

**OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI  
ALAPKEZELŐ ZRT.**

*Éves beszámoló és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2018. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeseinek!

#### Az éves beszámolóról készített jelentés

##### Vélemény

Elvégeztük az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.** (1026 Budapest, Riadó utca 1-3); (cégjegyzékszám: 01-10-044185); („a Társaság”) **2018.** évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2018. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege [4.237.394] E Ft, az adózott eredmény [2.267.184] E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság **2018. december 31-én** fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

##### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

##### Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Könyvvizsgálati kockázat	Alkalmazott könyvvizsgálati eljárások	
	Kontrollvizsgálat	Alapvető könyvvizsgálati eljárások
Kontrollok vezetés általi felülrása	A kontrollok vezetés általi felülrásának azonosított kockázataira vonatkozó iktatott ellenőrzési kontrolok megfelelése	Számviteli becslések, feltételezések és a beszámolási időszakban rögzített naplótételek áttekintése.

### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2018. évi üzleti jelentéséből** állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2018. évi üzleti jelentése** minden lényeges vonatkozásban-összhangban van az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2018. évi éves beszámolójával** és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartottunk fenn.

Továbbá:


- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. március 27.

HK Adócontroll  
Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.  
6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.

  
Dr. Hegedűs Mihály  
HK ADÓCONTROLL Kft.  
6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10.  
kamarai nyilvántartási szám: 002125

  
Dr. Hegedűs Mihály  
kamarai tag könyvvizsgáló  
kamarai tagsági szám: 006219

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**2018.12.31.**

**MÉRLEG ESZKÖZÖK (aktívák)**

adatok ezer Ft-ban


Sor-szám	Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02+10+18)</b>	<b>96 749</b>	<b>79 689</b>
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09)</b>	<b>13 256</b>	<b>6 370</b>
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
05.	Vagyoni értékű jogok	13 256	6 370
06.	Szellemi termékek	-	-
07.	Üzleti vagy cégérték	-	-
08.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17)</b>	<b>33 493</b>	<b>23 319</b>
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-	-
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	29 816	23 319
14.	Tenyészállatok	-	-
15.	Beruházások, felújítások	3 677	-
16.	Beruházásokra adott előlegek	-	-
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28)</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 000	50 000
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
23.	Egyéb tartós részesedés	-	-
24.	Tartósan adott kölcsönök egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
25.	Egyéb tartósan adott kölcsönök	-	-
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.
29.	<b>B. Forgóeszközök (30+37+46+53)</b>	<b>2 767 512</b>	<b>4 156 393</b>
30.	I. KÉSZLETEK (31-36)	-	-
31.	Anyagok	-	-
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-
33.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	-
34.	Késztermékek	-	-
35.	Áruk	-	-
36.	Készletekre adott előlegek	-	-
37.	II. KÖVETELÉSEK (38-45)	609 781	1 078 430
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	607 974	936 166
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	5	104 458
40.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
41.	Követelések egyéb rész.visz.-ban lévő vállalkozással szemben	-	-
42.	Váltókövetelések	-	-
43.	Egyéb követelések	1 802	37 806
44.	Követelések értékelési különbözete	-	-
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47-52)	490 442	490 442
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
48.	Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
49.	Egyéb részesedés	490 442	490 442
50.	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
52.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54-55)	1 667 289	2 587 521
54.	Pénztár, csekkek	-	-
55.	Bankbetétek	1 667 289	2 587 521
56.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59)</b>	<b>3 998</b>	<b>1 312</b>
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-	-
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3 998	1 312
59.	Halasztott ráfordítások	-	-
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+29+56)</b>	<b>2 868 259</b>	<b>4 237 394</b>

Budapest, 2019. február 28.

.....  
  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

.....  
  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Statisztikai számjel: 11909862-6630-114-01  
Cégjegyzék száma: 01-10-044185

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**2018.12.31.**

**MÉRLEG FORRÁSOK (passzívák)**

adatok ezer Ft-ban

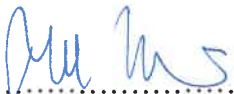
Sor- szám	Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.
61.	<b>D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71)</b>	<b>2 314 403</b>	<b>3 581 587</b>
62.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000	100 000
63.	Ebből visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	-	-
65.	III. TŐKETARTALÉK	-	-
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	579 268	1 214 403
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69+70)	-	-
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 635 135	2 267 184
72.	<b>E. Céltartalékok (73-75)</b>	-	-
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
75.	Egyéb céltartalék	-	-
76.	<b>F. Kötelezettségek (77+82+92)</b>	<b>470 161</b>	<b>495 870</b>
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-81)	-	-
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
79.	Hátrasorolt kötelezettség jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
80.	Hátrasorolt kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83-91)	-	-
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-
84.	Átváltoztatható kötvények	-	-
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
89.	Tartós kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
90.	Tartós kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-




adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104)	470 161	495 870
93.	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-
94.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-
95.	Rövid lejáratú hitelek	-	-
96.	Vevőktől kapott előlegek	-	-
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	27 806	33 880
98.	Váltótartozások	-	-
99.	Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	394 655	406 942
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	1 762	-
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	45 938	55 048
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
105.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108)</b>	<b>83 695</b>	<b>159 937</b>
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	83 695	159 937
108.	Halasztott bevételek	-	-
109.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61+72+76+105)</b>	<b>2 868 259</b>	<b>4 237 394</b>

Budapest, 2019. február 28.

.....  
  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

.....  
  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

**2018.12.31.**

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**  
(összköltség eljárással)

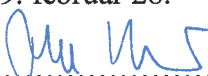
adatok ezer Ft-ban


Sor- szám	Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
01.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	5 012 480	7 238 755
02.	02. Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
03.	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>5 012 480</b>	<b>7 238 755</b>
04.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
05.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
06.	<b>II. Aktivált saját teljesítmény értéke (03+04)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
07.	<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>4 845</b>	<b>2 479</b>
08.	Ebből: visszaírt értékvesztés	-	-
09.	05. Anyagköltség	11 032	14 383
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	260 299	352 884
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	10 788	8 575
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2 263 738	3 437 481
14.	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>2 545 857</b>	<b>3 813 323</b>
15.	10. Bérköltség	393 164	591 567
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	69 712	90 193
17.	12. Bérjárulékok	104 811	139 140
18.	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>567 687</b>	<b>820 900</b>
19.	<b>VI. Értékcsökkenési leírás</b>	<b>23 457</b>	<b>27 642</b>
20.	<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>81 472</b>	<b>233 399</b>
21.	Ebből: értékvesztés	3 535	-
22.	<b>A. Üzemi (üzleti)tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>1 798 852</b>	<b>2 345 970</b>

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2017.12.31- ével zárult év	2018.12.31- ével zárult év
a	b	c	d
23.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-
24.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
25.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-
26.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
27.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (ép-okból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-
28.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
29.	16. Egyéb kapott (járó)kamatok és kamatjellegű bevételek	771	2
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	771	2
31.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	128	411
32.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
33.	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>899</b>	<b>413</b>
34.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
35.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak fizetett	-	-
36.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
37.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak fizetett	-	-
38.	20. Fizetendő (fizetett)kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-
39.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak fizetett	-	-
40.	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	-	-
41.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	3 424	5 348
42.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
43.	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>	<b>3 424</b>	<b>5 348</b>
44.	<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	<b>-2 525</b>	<b>-4 935</b>
45.	<b>C. Adózás előtti eredmény (+A+B)</b>	<b>1 796 327</b>	<b>2 341 035</b>
46.	<b>X. Adófizetési kötelezettség</b>	<b>161 192</b>	<b>73 851</b>
47.	<b>D. Adózott eredmény (C-X)</b>	<b>1 635 135</b>	<b>2 267 184</b>

Budapest, 2019. február 28.

