

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés

2017. 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”) 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege [2.868.259] E Ft, az adózott eredmény [1.635.135] 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 2017. 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 felelőségünk 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
Részesedések értékelése	Az eljárás keretében megvizsgáltuk a menedzsment által a vonatkozó számviteli politika szerinti értékelés megfelelő alkalmazását, megfelelő jóváhagyásokat.	Megvizsgáltuk a részesedések év végi értékelését, a menedzsment becslések megfelelőségét (a részesedések könyv szerinti értékére jutó saját tőke vs. üzleti értékelés alapú becslések; a megfelelő számviteli elszámolások, közzétételek).
Kontrollok vezetés általi felülrása	A kontrollok vezetés általi felülrásának azonosított kockázataira vonatkozó iktatott ellenőrzési kontrollok megfelelősége	Számviteli becslések, feltételezések és a beszámolási időszakban rögzített naplótételek áttekintése.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2017. 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. 2017. évi üzleti jelentése** minden lényeges vonatkozásban-összhangban van az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2017. 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 közvétegye 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 szerezni 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 tartunk 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, 2018. március 21

HK Adócontrol
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.

Statisztikai számjel: 1190986-2663-011-40

Cégjegyzék száma: 01-10-044185

2017. december 31.

MÉRLEG ESZKÖZÖK - FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
1.	A. Befektetett eszközök (02. + 10. + 18. sor)	31 271		96 749
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03. - 09. sorok)	20 138		13 256
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
5.	Vagyoni értékű jogok	20 138		13 256
6.	Szellemi termékek	0		0
7.	Üzleti vagy cégérték	0		0
8.	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11. - 17. sorok)	11 133		33 493
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0		0
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11 133		29 816
14.	Tenyészállatok	0		0
15.	Beruházások, felújítások	0		3 677
16.	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19. - 27. sorok)	0		50 000
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		50 000
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23.	Egyéb tartós részesedés	0		0
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb rész. viszonyban álló vállalkozásban	0		0
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0

Budapest, 2018. február 28.

.....
a vállalkozás vezetője
(képviseelője)

.....
a vállalkozás vezetője
(képviseelője)

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

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjel: 1190986-2663-011-40

Cégjegyzék száma: 01-10-044185

2017. december 31.

MÉRLEG ESZKÖZÖK - FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
28.	B. Forgóeszközök (29. + 36. + 43. + 49. sor)	1 401 707		2 767 512
29.	I. KÉSZLETEK (30. - 35. sorok)	0		0
30.	Anyagok	0		0
31.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
32.	Növendék-, hizó- és egyéb állatok	0		0
33.	Késztermékek	0		0
34.	Áruk	0		0
35.	Készletekre adott előlegek	0		0
36.	II. KÖVETELÉSEK (37. - 42. sorok)	437 799		609 781
37.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	381 630		607 974
38.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	42 464		5
39.	Követelés jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
40.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
41.	Váltókövetelések	0		0
42.	Egyéb követelések	13 705		1 802
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44. - 48. sorok)	490 442		490 442
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
45.	Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
46.	Egyéb részesedés	490 442		490 442
47.	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
48.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50. - 51. sorok)	473 466		1 667 289
50.	Pénztár, csekkek	35		0
51.	Bankbetétek	473 431		1 667 289
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53. - 55. sorok)	507		3 998
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	507		0
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	0		3 998
55.	Halasztott ráfordítások	0		0
56.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01. + 28. + 52. sor)	1 433 485		2 868 259

Budapest, 2018. 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.

Statistikai számjel: 1190986-2663-011-40

Cégjegyzék száma: 01-10-044185

2017. december 31.

MÉRLEG ESZKÖZÖK - FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
57.	D. Saját tőke (58. + 60. + 61. + 62. + 63. + 64. + 65. sor)	1 029 262		2 314 403
58.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000		100 000
59.	Ebből visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
60.	II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
61.	III. TŐKETARTALÉK	0		0
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	393 277		579 268
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
65.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	535 985		1 635 135
66.	E. Céltartalékok (67. - 69. sorok)	0		0
67.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
68.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
69.	Egyéb céltartalék	0		0
70.	F. Kötelezettségek (71. + 76. + 86. sorok)	235 736		470 161
71.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (72. - 75. sorok)	0		0
72.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
73.	Hátrasorolt kötelezettség jelentős tulajdoni viszonyban lévő	0		0
74.	Hátrasorolt kötelezettség egyéb rész. viszonyban lévő vállalk.szemben	0		0
75.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
76.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (77. - 85. sorok)	0		0
77.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
78.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
79.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
80.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
81.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
82.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
83.	Tartós kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
84.	Tartós kötelezettség egyéb rész.viszonyban lévő vállalk.szemben	0		0
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0

Budapest, 2018. február 28.

.....

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

.....

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel: 1190986-2663-011-40

Cégjegyzék száma: 01-10-044185

2017. december 31.

