

**OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.**

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2015. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. tulajdonosának

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.105.658 eFt, a mérleg szerinti eredmény 107.710 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 Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb kérdések

A tulajdonos elé terjesztett éves beszámolóról 2016. március 22-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait ezen időpontig vizsgáltuk meg. Az éves beszámolót és a fizetendő osztalék összegét a tulajdonos 2016. március 29-én jóváhagyta. A 2016. március 22-ét követően bekövetkezett fordulónap utáni eseményekre vonatkozó eljárásaink a tulajdonos osztalék fizetésre vonatkozó döntésére korlátozódtak.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés

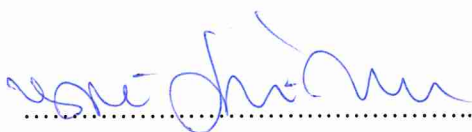
Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. mellékelt 2015. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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. 2015. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. március 29.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

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



dr. Hrúby Attila

kamarai tag könyvvizsgáló
007118

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRt.

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

BESZÁMOLÓ

2015. december 31.

auditált

eFt

Budapest, 2016. február 19.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2015.12.31 eFt-ban
a	b	e	d	e
1	A. Befektetett eszközök	80,610		60,540
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	41,209		30,688
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok	41,209		30,688
6	Szellemi termékek			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek	-		-
9	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	39,401		29,852
11	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-		-
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	39,401		29,852
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	-		-
16	Beruházásokra adott előlegek	-		-
17	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Egyéb tartós részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.			
23	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
26	B. Forgóeszközök	1,712,549		1,044,838
27	I. KÉSZLETEK			
28	Anyagok			
29	Befejezetlen termelés			
30	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
31	Késztermékek			
32	Áruk			
33	Készletekre adott előlegek			
34	II. KÖVETELÉSEK	242,618		318,416
35	Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	168,435		240,781
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	72,372		42,522
37	Követelés egyéb részesed.visz.lévő váll. szemben			
38	Váltókövetelések			
39	Egyéb követelések	1,811		35,113
40	III. ÉRTÉKPAPIROK	528,017		528,017
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42	Egyéb részesedés	528,017		528,017
43	Saját részvények, saját üzletrészek			
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK	941,914		198,405
46	Pénztár, csekkek	98		69
47	Bankbetétek	941,816		198,336
48	C. Aktív időbeli elhatárolások	2,221		280
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-		-
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2,221		280
51	Halasztott ráfordítások			
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1,795,380		1,105,658

Budapest, 2016. február 19.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2015.12.31 eFt-ban
a	b	e	d	e
53	D. Saját tőke	385,567		493,277
54	I. JEGYZETT TŐKE	100,000		100,000
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
56	II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
57	III. TŐKETARTALÉK			
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	285,567		285,567
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
60	VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK			
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-	-	107,710
62	E. Céltartalékok	-		-
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-		-
64	Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre			
65	Egyéb céltartalék			
66	F. Kötelezettségek	1,310,277		506,914
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
69	Hátrasorolt köt. Egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben			
70	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK			
72	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
73	Átváltoztatható kötvények			
74	Tarozások kötvénykibocsátásból			
75	Beruházási és fejlesztési hitelek			
76	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
77	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
78	Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben			
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,310,277		506,914
81	Rövid lejáratú kölcsönök			
82	ebből: átváltoztatható kötvények			
83	Rövid lejáratú hitelek			
84	Vevőktől kapott előlegek			
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	29,503		14,618
86	Váltótartozások			
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1,234,447		451,443
88	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	-		-
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	46,327		40,853
90	G. Passzív időbeli elhatárolások	99,536		105,467
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	99,536		105,467
93	Halasztott bevételek			
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1,795,380		1,105,658

Budapest, 2016. február 19.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014.12.31	Előző év(ek)	2015.12.31
		eFt-ban	módosításai	eFt-ban
a	b	e	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele - Alapkez. Díj	2,181,346		2,251,280
2	- Közv. szolg. tszla	4,163		3,584
3	02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
4	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2,185,509		2,254,864
5	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
6	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
7	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)			
8	III. Egyéb bevételek	5,656		1,237
9	ebből: visszaírt értékvesztés			
10	05. Anyagköltség	18,851		16,730
11	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	232,017		222,463
12	07. Egyéb szolgáltatások értéke	11,350		12,168
13	08. Eladott áruk beszerési értéke			
14	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke - Forg.jutalék	592,317		948,045
15	- Közv. szolgált.	825		933
16	IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)	855,360		1,200,339
17	10. Bérköltség	324,681		330,500
18	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	50,349		52,452
19	12. Bérjárulékok	102,428		109,063
20	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	477,458		492,015
21	VI. Értékcsökkenési leírás	31,448		27,868
22	VII. Egyéb ráfordítások	51,552		34,351
23	ebből: értékvesztés			
24	banki kölönadó	10,079		0
25	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	775,347		501,528
26	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
27	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
28	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
29	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
30	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		0
31	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
32	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	13,176		7,933
33	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	13,176		7,933
34	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	48		268
35	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	13,224		8,201
36	18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0		0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		0
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
40	20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		0
41	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	175		199
42	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	175		199
43	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	13,049		8,002
44	C. SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	788,396		509,530
45	X. Rendkívüli bevételek			
46	XI. Rendkívüli ráfordítások	0		0
47	D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	0		0
48	E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	788,396		509,530
49	XII. Adófizetési kötelezettség	104,801		51,820
50	F. ADÓZOTT EREDMÉNY	683,595		457,710
51	22. Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre	438,232		0
52	23. Jóváhagyott osztalék, részesedés	1,121,827		350,000
53	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	0		107,710