.....  
  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

.....  
  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI  
ALAPKEZELŐ ZRT.**

*Kiegészítő melléklet  
a 2018. évi éves beszámolóhoz*

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I.</b>	<b>ÁLTALÁNOS RÉSZ.....</b>	<b>12</b>
<b>I.1.</b>	<b>A Társaság bemutatása .....</b>	<b>12</b>
<b>I.2.</b>	<b>A számviteli politika főbb elemei .....</b>	<b>14</b>
<b>II.</b>	<b>SPECIÁLIS RÉSZ.....</b>	<b>17</b>
<b>II.1.</b>	<b>A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA .....</b>	<b>17</b>
<b>II.1.1.</b>	<b>Az eszközök és források összetételének alakulása .....</b>	<b>17</b>
<b>II.1.2.</b>	<b>A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző mutatószámok .....</b>	<b>18</b>
<b>II.2.</b>	<b>A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....</b>	<b>19</b>
<b>II.2.1.</b>	<b>Befektetett eszközök .....</b>	<b>19</b>
II.2.1.1.	A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása .....	19
II.2.1.2.	Befektetett pénzügyi eszközök részletezése .....	20
<b>II.2.2.</b>	<b>Forgóeszközök.....</b>	<b>21</b>
II.2.2.1.	Készletek .....	21
II.2.2.2.	Követelések .....	21
II.2.2.3.	Értékpapírok .....	22
II.2.2.4.	Pénzeszközök.....	22
<b>II.2.3.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások.....</b>	<b>23</b>
<b>II.2.4.</b>	<b>Saját tőke .....</b>	<b>23</b>
<b>II.2.5.</b>	<b>Céltartalékok.....</b>	<b>23</b>
<b>II.2.6.</b>	<b>Kötelezettségek .....</b>	<b>24</b>
II.2.6.1.	Hátrasorolt kötelezettségek.....	24
II.2.6.2.	Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	24
II.2.6.3.	Rövid lejáratú kötelezettségek.....	24
<b>II.2.7.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások.....</b>	<b>25</b>
<b>II.3.</b>	<b>AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK .....</b>	<b>26</b>
<b>II.3.1.</b>	<b>Üzemi tevékenység eredménye .....</b>	<b>26</b>
II.3.1.1.	Értékesítés nettó árbevétele .....	26
II.3.1.2.	Aktivált saját teljesítmények .....	26
II.3.1.3.	Egyéb bevételek.....	26
II.3.1.4.	Anyagjellegű ráfordítások .....	26
II.3.1.5.	Személyi jellegű ráfordítások .....	28
II.3.1.6.	Értékcsökkenési leírás .....	28
II.3.1.7.	Egyéb ráfordítások.....	29
<b>II.3.2.</b>	<b>Pénzügyi műveletek eredménye .....</b>	<b>29</b>

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

II.3.2.1.	Pénzügyi műveletek bevételei .....	29
II.3.2.2.	Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	29
<b>II.3.3.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség .....</b>	<b>30</b>
<b>III.</b>	<b>TÁJÉKOZTATÓ ADATOK .....</b>	<b>31</b>
<b>III.1.</b>	<b>A 2018-ban foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk.....</b>	<b>31</b>
<b>III.2.</b>	<b>A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai .....</b>	<b>31</b>
<b>III.3.</b>	<b>A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása .....</b>	<b>32</b>
<b>IV.</b>	<b>MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK.....</b>	<b>32</b>
<b>IV.1.</b>	<b>Adott garanciák, kezességek részletezése .....</b>	<b>32</b>
<b>IV.2.</b>	<b>A Társaság ellen indított perek .....</b>	<b>32</b>
<b>V.</b>	<b>MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....</b>	<b>32</b>
<b>Cash-Flow kimutatás</b>	<b>1. számú melléklet .....</b>	<b>33</b>

## **I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

A OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: Társaság) a beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Számviteli Törvény”) alapján állította össze.

### **I.1. A Társaság bemutatása**

A Társaság 1999. október 30-ai átalakulással jött létre a Hungaro-Pool Kft. jogutódjaként. 2002-ben tőkeemelés történt, a Társaság jegyzett tőkéje 100 millió Ft 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: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

### **Tevékenységi kör**

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.

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**A Társaság a tárgyévben az alábbi alapok kezelését végezte:**

Befektetési alap neve	Befektetési alap típusa		Nettó eszközérték (2018.12.28)		Lejárat/ ideje
Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap	Nyíltvégű	Zártkörű	29 759 204 860	HUF	határozatlan
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	72 919 659,84	USD	határozatlan
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	214 971 300,32	EUR	határozatlan
OTP IKON Származtatott Alap	Nyíltvégű	Zártkörű	467 187 202	HUF	határozatlan
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	Nyíltvégű	Nyilvános	401 798 958 311	HUF	határozatlan
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	Nyíltvégű	Nyilvános	2 292 886 946	HUF	határozatlan
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	2 425 846,59	EUR	határozatlan
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	Nyíltvégű	Nyilvános	58 093 803 191	HUF	határozatlan
OTP REÁL ALFA ALAP	Zártvégű	Nyilvános	2 470 538 627	HUF	határozott 2019.11.29
OTP REÁL ALFA II ALAP	Zártvégű	Nyilvános	1 320 085 579	HUF	határozott 2020.01.31
OTP REÁL ALFA III ALAP	Zártvégű	Nyilvános	1 135 737 203	HUF	határozott 2020.04.30
OTP REÁL ALFA IV ALAP	Zártvégű	Nyilvános	1 103 253 829	HUF	határozott 2020.05.29
OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP	Zártvégű	Nyilvános	2 145 775 628	HUF	határozott 2020.12.11
OTP REÁL ALFA PLUSZ II. ALAP	Zártvégű	Nyilvános	1 520 110 079	HUF	határozott 2019.10.30
OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	Zártvégű	Nyilvános	1 119 002 793	HUF	határozott 2022.08.05
OTP REÁL FUTAM III ALAP	Zártvégű	Nyilvános	1 651 829 509	HUF	határozott 2019.10.01
OTP REÁL FUTAM IV ALAP	Zártvégű	Nyilvános	3 030 742 003	HUF	határozott 2020.07.31
OTP REÁL FUTAM V ALAP	Zártvégű	Nyilvános	2 090 861 183	HUF	határozott 2021.03.12
OTP REÁL FUTAM VI ALAP	Zártvégű	Nyilvános	3 920 231 182	HUF	határozott 2019.01.31

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

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

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



**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

**I.2. A számviteli politika főbb elemei**

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

A Számviteli törvény értelmében a Társaság számviteli elszámolásaiban a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva érvényre juttatja a teljesség, a valódiság, a világosság, az összemérés, a következetesség, a folytonosság, az óvatosság, az egyedi értékelés, a bruttó elszámolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség, az időbeli elhatárolás és a költség-haszon összevetésének elvét.

A Társaság **kettős könyvvitelt** vezet.

A Társaság könyvvezetése az OTP Bank Nyrt.-nél történik. A háttérfolyamatokat a Társaság és az OTP Bank Nyrt. között létrejött szolgáltatási szerződés szabályozza.

Az üzleti tevékenység eredményét 2018. évben „A” változatú, összköltség típusú eredménykimutatással mutatjuk be. Az egyes eszközöket, kötelezettségeket valamint saját tőkét bemutató mérleget a Társaság a Számviteli törvény előírásainak megfelelően „A” változatban készíti el.

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza

A 2018. évről készült beszámoló fordulónapja: **2018. december 31.**

A mérlegkészítés időpontja **2019. január 15.**

A Társaság képviselőjében az éves beszámoló aláírásra jogosultak:

Dr. Tóth Nándor

vezérigazgató

2040 Budaörs, Szalonka utca 6

Anda Árpád József

háttérműveleti igazgató

1044 Budapest, Anód utca 32.

A Társaság beszámolóját az OTP Bank Nyrt.-vel kötött Szolgáltatási szerződésben foglaltak szerint az OTP Bank Nyrt. készítette.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Tuboly Zoltán, az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója, PM regisztrációs szám: 177289.