MÉRLEG ESZKÖZÖK - FORRÁSOK

adatok E Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2016.12.31	Előző év(ek) módosításai	2017.12.31
86.	III.RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87.+ 89.-96. sorok)	235 736		470 161
87.	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
88.	ebből: átváltoztatható kötvények	0		0
89.	Rövid lejáratú hitelek	0		0
90.	Vevőktől kapott előlegek	0		0
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	18 261		27 806
92.	Váltótartozások	0		-
93.	Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	162 912		394 655
94.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0		0
95.	Rövid lejáratú köt. egyéb rész.viszonyban lévő vállalk. szemben	0		1 762
96.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	54 563		45 938
97.	G. Passzív időbeli elhatárolások (98. - 100. sorok)	168 487		83 695
98.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
99.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	168 487		83 695
100.	Halasztott bevételek	0		0
101.	FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN (57.+66.+70.+97. sor)	1 433 485		2 868 259

Budapest, 2018. 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.

Statisztikai számjel: 1190986-2663-011-40

Cégjegyzék száma: 01-10-044185

2017. december 31.

" A " EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2016. január 1. - 2016. december 31.	Előző év(ek) módosításai	2017. január 1. - 2017. december 31.
1.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 907 696		5 012 480
2.	02. Export értékesítés nettó árbevétele	0		-
3.	I. Értékesítés nettó árbevétele (01 + 02)	2 907 696		5 012 480
4.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0		-
5.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		-
6.	II. Aktivált saját teljesítmény értéke (03 + 04)	0		0
7.	III. Egyéb bevételek	19 682		4 845
8.	ebből: visszaírt értékvesztés	-		-
9.	05. Anyagköltség	14 904		11 032
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	221 314		260 299
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	14 444		10 788
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	-		-
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 482 042		2 263 738
14.	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05 + 06 + 07 + 08 + 09)	1 732 704		2 545 857
15.	10. Bérköltség	360 401		393 164
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	52 102		69 712
17.	12. Bérjárulékok	115 962		104 811
18.	V. Személyi jellegű ráfordítások (10 + 11 + 12)	528 465		567 687
19.	VI. Értécsökkenési leírás	24 603		23 457
20.	VII. Egyéb ráfordítások	49 715		81 472
21.	ebből: értékvesztés	-		3 535
22.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I + II + III - IV - V - VI - VII)	591 891		1 798 852

Budapest, 2018. 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.

Statistikai számjel: 1190986-2663-011-40

Cégjegyzék száma: 01-10-044185

2017. december 31.

" A " EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2016. január 1. - 2016. december 31.	Előző év(ek) módosításai	2017. január 1. - 2017. december 31.
23.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
24.	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
25.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
26.	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
27.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	13 293		0
28.	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		-
29.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 232		771
30.	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 232		771
31.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	7		128
32.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13 + 14 + 15 + 16 + 17)	14 532		899
33.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
34.	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
35.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
36.	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
37.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		0
38.	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
39.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek			-
40.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	137		3 424
39.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18 + 19 + 20 + 21 + 22)	137		3 424
40.	B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII - IX)	14 395		-2 525
45.	C. Adózás előtti eredmény (A + B)	606 286		1 796 327
46.	X. Adófizetési kötelezettség	70 301		161 192
47.	D. Adózott eredmény (C - X)	535 985		1 635 135

2018. február 28.

Budapest, 2018. 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.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2017. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

2018. február 28.

1. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban a “Társaság”) 1999. október 30-ai 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: 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.

A Társaság tárgyévben az alábbi alapok kezelését végezte:

Alap neve	NEÉ / ezer Ft 2017.12.31.
OTP Ingatlanbefektetési Alap	213 714 158
Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap	27 915 485
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap	31 488 303
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	44 971 054
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	8 427 082
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	914 136
OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1 680 045
OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	1 888 937
OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	1 412 041
OTP Reál Globális TOP Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	3 862 367
OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap	1 687 174
OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap	3 177 280
OTP Reál Futam V. Tőkevédett Alap	2 131 718
OTP Reál Futam VI. Tőkevédett Alap	4 027 473
OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap	2 541 081
OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap	1 350 015
OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap	1 161 814
OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap	1 128 321
OTP Reál Alfa V. Tőkevédett Alap	1 720 550
OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap	2 213 207
OTP Reál Alfa II. plusz Alap	1 549 446
OTP Reál Alfa III. plusz Alap	1 165 768
Összes kezelt vagyon	360 127 455

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 könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11.) kormányrendelet (“Kormányrendelet”), valamint a Társaság folyamatosan kialakított belső információs rendszerének feltételei szabályozzák.

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

Az immateriális javak esetében a Társaság 6 éves használatot feltételezve 16,67 %

értékcsökkenési leírási kulcsot alkalmazott, kivéve a szoftvereknél, melyekre egyedi leírási kulcsot határozott meg.

A tárgyi eszközök értékcsökkenése a használatba vételüket követő első naptól kezdődően a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) érték alapján kerül elszámolásra, azzal a kiegészítéssel, hogy a 100 ezer Ft 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 2018. január 15.

A Társaságnál a Számviteli törvény 155. §-a alapján a könyvvizsgálat kötelező. A Társaság könyvvizsgálója a HK Adócontroll Kft. (6055 Felsőlajos, Hársfa utca10), a bejegyzett könyvvizsgáló Dr. Hegedűs Mihály (006219).

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 (1212 Budapest, Kassai utca 41. adóazonosító jel: 8379720199), az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója, PM regisztrációs szám: 177289.

Az éves beszámolón a Társaság képviselőjében aláírásra jogosultak:

Dr. Barna Zsolt
Elnök-vezérigazgató
2094 Nagykovácsi, Nagykovácsi út 6.