Budapest, 2016. február 19.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

2015. január 1-től 2015. december 31-ig terjedő időszakra

2016. február 19.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA.....	3
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	6
2.1. Immateriális javak	6
2.2. Tárgyi eszközök.....	6
2.3. Befektetett pénzügyi eszközök	7
2.4. Követelések.....	7
2.5. Értékpapírok	7
2.6. Pénzeszközök.....	8
2.7. Aktív időbeli elhatárolások.....	8
2.8. Saját tőke	8
2.9. Céltartalék.....	8
2.10. Kötelezettségek.....	9
2.10.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	9
2.10.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	9
2.10.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	9
2.11. Passzív időbeli elhatárolások.....	10
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	10
3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele.....	10
3.2. Egyéb bevételek.....	10
3.3. Anyagjellegű ráfordítások	11
3.4. Személyi jellegű ráfordítások	12
3.5. Értékcsökkenési leírás	12
3.6. Egyéb ráfordítások.....	12
3.7. Pénzügyi műveletek eredménye	12
4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK	13
4.1. Társasági adó	13
4.2. Létszám adatok	13
5. CASH FLOW KIMUTATÁS	14
6. A SAJÁT TŐKE ÜZLETI ÉVBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSAI.....	15
7. A TÁRSASÁG VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE	15
8. A TÁRSASÁG JÖVŐBENI HELYZETÉRE VONATKOZÓ DÖNTÉSEK ÉS AZOK HATÁSAI	18

1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

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

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

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

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-044185

A Társaság székhelye:

1012 Budapest, Pálya. u. 4-6.

A Társaság tevékenységi köre:

6630'08 alapkezelés

Hatályos: 2008. május 7-től

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

A Társaság tárgyévben az alábbi alapok kezelését végezte:

Alap neve	NEÉ / eFt 2015.12.31.
OTP Ingatlanbefektetési Alap	79.452.088
Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap	26.129.433
Balansz International Zártkörű, Nyíltvégű, Határozatlan idejű Ingatlanalapba Fektető Értékpapír Alap	0
OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2.127.445
OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1.828.339
OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1.232.821
OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2.542.167
OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2.460.862
OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1.498.272
OTP Reál Fókusz 4+. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1.672.653
OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	1.818.135
OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	1.354.639
OTP Reál Globális TOP Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	3.734.485
OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap	1.588.359
OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap	2.472.287
OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap	1.317.003
OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap	1.100.004
OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap	1.073.231
Összes kezelt vagyon	133.552.569

A Balansz International Zártkörű, Nyíltvégű, Határozatlan idejű Ingatlanalapba Fektető Értékpapír Alap 2015. március 10-én megszűnt. Az alap megszűnésekor saját tőkéje 150.346 eFt volt.

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

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

A Társaság az eszközök és források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, devizában fennálló 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 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 2016. január 20.

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

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

A könyvvizsgálat díja 1.200 eFt + ÁFA.

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

Az éves beszámolón a Társaság képviseletében aláírásra jogosultak:

Tóth Balázs vezérigazgató
1116 Budapest, Ringló u. 20.

Erdész Katalin
2030 Érd, Diósi út. 48.

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai: Nyitrai Győző József elnök (1141 Budapest, Kalocsai utca 54/B.2. em. 5.), Szabó János (1024 Budapest, Rómer Flóris u. 22-24. 4.em 13),

Zagyai László (2016 Leányfalu, Móricz köz 4.), 2012.04.23-tól Windheim József (6000. Kecskemét, Kistemplom u. 1.), és Dr. Wieland Zsolt (2000 Szentendre, Barackvirág u. 5.).

A Társaság a Felügyelő Bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem nyújtott, nevükben garanciát nem vállalt. A Társaságnak a korábbi tisztségviselőivel, igazgatósági és felügyelő bizottsági tagjaival szemben nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs. A Felügyelő Bizottság tagjai részére 2015. 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

eFt

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó érték
	Nyitó 2015.01.01	Változás		Záró 2015.12.31	Nyitó 2015.01.01	Változás		Záró 2015.12.31	Záró 2015.12.31
		+	-			+	-		
Vagyoni értékű jogok	117,789	1,016	0	118,805	76,580	11,537	0	88,117	30,688
Szoftverek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	117,789	1,016	0	118,805	76,580	11,537	0	88,117	30,688

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

2.2. Tárgyi eszközök

Összesen 285 eFt bruttó értékű tárgyi eszköz értékesítésére került sor, melyekre a kivezetésig 285 eFt értécsökkenést számolt el. Az időszakban 2.848 eFt bruttó értékű tárgyi eszköz selejtezése vált szükségessé, 2.848 eFt értécsökkenés kivezetése mellett.

A tárgyi eszközök bruttó értéke az időszak végén 119.333 e Ft, az elszámolt értécsökkenés 89.481 eFt, a tárgyi eszközök nettó értéke 29.852 eFt.

eFt

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó érték
	Nyitó 2015.01.01	Változás		Záró 2015.12.31	Nyitó 2015.01.01	Változás		Záró 2015.12.31	Záró 2015.12.31
		+	-			+	-		
Számítástechnikai berendezések	35,442	2,874	2,265	36,051	28,389	5,602	2,265	31,726	4,325
Járművek	61,334	2,127	0	63,461	31,408	8,448	0	39,856	23,605
Egyéb berendezési és felszerelési tárgyak	18,908	1,781	868	19,821	16,486	2,281	868	17,899	1,922
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek összesen	115,684	6,782	3,133	119,333	76,283	16,331	3,133	89,481	29,852
Beruházás	0	6,782	6,782	0	0	0	0	0	0

Az immateriális javak és tárgyi eszközök időszakban elszámolt értécsökkenési leírásának összege: 27.868 eFt; melyből az azonnali értécsökkenés összege 1.705 eFt.

2.3. Befektetett pénzügyi eszközök

A mérleg fordulónapján a Társaságnak befektetett pénzügyi eszköze nem volt.

