

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2011. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

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

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. tulajdonosának

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) mellékelt 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 628.619 eFt, a mérleg szerinti eredmény 131.680 eFt nyereség –, és az ezen időpontai végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói 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 Társaság általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záródékunk (véleményünk) megadásához.

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során a OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2011. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

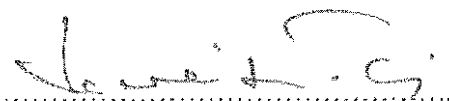
Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. mellékelt 2011. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért.

A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélésé. 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.

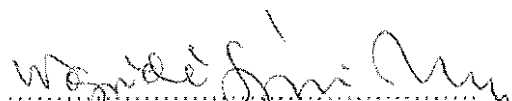
Véleményünk szerint az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2011. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2012. február 28.



Horváth Tamás

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



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

kamarai tag könyvvizsgáló
005313

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

BESZÁMOLÓ

2011. december 31.

audit után

eFt

Budapest, 2012. február 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRt.

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2010.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2011.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
1	A. Befektetett eszközök	26,889		19,690
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	11,574		7,709
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
5	Vagyoni értékű jogok	11,574		7,709
6	Szellemi termékek			
7	Üzleti vagy cégérték			
8	Immateriális javakra adott előlegek	-		-
9	Immateriális javak érték helyesbítése			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	15,315		11,981
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-		-
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	15,315		11,866
14	Tenyészállatok			
15	Beruházások, felújítások	-		115
16	Beruházásokra adott előlegek			
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21	Egyéb tartós részesedés			
22	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.			
23	Egyéb tartósan adott kölcsön			
24	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
26	B. Forgóeszközök	741,550		608,807
27	I. KÉSZLETEK			
28	Anyagok			
29	Befejezetlen termelés			
30	Növendék-, hizó- és egyéb állatok			
31	Késztermékek			
32	Áruk			
33	Készletekre adott előlegek			
34	II. KÖVETELÉSEK	131,533		268,411
35	Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	58,034		229,917
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-		-

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2010.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2011.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
37	Követelés egyéb részesed. visz. lévő váll. szemben			
38	Váltókövetelések			
39	Egyéb követelések	73,499		38,494
40	III. ÉRTÉKPAPIROK	522,046		333,017
41	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
42	Egyéb részesedés	522,046		333,017
43	Saját részvények, saját üzletrészek			
44	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK	87,971		7,379
46	Pénztár, csekkek	32		2
47	Bankbetétek	87,939		7,377
48	C. Aktív időbeli elhatárolások	867		122
49	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-		-
50	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	867		122
51	Halasztott ráfordítások			
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	769,306		628,619

Budapest, 2012. február 10.

Viktor Barany Csaba Katalin
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRT.

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2010.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosítása	2011.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
53	D. Saját tőke	358,259		489,939
54	I. JEGYZETT TŐKE	100,000		100,000
55	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
56	II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
57	III. TŐKETARTALÉK			
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	258,259		258,259
59	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
60	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-		131,680
62	E. Céltartalékok	-		-
63	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-		-
64	Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre			
65	Egyéb céltartalék			
66	F. Kötelezettségek	353,245		62,089
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
68	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsoló 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 kapcsoló vállalkozással szemben			
78	Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben			
79	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	353,245		62,089
81	Rövid lejáratú kölcsönök			
82	ebből: átváltoztatható kötvények			
83	Rövid lejáratú hitelek			
84	Vevőktől kapott előlegek			
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	4,655		3,793
86	Váltótartozások			
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	340,960		44,917
88	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	-		-

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2010.12.31 eFt-ban	Előző év(ek) módosítása	2011.12.31 eFt-ban
a	b	c	d	e
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7,630		13,379
90	G. Passzív időbeli elhatárolások	57,802		76,591
91	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
92	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	57,802		76,591
93	Halasztott bevételek			
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN	769,306		628,619

Budapest, 2012. február 10.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRt.