A Társaságnál a Számviteli törvény 155. §-a alapján a könyvvizsgálat kötelező. A Társaság könyvvizsgálója a HK Adócontroll Kft. (6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10), a bejegyzett könyvvizsgáló Dr. Hegedűs Mihály (006219).

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”)

## **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

### **KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

leányvállalata, így a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény ("Hpt.") 90.§-a szerint a Bank összevont alapú felügyelete alá tartozik.

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

#### **Alkalmazott értékelési szabályok:**

A Társaság által alkalmazott számviteli módszerek kialakítását a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény ("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 a számviteli törvénnyel összhangban az előírt határidőre elkészítette a számviteli politikáját, pénzkezelési, leltározási, eszköz-és forrásértékelési szabályzatát.

Lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a felhasználók döntéseit. A tárgyévvel megelőző évekre vonatkozó, már közzétett éves beszámolót módosításokkal kiegészítve akkor teszi ismételten közzé a Társaság, ha az ellenőrzés, önellenőrzés olyan jelentősebb összegű hibát tár fel, amelyek a vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetre vonatkozó megbízható és valós képet a saját tőkeváltozáson keresztül lényegesen befolyásolják és így a már közzétett adatok megtévesztőek.

Adósonként együttesen kisösszegűnek minősíti a Társaság azokat a követeléseket, amelyek nem haladják meg a végrehajtás várható költségeinek háromszorosát.

#### **Az éves beszámoló összeállítása során alkalmazott értékelések és értékcsökkenési leírás szabályai**

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

### **Befektetett pénzügyi eszközök**

A gazdasági társaságokban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetések vásárlása esetén, vételi áron kerülnek értékelésre mindaddig, míg a piaci értékük tartósan nem csökken a nyilvántartási érték alá.

A befektetett eszközök között kimutatott értékpapírok beszerzési áron szerepelnek a mérlegben mindaddig, amíg a piaci értékük tartósan nem csökken a nyilvántartási értékük alá.

### **Árbevétel**

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

### **Társasági adó**

A társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredménykimutatásban elszámolásra.

### **A külföldi pénzügyi eszközök és források (devizás tételek) értékelése**

A külföldi pénznemre szóló tartozások nyilvántartási értéke a kötelezettség keletkezésének napján (a teljesítés napján) érvényes OTP középárfolyamon kerül meghatározásra.

Havonta, illetve év végén a mérleg fordulónapján a külföldi pénzügyi eszközökre szóló kötelezettségek – minden esetben - átértékelésre kerülnek a hó végi, illetve év végén a fordulónapi (december 31-i) MNB árfolyamon forintra.

Az átértékelés során keletkezett árfolyameredmény összevontan, jellegének megfelelően kerül elvezetésre havonta, illetve év végén a pénzügyi műveletek eredményével szemben.

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**II. SPECIÁLIS RÉSZ**

**II.1. A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA**

**II.1.1. Az eszközök és források összetételének alakulása**

Megnevezés	2017.12.31.		2018.12.31.		Változás	
	ezer Ft	%	ezer Ft	%	ezer Ft	%
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>96 749</b>	<b>3,37</b>	<b>79 689</b>	<b>1,88</b>	<b>-17 060</b>	<b>-17,63</b>
Immateriális javak	13 256	0,46	6 370	0,15	-6 886	-51,95
Tárgyi eszközök	33 493	1,17	23 319	0,55	-10 174	-30,38
Befektetett pénzügyi eszközök	50 000	1,74	50 000	1,18	0	0,00
<b>Forgóeszközök</b>	<b>2 767 512</b>	<b>96,49</b>	<b>4 156 393</b>	<b>98,09</b>	<b>1 388 881</b>	<b>50,19</b>
Készletek	0	0,00	0	0,00	0	-
Követelések	609 781	21,26	1 078 430	25,45	468 649	76,86
Értékpapírok	490 442	17,10	490 442	11,58	0	0,00
Pénzeszközök	1 667 289	58,13	2 587 521	61,06	920 232	55,19
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 998</b>	<b>0,14</b>	<b>1 312</b>	<b>0,03</b>	<b>-2 686</b>	<b>-67,18</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>2 868 259</b>	<b>100,00</b>	<b>4 237 394</b>	<b>100,00</b>	<b>1 369 135</b>	<b>47,73</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>2 314 403</b>	<b>80,69</b>	<b>3 581 587</b>	<b>84,52</b>	<b>1 267 184</b>	<b>54,75</b>
Jegyzett tőke	100 000	3,48	100 000	2,36	0	0,00
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Eredménytartalék	579 268	20,20	1 214 403	28,66	635 135	109,64
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Adózott eredmény	1 635 135	57,01	2 267 184	53,50	632 049	38,65
<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>470 161</b>	<b>16,39</b>	<b>495 870</b>	<b>11,70</b>	<b>25 709</b>	<b>5,47</b>
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	470 161	16,39	495 870	11,70	25 709	5,47
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>83 695</b>	<b>2,92</b>	<b>159 937</b>	<b>3,78</b>	<b>76 242</b>	<b>91,10</b>
<b>Források összesen</b>	<b>2 868 259</b>	<b>100,00</b>	<b>4 237 394</b>	<b>100,00</b>	<b>1 369 135</b>	<b>47,73</b>

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**II.1.2. A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző mutatószámok**

adatok %-ban

<b>Mutató megnevezése</b>	<b>Számítási mód</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>Változás</b>
Eszközarányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Eszközök összesen	62,72	55,36	-7,35
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Források összesen	80,69	84,52	3,83
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	3,37	1,88	-1,49
Befektetett eszközök fedezete I.	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	2 392,17	4 494,46	2 102,28
Befektetett eszközök fedezete II.	<u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség</u> Befektetett eszközök	2 392,17	4 494,46	2 102,28
Azonnali likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	354,62	521,81	167,19
Éves likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	588,63	838,20	249,57
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	16,39	11,70	-4,69
Eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	20,31	13,84	-6,47
Nettó eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek - Követelések</u> Saját tőke	-6,03	-16,27	-10,23
Tőkearányos nyereség	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	70,65	63,30	-7,35
Tőkearányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Saját tőke	77,72	65,50	-12,22
Árbevétel arányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Nettó árbevétel	35,89	32,41	-3,48
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel	35,84	32,34	-3,50
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	32,62	31,32	-1,30
Tőkeerősség	<u>Saját tőke</u> Eszközök összesen	80,69	84,52	3,83

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**II.2. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

**II.2.1. Befektetett eszközök**

**II.2.1.1. A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása**

A tárgyi eszközök és immateriális javak Bruttó értékének alakulása

adatok ezer Ft-ban

<b>Bruttó érték levezetése</b>	<b>Nyitó érték</b>	<b>Évközi növekedés</b>	<b>Eszközök átsorolása</b>	<b>Évközi csökkenés</b>	<b>Záró érték</b>
<b>Immateriális javak</b>	<b>110 494</b>	<b>1 385</b>	<b>3 677</b>	<b>0</b>	<b>115 556</b>
Vagyoni értékű jogok	110 494	1 385	3 677	0	115 556
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>82 334</b>	<b>24 714</b>	<b>-3 677</b>	<b>13 759</b>	<b>89 612</b>
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	78 657	13 996	0	3 041	89 612
Beruházások, felújítások	3 677	10 718	-3 677	10 718	0
<b>Összesen</b>	<b>192 828</b>	<b>26 099</b>	<b>0</b>	<b>13 759</b>	<b>205 168</b>