2.4. Követelések

2015. december 31-én a Társaságnak 318.416 eFt a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	2014.12.31-én	2015.12.31-én
a./ Vevőkkel szembeni követelés :	168.435 eFt	240.781 eFt
b./ Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	72.372 eFt	42.522 eFt
c./ Egyéb követelések összege:	1.811 eFt	35.113 eFt
- ebből:		
Társasági adó	928 eFt	21.031 eFt
Munkabér előleg	718 eFt	0 eFt
Rövid lejár. egyéb követelés	160 eFt	19 eFt
Fizetett óvadék	5 eFt	5 eFt
Egyéb előleg (szállítónak)	0 eFt	6.191 eFt
Reklámadó	0 eFt	68 eFt
Munkáltatói lakásvásárlási kölcsön	0 eFt	2.534 eFt
Iparűzési adó	0 eFt	4.842 eFt
Egyéb (szállító, különadó)	0 eFt	423 eFt

A vevőkkel szembeni követelés részben az OTP Ingatlanbefektetési Alap (123.924 eFt) 12. havi, részben az OTP Reál Alapok (116.857 eFt) 10-12. havi alapkezelési díjait és költség továbbszámlázásait tartalmazza. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés (42.522 eFt) teljes egészében a Balanz Alap alapkezelési díja és továbbszámlázott költségei miatti követelés.

2.5. Értékpapírok

2014. december 31-én a Társaság tulajdonában 335.795 eFt névértékű OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy volt, melynek beszerzési ára 528.017 eFt. 2015. év folyamán értékpapír vásárlásra nem került sor és befektetési jegy visszaváltás sem történt, így 2015. december 31-én továbbra is 335.795 eFt névértékű befektetési jegy volt a Társaság tulajdonában 528.017 eFt beszerzési értéken.

A befektetésre értékvesztést nem kellett elszámolni.

2.6. Pénzeszközök

<i>A Társaság pénzeszköz-állománya</i>	2014.12.31-én	2015.12.31-én
	<i>941.914 eFt</i>	<i>198.405 eFt</i>
Pénztárak egyenlege:	98 eFt	69 eFt
Bankszámlákon kezelt pénzeszköz	941.816 eFt	198.336 eFt

Devizával, valutával a mérleg fordulónapján nem rendelkezik a Társaság.

2.7. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között mutatja ki a Társaság a 2016. január havi BKV bérletek összegét (280 eFt).

<i>Az aktív időbeli elhatárolások összege</i>	2014.12.31-én	2015.12.31-én
	<i>2.221 eFt</i>	<i>280 eFt</i>

2.8. Saját tőke

	2014.12.31-én	2015.12.31-én
Jegyzett tőke	100.000 eFt	100.000 eFt
Eredménytartalék	285.567 eFt	285.567 eFt
Mérleg szerinti eredmény	0 eFt	107.710 eFt
Összesen:	385.567 eFt	493.277 eFt

A Társaság adózás előtti eredménye: 509.530 eFt , adózott eredménye 457.710 eFt, mely 350.000 eFt osztalék kifizetését teszi lehetővé.

2.9. Céltartalék

Céltartalékot nem képeztünk, várható, jövőbeni kötelezettségünk nincs.

2.10. Kötelezettségek

A Társaságnak 2015. december 31-én hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

Rövid lejáratú kötelezettségek	2014.12.31-én	2015.12.31-én
	1.310.277 eFt	506.914 eFt

2.10.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A kötelezettségek értéke áruszállításból és szolgáltatásból összesen 14.618 eFt (2014. december 31.: 29.503 eFt), mely teljes egészében belföldi szállítókkal szembeni tartozás.

2.10.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2014.12.31-én	2015.12.31-én
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben:	1.234.447 eFt	451.443 eFt
-ebből:		
osztalék fizetési kötelezettség	1.121.827 eFt	350.000 eFt
forgalmazási jutalék	107.311 eFt	96.426 eFt
letétkezelési díj	2.223 eFt	3.431 eFt
marketing költség	1.034 eFt	1.045 eFt
reklámszolgáltatás	317 eFt	250 eFt
honlap karbantartás	180 eFt	180 eFt
bérszámfejtés	68 eFt	68 eFt
adatátviteli vonal bérlet	41 eFt	41 eFt
ADLAK bonyolítási díj	0 eFt	2 eFt

2.10.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 40.853 eFt (2014. december 31.: 46.327 eFt). A Társaság itt mutatja ki a költségvetési befizetési kötelezettségeket, az egyéb különféle fizetendő adókat, járulékokat.

2.11. 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.

	2014.12.31-én	2015.12.31-én
	99.536 eFt	105.467 eFt
-jóváhagyott jutalom+járulékai	84.342 eFt	76.920 eFt
- jutalék+járulékai	0 eFt	6.350 eFt
-könyvvizsgálói díj	14.783 eFt	18.110 eFt
-cégaudató IV.név	411 eFt	435 eFt
-takarítás költsége	0 eFt	292 eFt
-szakértői támogatás	0 eFt	2.580 eFt
-telefon, internet költség	0 eFt	780 eFt

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele

2014	2015
2.185.509 eFt	2.254.864 eFt

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

3.2. Egyéb bevételek

2014	2015
5.656 eFt	1.237 eFt

Az egyéb bevételek között szerepelnek az értékesített tárgyi eszközökből származó bevételek (35 eFt), kerekítési különbözete (10 eFt), káreseménnyel kapcsolatos bevételek (1.163 eFt) illetve a különféle egyéb bevételek (29 eFt).

