától került elszámolásra.

A számviteli előírásokat a 2013. augusztus 1-től érvényben lévő Számviteli politika tartalmazza, mely kiegészítése a Számviteli törvény szerint folyamatosan történik.

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

A mérlegkészítés zárónapja 2014. január 31.

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

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

A könyvvizsgálat díja 1.050 eFt + ÁFA.

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

Az éves beszámolón a Társaság képviselőiben aláírásra jogosultak:

Tóth Balázs vezérigazgató
1116 Budapest, Ringló u. 20.

Erdész Katalin
2030 Érd, Diósdí út. 48.

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai: Gyuris Dániel elnök (6726 Szeged, Pécskai utca 2.), 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. július 9-től Wieland Zsolt (2000 Szentendre, Barackvirág u. 5.).

A Társaság a Felügyelő Bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem nyújtott, nevükben garanciát nem vállalta. A Társaságnak a korábbi tisztségviselőivel, igazgatósági és felügyelő bizottsági tagjaival szemben nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs. A Felügyelő Bizottság tagjai részére 2013. évben 1.200 eFt tiszteletdíj került számfejtésre.

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

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

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

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

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Immateriális javak

Megnevezés	Bruttó érték				Amortizáció				Nettó érték eFt
	Nyitó * (2013.01.01)	Változás			Nyitó (2013.01.01)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Vagyoni értékű jogok	102.860	12.473	0	0	51.655	13.702	0	0	49.976
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>102.860</i>	<i>12.473</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>51.655</i>	<i>13.702</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>49.976</i>

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

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

2.2. Tárgyi eszközök

Összesen 2.568 eFt bruttó értékű tárgyi eszköz értékesítésére került sor, melyekre a kivezetésig 364 eFt értékcsökkenést számolt el. Az időszakban nem történt tárgyi eszköz selejtezés.

A tárgyi eszközök bruttó értéke az időszak végén 103.861 e Ft, az elszámolt értékcsökkenés 66.349 eFt, a tárgyi eszközök nettó értéke 37.512 eFt.

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó érték eFt
	Nyitó (2013.01.01)	Változás			Nyitó (2013.01.01)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Számítástechnikai berendezések	22.973	7.337	145	0	15.167	8.396	72	0	6.674
Járművek	29.070	27.160	2.423	0	20.581	4.701	291	0	28.816
Egyéb berendezési és felszerelési tárgyak	15.563	4.326	0	0	14.237	3.630	0	0	2.022
Beruházás	0	51.296	51.296	0	0	0	0	0	0
<i>Egyéb berendezések, felszerelések, járművek összesen</i>	<i>67.606</i>	<i>90.119</i>	<i>53.864</i>	<i>0</i>	<i>49.985</i>	<i>16.727</i>	<i>363</i>	<i>0</i>	<i>37.512</i>

Az immateriális javak és tárgyi eszközök időszakban elszámolt értékcsökkenési leírásának összege: 30.429 eFt; melyből az azonnali értékcsökkenés összege 4.975 eFt.

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

2.3. Befektetési tükör

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 1 – 2013.12.31.

IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA
Adatok eFt-ban

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT.,SELEJT)	ZÁRÓ
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	102.860	12.473	0	115.333
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	102.860	12.473	0	115.333
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	0	0	0	0
3. SZELLEMI TERMÉKEK	0	0	0	0
4. KÍSÉRLETIFEJL. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0
5. ALAPÍTÁS – ÁTSZERVEZÉS. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0
6. IMMATERIÁLIS JAVAKRA ELŐLEG	0	0	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	67.606	90.119	53.864	103.861
1. INGATLANOK /BÉRELT/	0	0	0	0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	67.606	38.823	2.568	103.861
a. <i>Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0
b. <i>Számítástechnikai eszközök</i>	22.973	7.337	145	30.165
c. <i>Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0
d. <i>Járművek</i>	29.070	27.160	2423	53.807
e. <i>Berendezések</i>	15.563	4.326	0	19.889
f. <i>Bútorok</i>	0	0	0	0
g. <i>Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0
h. <i>Kis értékű eszközök</i>	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSOK	0	51.296	51.296	0
I-II. ÖSSZESEN	170.466	102.592	53.864	219.194

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 2 – 2013.12.31.
 IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYESZKÖZÖK HALMOZOTT ÉRTÉKSÖKKENÉSÉNEK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT., LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt kiv. csökk(-)	Adatok eFt-ban	
					ZÁRÓ	ZÁRÓ
II. IMMATERIÁLIS JAVAK	51.655	13.702	0	0		65.357
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	51.655	13.702	0	0		65.357
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
III. TÁRGYESZKÖZÖK	49.985	16.727	363	0		66.349
1. INGATLANOK	0	0	0	0		0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0		0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	49.985	16.727	363	0		66.349
<i>a. Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0		0
<i>b. Számítástechnikai eszközök</i>	15.167*	8.396	72	0		23.491
<i>c. Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0		0
<i>d. Járművek</i>	20.581*	4.701	291	0		24.991
<i>e. Berendezések</i>	14.237	3.630	0	0		17.867
<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	101.640	30.429	363	0		131.706
ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉKE	68.826	72.163	53.501	0		87.488

*2012. évi hibás záró kerékítések korrigálásra kerültek

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 3 – 2013.12.31.
IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYIESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT.,LOPÁS,SELEJTI)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt kivéz. csökk(-)	Adatok eFt-ban	
					ZÁRÓ	ZÁRÓ
IV. IMMATERIÁLIS JAVAK	51.205	-1.229	0	0	49.976	49.976
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	51.205	-1.229	0	0	49.976	49.976
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	0	0	0	0	0	0
3. SZELLEMI TERMÉKEK	0	0	0	0	0	0
4. KÍSÉRLETI FEJL. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0
5. ALAPÍTÁS – ÁTSZERVEZÉS. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0
6. IMMATERIÁLIS JAVAKRA ELŐLEG	0	0	0	0	0	0
V. TÁRGYI ESZKÖZÖK	17.621	22.096	2.205	0	37.512	37.512
1. INGATLANOK	0	0	0	0	0	0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	17.621	22.096	2.205	0	37.512	37.512
a. <i>Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
b. <i>Számítástechnikai eszközök</i>	7.806*	-1.059	73	0	6.674	6.674
c. <i>Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
d. <i>Járművek</i>	8.489*	22.459	2.132	0	28.816	28.816
e. <i>Berenendezések</i>	1.326	696	0	0	2.022	2.022
f. <i>Bűtorok</i>	0	0	0	0	0	0
g. <i>Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0	0
h. <i>Kisértékű eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSOK	0	0	0	0	0	0
V.-VI. ÖSSZESEN	68.826	20.867	2.205	0	87.488	87.488

*2012. évi hibás záró kerekítések korrigálására kerültek

2.4. Befektetett pénzügyi eszközök

A mérleg fordulónapján a Társaságnak befektetett pénzügyi eszköze nem volt.