A tárgyi eszközök és immateriális javak Értékcsökkenésének alakulása

adatok ezer Ft-ban

<b>Értékcsökkenés levezetése</b>	<b>Nyitó érték</b>	<b>Évközi növekedés</b>	<b>Eszközök átsorolása</b>	<b>Évközi csökkenés</b>	<b>Záró érték</b>
<b>Immateriális javak</b>	<b>97 238</b>	<b>11 948</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>109 186</b>
Vagyoni értékű jogok	97 238	11 948	0	0	109 186
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>48 841</b>	<b>18 971</b>	<b>0</b>	<b>1 519</b>	<b>66 293</b>
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	48 841	18 971	0	1 519	66 293
<b>Összesen</b>	<b>146 079</b>	<b>30 919</b>	<b>0</b>	<b>1 519</b>	<b>175 479</b>

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének alakulása 2017. évben

adatok ezer Ft-ban

2017.12.31.	Bruttó érték	Halmozott értékcsökkenés	Nettó érték
<b>Immateriális javak</b>	<b>110 494</b>	<b>97 238</b>	<b>13 256</b>
Vagyoni értékű jogok	110 494	97 238	13 256
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>82 334</b>	<b>48 841</b>	<b>33 493</b>
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	78 657	48 841	29 816
Beruházások, felújítások	3 677	0	3 677
<b>Összesen</b>	<b>192 828</b>	<b>146 079</b>	<b>46 749</b>

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének alakulása 2018. évben

adatok ezer Ft-ban

2018.12.31.	Bruttó érték	Halmozott értékcsökkenés	Nettó érték
<b>Immateriális javak</b>	<b>115 556</b>	<b>109 186</b>	<b>6 370</b>
Vagyoni értékű jogok	115 556	109 186	6 370
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>89 612</b>	<b>66 293</b>	<b>23 319</b>
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	89 612	66 293	23 319
Beruházások, felújítások	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>205 168</b>	<b>175 479</b>	<b>29 689</b>

**II.2.1.2. Befektetett pénzügyi eszközök részletezése**

Részesedések állományának alakulása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31	2018.12.31
<b>Részesedések Bruttó értéke</b>		
Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban Bruttó értéke	50 000	50 000
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Részesedések Értékvesztése</b>		
Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban Értékvesztése	0	0
<b>Értékvesztés összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Részesedések Nettó értéke</b>		
Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	50 000	50 000
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban**

A Társaság közvetlen tulajdonában álló leányvállalatok 2018. december 31-én:

adatok ezer Ft-ban

Társaság neve	OTP Ingatlankezelő Kft.
Befektetés bruttó értéke	50 000
Befektetésre elszámolt értékvesztés	0
Törzstőke	50 000
Tőketartalék	0
Lekötött tartalék	0
Eredmény-tartalék	16 313
Tárgyévi eredmény	6 618
Tulajdoni arány	100%
Alapítás / vásárlás	Alapítás
Alapítás / vásárlás időpontja	2017.06.09
Devizanem	HUF

**II.2.2. Forgóeszközök**

**II.2.2.1. Készletek**

A Társaság nem rendelkezett készlettel 2017. és 2018. december 31-én.

**II.2.2.2. Követelések**

A követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.
<b>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) Bruttó értéke</b>	<b>607 974</b>	<b>936 166</b>
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>607 974</i>	<i>936 166</i>
<b>Egyéb követelések bruttó értéke</b>	<b>1 807</b>	<b>142 264</b>
<i>Kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>5</i>	<i>104 458</i>
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>1 802</i>	<i>37 806</i>
<b>Bruttó értéke összesen</b>	<b>609 781</b>	<b>1 078 430</b>
<b>Értékvesztés összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	607 974	936 166
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	5	104 458
Egyéb követelések	1 802	37 806
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>609 781</b>	<b>1 078 430</b>



**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**1. Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések**

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

<b>Partnertársaság</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
OTP Bank Nyrt.	5	5
OTP MRP	0	104 453
<b>Összesen</b>	<b>5</b>	<b>104 458</b>

**2. Egyéb követelések**

Az egyéb követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
<b>Egyéb követelések Bruttó értéke</b>		
Adó és költségvetési követelések	1 802	37 787
Egyéb egyéb követelések	0	19
<b>Összesen</b>	<b>1 802</b>	<b>37 806</b>
<b>Egyéb követelések értékvesztése</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb követelések Nettó értéke</b>	<b>1 802</b>	<b>37 806</b>

**II.2.2.3. Értékpapírok**

Az értékpapírok bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
<b>Értékpapírok Bruttó értéke</b>		
Egyéb részesedés	490 442	490 442
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>490 442</b>	<b>490 442</b>
<b>Értékpapírokra képzett értékvesztés</b>		
Egyéb részesedés	0	0
<b>Értékvesztés összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>490 442</b>	<b>490 442</b>

**II.2.2.4. Pénzeszközök**

A pénzeszközök bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
<b>Pénzeszközök Bruttó értéke</b>		
Pénztár, csekkek	0	0
Bankbetétek	1 667 289	2 587 521
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>1 667 289</b>	<b>2 587 521</b>
<b>Pénzeszközökre képzett értékvesztés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pénzeszközök Nettó értéke</b>	<b>1 667 289</b>	<b>2 587 521</b>

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások**

Az aktív időbeli elhatárolások részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2017.12.31.	2018.12.31.
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	0
<i>Kamatbevétel aktív időbeli elhatárolása</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Egyéb bevételek elhatárolása</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Költségek aktív időbeli elhatárolása	3 998	1 312
Halasztott ráfordítások	0	0
<b>Összesen</b>	<b>3 998</b>	<b>1 312</b>

**II.2.4. Saját tőke**

A Saját tőke alakulása a 2018. évben

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban				
	2017. december 31-ei egyenleg	2017. évi eredmény átvezetése	Osztalék- fizetés	Adózott eredmény	2018. december 31-ei egyenleg
Jegyzett tőke	100 000				100 000
Tőke-tartalék	0				0
Eredmény-tartalék	579 268	1 635 135	-1 000 000		1 214 403
Lekötött tartalék	0				0
Értékelési tartalék	0				0
Adózott eredmény	1 635 135	-1 635 135		2 267 184	2 267 184
<b>Saját tőke</b>	<b>2 314 403</b>	<b>0</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>2 267 184</b>	<b>3 581 587</b>

A Társaság Vezérigazgatója javasolja, hogy a Társaság a teljes 2018. évi adózott eredményét, 2 267 184 ezer Ft-ot eredménytartalékba helyezze és az eredménytartalékból 1 500 000 ezer Ft-ot osztalékként fizessen ki a részvényesek részére.

**II.2.5. Céltartalékok**

A Társaság nem rendelkezett céltartalék állománnyal 2017. és 2018. december 31-én.

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**II.2.6. Kötelezettségek**

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2017.12.31.	2018.12.31.
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	470 161	495 870
<b>Összesen</b>	<b>470 161</b>	<b>495 870</b>

**II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek**

A Társaság nem rendelkezett Hátrasorolt kötelezettség állománnyal 2017. és 2018. december 31-én.

**II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

A Társaság nem rendelkezett Hosszú lejáratú kötelezettség állománnyal 2017. és 2018. december 31-én.