3.3. Anyagjellegű ráfordítások

	2014	2015
	855.360 eFt	1.200.339 eFt
<i>Anyagköltségek</i>	<i>18.851 eFt</i>	<i>16.730 eFt</i>
- ebből:		
közüzemi díjak	8.189 eFt	8.712 eFt
üzemanyag költségek	7.479 eFt	5.669 eFt
irodaszer, nyomtatvány költségei	2.131 eFt	1.428 eFt
egyéb anyagfelhasználás	1.052 eFt	921 eFt
<i>Igénybevett szolgáltatások</i>	<i>232.017 eFt</i>	<i>222.463 eFt</i>
- ebből:		
reklám, hirdetés	46.845 eFt	22.677 eFt
bérleti díjak	32.164 eFt	28.785 eFt
tanácsadás	28.473 eFt	11.690 eFt
immat. jav., tárgy eszköz. üzemeltetés	24.557 eFt	26.225 eFt
szakértői díj	19.452 eFt	26.649 eFt
könyvvizsgálat	18.692 eFt	22.482 eFt
számtechn.,irodai ber. gk. karbant.	9.452 eFt	6.663 eFt
adatátviteli szolgáltatás	9.099 eFt	11.452 eFt
jogi tanácsadás	8.833 eFt	26.569 eFt
letétkezelési díj	7.378 eFt	11.924 eFt
kézbesítés, fuvardíj,taxi	4.700 eFt	3.426 eFt
utazási, kiküldetési ktg.	4.667 eFt	4.691 eFt
telefon költségek	3.879 eFt	4.180 eFt
épület üzemeltetés	3.502 eFt	3.928 eFt
oktatás, továbbképzés	3.801 eFt	5.154 eFt
posta költségek	3.359 eFt	2.689 eFt
hírlap, folyóirat, szakkönyv	230 eFt	479 eFt
fordítás	656 eFt	122 eFt
bérszámfejtés	272 eFt	272 eFt
ügyviteli, üzletviteli szolgáltatás	180 eFt	1.284 eFt
egyéb anyagjell.	140 eFt	0 eFt
egyéb	1.686 eFt	1.122 eFt
<i>Egyéb szolgáltatások</i>	<i>11.350 eFt</i>	<i>12.168 eFt</i>
- ebből:		
hatósági, tagsági díjak	7.238 eFt	7.998 eFt
biztosítási díj	3.301 eFt	3.279 eFt
pénzügyi, bef.szolgáltatási díjak	684 eFt	838 eFt
különféle egyéb költség	127 eFt	53 eFt
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások</i>	<i>593.142 eFt</i>	<i>948.978 eFt</i>
- ebből:		
forgalmazási díj	592.317 eFt	948.045 eFt
egyéb közvetített szolgáltatás	825 eFt	933 eFt

Az eladott (közvetített) szolgáltatások között a kapcsolt felekkel (OTP Bank Nyrt.) szemben felmerült forgalmazási díjak összege 947.604 eFt.

3.4. Személyi jellegű ráfordítások

	2014	2015
Béreköltség	324.681 eFt	330.500 eFt
Bérfelrakások	102.428 eFt	109.063 eFt
Személyi jellegű kifizetések	50.349 eFt	52.452 eFt
Összesen	477.458 eFt	492.015 eFt

3.5. Értékcsökkenési leírás

	2014	2015
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	28.574 eFt	26.163 eFt
100 eFt érték alatti tárgyi eszközök	2.874 eFt	1.705 eFt
Összesen:	31.448 eFt	27.868 eFt

3.6. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások a Társaságnál 34.351 eFt-ot tettek ki az időszak alatt. Itt mutatjuk ki a kivezetett immateriális javak és tárgyi eszközök nyilvántartási értékét, a bírságok, kártérítések összegét, a helyi iparüzési adót, a gépjárműadót, a fizetett és ráfordításként elszámolt késedelmi kamatot és a kerekítések összegét. A pénzügyi szervek különadója 2015. évtől már az alapokat terheli.

	2014	2015
	51.552 eFt	34.351 eFt
Iparüzési adó	32.857 eFt	28.015 eFt
Pénzügyi szervezetek különadója	10.079 eFt	0 eFt
Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök	2.666 eFt	0 eFt
Cégautó adó	1.636 eFt	1.726 eFt
Innovációs járulékok	3.886 eFt	4.202 eFt
Egyéb	428 eFt	408 eFt

3.7. Pénzügyi műveletek eredménye

	2014	2015
Pénzügyi műveletek bevételei	13.224 eFt	8.201 eFt
melyből: egyéb kapott kamat és kamatjellegű bevételek	13.176 eFt	7.933 eFt
egyéb pénzügyi bevétel	48 eFt	268 eFt
Pénzügyi műveletek ráfordításai	175 eFt	199 eFt
melyből: külf.pénzügyi értékre szóló köt.árf.veszt.	175 eFt	199 eFt
Pénzügyi műveletek eredménye	13.049 eFt	8.002 eFt

3.8. Rendkívüli eredmény

A Társaságnak 2015. év folyamán nem volt rendkívüli ráfordítása, illetve rendkívüli bevétele.

4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

4.1. Társasági adó

	2014. év	2015. év	
Adózás előtti eredmény:	788.396	509.530	eFt
Növelő tételek:			
Elszámolt értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszk. nettó értéke	31.448	27.868	eFt
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	31	47	eFt
Kivezetett eszközök nettó értéke	2.666	0	eFt
Növelő tételek összesen:	34.145	27.915	eFt
Csökkentő tételek:			
Adótv.szerinti értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	31.448	27.868	eFt
Kivezetett tárgyi eszköz nyilvántartás szerinti értéke	2.666	0	eFt
Csökkentő tételek összesen:	34.114	27.868	eFt
Társasági adóalap	788.427	509.577	eFt
Társasági adó 10%	50.000	50.000	eFt
Társasági adó 19%	54.801	1.820	eFt
Adófizetési kötelezettség összesen:	104.801	51.820	eFt
Adózott eredmény	683.595	457.710	eFt
Mérleg szerinti eredmény osztalékfizetés előtt	683.595	457.710	eFt

4.2. Létszám adatok

2015. január 1. – 2015. december 31. között foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állománya 41,08 fő, záró állományi létszám 40 fő volt.