Anda Árpád József
Háttérműveleti igazgató
1044 Budapest, Anód utca 32.

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai: Nyitrai Győző József elnök (1141 Budapest, Kalocsai utca 54/B.2. em. 5.), Zagyai László (2016 Leányfalu, Móricz köz 4.), 2012.04.23-tól Windheim József (6000. Kecskemét, Kistemplom u. 1.)

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 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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó érték
	Nyitó	Változás		Záró	Nyitó	Változás		Záró	Záró
	2017.01.01	+	-	2017.12.31	2017.01.01	+	-	2017.12.31	2017.12.31
Vagyoni értékű jogok	118 818	4 122	12 446	110 494	98 680	11 004	12 446	97 238	13 256
Szoftverek	0							0	
Adott előlegek	0							0	
Immateriális javak összesen	118 818	4 122	12 446	110 494	98 680	11 004	12 446	97 238	13 256

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

2.2 Tárgyi eszközök

A tárgyévben összesen 1.520 ezer Ft nettó értékű tárgyi eszköz értékesítésére került sor. A tárgyi eszközök bruttó értéke az időszak végén 78.657 ezer Ft, az értékcsökkenés záró értéke 48.841 ezer Ft, a tárgyi eszközök nettó értéke 29.816 ezer Ft.

A Tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenési leírásának összege 3.535 ezer Ft volt.

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó érték
	Nyitó	Változás		Záró	Nyitó	Változás		Záró	Záró
	2017.01.01	+	-	2017.12.31	2017.01.01	+	-	2017.12.31	2017.12.31
Számítástechnikai berendezések	35 615	11 285		46 900	34 476		13 927	20 549	26 351

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. – Kiegészítő melléklet 2017

Járművek	20 992		11 985	9 007	14 161		-	14 161	-5 154
Egyéb berendezési és felszerelési tárgyak	21 224	1 526		22 750	18 061		3 930	14 131	8 619
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek összesen	77 831	36 191	35 365	78 657	66 698	12 453	30 310	48 841	29 816
Beruházások	0	39 750	36 073	3 677	0		0	0	3 677
Tárgyi eszközök összesen:									33 493

2.3. Befektetett pénzügyi eszközök

A Befektetett pénzügyi eszközök között 50.000 ezer Ft értékben a Társaság OTP Ingatlankezelő Kft-ben fennálló részesedése kerül kimutatásra.

2.4. Követelések

2017. december 31-én a Társaság 609.781 ezer Ft a követelésállománnyal rendelkezett, mely a következő tételekből áll:

	Adatok ezer Ft-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Vevőkkel szembeni követelések:	381 630	607 974
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	42 464	5
Egyéb követelések	13 705	1 802
Követelések összesen:	437 799	609 781

A vevőkkel szembeni követelések a következő főbb tételekből állnak össze: az OTP Ingatlanbefektetési Alap 12. havi alapkezelési díja és továbbszámlázott költségei miatti követelés (315.847 ezer Ft), az OTP Reál Alapok 10-12. havi alapkezelési díjai (134.122 ezer Ft), az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap 10-12. havi alapkezelési díjai és továbbszámlázott költségei miatti követelés (53.580 ezer Ft,) az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap 12. havi alapkezelési díja (52.610 ezer Ft), a Balansz Alap 10-12. havi alapkezelési díjai (42.466 ezer Ft), OTP Dollár OTP Ingatlan Alapba Fektető Alap 10-12. havi alapkezelési díjai és továbbszámlázott költségei miatti követelés (8.998 ezer Ft OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja 10-12. havi alapkezelési díjai (634 ezer Ft).

Az Egyéb követelések összege a következő tételekből áll össze:

	Adatok ezer Ft-ban	
	2016.12.31-én	2017.12.31-én
Helyi adók elszámolásából adódó követelések	855	965
Munkáltatói lakáskölcsön	1 733	725
Kártyával felvett előlegek	0	92

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. – Kiegészítő melléklet 2017

Szállítói előleg	0	20
Társasági adó, osztalékadó és társas vállalkozást terhelő különadó elszámolásból adódó követelés	8 011	0
Áfa elszámolásából adódó követelés	1 377	0
Rövid lejáratú egyéb követelések	104	0
Fizetett óvadék	5	0
Reklámadó elszámolásából adódó követelés	173	0
Innovációs járulék elszámolásából adódó követelés	1 447	0
Egyéb követelések összesen:	13 705	1 802

2.5. Értékpapírok

2017. december 31-én a Társaság tulajdonában 310.795 ezer Ft névértékű OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy volt, melynek beszerzési ára 490.442 ezer Ft.

2017. év folyamán befektetési jegy visszaváltás nem történt, így 2017. december 31-én 310.795 ezer Ft névértékű befektetési jegy volt a Társaság tulajdonában 490.442 ezer Ft beszerzési értéken. A befektetésre értékvesztést nem kellett elszámolni.

2.6. Pénzeszközök

A Társaság pénzeszköz-állománya

	Adatok ezer Ft-ban	
	2016.12.31	2017.12.31-én
Pénztárak egyenlege:	35	0
Bankszámlákon kezelt pénzeszköz	473 431	1 667 289
Összesen:	473 466	1 667 289

Devizával a mérleg fordulónapján nem rendelkezik a Társaság, továbbá házipénztárt 2017. május 1.-t követően nem üzemeltet.