**II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek**

A rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2017.12.31.	2018.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	27 806	33 880
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	394 655	406 942
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	393 592	406 932
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalattal szemben</i>	1 063	10
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	1 762	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	45 938	55 048
<b>Összesen</b>	<b>470 161</b>	<b>495 870</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2017.12.31.	2018.12.31.
Adótartozások és költségvetési kötelezettségek nem kapcsolt vállalattal szemben	45 933	55 048
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5	0
<b>Összesen</b>	<b>45 938</b>	<b>55 048</b>

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

**II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások**

	adatok ezer Ft-ban	
<b>Megnevezés</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	83 695	159 937
Tárgyidőszakot terhelő, ki nem fizetett tárgyidőszaki kamat	0	0
Tárgyidőszakot terhelő, ki nem fizetett költség és egyéb ráfordítás	83 695	159 937
Halasztott bevételek	0	0
<b>Összesen</b>	<b>83 695</b>	<b>159 937</b>

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

**II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye**

**II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
<b>Belföldi értékesítés nettó árbevétele</b>		
Alapkezelői díjbevétel	5 004 697	7 233 664
Egyéb árbevételek	0	3 981
Közvetített szolgáltatások árbevétele	7 783	1 110
<b>Összesen</b>	<b>5 012 480</b>	<b>7 238 755</b>
<b>Összes értékesítés nettó árbevétel</b>	<b>5 012 480</b>	<b>7 238 755</b>

**II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények**

A Társaság nem rendelkezett Aktivált saját teljesítmény tétellel a 2017. és 2018. években.

**II.3.1.3. Egyéb bevételek**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
Immat. javak és tárgyi eszközök értékesítésének bevétele	4 123	2 350
Egyéb bevétel	722	129
<b>Összesen</b>	<b>4 845</b>	<b>2 479</b>

**II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
Anyagköltség	11 032	14 383
Igénybe vett szolgáltatások értéke	260 299	352 884
Egyéb szolgáltatások értéke	10 788	8 575
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
Eladott ( közvetített ) szolgáltatások értéke	2 263 738	3 437 481
<b>Összesen</b>	<b>2 545 857</b>	<b>3 813 323</b>

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**I. Anyagköltség részletezése**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
Járművek költségei	4 362	4 684
Projektre kiadott üzembe nem helyezett szoftverek	0	1 375
Közüzemi díjak	1 923	5 218
Egyéb anyagköltség	4 747	3 106
<b>Összesen</b>	<b>11 032</b>	<b>14 383</b>

**II. Igénybe vett szolgáltatások értékének részletezése**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
Ingatlan bérleti díjak	22 872	34 638
Ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások költségei	11 194	13 974
Marketing költségek	6 758	22 572
Postaköltség	2 069	1 919
Szakértői díjak	93 553	75 222
Számítás- és ügyviteltechnikai eszközökkel kapcsolatos költségek	71 343	120 905
Egyéb bérleti díjak	14 721	40 389
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	37 789	43 265
<b>Összesen</b>	<b>260 299</b>	<b>352 884</b>

A Társaság 2018. évi könyvvizsgálati díja 1 600 ezer forint + ÁFA.

**III. Egyéb szolgáltatások értékének részletezése**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
Bankköltség	823	1 094
Biztosítási díjak	3 160	2 461
Engedélyezési és hatósági díjak	4 223	1 974
Kamarai tagdíj	2 582	3 046
<b>Összesen</b>	<b>10 788</b>	<b>8 575</b>

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**IV. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése**

A Társaság nem adott el árut 2017. és 2018. években.

**V. Eladott ( közvetített ) szolgáltatások értékének részletezése**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
Értékpapír-forgalmazás ráfordításai	2 242 681	3 421 974
Továbbszámlázott, egyéb kiszámlázott szolg. ráfordítása	21 057	15 507
<b>Összesen</b>	<b>2 263 738</b>	<b>3 437 481</b>

**II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
Béreköltség	393 164	591 567
Személyi jellegű egyéb kifizetések	69 712	90 193
Bérbírlások	104 811	139 140
<b>Összesen</b>	<b>567 687</b>	<b>820 900</b>

**II.3.1.6. Értékcsökkenési leírás**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	7 080	10 487
Immateriális javak értékcsökkenése	10 943	10 563
Kisértékű eszközbeszerzés értékcsökkenése	5 434	6 592
<b>Összesen</b>	<b>23 457</b>	<b>27 642</b>

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**II.3.1.7. Egyéb ráfordítások**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
Immat. javak és tárgyi eszközök értékesítésének ráfordítása	1 520	1 522
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	146 750
Tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenési leírás	3 535	0
Adók, bírságok, késedelmi pótlékok	75 924	75 909
Egyéb ráfordítások	493	9 218
<b>Összesen</b>	<b>81 472</b>	<b>233 399</b>

**II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye**

**II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
<b>Egyéb kapott ( járó ) kamatok és kamatjellegű bevételek</b>	<b>771</b>	<b>2</b>
<i>ebből: anyavállalattól kapott</i>	<i>771</i>	<i>2</i>
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</b>	<b>128</b>	<b>411</b>
Árfolyam különbözeti nyereség	4	1
Deviza árfolyamrés (marge) nyereség	124	410
<b>Összesen</b>	<b>899</b>	<b>413</b>

**II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
<b>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</b>	<b>3 424</b>	<b>5 348</b>
Árfolyam különbözeti veszteség	264	867
Deviza árfolyamrés (marge) veszteség	3 160	4 481
<b>Összesen</b>	<b>3 424</b>	<b>5 348</b>



**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**II.3.3. Adófizetési kötelezettség**

A társasági adóalap levezetése az adófizetési kötelezettség megállapításához

adatok ezer Ft-ban

<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>2 341 035</b>
<i>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek</i>	
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök számított nyilvántartási értéke	30 919
Az adóévben vagy az előző adóévekben az adóalapot növelő bírságok, továbbá törvényben előírt jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevétel	90
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi bevételként, vagy aktivált saját teljesítmény növeléseként, vagy adóévi költség, ráfordítás csökkenéseként elszámolt összeg	1 723
Mobilitási célú lakhatási támogatás	520
<b>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen</b>	<b>33 252</b>
<i>Adózás előtti eredményt növelő tételek</i>	
Számviteli törvény szerint az adóévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	29 364
Terven felüli értékcsökkenés összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök könyv szerinti értéke	1 522
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások	9 279
Jogerős határozatban megállapított bírság, törvényben előírt jogkövetkezmények ráfordításaként elszámolt összege	66
<b>Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen</b>	<b>40 231</b>
<b>Adóalap</b>	<b>2 348 014</b>
<b>Számított társasági adó 9%</b>	<b>211 321</b>
Adókedvezmény	137 470
<b>Fizetendő adó</b>	<b>73 851</b>

### III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

#### III.1. A 2018-ban foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk

Állomány csoport megnevezése	Átlagos statisztikai létszám (fő)	Béreköltség (ezer Ft)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)
Teljes munkaidős	32,4	497 441	79 473
Részmunkaidős	7,8	64 285	10 330
Állományon kívüli	-	29 841	390
<b>Összesen</b>	<b>40,2</b>	<b>591 567</b>	<b>90 193</b>

A munkáltatói terhek az alábbiak szerint alakultak

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
Szakképzési hozzájárulási kötelezettség	6 437	8 626
Egészségügyi hozzájárulás	12 305	16 128
Magánszemély után fizetendő szociális hozzájárulási adó	89 237	111 902
Egyéb bérjárulékok	-3 168	2 484
<b>Összesen</b>	<b>104 811</b>	<b>139 140</b>

#### III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai

Bér	77 493
Egyéb személyi jellegű kifizetés	6 367
Tiszteletdíj	-
<b>Összesen:</b>	<b>83 860</b>

A Felügyelő Bizottság tagjai a 2018. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

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

**III.3. A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása**

A Társaság nem rendelkezett külföldi telephellyel a 2017. és 2018. években.

**IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK**

**IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése**

A Társaság nem nyújtott garanciát és nem vállalat kezességet a 2017. és 2018. évben.

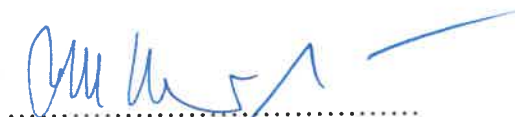
**IV.2. A Társaság ellen indított perek**

Az Alapkezelő által kezelt alapok egyike ellen folyamatban van egy per, amelybe egyetemlegesen az Alapkezelő is bevonásra került alperesként, a per értéke 28 238 ezer forint.