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2010.12.31	Előző év(ek)	2011.12.31
		eFt-ban	módosításai	eFt-ban
a	b	c	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	710,070		716,408
2	02. Exportértékesítés nettó árbevétele			
3	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	710,070		716,408
4	03. Saját termelésű készletek állományváltozása			
5	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
6	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)			
7	III. Egyéb bevételek	102,386		1,877
8	ebből: visszaírt értékesítés			
9	05. Anyagköltség	9,205		8,411
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	71,736		73,756
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	5,896		6,634
12	08. Eladott áruk beszerési értéke			
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	144,105		247,863
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)	230,942		336,664
15	10. Bérköltség	116,368		157,416
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	17,852		18,594
17	12. Bérjárulékok	34,321		46,357
18	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	168,541		222,367
19	VI. Értékcsökkenési leírás	15,280		16,526
20	VII. Egyéb ráfordítások	21,740		20,071
21	ebből: értékesítés			
22	banki kölönadó	10,079		10,079
23	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	375,953		122,657
24	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
25	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
26	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
27	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott			
28	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		18,163
29	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
30	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3,320		5,544
31	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3,320		5,544
32	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	5		0
33	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	3,325		23,707
34	18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	0		0
35	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
36	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott			
38	20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékesztése	0		0
39	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5		0
40	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	5		0
41	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	3,320		23,707
42	C. SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	379,273		146,364
43	X. Rendkívüli bevételek			
44	XI. Rendkívüli ráfordítások	0		0
45	D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	0		0
46	E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	379,273		146,364
47	XII. Adófizetési kötelezettség	40,187		14,684
48	F. ADÓZOTT EREDMÉNY	339,086		131,680
49	22. Eredménytartalék igénybe vétele osztalékra, részesedésre	0		0
50	23. Jóvahagyott osztalék, részesedés	330,086		
51	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	0		131,680

Budapest, 2012. február 10.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRT.

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

2011. január 01-től 2011. december 31-ig terjedő időszakra

2012. február 10.

1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRt. 1999. október 30-ával, átalakulással jött létre a Hungaro-Pool Kft. jogutódjaként.

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

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

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-044185

Vállalkozás székhelye:

1012. Budapest, Pálya. u. 4-6.

A Társaság tevékenységi köre:

6630'08 alapkezelés

Hatályos: 2008. május 07-től

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

A Társaság az alábbi alapok kezelését végzi:

OTP Ingatlanbefektetési Alap,

OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap,

OTP Real II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,

OTP Real III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap

OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap.

A kezelt alapok alábbi saját tőke adatai a nettó eszközérték számítás adataival egyeznek.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2002. december 5-én kelt határozatával az OTP Ingatlanbefektetési Alapot 4.509.590,- eFt induló saját tőkével nyilvántartásba vette. Az Alap saját tőkéje 2011. december 31-én 31.945.830 eFt.

Az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap PSZÁF bejegyzése 2010. május 04-én történt, az alap induló vagyona 501.000 eFt volt, melyet az ügyfelek 2010. április 21-én jegyeztek le. 2011. december 31-én az alap saját tőkéje 556.296 eFt volt.

Az OTP Real II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. január 6-án jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.651.000,- eFt, futamideje 3 év, vagyona 2011. december 31-én 1.582.573 eFt volt.

Az OTP Real III Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. május 5-én jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.818.620,- eFt, futamideje 3 év, vagyona 2011. december 31-én 1.715.325 eFt volt.

Az OTP Real Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. november 16-án jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.143.460,- eFt, futamideje 3 év, vagyona 2011. december 31-én 1.138.189 eFt volt.

2011 év végén folyt az OTP Real Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap jegyzése. A jegyzés sikeres volt, az alap 1.417,1 millió forint tőkével indult 2012. január 10-én.

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

A Társaság az eszközök-források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, devizában fennálló követeléseit, kötelezettségeit a mérleg fordulónapján nem voltak.

Az Immateriális javak esetében a Társaság 6 éves használatot feltételezve 16,67 % értékesítési leírású kulcsot alkalmazott, kivéve a szoftvereknél, melyekre egyedi leírású kulcsot határozott meg.