2.7. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között mutatja ki a Társaság a 2017. évre ki nem számlázott alapkezelési díj összegét (507 ezer Ft).

	Adatok ezer Ft-ban	
	2016.12.31	2017.12.31-én
Aktív időbeli elhatárolások	507	3 998

2.8. Saját tőke

	Adatok ezer Ft-ban	
	2016.12.31	2017.12.31
Jegyzett tőke	100 000	100 000
Eredménytartalék	393 277	579 268
Adózott eredmény	535 985	1 635 135
Összesen:	1 029 262	2 314 403

2.9. Céltartalék

A Társaság céltartalékot nem képzett, várható, jövőbeni kötelezettsége nincs.

2.10. Kötelezettségek

A Társaságnak 2017. december 31-én hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

Rövid lejáratú kötelezettségek

	Adatok ezer Ft-ban	
	2016.12.31-én	2017.12.31-én
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	8 261	27 806
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	162 912	394 655
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	1 762
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	54 563	45 938
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:	235 736	470 161

2.10.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból soron szereplő 18.261 ezer Ft teljes egészében belföldi szállítókkal szembeni tartozás.

2.10.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	Adatok ezer Ft-ban	
	2016.12.31-én	2017.12.31-én
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	162 912	394 655

A 394 655 ezer forint a következő partnerekkel szemben a következő tételekből áll össze:

OTP Bank Nyrt.	393 592
Merkantil Bérlet Kft.	10
Monicomp Zrt.	9
OTP Immobilien Verwertung GmbH.	1 044
Összesen:	394 655

2.10.3. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedői viszonyban álló vállalkozással szemben

2.10.3.4. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 45.938 ezer Ft. 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.

Adatok ezer Ft-ban

	2016.12.31	2017.12.31
Ki nem fizetett tárgyidőszaki üzemviteli ráfordítások	125 834	33 322
Ki nem fizetett munkabér és járulékai	42 653	50 373
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	168 487	83 695

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele

Adatok ezer Ft-ban

2016	2017
2 907 696	5 012 480

A 2017. évi bevétel a következőkből tevődik össze: 5 004 697 ezer Ft alapkezelői díjbevétel bevétel (a Társaság által kezelt Alapok alapkezelői díjaiból) ill. 7 783 ezer Ft közvetített szolgáltatásból származó bevétel.

Az alapkezelői díjban kerül érvényesítésre a kezelt alapok - forgalmazóknak fizetett - forgalmazási jutaléka, mint közvetített szolgáltatás.

3.2. Egyéb bevételek

Adatok ezer Ft-ban

2016	2017
19 682	4 844

A 4.844 ezer Ft egyéb bevétel a következőkből tevődik össze: tárgyi eszközök értékesítésének bevétele (4 123 ezer Ft), ezen kívül káreseményekkel kapcsolatos bevételeket, megtérített parkolási és közigazgatási bírságot ill. többletként fellelt eszközök piaci értékét tartalmazza.

3.3. Anyagjellegű ráfordítások

Adatok ezer Ft-ban

	2016	2017
<i>Anyagköltségek</i>	14 904	11 032
- ebből:		
közüzemi díjak	9 438	1 923
üzemanyag költségek	3 706	4 362
irodaszer, nyomtatvány költségei	931	2 735
egyéb anyagfelhasználás	829	2 012
<i>Igénybevett szolgáltatások</i>	219 449	260 299
- ebből:		
reklám, hirdetés	41 552	7 547
bérleti díjak	31 754	37 608
tanácsadás, jogi tanácsadás, szakértői díj	24 816	46 948
üzemeltetési, karbantartási költségek	42 000	74 000
könyvvizsgálat	28 617	35 509
adatátviteli szolgáltatás	16 983	7 676
letétkezelési díj	16 402	-*
kézbesítés, fuvardíj, taxi	3 199	9 209
utazási, kiküldetési ktg.	3 034	4 377
telefon költségek	3 063	3 791
oktatás, továbbképzés	3 045	4 187
posta költségek	2 797	2 068
hírlap, folyóirat, szakkönyv	275	174

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. – Kiegészítő melléklet 2017

Munkaerő kölcsönzési díj	272	1 020
OTP-nek KSZK keretén belül fizetendő díj	0	11 100
egyéb	1 640	4 155
<i>Egyéb szolgáltatások</i>	14 444	10 788
- ebből:		
hatósági, tagsági díjak	10 343	6 806
biztosítási díj	3 296	3 159
pénzügyi, bef. szolgáltatási díjak	617	823
különféle egyéb költség	188	0
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások</i>	1 482 042	2 263 737
- ebből:		
forgalmazási és érdekeltségi díj	1 475 986	2 242 681
egyéb közvetített szolgáltatás	6 056	21 056
-ebből letétkezelési díj		18 488

*a 2017 évi letétkezelési díj ráfordítás az egyéb közvetített szolgáltatások között szerepel

Az eladott (közvetített) szolgáltatások között a kapcsolt felekkel (OTP Bank Nyrt.) szemben felmerült forgalmazási díjak összege 2.233.678 ezer Ft.