**V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK**

A Mérleg fordulónapja után jelentős esemény nem történt.

Budapest, 2019. február 28.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**Cash-Flow kimutatás**

**1. számú melléklet**

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31-ével zárult év
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Működési cash-flow, 1-17. sorok)</b>	<b>1 287 920</b>	<b>1 076 735</b>
1.	Adózás előtti eredmény +	1 796 327	2 341 035
2.	Kapott osztalék	-	-
3.	Véglegesen átadott, kapott pénzeszközök	-	146 750
4.	Térítés nélküli eszköz átadás/átvétel	-	-
5.	Elszámolt amortizáció +	23 457	27 642
6.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	-	-
7.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	-	-
8.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-2 603	-828
9.	Szállítói kötelezettség változása +	9 545	-
10.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-8 625	25 709
11.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-84 792	76 242
12.	Vevőkövetelés változása +	-226 344	-328 192
13.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-54 362	-140 457
14.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-3 491	2 686
15.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-161 192	-73 851
16.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-	-1 000 000
17.	Nem realizált árfolyamkülönbözet	-	-1
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz- változás (Befektetési cash flow, 18-21. sorok)</b>	<b>-94 097</b>	<b>-9 753</b>
18.	Befektetett eszközök beszerzése -	-98 220	-12 103
19.	Befektetett eszközök eladása +	4 123	2 350
20.	Kapott osztalék, részesedés +	-	-
21.	Részesedésekre elszámolt értékvesztés -	-	-

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés		2017.12.31-ével zárult év	2018.12.31- ével zárult év
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz- változás (Finanszírozási cash flow, 22-32. sorok)</b>	-	<b>-146 750</b>
22.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	-	-
23.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	-	-
24.	Hitel és kölcsön felvétele +	-	-
25.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	-	-
26.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	-	-
27.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	-	-
28.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-	-
29.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-	-
30.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-	-
31.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-	-146 750
32.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +	-	-
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	<b>1 193 823</b>	<b>920 232</b>
	Pénzeszközök nyitó állománya	473 466	1 667 289
	Pénzeszközök záró állománya	1 667 289	2 587 521
	<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>1 193 823</b>	<b>920 232</b>

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

**2018. évi gazdálkodásáról**

2019. február 28.

## 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.

*Cégbírósági bejegyzés száma:* 01-10-044185

*Vállalkozás székhelye:*  
1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

*A társaság tevékenységi köre:*  
6630'08 Alapkezelés  
Hatályos: 2008. május 7-től

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

A Társaság 2018. év folyamán az alábbi alapok alapkezelési tevékenységét végezte:

- OTP Ingatlanbefektetési Alap,
- Balanz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap,
- OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap
- OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap
- OTP IKON Származtatott Alap
- OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja
- OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
- OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap
- OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, (határozott futamidő végével lejárt 2018/01/26-án)
- OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap, (határozott futamidő végével lejárt 2018/04/02-án)
- OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap, (határozott futamidő végével lejárt 2018/05/31-én)
- OTP Reál Globális TOP Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap, (határozott futamidő végével lejárt 2018/07/31-én)
- OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap,
- OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap,
- OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap,
- OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap,
- OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap
- OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap
- OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap
- OTP Reál Futam V. Tőkevédett Alap

- OTP Reál Alfa V. Tőkevédett Alap (határozott futamidő végével lejárt 2018/11/30-án)
- OTP Reál Futam VI. Zártvégű Alap
- OTP Reál Alfa Plusz II. Zártvégű Alap
- OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap

A Társaság működését 2018 évben négy főből álló Felügyelő Bizottság ellenőrizte.

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

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

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. növekedését, működésének eredményességét alapvetően az általa kezelt alapok, ezen belül is elsősorban az ingatlanalapok növekedése határozza meg. Az Alapkezelő egyetlen bevétele az alapkezelési díj, mely a mindenkori nettó eszközértékekre vetített összeg. Az Alapkezelő 2018-ban is eredményes évet zárt, nettó árbevétele közel 45%-kal haladta meg az előző évi bevételeket, míg adózott eredménye közel 39%-kal emelkedett a bázis év hasonló adatához viszonyítva. A bevétel növekedés elsődlegesen a kezelt vagyon növekedésének köszönhető. A Balansz Ingatlanalap 2018-ban az előző évi szint körül tudta tartani az értékesített ingatlanok számát, emellett új ingatlanokat is vásárolt, így összességében 6,60%-kal nőtt az alap vagyona. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyei iránti kereslet továbbra is magas volt az év során a Befektetők részéről. Az Alap ingatlan portfóliójába egy nagy értékű kereskedelmi, négy iroda és egy logisztikai ingatlant, továbbá egy ingatlantársasági részesedést vásárolt az Alapkezelő, továbbá értékesített egy iroda és egy kereskedelmi ingatlant. Az Alap vagyona 2018-ban 88%-kal emelkedett, mely a tapasztalható ingatlanpiaci befektetői kereslet és a továbbra is kedvező kamatkörnyezet eredménye. Az Alapkezelő a 2017-es évben indított OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alapjához létrehozott egy euróban denominált termékvariánst, amely a magasabb kockázatvállalási képességgel és hosszabb tervezett befektetési időtávval rendelkező befektetők számára kínál befektetési lehetőséget euróban. Szintén a tárgyév során indította el az Alapkezelő az intézményi befektetőknek elérhető OTP IKON Származtatott Alapot, mely értékpapír alap befektetési politikája szerint abszolút hozamú stratégiát követve minden piaci körülmények között pozitív hozam elérését kívánja befektetőinek biztosítani.

### **2.1. Külső tényezők alakulása**

Az irodapiacra további élénkítés volt tapasztalható 2018-ban, mind a bérbeadások, mind az adásvételek, de a beruházások terén is. A piacot az év első felében egyértelműen - a korábban is tapasztalható - túlkereslet jellemezte, kevés megfelelő minőségű és elhelyezkedésű kiadó terület, és a kereslethez képest kevés új iroda került átadásra 2018 első két negyedévében. Ez a kép azonban megváltozott az év második felére, hiszen a korábban megnövekedett számban kiadott építési engedélyek ekkorra beértek elkészült iroda terület formában, így a harmadik negyedéves kereslet gyakorlatilag teljesen lefedésre került az új kínálat által. Összesen kb. 230 ezer m<sup>2</sup> új irodaterület került a piacra a tavalyi év folyamán. Ez a tendencia tovább folytatódhat 2019-2020-ban a megkezdett beruházások folyamatos átadásaival. Nagyjából 480 ezer m<sup>2</sup> új irodaterület elkészülte várható 2020 végéig (ennek kb. 1/3-a a Váci úti irodafolyosón). Azonban ennek nagyjából 44%-a már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. Az üresedési ráta a 2016. év végi 9,5%-os szintről újabb rekordot döntve 7,3%-os szintre csökkent. Az irodapiaci hozamok jellemzően 5,15-8,25% között alakultak Budapesten az év utolsó negyedévében, mely mutatja, hogy egyre alacsonyabb hozamokat lehet elérni az új vásárlásokkal. Az Alap



szempontjából azonban jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok értéke és kihasználtságuk tovább növekedett.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a felfokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. Vonzó terméknek számítanak nemcsak hazánkban, hanem a régióban is ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről továbbra is erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat és az e-kereskedelem elterjedését. Az új átadások aránya 2018-ban is jelentős méreteket öltött, mintegy 127 ezer m<sup>2</sup> összterülettel Budapesten. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2018. év végén 2,4%-on állt, ami rekord alacsonynak számít. 2019-ben a BTS (build to suit) típusú logisztikai ingatlanfejlesztések fogják dominálni a piacot a fejlesztések megugró költségei miatt. A logisztikai ingatlanok hozama év végén 7,25%-on állt, ami 50 bázispontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának motorja továbbra is a turizmus és a hazai fogyasztás várható növekedése. Ennek megfelelően érezhetően megélné a befektetői érdeklődés nemcsak a hazai szereplők, de külföldiek részéről is. A kínálat viszont továbbra is szűkös marad, mivel az Etele City Center 2020-es átadásáig nem várható új bevásárló egység megjelenése a piacon. A hozamok tovább csökkentek ebben a szegmensben is, 5,5 % körüli szinteket is elérve az év végére Budapesten.