A Tárgyi eszközök értékesítése a használatba vételüket követő első naptól kezdődően a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) érték alapján kerül elszámolásra, azzal a kiegészítéssel, hogy a 100 E Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöket teljes egészében a beszerzésekör költségként leírta. Az amortizáció az egyes eszközöknél a használatbavételük napjától került elszámolásra.

Az amortizáció az egyes eszközöknél a használatba vételük napjától került elszámolásra.

A számviteli előírásokat a 2007-től érvényben lévő Számviteli politika tartalmazza, mely kiegészítése a Számviteli törvény szerint folyamatosan történik.

A mérlegbeszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza, az eredménykimutatás összköltség eljárással készült.

A mérlegkészítés zárónapja 2012. január 31.

A Társaságnál a 2000. évi C. Tv. 155. §-a alapján a könyvvizsgálat kötelező.

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

A könyvvizsgálat díja 940 eFt+Áfa.

A könyvviteli feladatok irányításáért, vezetéséért, az éves beszámoló elkészítéséért Erdész Katalin (2030 Érd, Diósdí út. 48.) back office igazgató a felelős, aki 136358 sorszám alatt szerepel a Pénzügyminisztérium könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában.

Az éves beszámolón a Társaság képviselőjében aláírásra jogosultak:

Tóth Balázs vezérigazgató
1116 Budapest, Ringló u. 20.

Erdész Katalin
2030 Érd, Diósdí út. 48.

A Társaságnak 2011.01.01-től új Felügyelő Bizottsága van, melynek tagjai: Gyuris Dániel elnök (6795 Bordány, Dudás u. 89.), Szabó János (8622 Zamárdi-Szántód, Vörösmarty u. 33.), Molnár Lilla (1192 Budapest, Kenyérmező u. 13/2.)

A Felügyelő Bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem nyújtottunk, nevükben garanciát nem vállaltunk. Társaságunknak a korábbi tisztségviselőivel, igazgatósági és felügyelő bizottsági tagjaival szemben nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs. A Felügyelő Bizottság tagjai részére 2011 évben 876 eFt tiszteletdíj került számfejtésre.

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

A Társaság beszámolója a Társaság honlapján (www.otpingatlanalap.hu), az összevont beszámoló pedig az OTP Nyrt honlapján (www.otpbank.hu) tekinthető meg.

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

2./ MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Immateriális javak

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

Megnevezés	Bruttó érték				Amortizáció				Nettó érték eFt
	Nyitó (2011.01.01)	Változás			Nyitó (2011.01.01)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Vagyoni értékű Jogok	46.719	3.298	1	0	35.145	7.163	1	0	7.709
Szoftverek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Immateriális javak összesen</i>	<i>46.719</i>	<i>3.298</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>35.145</i>	<i>7.163</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>7.709</i>

A vagyoni értékű jogokat 6 év alatt írjuk le. A szoftverek értékcsökkenési leírását egyedileg határoztuk meg.

2.2. Tárgyi eszközök

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

Összesen 5.805 eFt bruttó értékű tárgyi eszközt értékesítettünk, melyekre a kivezetésig 5.802 eFt értékcsökkenést számoltunk el. Az időszak alatt 1.041 eFt bruttó értékű berendezési tárgyat selejteztünk, melyekre a selejtezésig 1.005 eFt értékcsökkenést számoltunk el.

A tárgyi eszközök bruttó értéke az időszak végén 50.056 e Ft, az elszámolt értékcsökkenés 38.190 eFt, a tárgyi eszközök nettó értéke 11.866 eFt.