2.5. Követelések

2013. december 31-én a Társaságnak 192.203 eFt a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	2012.12.31-én	2013.12.31-én
a./ Vevőkkel szembeni követelés :	80.608 eFt	102.372 eFt
b./ Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	0 eFt	86.255 eFt
c./ Egyéb követelések összege:	18.111 eFt	3.540 eFt
- ebből:		
Egyéb előleg (szállítónak)	1.524 eFt	3.095 eFt
Munkabér előleg	33 eFt	228 eFt
Társasági adó	13.837 eFt	151 eFt
Rövid lejár. egyéb követelés	95 eFt	22 eFt
Fizetett óvadék	1.067 eFt	5 eFt
Innovációs járulék	0 eFt	1 eFt
Egészségbizt.pénztár	2 eFt	0 eFt
Iparűzési adó	1.553 eFt	0 eFt

A vevőkkel szembeni követelés (102.372 eFt) részben az OTP Ingatlanbefektetési Alap (64.053 eFt) 12. havi alapkezelési díját, részben az OTP Reál III. Alap (8.015 eFt), az OTP Reál Globális Alap (5.039 eFt), az OTP Reál Aktív Alap (6.245 eFt), OTP Reál Globális II. Alap(8.744 eFt), OTP Reál Globális III. Alap (7.710 eFt) és az OTP Reál Globális IV. Alap (2.451 eFt) 10-12. havi alapkezelési díjait, valamint telefon és üdülési költség továbbszámlázásokat (115 eFt) tartalmazza. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés (86.255 eFt) teljes egészében a Balansz Alap alapkezelési díja miatti követelés.

2.6. Értékpapírok

2012. december 31-én a Társaság tulajdonában 335.795 eFt névértékű OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy volt, melynek beszerzési ára 528.017 eFt. 2013. év folyamán értékpapír vásárlásra nem került sor és az év folyamán befektetési jegy visszaváltás sem történt, így 2013. december 31-én továbbra is 335.795 eFt névértékű befektetési jegy volt a Társaság tulajdonában.

2013. december 31-én nem kellett értékvesztést elszámolni, az értékpapírok könyv szerinti értéke 528.017 eFt.

2.7. Pénzeszközök

A Társaság pénzeszköz-állománya

	2012.12.31-én	2013.12.31-én
	<i>78.586 eFt</i>	<i>215.196 eFt</i>
Pénztárak egyenlege:	11 eFt	95 eFt
Bankszámlákon kezelt pénzeszköz	78.575 eFt	215.101 eFt

Devizával, valutával a mérleg fordulónapján nem rendelkezik a Társaság.

2.8. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között mutatja ki a Társaság az újság előfizetések 2014. évre vonatkozó időarányos összegét (132 eFt), illetve a 2014. évi RICS tagság összegét (212 eFt).

Az aktív időbeli elhatárolások összege

	2012.12.31-én	2013.12.31-én
	<i>2.303 eFt</i>	<i>344 eFt</i>

2.9. Saját tőke

	2012.12.31-én	2013.12.31-én
Jegyzett tőke	100.000 eFt	100.000 eFt
Eredménytartalék	389.939 eFt	512.919 eFt
Mérleg szerinti eredmény	122.980 eFt	210.880 eFt
Összesen:	612.919 eFt	823.799 eFt

A Társaság adózás előtti eredménye: 234.317 eFt (2012 december 31.: 136.645 eFt), adózott eredménye: 210.880 eFt (2012 december 31.: 122.980 eFt).

2.10. Céltartalék

Céltartalékot nem képeztünk, várható, jövőbeni kötelezettségünk nincs.

2.11. Kötelezettségek

A Társaságnak 2013. december 31-én hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

Rövid lejáratú kötelezettségek

2012.12.31-én
53.818 eFt

2013.12.31-én
86.233 eFt

2.11.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A kötelezettségek értéke áruszállításból és szolgáltatásból összesen 8.732 eFt (2012. december 31.: 17.108 eFt), mely teljes egészében belföldi szállítókkal szembeni tartozás.

2.11.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2012.12.31-én	2013.12.31-én
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben:	19.888 eFt	41.683eFt
-ebből:		
reklámszolgáltatás	318 eFt	317 eFt
forgalmazási jutalék	19.560 eFt	30.166 eFt
letétkezelési díj	0 eFt	1.142 eFt
honlap karbantartás	0 eFt	180 eFt
Bérszámfejtés	0 eFt	68 eFt
aktualizálási díj	0 eFt	9.810 eFt

2.11.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 35.818 eFt (2012. december 31.: 16.822 eFt) Itt mutatja ki a költségvetési befizetési kötelezettségeket, az egyéb különféle fizetendő adókat, járulékokat a Társaság.