Összességében elmondható, hogy a tartósan alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, mérsékelt árfolyam kockázat mellett.

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

### **OTP Ingatlanbefektetési Alap**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, mintegy 247,17 milliárd forint értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek közt irodaházak, kiskereskedelmi ingatlanok és logisztikai épületek teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság áll, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú szerződések megkötésére. Az Alapkezelő egyik kiemelt célja a bérbeadottság növelése az Alapban lévő ingatlanok tekintetében, valamint jó minőségű, magas hozampotenciállal rendelkező ingatlanok akvizíciója.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt továbbra is kiemelt a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat-, és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, a pénzügyi eszközöknél magasabb hozamszint érhető el. A 2018. évi egy éves visszatekintő hozam 2,96 százalék volt, melyet minimális volatilitás mellett ért el az Alap. Az árfolyam folyamatosan növekszik. Az Alap nettó eszközértéke több, mint 88 százalékkal emelkedett, 2018. év végén közel 401,80 milliárd forint volt.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap kezeléséből származik a Társaság árbevételeinek 71,88%-a.

## Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap

2012. október 9-én az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap átalakult, új neve Balansz 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, de a lakóingatlanok aránya csökken az ingatlan portfólión belül. Az Alap befektetési politikájában nincs funkcionális megkötés, így a portfólióban megtalálható iroda, kereskedelmi és ipari célú ingatlanok, valamint telek is. A lakóingatlanok 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 6,91%-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 az OTP Reál sorozatba tartozó származtatott hozamvédett, tőkevédett és részleges tőkemegővást ígérő alapok, amelyek teljesítménye a nemzetközi ingatlanpiac teljesítményétől függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő által kezelt származtatott alapokból az elmúlt évben öt alap ért határozott futamideje végéhez.

Az Alapkezelő 2018-ben összesen tizenhat zártvégű származtatott alapot kezelt:

Eszközérték érvényessége	Befektetési alap	Nettó eszközérték eFt
2018. 12. 28.	OTP REÁL ALFA ALAP	2 470 539
2018. 12. 28.	OTP REÁL ALFA II ALAP	1 320 086
2018. 12. 28.	OTP REÁL ALFA III ALAP	1 135 737
2018. 12. 28.	OTP REÁL ALFA IV ALAP	1 103 254
2018. 11. 30.	OTP REÁL ALFA V ALAP *	1 671 391
2018. 12. 28.	OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP	2 145 776
2018. 12. 28.	OTP REÁL ALFA PLUSZ II. ALAP	1 520 110
2018. 12. 28.	OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	1 119 003
2018. 01. 26.	OTP REAL FÓKUSZ IV ALAP *	1 695 814
2018. 04. 02.	OTP REÁL FUTAM ALAP *	1 859 994
2018. 05. 31.	OTP REÁL FUTAM II ALAP *	1 395 594
2018. 12. 28.	OTP REÁL FUTAM III ALAP	1 651 830
2018. 12. 28.	OTP REÁL FUTAM IV ALAP	3 030 742
2018. 12. 28.	OTP REÁL FUTAM V ALAP	2 090 861
2018. 12. 28.	OTP REÁL FUTAM VI ALAP	3 920 231
2018. 07. 31.	OTP REÁL GLOBÁLIS TOP ALAP *	3 853 600

*\* 2018. év során határozott futamidő vége miatt lejárt alapok megszűnés kori eszközértéke*

Az alapok befektetési jegyei a Felügyeleti nyilvántartásba vételt követő 30 napon belül bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére. A jegyzési időszak lezárása után ezen a szabályozott piacon van lehetőség a befektetési jegyekkel történő kereskedésre, azonban nincs akadály a tőzsdén kívüli piacon való adásvételnek sem.

A Reál sorozat adta a Társaság 2018. évi árbevételének 5,92 %-át.

### **OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. február 18-án indította el ezt az alapot 215 millió Ft kezdő tőkével.

Az Alap elsődleges célja, hogy fejlett, illetve fejlődő ingatlanpiacokat is lefedő kollektív befektetési formák által kibocsátott befektetési jegyekbe történő befektetésen keresztül lehetőséget nyújtson a globális ingatlanpiac hozamaiból való részesedésre. Az Alap tervezett befektetési formái közül az egyik legrégebbi hazai nyilvános nyíltvégű ingatlanalap, az OTP Ingatlanbefektetési Alap képviseli a legnagyobb arányt. Az Alap stratégiájában ez az alap biztosítja a hosszú távú szemléletet és a hazai ingatlanpiaci kitettséget, míg a külföldi ingatlanpiaci alapok a dinamizmust, a régiók közötti globális diverzifikációt és a hazai ingatlanpiacot meghaladó hozam elérésének lehetőségét. Az Alap célja a lehetséges portfólióelemekkel elérhető tőkenövekmény és jövedelem (osztalék és/vagy hozam) elérése egyaránt. Az Alap a befektetési eszközök által kifizetett osztalékokat/hozamokat, illetve a tőkenövekményt újra befekteti.

Az Alap a Társaság 2018. évi árbevételének 0,07%-át adta.

### **OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2017. január 20-án indította el a befektetési alapot 1,27 mrd forint kezdő tőkével. 2018. év végére az alap vagyona közel 58,09 mrd forint volt.

Az Alap befektetési célja, hogy magyarországi, kiváló bérbeadhatósággal rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű ingatlanokba fektetve, középtávon (legalább három éves távlatban) az állampapírokat és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjen el.

Az Alap a Társaság 2018. évi árbevételének 10,18%-át adta.

### **Devizás Ingatlan Alapba fektető Alapok**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. november 15-én indította el az OTP Ingatlanbefektetési Alap forintban számított teljesítményét lehető legjobban megközelítő devizában denominált alapjait 3,8 millió USD illetve 32,1 millió EUR kezdő tőkével.

2018. év végén a két alap vagyona rendre 72,92 millió USD és 214,97 millió EUR volt.

2018-ban az Alapkezelő hasonlóan a fenti két devizában denominált alaphoz elindította az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap forintban számított teljesítményét lehető legjobban megközelítő teljesítményt euróban biztosító terméket 918,6 ezer EUR induló tőkével.

2018. év végén az Alap vagyona 2,43 millió EUR volt.

A devizás alapok adták a Társaság 2018. évi árbevételének 5,03%-át.

### **OTP IKON Származtatott Alap**

Az Alapkezelő 2018. június 1-én elindította intézményi befektetőknek kínált értékpapír alapját, 150 millió forint kezdő tőkével, év végére az Alap vagyona 467,19 millió forint volt.

Az Alap elsődleges célja az abszolút hozamú befektetési stratégia megvalósítása a portfólió aktív kezelésével. Az Alap befektetési között első sorban hazai és külföldi tőzsdén kereskedett részvények, hazai alapkezelők által kezelt befektetési alapok és származtatott eszközök szerepelnek. A befektetések elsősorban, de nem kizárólagosan az ingatlanpiachoz és a hazai részvénytőzsdéhez kapcsolódnak, így más szektorokban is vehet fel kitétséget. A hagyományos vételi pozíciókon kívül az Alap felvehet rövid pozíciókat is, amely esetben az árfolyamok eséséből profitálhat. Az Alapkezelő a várakozásainak megfelelően, saját belátása és döntése alapján elsősorban fundamentális és technikai tényezőkre alapozza befektetési döntéseit és pozícióinak felvételét a várható hozamok és kockázatok mérlegelésével.