3.4. Személyi jellegű ráfordítások

	Adatok ezer Ft-ban	
	2016	2017
Béreköltség	360 401	393 164
Bérfelrakások	115 962	104 811
Személyi jellegű kifizetések	52 102	69 712
Összesen:	528 465	567 687

3.5. Értékcsökkenési leírás

	Adatok ezer Ft-ban	
	2016	2017
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	21 719	18 023
Kis értékű, 100 eFt alatti tárgyi eszközök	2 884	5 434
Összesen:	24 603	23 457

3.6. Egyéb ráfordítások

	Adatok ezer Ft-ban	
	2016	2017
Iparűzési adó	32 003	54 754
Egyéb hatósággal kapcsolatos bírság	-	20 000
Tárgyi eszközök leltár hiány miatti terven felüli értékcsökkenési leírása	-	3 535
Értékesített tárgyi eszközök könyvszerinti nettó értéke	12 818	1 520
Cégautó adó	1 409	863
Káresemények miatti kifizetések	-	342
Parkolási és közizgatási bírság	-	190
Kötbérek, késedelmi kamatok	-	132
Baleseti adó	-	104
Adóbírság, mulasztási bírság, késedelmi pótlék	-	12
Egyéb	365	11
Kerekítések ráfordítása	-	8
Innovációs járulék	3 120	-
Összesen:	49 715	81 471

3.7. Pénzügyi műveletek eredménye

	Adatok ezer Ft-ban	
	2016	2017
Pénzügyi műveletek bevételei	14 532	899
melyből:		
Befektetett pénzügyi eszköz kamata, árfolyamnyeresége	13 293	0
Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	1 232	772
Árfolyam különbözeti nyereség	0	3
Egyéb pénzügyi bevételek	7	
Deviza árfolyamrés (marge) nyereség	0	124
Pénzügyi műveletek ráfordításai	137	3 425
melyből:		
Árfolyamveszteség	137	264
Deviza árfolyamrés (marzs) veszteség		3 161
Pénzügyi műveletek eredménye	14 395	- 2 526

4. Tájékoztató adatok

4.1. Társasági adó

Adatok ezer Ft-ban

	2016. év	2017. év
Adózás előtti eredmény:	606 286	1 796 327
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	24 603	23 457
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	30	20 098
Állományból kivezetett számviteli törvény szerinti nyilvántartási érték	0	5 055
Növelő tételek összesen:	24 633	48 610
Adótörvény szerinti értékcsökkenés:	24 603	23 426
Állományból kivezetett adótörvény szerinti nyilvántartási érték		5 051
Önrevíziós tételek		25 155
Mobilitási célú lakhatási támogatás		280
Csökkentő tételek összesen:	24 603	53 912
Társasági adóalap:	606 316	1 791 025
Társasági adó 10% (2017-ben 9%)	50 000	161 192
Társasági adó 19%	20 200	
Adófizetési kötelezettség összesen:	70 200	161 192
Adózott eredmény	536 086	1 635 135

4.2. Létszám adatok

2017. január 1. – 2017. december 31. között foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állománya 38,3 fő, záró állományi létszám 37 fő volt.

Adatok ezer Ft-ban

	2016	2017
Béreköltség és személyi jellegű egyéb kifizetések	412 503	462 876
Munkavállalók béreköltsége	265 026	282 643
Állományon kívüli dolgozók béreköltsége	16 561	16 445
Jutalom, jutalék, prémium	78 814	94 076
Személyi jellegű egyéb kifizetések	50 902	69 712
Felügyelő Bizottság tiszteletdíj	1 200	-

5. Cash-flow kimutatás

	2016	2017
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)	266 286	1 287 920
1. Adózás előtti eredmény ±	606 286	1 796 327
2. Elszámolt amortizáció +	24 603	23 457
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-4 109	-2 603
6. Szállítói kötelezettség változása ±	65 112	9 545
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	13 710	-8 625
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	63 020	-84 792
9. Vevőkövetelés változása ±	-140 791	-226 344
10. Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	58 983	-54 362
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-227	-3 491
12. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-70 301	-161 192
13. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-350 000	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow)	8 775	-94 097
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-8 152	-98 220
15. Befektetett eszközök eladása +	16 927	4 123
16. Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow)	0	0
17. Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
18. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
19. Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
20. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
21. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
22. Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
23. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
24. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
25. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
26. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
27. Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) ±	275 061	1 193 823
Nyitó pénzeszköz	198 405	473 466
Záró pénzeszköz	473 466	1 667 289
Változás	275 061	1 193 823

6. Saját tőke üzleti évben bekövetkezett változásai

Saját tőke levezetése

	Adatok ezer Ft-ban					
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény- tartalék	Lekötött tartalék	Adózott eredmény	Összesen
Egyenleg 2016.12.31	100 000		393 277		535 985	1 029 262
2016. évi eredmény átvezetése			535 985		-535 985	0
Eredménytartalék korrekciója			6			
Osztalékfizetés			-350 000			
Mérleg szerinti eredmény					1 635 135	
Egyenleg 2017.12.31	100 000		579 268		1 635 135	2 314 403

7. A társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetének elemzése

Mutató	Számítás módja	2016.12.31	2017.12.31
Saját tőke aránya	Saját tőke/Források	71,80%	80,69%
Jegyzett tőke fedezettsége	Saját tőke/Jegyzett tőke	1029,26%	2314,40%
Befektetett eszközök fedezettsége	Saját tőke/Befektetett eszközök	3291,43%	2392,17%
Likviditási mutató	Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek	594,61%	588,63%
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzleti tevékenység eredménye/Értékesítés nettó árbevétele	20,36%	35,89%
Saját tőke jövedelmezősége	Adózott eredmény/Saját tőke	52,07%	70,65%
Jegyzett tőke jövedelmezősége	Adózott eredmény/Jegyzett tőke	535,99%	1635,14%