2.12. Passzív időbeli elhatárolások

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

	2012.12.31-én	2013.12.31-én
	109.714 eFt	113.180 eFt
-jóváhagyott jutalom+járulékai	78.000 eFt	100.799 eFt
-könyvvizsgálói díj	6.858 eFt	8.073 eFt
-rendszergazdai szolgáltatás	1.140 eFt	1.984 eFt
-munkaerő kirendelés díja	0 eFt	570 eFt
-üzemeltetési átalány	1.200 eFt	500 eFt
-személyszállítás költségei	260 eFt	450 eFt
-cégaadó IV.név	247 eFt	398 eFt
-telefon, internet költség	145 eFt	368 eFt
-belföldi utazás	0 eFt	38 eFt
-bej.jegy forgalmazási jutalék	19.607 eFt	0 eFt
-letétkezelési díj	787 eFt	0 eFt
-posta ktg	50 eFt	0 eFt
-takarítás	144 eFt	0 eFt
-bérszámfejtés	68 eFt	0 eFt
-honlap karbantartás	180 eFt	0 eFt
-szakértői díj (Clavis)	793 eFt	0 eFt
-közvetíteli, forgalombantartási díj	159 eFt	0 eFt
-futárszolgálat	76 eFt	0 eFt

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele

2012	2013
745.349 eFt	1.289.829 eFt

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

3.2. Egyéb bevételek

2012	2013
82 eFt	13.082 eFt

Az egyéb bevételek között szerepelnek az értékesített tárgyi eszközökből származó bevételek (1.987 eFt), kerekítési különbözetek (1 eFt), továbbszámolt személyi jellegű költségek bevételei (9.062 eFt), a különféle egyéb bevételek (1.560 eFt), káreseménnyel kapcsolatos bevételek (431 eFt), illetve a kapott késedelmi kamat (41 eFt).

3.3 Anyagjellegű ráfordítások

	2012	2013
	326.575 eFt	552.750 eFt
Ebből a jelentősebb költségek		
<i>Anyagköltségek</i>	<i>10.528 eFt</i>	<i>18.801 eFt</i>
- ebből		
üzemanyag költségek	3.781 eFt	6.250 eFt
közüzemi díjak	5.443 eFt	8.757 eFt
irodaszer, nyomtatvány költségei	880 eFt	2.561 eFt
egyéb anyagfelhasználás	424 eFt	1.233 eFt
<i>Igénybevett szolgáltatások</i>	<i>67.962 eFt</i>	<i>262.809 eFt</i>
- ebből		
posta költségek	1.495 eFt	2.237 eFt
telefon költségek	2.015 eFt	3.532 eFt
utazási, kiküldetési ktg.	4.029 eFt	15.011 eFt
számtechn.,irodai ber. gk. karbant.	5.849 eFt	5.781 eFt
hírlap, folyóirat, szakkönyv	231 eFt	284 eFt
kézbesítés, fuvardíj	905 eFt	5.464 eFt
egyéb anyagiell.	87 eFt	800 eFt
bérleti díjak	11.972 eFt	26.187 eFt
épület üzemeltetés	1.728 eFt	3.426 eFt
immat. Jav., TE. üzemeltetés	16.809 eFt	20.821 eFt
bérszámfejtés	290 eFt	272 eFt
reklám, hirdetés	3.451 eFt	19.601 eFt
oktatás, továbbképzés	556 eFt	1.370 eFt
könyvvizsgálat	6.924 eFt	10.996 eFt
jogi tanácsadás	5.610 eFt	3.940 eFt
tanácsadás	3.848 eFt	128.007 eFt
fordítás	828 eFt	62 eFt
letétkezelési díj	3.011 eFt	3.953 eFt
szakértői díj	1.992 eFt	6.876 eFt
ügyviteli, üzletviteli szolgáltatás	624 eFt	180 eFt
adatátviteli szolgáltatás	1.450 eFt	2.986 eFt
kamattámogatás	-5.948 eFt	0 eFt
egyéb	206 eFt	1.023 eFt
<i>Egyéb szolgáltatások</i>	<i>4.517 eFt</i>	<i>8.354 eFt</i>
- ebből		
hatósági, tagsági díjak	2.354 eFt	5.065 eFt
pénzügyi, bef.szolgáltatási díjak	345 eFt	577 eFt
biztosítási díj	1.728 eFt	2.566 eFt
különféle egyéb költség	90 eFt	146 eFt
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások</i>	<i>243.568 eFt</i>	<i>262.786 eFt</i>
- ebből		
forgalmazási díj	243.478 eFt	262.534 eFt
egyéb közvetített szolgáltatás	90 eFt	252 eFt

Az eladott (közvetített) szolgáltatások között a kapcsolt felekkel (OTP Bank Nyrt.) szemben felmerült forgalmazási díjak összege 262.501 eFt (2012: 243.241 eFt)

3.4. Személyi jellegű ráfordítások

	2012	2013
Béreköltség	169.179 eFt	303.898 eFt
Személyi jellegű kifizetések	21.474 eFt	42.581 eFt
Bérbírálatok	52.627 eFt	99.558 eFt
Összesen	243.280 eFt	446.037 eFt

3.5. Értécsökkenési leírás

	2012	2013
Terv szerinti értécsökkenési leírás	18.102 eFt	25.454 eFt
100 eFt érték alatti tárgyi eszközök	3.040 eFt	4.975 eFt
Összesen:	21.142 eFt	30.429 eFt

3.6. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások a Társaságnál 43.486 eFt-ot tettek ki az időszak alatt (2012. évben 21.090 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:

	2012	2013
Egyéb ráfordítások	21.090 eFt	43.483 eFt
Iparüzési adó	9.827 eFt	20.652 eFt
Pénzügyi szervezetek különadója	10.079 eFt	10.079 eFt
Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök	0 eFt	2.204 eFt
Cégautó adó	994 eFt	1.246 eFt
Egyéb	190 eFt	9.302 eFt

3.7. Pénzügyi műveletek eredménye

	2012	2013
Pénzügyi műveletek bevételei	3.470 eFt	4.211 eFt
melyből: befekt. pü. eszk. kamat, árf.nyereség	0 eFt	0 eFt
egyéb kapott kamat és kamatjellegű bevételek	3 054 eFt	4.173 eFt
egyéb pénzügyi bevétel	416 eFt	38 eFt
Pénzügyi műveletek ráfordításai	169 eFt	103 eFt
melyből: fizetendő kamatok és kamatjell. ráford.	0 eFt	0 eFt
forgatási célú ép. értékveszt.(-)/visszairása(+)	0 eFt	0 eFt
valuta készlet átvált. árf.veszt.	0 eFt	0 eFt
külf.pénzürtékre szóló köt.árf.veszt.	169 eFt	103 eFt
Pénzügyi műveletek eredménye	3.301 eFt	4.108 eFt

3.8. Rendkívüli eredmény

A Társaságnak 2013. év folyamán nem volt rendkívüli ráfordítása, illetve rendkívüli bevétele.