Megnevezés	Bruttó érték				Értékcsökkenés				Nettó érték eFt
	Nyitó (2011.01.01)	Változás			Nyitó (2011.01.01)	Változás			
		+	-	átsorolás		+	-	átsorolás	
Számítástechnikai berendezések	13.336	1.139	1.048	0	10.151	2.079	1.045	0	2.242
Járművek	25.936	3.897	5.455	0	16.499	5.281	5455	0	8.053
Egyéb berendezési és felszerelési tárgyak	11.676	917	342	0	8.983	2.003	306	0	1.571
Bérelt ingatlanon végzett Beruházás	0	9.366	9.251	0	0	0	0	0	115
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek									
<i>összesen</i>	<i>50.948</i>	<i>15.319</i>	<i>16.096</i>	<i>0</i>	<i>35.633</i>	<i>9.363</i>	<i>6.806</i>	<i>0</i>	<i>11.981</i>

Az immateriális javak és tárgyi eszközök időszakban elszámolt értékcsökkenési leírásának összege: 16.526 eFt; melyből az azonnali értékcsökkenés összege 1.007 eFt.

2.3. Befektetési tükör

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 1 – 2011.12.31.

IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

Adatok eFt-ban

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT.,SELEJT)	ÁTSOROLÁS növv (+) / esökk (-)	ZÁRÓ
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	46.719	3.298	1	0	50.016
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	46.719	3.298	1	0	50.016
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	0	0	0	0	0
3. SZELLEMI TERMÉKEK	0	0	0	0	0
4. KÍSÉRLETI FEJL. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0
5. ALAPÍTÁS – ÁTSZERVEZÉS. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0
6. IMMATERIÁLIS JAVAKRA ELŐLEG	0	0	0	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	50.948	15.319	16.096	0	50.171
1. INGATLANOK /BÉRELT/	0	0	0	0	0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	50.948	5.953	6.845	0	50.056
<i>a. Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>b. Számítástechnikai eszközök</i>	13.336	1.139	1.048	0	13.425
<i>c. Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>d. Járművek</i>	25.936	3.897	5.455	0	24.379
<i>e. Berendezések</i>	11.676	917	342	0	12.252
<i>f. Bútorok</i>	0	0	0	0	0
<i>g. Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0
<i>h. Kis értékű eszközök</i>	0	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSOK	0	9.366	9.251	0	115
I.-II. ÖSSZESEN	97.667	18.617	16.097	0	100.187

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 2 – 2011.12.31.**IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK BEMUTATÁSA**

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT.,LOPÁS,SELEJT)	Adatok eFt-ban	
				ÁTSOROLÁS 0-ra leírt kivéz. csökk(-)	ZÁRÓ
III. IMMATERIÁLIS JAVAK	35.145	7.163	1	0	42.307
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	35.145	7.163	1	0	42.307
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	0	0	0	0	0
3. SZELLEMI TERMÉKEK	0	0	0	0	0
4. KÍSÉRLETI FEJL. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0
5. ALAPÍTÁS – ÁTSZERVEZÉS. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0
IV. TÁRGYI ESZKÖZÖK	35.633	9.363	6.806	0	38.190
1. INGATLANOK	0	0	0	0	0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	35.633	9.363	6806	0	38.190
<i>a. Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>b. Számítástechnikai eszközök</i>	10.151	2.079	1.045	0	11.185
<i>c. Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>d. Járművek</i>	16.499	5.281	5.455	0	16.325
<i>e. Berendezések</i>	8.983	2.003	306	0	10.680
<i>f. Bútorok</i>	0	0	0	0	0
<i>g. Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0
<i>h. Kisértékű eszközök</i>	0	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSOK	0	0	0	0	0
5. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0	0	0
III.-IV. ÖSSZESEN	70.778	16.526	6.807	0	80.497
ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉKE	26.889	2.091	9.290	0	19.690

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 3 – 2011.12.31.