	2014. év	2015. év
Béreköltség és személyi jellegű egyéb kifizetések összege:	375.030 eFt	382.952 eFt
A munkavállalók béreköltsége:	227.200 eFt	218.468 eFt
Állományon kívüli dolgozók béreköltsége:	24.482 eFt	8.683 eFt
Jutalom, jutalék	72.999 eFt	103.349 eFt
Személyi jellegű egyéb kifizetések:	49.149 eFt	51.252 eFt
Felügyelő Bizottság tiszteletdíj:	1.200 eFt	1.200 eFt

5. CASH FLOW KIMUTATÁS

	2014	2015
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)	750.921	-735.746
Adózás előtti eredmény	788.396	509.530
- le / kapott osztalék	0	0
Elszámolt amortizáció	31.448	27.868
Elszámolt értékvesztés	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-367	-35
Szállítói kötelezettség változása	91.708	-26.062
Rövidlejáratú kötelezettség változása	10.509	-1.127.301
Passzív időbeli elhatárolások változása	-13.644	5.931
Vevőkövetelés változása	-52.180	-42.496
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változás	1.729	-33.302
Aktív időbeli elhatárolások változása	-1.877	1.941
Fizetett adó (nyereség után)	-104.801	-51.820
Fizetendő osztalék, részesedés	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzváltozás	-24.203	-7.763
Befektetett eszközök beszerzése	-27.235	-7.798
Befektetett eszközök eladása	3.032	35
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	726.718	-743.509
Pénzeszközök nyitó	215.196	941.914
Pénzeszközök záró	941.914	198.405
Pénzeszközök állományváltozása	726.718	-743.509

Összességében a pénzeszközök csökkenése 743,5 millió forint volt. Pénzügyi műveletből származó pénzáramlás nem volt, a pénzeszközök növekedését nagyobb részben a szokásos működési tevékenység (-735,7 mFt) negatív hatása, illetve a befektetési tevékenység negatív hatása (-7,8 mFt) együttesen befolyásolta.

A szokásos működésből származó bevétel -735,7 millió forint volt. Ennek összetevői: az adózás előtti eredmény 509,5 millió forint, amit 51,8 millió forint adófizetési kötelezettség terhel. Ezt pozitív irányban befolyásolták az elszámolt, de kifizetést nem igénylő költségek, mint az amortizáció (27,9 millió Ft). A forgóeszközök változásából eredő pénzáramlás negatív volt (értéke 33,3 millió forint), ami kizárólag az egyéb követelések növekedését tartalmazza, mivel értékpapír mozgás nem történt. A vevőkkel szembeni követelés növekedése csökkentette, illetve a passzív elhatárolások változása növelte a pénzeszközök állományváltozását. A rövid lejáratú kötelezettségek változása 1.127.301 millió forintos

negatív pénzáramlást okozott, mivel a szállítói kötelezettségek és kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek (osztalékfizetési kötelezettség) is csökkentek az előző év végi adatokhoz képest.

A befektetési tevékenységből származó 7,8 millió forintos pénzkiáramlást a Társaság szokásos tevékenységére jellemző tárgyi eszköz beszerzés okozta, ami az elavult eszközök cseréjéből adódik.

6. A SAJÁT TŐKE ÜZLETI ÉVBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSAI

adatok eFt-ban

	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	Mérleg szerinti eredmény
Nyitó: 2014. dec.31.	100.000	285.567	0
Növekedés:			
- 2014. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	0
-2015. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	457.710
Csökkenés:			
- 2014. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	0
- 2015. évre vonatkozóan megállapított osztalékfizetés	0	0	350.000
Záró: 2015.dec.31.	100.000	285.567	107.710

7. A TÁRSASÁG VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE

Saját tőke aránya (%)

2014. év

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

2015. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{493.277}{1.105.658} = 44,61 \%$$

Nettó forgóeszközarány (%)

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

2014. év

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

2015. év

$$\frac{1.044.838+280-506.914-105.467}{1.044.838+280} = \frac{432.737}{1.045.118} = 41,41\%$$

Jegyzett tőke fedezettsége (%)**2014. év**

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

2015. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{493.277}{100.000} = 493,28\%$$

Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)**2014. év**

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

2015. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{493.277}{60.540} = 814,80\%$$

Likviditási mutató**2014. év**

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

2015. év

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elhat}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek} + \text{Passzív időbeli elhat.}} = \frac{1.044.838+280}{506.914+105.467} = 170,66\%$$

Árbevétel-arányos üzemi eredmény (%)**2014. év**

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

2014. év

$$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{501.528}{2.254.864} = 22,24 \%$$

A Saját tőke jövedelmezősége (%)**2014. év**

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

2015. év

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{457.710}{493.277} = 92,79 \%$$

A jegyzett tőke jövedelmezősége (%)**2014. év**

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

2015. év

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{457.710}{100.000} = 457,71 \%$$

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2015-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 509,5 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 az osztalék előírás (350.000 eFt) mellett is nőtt a saját tőke aránya, és továbbra is jelentősen meghaladja a befektetett eszközök értékét. a Társaság fizetőképessége megfelelő, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

8. A TÁRSASÁG JÖVŐBENI HELYZETÉRE VONATKOZÓ DÖNTÉSEK ÉS AZOK HATÁSAI

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. két ingatlanalapot, egy ingatlanalapba fektető értékpapír alapot és tizenöt származtatott alapot kezelt a 2015-ös gazdasági évben.

Az **OTP Ingatlanbefektetési Alap** 2015-ben tovább javított piaci pozícióján, jelenleg a második legnagyobb hazai ingatlanalap. A válság éveiben tapasztalt tőkekiáramlás 2012. évben megállt, majd a termék újra a befektetői érdeklődés középpontjába került, ami 2014. évhez hasonlóan 2015. évben is jelentős mértékű tőkebeáramlást generált. Ez a kedvező folyamat részben a makrogazdasági körülményeknek, a csökkenő kamatoknak, és az alternatív befektetési formákhoz viszonyítva kedvezőbb hozamkilátásoknak köszönhető. Mindezek eredményeként az Alap likviditása 2015-ben tovább erősödött, ami részben a forgalmazás pozitív egyenlegének, részben a bérletdíj bevételeknek köszönhető. Az alap továbbra is konzervatív befektetési politikát folytat, ingatlanai jó hozamtermelő képességűek, bérlői állománya stabil, jelentős részben tőkeerős, multinacionális háttérrel rendelkező társaság. Az alap gazdálkodásának eredményeképpen az árfolyam folyamatosan és egyenletes ütemben emelkedik. A mérleg fordulónapján az alap nettó eszközértéke 79,5 Mrd. forint, az ingatlanok értéke pedig 56,1 Mrd. forint volt. Az alap célja az alternatív befektetési formákkal szembeni hozamelőny megőrzése, melynek eszköze az ingatlan feltöltöttség növelése és az ingatlanok üzemeltetési költségének további csökkentése.