8. A társaság jövőbeni helyzetére vonatkozó döntések és azok hatásai

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. három ingatlanalapot, egy ingatlanalapba fektető értékpapír alapot, két devizás ingatlan alapba fektető alapot és huszonkettő (az elmúlt év során három származtatott alap indult és hat ért határozott futamidejének végéhez) származtatott alapot kezel a 2017-es gazdasági évben.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt **OTP Ingatlanbefektetési Alap** elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, mintegy 112,19 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, 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 2017. évi egy éves visszatekintő hozam 3,36 százalék volt, melyet alacsony volatilitás mellett ért el az Alap. Az árfolyam folyamatosan növekszik. Az Alap nettó eszközértéke közel 40 százalékkal emelkedett, 2017. év végén 213,71 milliárd forint volt.

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 27,92 mrd forint, az ingatlanok értéke pedig 21,03 mrd forint volt.

Az Társaság 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 új termékként magasabb kockázatvállalási hajlandósággal és befektetési időtávval rendelkező befektetők számára létrehozta az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alapot. Ezek mellett további konstrukciókat tervez kidolgozni, amelyek a nagyobb kockázatvállalási hajlandóságú befektetők részére középtávon kínálnak globális ingatlan- és/vagy tőkepiaci befektetési megoldást.

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

Budapest, 2018. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

ÜZLETI JELENTÉS
AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

2017. évi gazdálkodásáról

2018. 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.

Cégbírósi 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 megfelel.

A Társaság 2017. év folyamán az alábbi alapok alapkezelési tevékenységét végezte:

- OTP Ingatlanbefektetési Alap,
- Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap,
- OTP Euro Ingatlan Alapba Fektető Alap
- OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap
- OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja
- OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
- OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, (határozott futamidő végével lejárt 2017/01/16-án)
- OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, (határozott futamidő végével lejárt 2017/05/31-én)
- OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, (határozott futamidő végével lejárt 2017/05/31-én)
- OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, (határozott futamidő végével lejárt 2017/06/30-án)
- OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, (határozott futamidő végével lejárt 2017/09/29-én)
- OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, (határozott futamidő végével lejárt 2017/12/08-án)
- 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
- OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap
- OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap
- OTP Reál Futam V. Tőkevédett Alap
- OTP Reál Alfa V. Tőkevédett Alap
- OTP Reál Futam VI. Zártvégű Alap
- OTP Reál Alfa Plusz II. Zártvégű Alap
- OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap

A Társaság működését 2017 évben három 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 eszközértékére vetített összeg. Az Alapkezelő 2017-ben is eredményes évet zárt, nettó árbevétele 72%-kal haladta meg az előző évi bevételeket, míg adózott eredménye 205%-kal emelkedett a bázis év hasonló adatához viszonyítva. A bevétel növekedés a kezelt alapok számának és a kezelt vagyon növekedésének köszönhető. A Balansz Ingatlanalap 2017-ben az ingatlan értékesítések számát az előző évi szint körül tudta tartani, illetve új ingatlanokat is vásárolt, így összességében 4,80%-kal nőtt az alap vagyona. Az OTP Reál sorozatban három új származtatott alap indult. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap esetében a befektetési jegyek vásárlásának üteme erősödött, a visszaváltások mértéke elhanyagolható volt az év során. Az Alap ingatlan portfóliójába egy kereskedelmi, valamint két nagy értékű iroda ingatlant vásárolt az Alapkezelő, továbbá értékesítette egy lakóingatlanának tárolóját, valamint egy kereskedelmi ingatlanának egy részét. Az Alap vagyona 2017-ben 39,83%-kal emelkedett, mely az aktív marketing tevékenység, és a továbbra is kedvező kamatkörnyezet eredménye. Az Alapkezelő a piaci igényekre reagálva egy új, közvetlen ingatlan befektetési alapot is létrehozott, mely magasabb kockázatvállalási képességgel és hosszabb tervezett befektetési időtávval rendelkező befektetők számára kínál befektetési lehetőséget. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap januári indulását követően az 1,27 mrd forintnyi vagyon év végére 31,49 mrd forintra emelkedett, a befektetési politika megvalósításra került, ezáltal az ingatlan portfólióba két nagy értékű iroda ingatlant vásárolt az alap, valamint hitelfelvétellel tőkeáttétel lévén realizál magas hozamot.