4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

4.1. Társasági adó

	2012. év	2013. év	
Adózás előtti eredmény:	136.645	234.317	eFt
Növelő tételek:			
Elszámolt értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszk. nettó értéke	21.143	32.634	eFt
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	9	54	eFt
Alaptevékenységen kívüli költségek (üzleti ebéd, ajándék)	0	0	eFt
Kivezetett eszközök nettó értéke	0	0	eFt
Növelő tételek összesen:	21.152	32.688	eFt
Csökkentő tételek:			
Adótv.szerinti értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	21.143	32.634	eFt
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	0	0	eFt
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel	0	0	eFt
Üzletmeneten kívüleső bevétel	0	0	eFt
Csökkentő tételek összesen:	21.143	32.634	eFt
Társasági adóalap	136.654	234.371	eFt
Társasági adó 10%	13.665	23.437	eFt
Adófizetési kötelezettség összesen:	13.665	23.437	eFt
Adózott eredmény	122.980	210.880	eFt
Mérleg szerinti eredmény	122.980	210.880	eFt

4.2. Létszám adatok

2013. január 1. – 2013. december 31. között foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állománya 35,5 fő, záró állományi létszám 38 fő volt.

	2012.	2013
Béreköltség és személyi jellegű egyéb kifizetések összege:	190.653 eFt	346.479 eFt
A munkavállalók béreköltsége:	101.405 eFt	203.046 eFt
Állományon kívüli dolgozók béreköltsége:	23.551 eFt	20.789 eFt
Jutalék	0 eFt	4.464 eFt
Jutalom	44.223 eFt	75.599 eFt
Felügyelő Bizottság tiszteletdíj:	1.200 eFt	1.200 eFt
Személyi jellegű egyéb kifizetések:	20.274 eFt	41.381 eFt

5. A TÁRSASÁG JÖVŐBENI HELYZETÉRE VONATKOZÓ DÖNTÉSEK ÉS AZOK HATÁSAI

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. két ingatlanalapot és hét származtatott alapot kezel a 2013. gazdasági évben.

Az **OTP Ingatlanbefektetési Alap** 2013-ban tovább javított piaci pozícióján, jelenleg a második legnagyobb hazai ingatlanalap. A válság éveiben tapasztalt tőkekiáramlás az elmúlt évben megállt, a befektetők érdeklődése megélnéknült ezen termék iránt, így 2013. év közepétől egyre növekvő mértékű beáramlás tapasztalható. Ez a kedvező fordulat részben a makrogazdasági körülményeknek, a csökkenő kamatoknak, és az alternatív befektetési formákhoz viszonyítva kedvezőbb hozamkilátásoknak köszönhető. Mindezek eredményeként az Alap likviditása 2013-ban tovább erősödött, ami részben a forgalmazás pozitív egyenlegének, részben az emelkedő bérleti díjbevételeknek köszönhető. Az Alap továbbra is konzervatív befektetési politikát folytat, ingatlanai jó hozamtermelő képességűek, bérleti állománya stabil, jelentős részben tőkeerős, multinacionális háttérrel rendelkező társaság. Az Alap gazdálkodásának eredményeképpen az árfolyam folyamatosan és egyenletes ütemben emelkedik. A mérleg fordulónapján az alap nettó eszközértéke 38,5 mrd forint, az ingatlanok értéke pedig 53,1 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 volt a nyugdíjpénztárak részére. 2012-ben az Alapkezelő az Alap átalakításáról döntött: megváltozott az Alap befektetési politikája, neve, tulajdonosi köre, és az Alap nettó eszközértékének számítási módja is. Az Alap neve **BALANSZ Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap**-ra változott, egyetlen tulajdonosa az OTP Bank Nyrt. lett. A mérleg fordulónapján az Alap vagyona 17,5 mrd forint, az ingatlanok értéke pedig 15,1 mrd forint volt.

A Társaság az elmúlt években különböző új befektetési lehetőségeket keresett annak érdekében, hogy bővüljön az OTP Csoport által kínált ingatlan alapú befektetési eszközök köre a piacon, illetve a Társaság eredményessége ne legyen kitéve nagy mértékben a hazai ingatlanpiacnak. Ennek eredményeképpen indított a Társaság 2011 januárjában az **OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot** 1.651 millió forint tőkével, mely 2013. december 2-án járt le 1.783 millió forint záró állománnyal. 2011. májusában indult az **OTP Reál 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 millió forintos kezdő tőkével. 2013. július 31-én indult az **OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.928,9 millió forint kezdő tőkével, szeptember 17-én az **OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.700,6 millió forint tőkével, majd november 18-án az **OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.130,6 millió forint tőkével. Ezek az alapok ingatlantársaságok részvényindexén alapuló három éves (2013. előtt indított alapok), illetve három és fél éves (2013-ban indított alapok), hozamgarantált, származtatott alapok. A befektetési jegyek a futamidő alatt nem válthatók vissza, de bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére, így vételi/eladási megbízás adható rájuk.

A Társaság a jövőben rendszeres időközönként tovább szeretné bővíteni az OTP Fiókokban ajánlható termékek körét. A Real sorozatból további alapokat tervez indítani a Társaság, melyek futamidejükben igazodnak a tartós befektetési számlákhoz, ezáltal nyújtva előnyös befektetési formát az ügyfelek részére. A Társaság céljai között szerepel a külföldi terjeszkedés, elsősorban azon régiókba, ahol az OTP Bank Nyrt. már befektetésekkel rendelkezik. A kezelt alapok számának és vagyonának növelése a cél a Társaság még eredményesebb működésének érdekében. A Társaság tervei szerint 2014-ben a Társaság által kezelt vagyon és ezáltal az alapkezelési díjbevétele tovább emelkedik majd. Ezzel azonban arányosan nőnek majd az Alapkezelő kiadásai is, ez elsősorban forgalmi jutalékban és személyi jellegű költségekben tapasztalható majd. 2014-ben is legalább az idei évhez hasonló eredményesség várható.