2010 májusában indult 501 millió forint vagyonnal az **OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap**. Megalakulást követően az alap befektetői köre a nyugdíjpénztárak voltak és az alap célja a betéti hozamnál magasabb hozammal bíró befektetési forma ajánlása volt a nyugdíjpénztárak részére. 2012-ben az Alapkezelő az alap átalakításáról döntött: megváltozott az alap befektetési politikája, neve, tulajdonosi köre, és az alap nettó eszközértékének számítási módja is. Az alap neve **BALANSZ Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap**-ra változott, egyetlen tulajdonosa az OTP Bank Nyrt. lett. A mérleg fordulónapján az alap vagyona 26,1 Mrd. forint, az ingatlanok értéke pedig 17,4 Mrd. forint volt.

A Társaság az elmúlt években különböző új befektetési lehetőségeket keresett annak érdekében, hogy bővüljön az OTP Csoport által kínált ingatlan alapú befektetési eszközök köre a piacon, illetve a Társaság eredményessége ne legyen kitéve nagy mértékben a hazai ingatlanpiacnak. Ennek eredményeképpen indította a Társaság az alábbi származtatott alapjait.

eFt

Alap neve	Indulás		NEÉ 2015.12.31
	Dátum	Tőke	
OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2013.06.31	1,928,774	2,127,445
OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2013.09.17	1,700,465	1,828,339
OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2013.11.18	1,130,555	1,232,821
OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.01.28	2,344,396	2,542,167
OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.04.09	2,311,454	2,460,862
OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.05.21	1,459,499	1,498,272
OTP Reál Fókusz 4+. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.07.29	1,630,511	1,672,653
OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.09.26	1,714,777	1,818,135
OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.11.21	1,341,845	1,354,639
OTP Reál Globális TOP Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	2015.01.27	3,853,413	3,734,485
OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap	2015.03.24	1,629,451	1,588,359
OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap	2015.05.21	2,454,351	2,472,287
OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap	2015.07.23	1,311,696	1,317,003
OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap	2015.09.29	1,123,247	1,100,004
OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap	2015.11.27	1,079,025	1,073,231

A Társaság 2014. február 24-én indította el a **Balansz International Zártkörű, Nyíltvégű, Határozatlan idejű Ingatlanalapba Fektető Értékpapír Alapot** 150 millió Ft kezdő tőkével. Az alap 2015. március 10-én megszűnt, ekkor saját tőkéje 150.346 eFt volt.

A Társaság a jövőben rendszeres időközönként tovább szeretné bővíteni az OTP Fiókokban ajánlható termékek körét. A Real sorozatból további alapokat indítunk, melyek futamidejükben igazodnak a tartós befektetési számlákhoz, ezáltal nyújtva előnyös befektetési formát az ügyfelek részére.

2016. február hónapban indul az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja, melynek 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.

A Társaság céljai között szerepel a külföldi terjeszkedés is, elsősorban azon régiókban, ahol az OTP Bank Nyrt. már befektetésekkel rendelkezik. Továbbra is a kezelt alapok számának és vagyonának növelése a cél a Társaság eredményes működése érdekében.

Budapest, 2016. február 19.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

ÜZLETI JELENTÉS
AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

2015. évi gazdálkodásáról

2016. február 19.

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:

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

A társaság tevékenységi köre:

6630'08 Alapkezelés

Hatályos: 2008. május 7-től

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

A Társaság 2015. év folyamán az alábbi alapok alapkezelési tevékenységét végezte:

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

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 2015-ben is eredményes évet zárt, nettó árbevétele 3,2%-kal haladta meg az előző évi bevételeket, míg adózott eredménye elmarad a bázis év hasonló adatánál. A bevétel növekedés a kezelt alapok számának és a kezelt vagyon növekedésének köszönhető. Az eredmény csökkenését elsősorban az árbevétel növekedésénél nagyobb mértékű (60%) forgalmazási jutalék emelkedése okozta. A Balansz Ingatlanalap 2015-ben megduplázta az ingatlan értékesítések számát, illetve új ingatlanokat is vásárolt, így összességében 39,6%-kal nőtt az alap vagyona. Az OTP Reál sorozatban hat új származtatott alap indult. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap esetében a befektetési jegyek vásárlásának üteme némileg csökkent, a visszaváltások mértéke - eltekintve az OTP Bank Nyrt. saját készletéből történő visszaváltásoktól - elhanyagolható. Az ingatlan portfólióban történt három ingatlanvásárlás és két értékesítés. Az alap vagyona 2015-ben 19,1%-kal emelkedett, mely az aktív marketing tevékenység, és a továbbra is kedvező kamatkörnyezet eredménye.

2.1. Külső tényezők alakulása

2015-ben tovább folytatódott a 2014-ben elindult fellendülés a hazai ingatlanpiacon. Ez leginkább a lakáspiacon volt érezhető, ahol 135 ezer lakás cserélt gazdát, ami a tavalyi értéket mintegy 20 százalékkal haladja meg. A frekvenciált régiókban emelkedtek mind a téglalapítvány, mind a panellakások árai, ez főként Budapesten és Nyugat-Magyarországon volt látványos. 2015-ben azonban az újépítésű lakások száma csökkent az előző évhez képest, 7612 új lakás épült a 2014-es 8358-höz képest. Ez a szám továbbra is alacsonynak számít, a 2008-ban átadottnak csupán az ötöde. A kiadott építési engedélyek viszont tovább emelkedtek, 30%-kal több engedélyt adtak ki, mint egy évvel korábban.

Az irodapiacra is tapasztalható volt az élénkülés, több nagy értékű adásvételről is beszámoltak az év folyamán. A jó piaci hangulatot tükrözi, hogy több külföldi befektető is megjelent a piacon. A két legnagyobb ilyen tranzakció a Trigránit ingatlan portfóliójának az értékesítése illetve a Mom Park, Westend irodaházainak és az EMKE irodaháznak az együttes adásvétele volt. Mindkettőt külföldi intézményi befektető szerezte meg.