2.1. Külső tényezők alakulása

Az irodapiacra további élénkülés volt tapasztalható 2017-ben, mind a bérbeadások, mind az adásvételek, de a beruházások terén is. A jó piaci hangulatot tükrözi, hogy megnövekedett az érdeklődés a külföldi befektetők részéről a magyar piac iránt. A piacot továbbra is túlkereslet jellemzi, kevés a megfelelő minőségű és elhelyezkedésű kiadó terület, és a kereslethez képest kevés új iroda került átadásra 2017-ben (kb. 80 ezer m² új irodaterület). Ez 2018-2019-re megváltozhat, amikor a korábban megkezdett beruházások átadásra kerülhetnek. Nagyjából 400 ezer m² új irodaterület átadása várható 2019 végéig (ennek kb. 1/3-a a Váci úti

irodafolyosón), ami a mostani állomány 12%-át teszi ki. Azonban ennek nagyjából 42%-a már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. Az üresedési ráta a 2016. év végi 9,5%-os szintről 7,5%-os rekord alacsony mértékre csökkent. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6.0-8,0% között alakultak Budapesten, mely nagyjából 0,5%-os éves csökkenésnek felel meg. A fentieknek köszönhetően az Alap 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 nagyon erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat és az e-kereskedelem elterjedését. Ennek megfelelően az új átadások aránya megnőtt idén, tíz új egységet adtak át mintegy 118 ezer m² összterülettel Budapesten, ami az összes terület 5,6%-a. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb Budapesten, 2017. év végén 4.0%-on állt, ami rekord alacsonynak számít. 2018-ban mintegy 116 ezer m² új terület átadását tervezik, amelyek 80%-a már előre ki van adva. A budapesti logisztikai ingatlanok hozama év végén 7,75%-on állt, ami 25 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 megélnékült a befektetői érdeklődés nemcsak a hazai szereplők, de külföldiek részéről is. A kínálat viszont továbbra is szűkös marad, mivel az Etele City Center 2019-es átadásáig nem várható új bevásárló egység megjelenése a piacon. A hozamok tovább csökkentek ebben a szegmensben is, hat százalék alatti 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, relatíve alacsony 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 112,19 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, 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 pénzüpi eszközöknél magasabb hozamszint érhető el. A 2017. évi egy éves visszatekintő hozam 3,36 százalék volt, melyet alacsony volatilitás mellett ért el az Alap. Az árfolyam folyamatosan növekszik. Az Alap nettó eszközértéke közel 40 százalékkal emelkedett, 2017. év végén 213,71 milliárd forint volt.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap kezeléséből származik a Társaság árbevételének 63,59%-a.

Balanz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap

2012. október 9-én az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap átalakult, új neve Balanz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap. Az átalakulás érintette az Alap befektetési politikáját, befektetői körét, nevét, és a nettó eszközérték számításának módját egyaránt. Továbbra is zártkörű ingatlanalapként működik, 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 9,99%-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 piacokhoz, 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 év során három indult és hat alap ért határozott futamideje végéhez.

Az Alapkezelő 2017-ben összesen huszonkettő származtatott alapot kezel:

Eszközérték érvényessége	Befektetési alap	Nettó eszközérték eFt
2017. 12. 29.	OTP REÁL ALFA ALAP	2 541 081
2017. 12. 29.	OTP REÁL ALFA II ALAP	1 350 015
2017. 12. 29.	OTP REÁL ALFA III ALAP	1 161 814
2017. 12. 29.	OTP REÁL ALFA IV ALAP	1 128 321
2017. 12. 29.	OTP REÁL ALFA V ALAP	1 720 550
2017. 12. 29.	OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP	2 213 207
2017. 12. 29.	OTP REÁL ALFA PLUSZ II. ALAP	1 549 446
2017. 12. 29.	OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	1 165 768
2017. 06. 30.	OTP REAL FÓKUSZ ALAP *	2 523 077
2017. 09. 29.	OTP REÁL FÓKUSZ II ALAP *	2 448 943
2017. 12. 08.	OTP REÁL FÓKUSZ III ALAP *	1 517 953
2017. 12. 29.	OTP REAL FÓKUSZ IV ALAP	1 680 045
2017. 12. 29.	OTP REÁL FUTAM ALAP	1 888 937
2017. 12. 29.	OTP REÁL FUTAM II ALAP	1 412 041
2017. 12. 29.	OTP REÁL FUTAM III ALAP	1 687 174
2017. 12. 29.	OTP REÁL FUTAM IV ALAP	3 177 280
2017. 12. 29.	OTP REÁL FUTAM V ALAP	2 131 718
2017. 12. 29.	OTP REÁL FUTAM VI ALAP	4 027 473
2017. 01. 16.	OTP REAL GLOBÁLIS II. ALAP *	2 111 939

2017. 05. 31.	OTP REAL GLOBÁLIS III. ALAP *	1 815 414
2017. 05. 31.	OTP REAL GLOBÁLIS IV. ALAP *	1 228 521
2017. 12. 29.	OTP REÁL GLOBÁLIS TOP ALAP	3 862 367

* 2017. 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 akadálya a tőzsdén kívüli piacon való adásvételnek sem.

A Reál sorozat adta a Társaság 2017-évi árbevételének 12,28 %-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 befektetései 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 2017-évi árbevételének 0,04%-át adta.

Devizás Ingatlan Alapba fektető Alapok

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. november 15-én indította el devizás alapjait 3,8 millió USD illetve 32,1 millió EUR kezdő tőkével. 2017. év végén a két alap vagyona rendre 32,56 millió USD és 145 millió EUR volt.

Az Alapok befektetési célja, hogy az OTP Ingatlanbefektetési Alap forintban számított teljesítményét lehető legjobb megközelítő teljesítményt biztosítsa euróban, illetve dollárban befektetők számára.

A devizás alapok adták a Társaság 2017. évi árbevételének 4,09%-át.

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. 2017. év végére az alap vagyona közel 31,49 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 2017. évi árbevételének 10,01%-át adta.