### 3. A 2018. évi tényadatok a terv tükrében

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2018. évi terv/tényadatok összehasonlítása

Adatok: ezer forintban

Megnevezés	2018.évi terv a	2018. évi tény b	változás %-ban b/a
Nettó kamatbevétel	0	2	-
Nettó díjak és jutalékok	3 202 725	3 811 690	119,01%
Alapkezelési díjbevétel	6 570 508	7 233 664	110,09%
Forgalmazási jutalék	-3 367 783	-3 421 974	101,61%
Egyéb nettó nem kamatjellegű bevételek	-24 000	6 521	-27,17%
<b>Összes bevétel</b>	<b>3 178 725</b>	<b>3 818 213</b>	<b>120,12%</b>
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>-900 983</b>	<b>-820 900</b>	<b>91,11%</b>
Bérek (alapbér)	-445 704	-398 825	89,48%
Bérek (jutalom, prémium)	-213 378	-192 741	90,33%
Bérfelár, adó és egyéb személyi jellegű költség	-241 901	-229 333	94,80%
<b>Értékcsökkenés</b>	<b>-45 000</b>	<b>-27 642</b>	<b>61,43%</b>
<b>Dologi költségek</b>	<b>-500 655</b>	<b>-462 401</b>	<b>92,36%</b>
Anyagjellegű ráfordítások	-19 400	-14 501	74,75%
Posta és telefonköltségek	-22 000	-12 666	57,57%
Bérleti díjak	-68 000	-77 313	113,70%
Marketing költségek	-51 000	-22 572	44,26%
Oktatási költség	-5 000	-4 087	81,73%
Eredményt terhelő adók	-66 455	-75 844	114,13%
Szakértői díjak, szolgáltatások költségei	-120 000	-75 222	62,69%
Vállalkozói teljesítések (szakértői díjak nélkül)	-119 000	-160 905	135,21%
Felügyeleti szerveknek fizetett díjak, jutalékok	-19 800	-8 575	43,31%
Egyéb költségek	-10 000	-10 715	107,15%
<b>Működési költség</b>	<b>-1 446 637</b>	<b>-1 310 942</b>	<b>90,62%</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>1 732 088</b>	<b>2 507 271</b>	<b>144,75%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 732 088</b>	<b>2 507 271</b>	<b>144,75%</b>
Társasági adó	-155 888	-75 604	48,50%
<b>Adózás utáni eredmény</b>	<b>1 576 200</b>	<b>2 284 917</b>	<b>144,96%</b>

Az Alapkezelő az OTP csoport tagjaként az adott évekre vonatkozó üzleti terveit és annak megvalósulásának visszamérését nemzetközi számviteli standardok szerint végzi.

## 4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 47,73%-kal nőtt.

## 5. A működésben rejlő kockázati tényezők

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyon alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. három ingatlanalapot, egy ingatlanalapokba fektető értékpapír alapot, három devizában denominált ingatlan alapba fektető alapot, egy zártkörű értékpapír alapot és tizenhat zártvégű származtatott alapot kezelt a 2018-es gazdasági évben. A 2018. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 81 %-át teszik ki az ingatlanalapok, 15 %-ot a devizás alapok és 4 %-ot az egyéb 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. 2018. évben a kiáramlás mértéke elhanyagolható volt, az erőteljes tőkebeáramlás továbbra is folytatódott, ami révén az alap kezelt vagyona mintegy 88,01 %-kal nőtt. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap sikeres működésének másik tényezője a befektetési stratégia, az ingatlanbefektetéseken és likvid eszközökön elért hozam. Az Alapkezelő alapvetően konzervatív befektetési politikát folytat, változatlanul előnyben részesíti a hosszú távra bérbe adott, stabil cash flow-val rendelkező, műszakilag jó állapotú ingatlanokat, emellett a portfólió diverzifikálására törekszik. Az ingatlanpiac alakulása bérleti oldalról és értékesítési oldalról egyaránt befolyásolja az ingatlanalapok hozamának alakulását. A 2018-as évben a bérleti oldalról továbbra is magas a keresletet volt megfigyelhető, amely ha tovább növekszik, a következő években a bérleti díjak emelkedését válthatja ki.

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. 2018-ban egy hónapban sem fordult elő nettó tőkekiáramlás, a befektetői érdeklődés továbbra is élénk maradt, köszönhetően az alacsony betéti és kötvényhozamoknak.

A származtatott alapok tőke-, és/vagy hozamvédelmet, illetve az újabb alapok esetében részleges tőkemegóvást ígérnek az ügyfeleknek. Az Alapkezelő a Reál alapok vagyónának jelentős hányadát biztonságos, fix hozamú eszközökbe fekteti, amivel biztosítható a hozam-, illetve tőkevédelem. A fennmaradó részt ingatlanpiaci mögöttes termékkel rendelkező származtatott termékbe fekteti, amivel a többlethozam elérésének a lehetőségét biztosítja a befektetőknek. A származtatott alapok befektetési jegyei a nyilvántartásba való vételük után 30 nappal bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére, ott lehet kereskedni velük. Ezen alapoknak tehát nincsen a fentiekben említett visszaváltásokból eredő likviditási kockázatuk, de a tőzsdei kereskedésben ki vannak téve a kereslet/kínálati viszonyok változásának, így a tőzsdei vételi és eladási árfolyamok nem feltétlenül tükrözik a befektetési jegy valós értékét, azaz eltérhetnek a naponta kiszámolt és közzétett egy jegyre jutó nettó eszközértéktől.

## 6. Jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai közé küzdötte fel magát, csökkenő pályán van az államadósság, és a kormány továbbra is konzervatív fiskális politikát követ. Az ország külső sérülékenysége alacsony. A jövőben a hazai bérek várható további növekedése és az ebből fakadó keresletnövekedés várhatóan továbbra is pozitív hatással lesz a hazai gazdaságra, azonban az Eurózónában egyre gyengébb makroadatokat látnak napvilágot, melyek árnyalják kissé a hazai gazdaság jó kilátásait. A hazai ingatlanpiac 2014-es évben vett lendülete továbbra is kitart. A piac immáron a növekedés érett szakaszában van. A folyamatosan fennálló túlkeresletre a folyamatban lévő fejlesztések magas számában találjuk meg a kínálati oldal reakcióját. A rekord szintű kereslettel szemben a 2019 – 2020-ban átadandó új ingatlanok segíthetnek elérni az egyensúlyi szintet, mely előre vetíti, hogy a jelenlegi, rekord magas bérbeadottsági szintek már nem emelkednek tovább. Továbbra is leginkább minőségi átrendeződés várható a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előrevetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áterjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében.

A globális kamatkörnyezet továbbra is alacsony maradhat, így bár a hazai kamatkörnyezet normalizálódni fog a közeljövőben, azonban jelentős mértékű monetáris szigorítást nem várunk a jegybanktól. A jelenleg kissé megugró 3% körüli infláció következtében az MNB várhatóan megkezdi a monetáris szigorítást, de első körben a nem konvencionális eszközök kivezetésével fogja megkezdeni a folyamatot. A reálbéreket tekintve továbbra is emelkedést várunk, ami révén a lakossági fogyasztás tovább növekedhet. A megtakarítások piacán mindez továbbra is a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulásban fog manifesztálódni. A lakosság a betétek és pénzpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani, és versenyképes hozamot termelni. Ennek érdekében az OTP Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának fejlesztését, hozamtermelő képességének javítását célozza, valamint a magasabb kockázatvállalási hajlandósággal és befektetési időtávval rendelkező befektetők számára kínálja az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alapot.

## 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, 2018. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.