A hazai irodapiacról elmondható, hogy továbbra is kevés az új beruházás, viszont a kereslet a gazdaság élénkülésének hatására emelkedik az irodák iránt. Ezek hatására nem meglepő, hogy az üresedési ráta tovább csökkent 2015-ben, év végén 12,1%-on állt. A bérleti díjak terén érezhető a kereslet növekedése, az év során, ha nem is növekedtek maguk a díjak, a kedvezmények csökkentek. Régiós összehasonlításban az elkövetkező 2-3 évben a magyar piacon várják a legnagyobb bérleti díj növekedést, amit az erős fundamentumokkal és az új fejlesztések hiányával indokolnak. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6-8 % között találhatóak Budapesten a kategóriától függően. Nemzetközi összehasonlításban ez magasnak számít, Moszkva és Bukarest után a hazai irodapiac kínálja a harmadik legmagasabb hozamot Európában. Ha továbbra is ilyen alacsony marad mind a hazai, mind az európai kamatkörnyezet, az ingatlanpiac vonzó befektetési alternatíva maradhat, ami a piacon elérhető hozamok csökkenését okozhatja. A kereslet növekedését tükrözik a tranzakciós volumen adatok is: 2015-ben 745 millió euróra nőtt a kereskedelmi ingatlanok forgalma Magyarországon, ami 60%-os növekedést jelent az előző évhez képest.

A logisztikai ingatlanok piacán is folytatódott a 2014-ben elkezdődött trend, és egyre nagyobb aktivitásról hallani a piacon. Egyértelműen vonzó terméknek számítanak ma a régióban ezek

az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről nagyon erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat és az e-kereskedelem elterjedését. Ezek mellett a kínálat is szűkös, kevés az új átadás (2015-ben csak két új ipari ingatlan épült) és az elérhető hozamok is relatíve magasak. Ennek megfelelően az üresedési ráta a válság előtti szinteken van, év végén 10,6%-on állt.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacát nem rengette meg annyira a vasárnapi boltbezárás, mint várták az elemzők. A tranzakciós volumen emelkedett, és továbbra is pozitívan vélekednek a jövőről a piaci szereplők. Ezt alátámasztja a turizmus és a hazai fogyasztás várható növekedése, ami révén növekedhet a kiskereskedelmi forgalom.

Összességében elmondható, hogy a hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a mélypontját, és a 2014-es évben kezdődött fellendülés egyelőre tartósnak tűnik. A piac több lábón áll, és általánosan érezhető a válság után visszafogott vagy elhalasztott fejlesztések hatása. Az optimizmus, valamint a kereslet és kínálat egyensúlytalanságának hatására elinduló fejlesztések viszont csak 2-3 év múlva kerülnek a piacra, így a jelenlegi trendek folytatódása várható. A tartósan alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, viszonylag mérsékelt kockázat mellett.

2.2. A Társaság által kezelt alapokban bekövetkezett változások

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, mintegy 56,1 milliárd forint értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek közt irodaházak, kiskereskedelmi ingatlanok, kormányzati és nagykövetségi épületek teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság áll, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú szerződések megkötésére. Az Alapkezelő egyik kiemelt célja a bérbeadottság növelése az Alapban lévő ingatlanok tekintetében.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt egyre növekszik a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat-, és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, a pénzügyi eszközöknél magasabb hozamszint érhető el. A 2015. évi egy éves visszatekintő hozam 3,26 százalék volt, melyet alacsony volatilitás mellett ért el az Alap. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen növekszik. Az Alap nettó eszközértéke jelentősen növekedett, 2015. év végén 79,2 milliárd forint volt.

Az Alap bevételei 2015-ben némileg elmaradnak az előző évi bevételekhez képest, költségeiben némi emelkedés mutatkozik. Az Alap 2015. évi mérleg szerinti eredménye jelentősen elmarad az előző évi eredménytől, melynek oka a pénzügyi műveletek ráfordításai között elszámolt jelentős mértékű árfolyam veszteség.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap kezeléséből származik a Társaság árbevételeinek 59,9%-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, elsősorban lakóingatlanok vannak a tulajdonában (71% 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 22,2%-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 és tőkevédett alapok, amelyek teljesítménye a nemzetközi ingatlanpiac teljesítményétől függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő által kezelt származtatott alapokból az elmúlt év során hat indult.

Az Alapkezelő 2015-ben összesen tizenöt származtatott alapot kezelt:

eFt

Alap neve	NEÉ 2015.12.31
OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2,127,445
OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1,828,339
OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1,232,821
OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2,542,167
OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2,460,862
OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1,498,272
OTP Reál Fókusz 4+. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1,672,653
OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	1,818,135
OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	1,354,639
OTP Reál Globális TOP Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	3,734,485
OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap	1,588,359
OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap	2,472,287
OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap	1,317,003
OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap	1,100,004
OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap	1,073,231
Összes kezelt vagyon	27,820,702

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

A Reál sorozat adta a Társaság 2015-évi árbevételének 17,9 %-át.

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

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

Az alap 2015. március 10-én megszűnt, ekkor saját tőkéje 150,3 millió Ft volt.

Az Alap a Társaság 2015-évi árbevételének 0,002 %-át adta.