6. CASH FLOW KIMUTATÁS

	2012	2013
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)	141.486	185.919
Adózás előtti eredmény	136.645	234.317
- le / kapott osztalék	0	0
Elszámolt amortizáció	21.143	30.429
Elszámolt értékvesztés	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	217
Szállítói kötelezettség változása	13.315	13.419
Rövidlejáratú kötelezettség változása	-21.586	18.996
Passzív időbeli elhatárolások változása	33.123	3.467
Vevőkövetelés változása	149.309	-108.019
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változás	-174.617	14.571
Aktív időbeli elhatárolások változása	-2.181	1.959
Fizetett adó (nyereség után)	-13.665	-23.437
Fizetendő osztalék, részesedés	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzváltozás	-70.279	-49.309
Befektetett eszközök beszerzése	-70.279	-51.296
Befektetett eszközök eladása	0	1.987
Kapott osztalék	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	71.207	136.610
Pénzeszközök nyitó	7.379	78.586
Pénzeszközök záró	78.586	215.196
Pénzeszközök állományváltozása	71.207	136.610

Összességében a pénzeszközök növekedése 136,6 millió forint volt. Pénzügyi műveletből származó pénzáramlás nem volt, a pénzeszközök növekedését nagyobb részben a szokásos működési tevékenység (185,9 mFt) pozitív hatása, illetve a befektetési tevékenység negatív hatása (-51,3 mFt) együttesen befolyásolta.

A szokásos működésből származó bevétel 185,9 millió forint volt. Ennek összetevői: az adózás előtti eredmény 234,3 millió forint, amit 23,4 millió forint adófizetési kötelezettség terhel. Ezt pozitív irányban befolyásolták az elszámolt, de kifizetést nem igénylő költségek, mint az amortizáció (30,4 millió Ft). A forgóeszközök változásából eredő pénzáramlás pozitív volt (értéke 14,6 millió forint), ami kizárólag az egyéb követelések csökkenését tartalmazza, mivel értékpapír mozgás nem történt. A vevőkkel szembeni követelés növekedése csökkentette, illetve a passzív elhatárolások változása növelte a pénzeszközöket. A rövid lejáratú kötelezettségek változása 18,9 millió forintos pozitív pénzáramlást okozott,

mivel a szállítói kötelezettségek csökkenésével szemben és kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek nagyobb mértékben növekedtek az előző év végi adatokhoz képest.

A befektetési tevékenységből származó 51,3 millió forintos pénzkirámlást a Társaság szokásos tevékenységére jellemző mértéket meghaladó tárgyi eszköz beszerzés okozza, melynek legjelentősebb tételi az új gépkocsik beszerzési költsége (27,2 millió Ft), a meglévő szoftverek fejlesztésének költségei (10,8 millió Ft), illetve a megnövekedett létszám miatt szükséges eszközökkel kapcsolatos kiadások (11,6 millió Ft).

7. A SAJÁT TŐKE ÜZLETI ÉVBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSAI

Adatok: eFt-ban

	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	Mérleg szerinti eredmény
Nyitó (2012. dec.31.)	100.000	389.939	122.980
Növekedés:			
- 2012. évi mérleg szerinti eredmény	0	122.980	0
- 2013. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	210.880
Csökkenés:			
- 2012. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	122.980
- 2013. évi eredménytartalék	0	0	0
Záró: 2013.dec.31.	100.000	512.919	210.880

8. A TÁRSASÁG VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE

Saját tőke aránya (%)

2012. év

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

2013. év

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

Nettó forgóeszközarány (%)

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

2012. év

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

2013. év

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

Jegyzett tőke fedezettsége (%)**2012. év**

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

2013. év

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

Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)**2012. év**

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

2013. év

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

Likviditási mutató**2012. év**

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

2013. év

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

Árbevétel-arányos üzemi eredmény (%)**2012. év**

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

2013. év

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

A Saját tőke jövedelmezősége (%)**2012. év**

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

2013. év

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

A jegyzett tőke jövedelmezősége (%)**2012. év**

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

2013. év

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

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2013-ban is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 234,3 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Növekedett az árbevétel, ez költségtakarékos gazdálkodással párosult, így a tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A forrásokon belül növekedett a saját tőke aránya, a Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Budapest, 2014. február 14.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

ÜZLETI JELENTÉS
AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

2013. évi gazdálkodásáról

2014. február 14.

1. A vállalkozás bemutatása

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

Cégbírósi bejegyzés száma: 01-10-044185

Vállalkozás székhelye:
1012 Budapest Pálya u 4-6.

A társaság tevékenységi köre:

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

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

A Társaság 2013. év folyamán az alábbi alapok alapkezelési tevékenységét végezte:

- OTP Ingatlanbefektetési 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 Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Globális IV. 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 és belső tényezők

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt növekedését, működésének eredményességét alapvetően az általa kezelt alapok, ezen belül is elsősorban az ingatlanalapok növekedése határozza meg. Az Alapkezelő egyetlen bevétele az alapkezelési díj, mely a mindenkor nettó eszközértékére vetített összeg. Az Alapkezelő 2013-ban is eredményes évet zárt, nettó árbevétele 73%-kal haladta meg az előző évi bevételeket, míg adózott eredménye 71%-kal magasabb a bázis év hasonló adatánál. Ezek az eredmények a kezelt alapok számának és a kezelt vagyon növekedésének köszönhetőek. 2013-ban nőtt a Társaság által kezelt zártkörű ingatlanalap vagyona, három új származtatott alap indult, és alapvető fordulat állt be az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésében is: a visszaváltás üteme csökkent, a befektetési jegyek vásárlása viszont folyamatosan emelkedik. Ez részben az aktív marketing tevékenység eredménye, de 2013-ban a kamatkörnyezet is kedvezően változott az ingatlanalap számára.