3. A 2017. évi tényadatok a terv tükrében

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2017. évi terv/tényadatok összehasonlítása

Adatok: ezer forintban

Megnevezés	2017.évi terv a	2017. évi tény b	változás %-ban b/a
Nettó kamatbevétel	700	772	110,22%
Nettó díjak és jutalékok	1 870 666	2 762 016	147,65%
Alapkezelési díjbevétel	4 273 328	5 004 697	117,11%
Forgalmazási jutalék	-2 402 662	-2 242 681	93,34%
Egyéb nettó nem kamatjellegű bevételek	1 400	-11 830	-845,01%
Összes bevétel	1 872 766	2 750 957	146,89%
Személyi jellegű ráfordítások	-621 873	-567 686	91,29%
Béreköltség (alapbér)	-297 496	-297 388	99,96%
Béreköltség (jutalom, prémium)	-145 746	-95 776	65,71%
Bérráfordítás, adó és egyéb személyi jellegű költség	-178 631	-174 523	97,70%
Értékcsökkenés	-55 331	-23 457	42,39%
Dologi költségek	-427 855	-363 486	84,96%
Anyagjellegű ráfordítások	-21 212	-11 206	52,83%
Posta és telefonköltségek	-28 500	-13 535	47,49%
Bérleti díjak	-60 079	-38 629	64,30%
Marketing költségek	-51 000	-6 758	13,25%
Oktatási költség	-5 000	-4 187	83,75%
Eredményt terhelő adók	-42 641	-55 721	130,67%
Szakértői díjak, szolgáltatások költségei	-139 652	-93 553	66,99%
Vállalkozói teljesítések (szakértői díjak nélkül)	-58 370	-103 463	177,25%
Felügyeleti szerveknek fizetett díjak, jutalékok	-11 400	-10 788	94,63%
Egyéb költségek	-10 000	-25 645	256,45%
Működési költség	-1 105 058	-954 630	86,39%
Működési eredmény	767 708	1 796 327	233,99%
Adózás előtti eredmény	767 708	1 796 327	233,99%
Társasági adó	-68 661	-161 192	234,77%
Adózás utáni eredmény	699 047	1 635 135	233,91%

Össességében 2017. december 31-én az adózás előtti eredmény 1.796,33 millió forint, az adózott eredmény pedig 1.635,14 millió forint volt, ami a tervezett értéket 233,99 illetve 233,91 %-kal haladja meg. A jelentős túlteljesítés oka a bevételekben mutatkozó többlet, így 2017-ben kiemelkedően eredményes évet zárt a Társaság.

4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 200,09%-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 ingatlanalapba fektető értékpapír alapot, két devizás ingatlan alapba fektető alapot és huszonkettő származtatott alapot kezelt a 2017-es gazdasági évben. A 2017. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 76 %-át teszik ki az ingatlanalapotok, 9 %-ot a származtatott alapok, 15 %-ot a devizás alapok és egyéb 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. 2017. évben a kiáramlás mértéke elhanyagolható volt, az erőteljes tőkebeáramlás továbbra is folytatódott, ami révén az alap kezelt vagyona mintegy 39,83 %-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 2017-es évben a bérleti oldalról a kereslet élénkülését tapasztaltuk, amely ha tovább növekszik, a következő években a bérleti díjak emelkedését válthatja ki.

Az ingatlanalapotok viszonylag magas és kiegyensúlyozott hozamot magas ingatlanarány mellett tudnak elérni, az ingatlanok azonban nem likvid eszközök, ezért negatív forgalmazási egyenleg estén a kifizetésekre folyamatosan forrást kell biztosítani. 2017-ben egyetlen hónapban fordult elő nettó tőkekiáramlás, azonban 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/vagy hozamvédelmet, illetve az újabb alapok esetében részleges tőkemegóvást ígérnek 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 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. A devizahitelek nagy részének forintosítása is megtörtént, így az ország külső sérülékenysége csökkent. A jövőben a hazai bérek várható további növekedése és a külső konjunktúra erősödése továbbra is pozitív gazdasági folyamatokat vetít előre.

A hazai ingatlanpiac 2014-es évben vett lendülete továbbra is kitart. A piac immáron a növekedés érett szakaszába ért. A folyamatosan fennálló túlkeresletre a folyamatban lévő fejlesztések magas számában találjuk meg a kínálati oldal reakcióját. A rekord szintű kereslettel szemben a 2018 – 2019-es években átadandó új ingatlanok hozhatják el az egyensúlyt, mely előre vetíti, hogy a jelenlegi, szintén rekord magas bérbeadottsági szintek már nem nőnek tovább. Minőségi átrendeződés várható ez által a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előre vetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áterjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében.

A hazai kamatkörnyezet a jövőben továbbra is alacsony maradhat, a jegybanki kommunikáció alapján a jelenlegi rekord alacsony, 0.90%-os mértéket hosszútávon fenntartható szintnek ítélték. Az alacsony szintű infláció a reálbérek emelkedését 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 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 új termékként magasabb kockázatvállalási hajlandósággal és befektetési időtávval rendelkező befektetők számára létrehozta az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alapot. Ezek mellett további konstrukciókat tervez kidolgozni, amelyek a nagyobb kockázatvállalási hajlandóságú befektetők részére középtávon kínálnak globális ingatlan- és/vagy tőkepiaci 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, 2018. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.