3. A 2015. évi tényadatok a terv tükrében

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2015. évi terv/tényadatok összehasonlítása

Adatok: ezer forintban

Megnevezés	2015.évi terv	2015. évi tény	változás %-ban
	a	b	b/a
Értékesítés nettó árbevétele	2,116,076	2,254,864	106.56%
<i>Egyéb bevételek</i>	250	1,237	494.80%
Bevételek összesen:	2,116,326	2,256,101	106.60%
<i>Anyagköltség</i>	23,986	16,730	69.75%
<i>Igénybe vett szolgáltatások</i>	357,019	226,956	63.57%
<i>Egyéb költségek</i>	12,997	12,168	93.62%
Forgalmazási díj, közvetített szolgáltatás	942,442	948,978	100.69%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	1,336,444	1,204,832	90.15%
<i>Béreköltség</i>	321,339	330,500	102.85%
<i>Személyi jellegű egyéb kifizetések</i>	46,588	47,958	102.94%
<i>Bérfelrakások</i>	104,003	109,064	104.87%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	471,930	487,522	103.30%
Értékcsökkenési leírás összesen:	38,079	27,868	73.18%
Egyéb ráfordítások összesen:	39,806	34,351	86.30%
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	1,000	8,201	820.10%
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	100	199	199.00%
<i>Rendkívüli bevételek</i>	0	0	
<i>Rendkívüli ráfordítások</i>	0	0	
Adózás előtti eredmény	230,967	509,530	220.61%
Társasági adó (2015 év)	23,097	51,820	224.36%
Adózás utáni eredmény	207,870	457,710	220.19%

Összességében 2015. december 31-én az adózás előtti eredmény 509,5 millió forint, az adózott eredmény pedig 457,7 millió forint volt, ami a tervezett értéket 20,6 illetve 20,2 %-kal haladja meg. A jelentős túlteljesítés oka a költségeken elért megtakarítás, illetve a bevételekben mutatkozó többlet, így 2015-ben kiemelkedően eredményes évet zárt a Társaság.

4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 38,42%-kal csökkent.

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 tizenöt származtatott alapot kezelt. A 2015. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 79 %-át teszik ki az ingatlanalapotok és 21 %-ot a származtatott alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitétség továbbra is magas.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek értékesítésében meghatározó szerepet játszanak a piaci kamatok, és ezen keresztül az alternatív befektetési lehetőségek kamatszintjének alakulása, tehát a gazdaság általános állapota. Lehetnek olyan gazdaságpolitikai döntések, amelyek hatására a befektetések átstrukturálódnak és ezek hozamteljesítménytől függetlenül kiáramlást indukálhatnak az alapokból. 2015. évben a kiáramlás mértéke elhanyagolható volt, az erőteljes tőkebeáramlás továbbra is folytatódott, ami révén az alap kezelt vagyona mintegy 24 %-kal nőtt.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap sikeres működésének másik tényezője a befektetési stratégia, az ingatlanbefektetéseken és likvid eszközökön elért hozam. Az Alapkezelő alapvetően konzervatív befektetési politikát folytat, változatlanul előnyben részesíti a hosszú távra bérbe adott, stabil cash flow-val rendelkező, műszakilag jó állapotú ingatlanokat, emellett a portfólió diverzifikálására törekszik. Az ingatlanpiac alakulása bérleti oldalról és értékesítési oldalról egyaránt befolyásolja az ingatlanalapotok hozamának alakulását. A 2015-ös évben a bérleti oldalról a kereslet élénkülését tapasztaltuk, amely ha tovább növekszik, a következő években a bérleti díjak emelkedését válthatja ki.

A válság éveiben az ingatlanalapotok működésével kapcsolatban eddig nem tapasztalt kockázati tényezőként jelentkezett a hirtelen megnövekedett visszaváltási igényből eredő likviditáskezelés. Az ingatlanalapotok viszonylag magas és kiegyensúlyozott hozamot magas ingatlanarány mellett tudnak elérni, az ingatlanok azonban nem likvid eszközök, ezért negatív forgalmazási egyenleg esetén a kifizetésekre folyamatosan forrást kell biztosítani. 2015-ben egyetlen hónapban sem volt nettó tőkekiáramlás, a befektetői érdeklődés továbbra is élénk maradt, köszönhetően a visszaváltási feltételek kedvezőbbé tételének, és a tovább csökkenő betéti és kötvényhozamok hatásának.

A származtatott alapok tőke-, és hozamvédelmet, illetve az újabb alapok már csak tőkevédelmet nyújtanak az ügyfeleknek. Az Alapkezelő a Reál alapok vagyonának 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 a makrogazdasági feltételek alakulásában kedvező jelek mutatkoztak. Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai között van, csökkenő pályán van az államadósság, és a költségvetési hiány sem aggasztó. A devizahitelek nagy részének forintosítása is megtörtént, így az ország külső sérülékenysége csökkent. Az olaj árának mélyrepülése és az ázsiai országokból átgyűrűző deflációs hatások miatt gyakorlatilag eltűnt az infláció, ami tartósan alacsony kamatkörnyezetet tesz lehetővé. Magyarország hitelbesorolásának pozitív változása is várható 2016-ban, ami tovább erősítheti az országba vetett külföldi befektetők bizalmát.

A hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a mélypontját, és a 2014-es évben kezdődött fellendülés egyelőre tartósnak tűnik. A piac több lábon áll, és általánosan érezhető a válság után visszafogott vagy elhalasztott fejlesztések hatása. Az optimizmus, valamint a kereslet és kínálat egyensúlytalanságának hatására elinduló fejlesztések viszont csak 2-3 év múlva kerülnek a piacra, így a jelenlegi trendek folytatódása várható.

A hazai kamatkörnyezet a jövőben továbbra is alacsony maradhat, és a jegybanki kommunikáció alapján további csökkenés is elképzelhető, akár nem konvencionális eszközök révén is. A nulla körüli infláció a reálbérek emelkedést okozza, ami révén a lakossági fogyasztás növekedése várható. A megtakarítások piacán mindez a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulást okozza, ami eddig is érzékelhető volt. A lakosság a betétek és pénzüpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok, a némileg kockázatosabb kötvényalapok, vegyes alapok és ingatlanalapok irányába mozdult el. Ez a trend a fentiek alapján továbbra is folytatódni fog.

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. Az Alapkezelő továbbra is tervezi tőkevédelmet nyújtó befektetési alapok indítását azon befektetők részére, akik a globális ingatlanpiaci hozamokból, értéknövekedésből szeretnének profitálni, tőkéjük kockáztatása nélkül. Ezek mellett további konstrukciókat tervez kidolgozni, amelyek a kicsit nagyobb kockázatvállalási hajlandóságú befektetők részére középtávon kínálnak globális ingatlanpiaci befektetési megoldást.

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, 2016. február 19.

 
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.