2.1. Külső tényezők alakulása

A legtöbb térségben még mindig a válság előtti szint alatt vannak az ingatlanárak, de pont ebből kínálkozik az ingatlanpiac jelenlegi kedvező beszállási lehetősége. A piacon számtalan kiváló minőségű, mégis jó árú ingatlant lehet most találni, amelyekkel Amerikában és Nyugat-Európában a nagybefektetők már intenzíven bővítik portfóliójukat, így részben ez a felhalmozás, illetve maga a kilábalás tudja előre vinni ezt a szegmenst.

A konkrét piacok teljesítményéről elmondható, hogy a nagyobb, egyébként is aktívabb területeken növekedtek az eladások, nagyon népszerűek a prémium kategóriába tartozó ingatlanok, így Nyugat-Európában többek között Párizs és München irodapiaca lendült be igazán, de a Japánban zajló folyamatok is bizakodásra adnak okot. A befektetők már érdeklődést mutatnak az egyébként kockázatosabb másodlagos piacok iránt is, azok árazása ugyanis lélektani szintre ért, illetve megítélésük is javult. A következő időszakban minden bizonnyal felkelti a befektetők figyelmét a közép-európai ingatlanpiac is.

A kelet-közép-európai ingatlanpiac is komoly fellendülés előtt áll, a térségen belül pedig Magyarország irodapiaca több szempontból is kiemelkedően vonzó befektetési és bérlési célpont a hazai és nemzetközi cégek számára. Hazánk földrajzi, logisztikai adottságai, párosulva a szakképzett munkaerővel és az EU-n belül egy főre jutó legalacsonyabb irodabérlési költséggel, kitűnő körülményeket biztosítanak a beruházások számára. A hazai és a környező országok munkaerejének Budapestre és vonzáskörzetébe történő letelepedése tovább erősítheti ezt a hatást.

A hazai kereskedelmi ingatlanpiac ráadásul jelenleg nagyon alulárzott, ezért komoly fejlődési potenciállal bír, ideális terepet jelentve így most azok számára, akik befektetési beszállási pontot keresnek.

Tekintettel arra, hogy a nemzetközi befektetési portfóliókban egyre nagyobb súlyt képviselnek az ingatlanok, illetve köszönhetően annak, hogy a rövid idő alatt sokat emelkedtek a részvény és kötvényárak, az attraktívabb árszinteken lévő jó minőségű ingatlanokban egyre többen látnak kedvező befektetési lehetőséget. Ezen nagybefektetői szemlélet alapján bízhat a Társaság abban, hogy fenntartható ütemű növekedési pályára kerül a globális ingatlanpiac. A hazai kereskedelmi ingatlanpiac pedig jelenleg kedvező beszállási lehetőséget nyújt a rá jellemző kedvező növekedési potenciállal.

Annak ellenére, hogy az ingatlanpiac a vártnál lassabban fordult az emelkedés irányába, egy fenntarthatóbb emelkedési pályára kerülhet, és ebben a piaci környezetben, amikor már a legtöbb, túlárazott eszközosztályból kiutat keresnek a befektetők, a még most is alulárzott ingatlanpiac kiemelkedő helyzeti előnyre tehet szert. Ebben a szegmensben tehát bőven van még növekedési potenciál.

Az elmúlt évben markáns növekedést mutatott a kereskedelmi ingatlanok piaca. A növekvő forgalom többek között azzal magyarázható, hogy a globális ingatlanpiac jelenleg a pénzpiacokon elérhetőnél kedvezőbb hozamokkal kecsegtet, ami mind inkább vonzóvá teszi a befektetők számára. Ezzel párhuzamosan jelentősen változott a befektetők kockázatvállalási hajlandósága is, akik immár szívesen nyúlnak ingatlanpiaci eszközökhöz is. Globálisan a leginkább kedvelt szektor továbbra is az irodaházaké. A kiskereskedelmi ingatlanok piacán már változatosabb a kép, ugyanis különféle igényű és háttérű vásárlók aktívak. Érdekes tendencia még, hogy egyre keresettebbek a jó minőségű hotelek is, főként a közel-keleti vásárlók körében.

Az ingatlanszektor mostani, tartósnak remélt élénküléséből a kisbefektetők legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek a pénzpiaci hozamoknál magasabb hozammal kecsegtetnek, mérsékelt kockázat mellett.

A tőke- és hozamvédett, ingatlan témájú alapok – mint az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kibocsátott OTP Reál sorozat alapjai – a kiemelkedő hozamlehetőségeket kereső, mégis óvatos befektetők számára lehetnek különösen vonzóak, akik a tőkéjük kockáztatása nélkül szeretnék hosszabb távon gyarapítani a pénzüket.

2.2. A Társaság által kezelt alapokban bekövetkezett változások

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, mintegy 53 milliárd forint értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek közt irodaházak, kiskereskedelmi ingatlanok, kormányzati és nagykövetségi épületek teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérbeadottsága javult, bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság áll. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt is egyre növekszik az érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, előbbiekénél magasabb hozamszint érhető el. A jelenlegi éves hozam 6,7 százalék körül alakul, az árfolyam folyamatosan és egyenletesen növekszik. Az Alap nettó eszközértéke 2013. év végén 38,6 milliárd forint volt.

Az Alap bevételei 2013-ban meghaladták az előző évi bevételeket, költségeiben jelentős megtakarítások mutatkoznak, így az Alap 2013. évi mérleg szerinti eredménye több, mint 30%-kal meghaladta az előző évit.

Az Ingatlanalap kezeléséből származik a Társaság árbevételeinek 50,5%-a.

Balanz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap

2012. október 9-én az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap átalakult, új neve Balanz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap. Az átalakulás érintette az Alap befektetési politikáját, befektetői körét, nevét, és a nettó eszközérték számításának módját egyaránt. Továbbra is zártkörű ingatlanalapként működik, elsősorban lakóingatlanok vannak a tulajdonában (80% körül), de az Alap befektetési politikájában nincs funkcionális megkötés, így a portfólióban megtalálható iroda, üzlet, kereskedelmi, ipari, és logisztikai ingatlan is. Az

ingatlanok kisebb hányada került bérbeadásra, az elsődleges cél az értékesítés. Az Alap befektetési jegyei egyelőre nyilvánosan nem kerültek forgalmazásra.

Ennek az Alapnak a kezeléséből származik a Társaság árbevételének 39,7%-a.

OTP Reál sorozat tagjai

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. olyan befektetési termékeket is kínál a befektetőknek, amelyek elérést biztosítanak a kedvező jövőképpel bíró globális ingatlanbefektetési piachoz, aminek köszönhetően a bővülésből a hazai befektetők is profitálhatnak. Ilyenek a származtatott ingatlanpiaci alapok, amelyek teljesítménye a nemzetközi ingatlanpiac teljesítményétől függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő határozott futamidejű származtatott alapokkal rendelkezik, melyekből az elmúlt év során három indult.

Az OTP Reál Globális Alap - mely a BNP Paribas Real Estate Funds Indexét követi, és az elmúlt évben közel 20 százalékos hozamot generált - mintájára jött létre 2013. július 12-én a Reál Globális II. Alap, amely 3,5 éves futamidejű, minimum 4 (EHM: 1,13%), maximum 60 (EHM:14,46%) százalékos hozam érhető el vele. A termék iránti kereslet intenzitása az előzetes várakozásokat is felülmúlta, így az Alap sikerének nyomán július 24-től jegyzésre kínáltuk az OTP Reál Globális III. Alapokat 3,7 éves futamidővel és hasonló feltételekkel, azaz minimum 4 (EHM: 1,06%), maximum 60 (EHM: 13,51%) százalékos elérhető hozammal. Az OTP Reál Globális IV. Alap jegyzése 2013. szeptember 16. és október 31. között zajlott, az alap 3,5 éves futamidejű, minimum 4 (EHM: 1,11%), maximum 60 (EHM: 14,13%) százalékos hozamot fizet lejáratkor.

2013-ban összesen a sorozat hét alapját kezeltük:

- az OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. január 6-án jegyezte be, 2013. december 02-án lejáratlal megszűnt, akkor vagyona 1.651.000 eFt volt.
- Az OTP Reál III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. május 5-én jegyezte be, vagyona 2013. december 31-én 1.954.253 eFt volt.
- Az OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. november 16-án jegyezte be, vagyona 2013. december 31-én 1.441.692 eFt volt.
- az OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Származtatott Alapot a PSZÁF 2012. január 10-én jegyezte be, vagyona 2013. december 31-én 1.537.465 eFt volt.
- Az OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2013. július 30-án jegyezte be, vagyona 2013. december 31-én 1.930.118 eFt volt.
- Az OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2013. szeptember 13-án jegyezte be, vagyona 2013. december 31-én 1.677.834 eFt volt.
- Az OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot az MNB 2013. november 8-án jegyezte be, vagyona 2013. december 31-én 1.125.717 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 befektetők bizalmát növeli, hogy a fix futamidő alatt is értékesíthetik befektetési jegyeiket a Budapesti Értéktőzsdén.
A Reál sorozat adta a Társaság 2013-évi árbevételének 9,8 %-át.

3. A 2013. évi tényadatok a terv tükrében

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2013. évi terv/tényadatok összehasonlítása

Adatok: ezer forintban

Megnevezés	2013.évi terv	2013.12.31 tény	változás %-ban
	a	b	b/a
Értékesítés nettó árbevétele	1,285,450	1,289,829	100.34%
Egyéb bevételek	2,000	13,082	654.10%
Bevételek összesen:	1.287.450	1.302.911	101.20%
Anyagköltség	20,410	18,801	92.12%
Igénybe vett szolgáltatások	356,085	262,809	73.81%
Egyéb költségek	8,391	8,354	99.56%
Forgalmazási díj, közvetített szolgáltatás	249,945	262,786	105.14%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	634,831	552,750	87.07%
Béreköltség	296,313	303,898	102.56%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	49,185	42,581	86.57%
Bérfelrakások	96,168	99,558	103.53%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	441,666	446,037	100.99%
Értékcsökkenési leírás összesen:	28,300	30,429	107.52%
Egyéb ráfordítások összesen:	32,006	43,486	135.87%
Pénzügyi műveletek bevételei	3,350	4,211	125.70%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	100	103	103.00%
Rendkívüli bevételek	0	0	
Rendkívüli ráfordítások	0	0	
Adózás előtti eredmény	153,897	234,317	152.26%
Társasági adó (2013 év)	15,390	23,437	152.29%
Adózás utáni eredmény	138,507	210,880	152.25%

Az **alapkezelési díjbevétel**t összesen 1.278,5 millió forintra tervezte a Társaság, ami 50,74%-ban az OTP Ingatlanbefektetési Alap, 39,18%-ban a Balansz Alap kezeléséből származott volna. Ezzel szemben összesen 1.287,6 millió forint alapkezelési díjat realizáltunk, ami 100,7%-a a tervezett értéknek. Az ingatlanalap nettó eszközértéke folyamatosan növekedett az év folyamán, az ebből származó alapkezelési díjbevétel a terv körül alakult.

Az **anyagköltségek, igénybevett szolgáltatások, egyéb költségek és a forgalmazási díjak** – a ráfordítások 51,52%-át adják. Ezekben a költségekben jelentős mértékű megtakarítást sikerült elérni a tervhez képest. Számottevő megtakarítás volt az anyagköltségekben (1,6

millió Ft), illetve az igénybevett szolgáltatásokban (93,3 millió forint). A közvetített szolgáltatásokban jelentkező túllépés (12,8 millió forint) oka, hogy az OTP Ingatlanbefektetési Alapba beáramló tőke meghaladta a tervezett értéket, így a forgalomban lévő befektetési jegyek után fizetett forgalmazási jutalék is növekedett.

A személyi jellegű kiadások a terv körül alakultak (100,99%). A 2013-as év során tovább emelkedett az állományi létszám: a záró létszám 38 fő, az átlagos statisztikai létszám 35,5 fő volt. A megnövekedett létszám miatt a Társaság új irodában nyert elhelyezést 2013 januárjától.

Az **értékcsökkenési 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 (20,7 millió forint) és a pénzügyi szervek különadója (10 millió forint) teszi ki. A tényköltség 35,9%-kal meghaladta a tervezett mértéket, ennek nagyrészt a tervet meghaladó iparüzési adó okozza.

A **pénzügyi műveletek** eredménye 4,1 millió forint volt, mely a folyószámla illetve a lekötött betétek után kapott kamatot tartalmazza. A pénzügyi műveletek eredménye jelentősen meghaladja a tervet.

Összességében 2013. december 31-én az adózás előtti eredmény 234,37 millió forint, az adózott eredmény pedig 210,88 millió forint volt, ami a tervezett értéket 52,29%-kal haladja meg. A jelentős túlteljesítés oka, az alapkezelési díjbevételekben mutatkozó többlet, illetve a költségeken elért megtakarítás, így 2013-ban a vártnál lényegesen eredményesebb évet zárt a Társaság.

4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 31,78%-kal növekedett.

A **befektetett eszközökben** 27,1%-os növekedés következett be, tehát a beszerzések összege meghaladta az értékcsökkenések összegét. A befektetett eszközök értéke 87,5 millió forint volt, amiből 50,0 millió forint vagyoni értékű jog (szoftver), 6,7 millió forint számítástechnikai eszköz, 28,8 millió forint gépkocsi és 2,0 millió forint pedig berendezés.

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

A **forgóeszközök** értéke 32,6%-kal nőtt. Vevőkkel szembeni követelés a kiszámlázott alapkezelési díjakból áll, mely a mérlegkészítés időszaka alatt pénzügyileg rendeződött. Az értékpapírok állománya, mely teljes egészében a Társaság által kezelt Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeit tartalmazza, 2013. év folyamán nem változott. A mérleg fordulónapján a pénzeszközök értéke 215,2 millió forint volt, ebből 215 millió forint lekötött betét.

Forrás oldalon a **saját tőke** értéke növekedett, mivel a mérleg szerinti eredmény az eredménytartalékba került átvezetésre. A saját tőke aránya az összes forráson belül 78,94%-ról 80,51%-ra növekedett a két évről való átvonás vonatkozásában.

A **kötelezettségek** csak rövid lejáratú kötelezettségeket tartalmaznak. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek más csoporttagok felé fennálló szállítói kötelezettségeket takarják. A rövid lejáratú kötelezettségekre és a passzív időbeli elhatárolásokra a forgóeszközök és az aktív elhatárolások megfelelő fedezettséget nyújtanak (likviditási mutató: 4,69).

A **passzív időbeli** elhatárolások legjelentősebb tételei a 2013. évet terhelő, de a mérleg zárásáig ki nem fizetett jutalmak és azok járulékai, a fizetendő (de mérlegkészítés időszakában még ki nem számlázott) könyvvizsgálói díjak és egyéb szolgáltatások.

5. A működésben rejlő kockázati tényezők

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyon alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a mérleg fordulónapján két ingatlanalapot és hét származtatott alapot kezelt. A 2013. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 90 %-át teszik ki az ingatlanalapotok és 10%-ot a származtatott alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettség 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. 2013. évben a kiáramlás mértéke már elhanyagolható volt, és már erőteljes vásárlási kedv volt tapasztalható.

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. 2013-ban a kiáramlás már nem volt jelentős, és nagyon intenzív 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.

6. Jövőbeni kilátások

Az elmúlt évben a makrogazdasági feltételek alakulásában kedvező jelek mutatkoztak. A kelet-közép európai szektor a befektetők kiemelt fókuszába került, hiszen a régió relatíve olcsó iroda bérleti díjai a képzett munkaerővel párosulva rendkívül vonzó feltételeket biztosítanak. Magyarországon az MNB Növekedési Hitelprogramja által nyújtott kedvező hitellehetőségek adhatnak lendületet a kereskedelmi ingatlanpiacnak, főként az iroda és a kiskereskedelmi szektorokban. A kedvező kölcsön fellendítheti a keresletet, ami dinamikus áremelkedéshez vezethet a bérleti díjakban és az ingatlanárakban egyaránt. Mindebből a befektetők is profitálhatnak, a hazai kereskedelmi ingatlanpiac a kedvező árszintnek és a jelentős felértékelődési potenciálnak köszönhetően ideális terepet jelenthet most azok számára, akik befektetési beszállási pontot keresnek.

Az ingatlanszektor mostani fellendüléséből a kisbefektetők legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek a pénzüpiaci hozamoknál magasabb hozammal kecsegtetnek, mérsékelt kockázat mellett. Az elmúlt időszakban jelentős nagyságú tőke áramlott be a hazai ingatlanalapokba. Mindez annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamatkörnyezetben a befektetők proaktívan elkezdtek keresni az olyan befektetési formákat, amelyek jövedelmezőbb alternatívát nyújtanak egyéb befektetési termékekkel szemben.

Az Alapkezelő jövőjére vonatkozóan alapvetően két cél fogalmazódik meg: az ingatlanalapjaink hozamtermelő képességét tovább javítani és évente több új alapot indítani.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alapnál legfontosabbak a bérbe adottsági ráta emelése és az alap számára alacsonyabb hozamtermelési képességgel bíró ingatlanok értékesítése, tehát az ingatlanportfólió átstrukturálása.

2014-ben további Reál alapokat indít a Társaság, illetve célok között szerepel a külföldi terjeszkedés, elsősorban azon régiókba, ahol az OTP Bank Nyrt. már befektetésekkel rendelkezik.

7. Egyéb kiegészítések

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

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

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

Budapest, 2014. február 14.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.