IMMATERIÁLIS JAVAK, TÁRGYI ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

Adatok eFt-ban

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRT.,LOPÁS,SELEJT)	ÁTSOROLÁS		ZÁRÓ
				0-ra leírt	kiev. esők(-)	
V. IMMATERIÁLIS JAVAK	11.574	-3.865	0	0	0	7.709
1. VAGYONÉRTÉKŰ JOGOK	11.574	-3.865	0	0	0	7.709
2. ÜZLETI VAGY CÉGÉRTÉK	0	0	0	0	0	0
3. SZELLEMI TERMÉKEK	0	0	0	0	0	0
4. KÍSÉRLETI FEJL. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0
5. ALAPÍTÁS – ÁTSZERVEZÉS. AKT. ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0
6. IMMATERIÁLIS JAVAKRA ELŐLEG	0	0	0	0	0	0
VI. TÁRGYI ESZKÖZÖK	15.315	-3.295	39	0	0	11.981
1. INGATLANOK	0	0	0	0	0	0
2. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0	0
3. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	15.315	-3.410	0	0	0	11.866
<i>a. Ügyviteltechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
<i>b. Számítástechnikai eszközök</i>	3.185	-940	3	0	0	2.242
<i>c. Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
<i>d. Járművek</i>	9.437	-1.384	0	0	0	8.053
<i>e. Berendezések</i>	2.693	-1.086	36	0	0	1.571
<i>f. Bútorok</i>	0	0	0	0	0	0
<i>g. Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0	0
<i>h. Kiszértékű eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
4. BERUHÁZÁSOK	0	115	0	0	0	115
V.-VI. ÖSSZESEN	26.889	-7.160	39	0	0	19.690

2.4. Befektetett pénzügyi eszközök

A mérleg fordulónapján befektetett pénzügyi eszközünk nem volt.

2.5. Követelések

2011. december 31-én a Társaságnak 268.411 eFt a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	2010.12.31-én	2011.12.31-én
a./ Vevőkkel szembeni követelés :	58.034 eFt	229.917 eFt
b./ Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	0 eFt	0 eFt
c./ Egyéb követelések összege:	73.499 eFt	38.494 eFt
- ebből:		
Fizetett óvadék	1.060 eFt	1.060 eFt
Biztosítóval szembeni köv.	105 eFt	0 eFt
Szállítóval szembeni köv.-BÉT	62 eFt	0 eFt
- Garancia	160 eFt	0 eFt
-NET Média	33 eFt	0 eFt
Társasági adó	66.755 eFt	35.469 eFt
Külön adó	0 eFt	0 eFt
Iparüzési adó	5.291 eFt	1.936 eFt
Rövid lejár. egyéb követelés	33 eFt	29 eFt

A vevőkkel szembeni követelés (229.917 eFt) részben az OTP Ingatlanbefektetési Alap 9- 12. havi alapkezelési díját (217.618 eFt), részben a Reál II Alap (1.962 eFt), a Reál III. Alap (7.927 eFt) és a Reál Globális Alap (2.410 eFt) 12. havi alapkezelési díjait tartalmazza

2.6. Értékpapírok

2010. december 31-én a Társaság tulajdonában 347.657 eFt névértékű Befektetési Jegy volt, melynek beszerzési ára 522.046 eFt. 2011.03.21-én osztalék kifizetés céljából 130.000 eFt névértékű OTP Ingatlanbefektetési Alap Befektetési Jegyet visszaváltottunk 207.192 eFt árfolyamértéken, mely 18.163 eFt árfolyam nyereséget eredményezett. 2011. év folyamán Befektetési Jegy vásárlás nem történt, így 2011. december 31-én 217.657 eFt névértékű Befektetési Jegy volt a tulajdonunkban.

2011.12.31-én a Befektetési jegy árfolyam növekedése miatt nem kellett értékvesztést elszámolni, az értékpapírok könyv szerinti értéke 333.017 eFt.

2.7. Pénzeszközök

A Társaság pénzeszköz-állománya

	2010.12.31-én	2011.12.31-én
	87.971 eFt	7.379 eFt
Pénztárak egyenlege:	32 eFt	2 eFt
Bankszámlákon kezelt pénzeszköz	87.939 eFt	7.377 eFt

Devizával, valutával a mérleg fordulónapján nem rendelkezünk.

2.8. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között mutatjuk ki az újság előfizetések 2012. évre vonatkozó időarányos összegét (122 eFt).

Az aktív időbeli elhatárolások összege

2010.12.31-én	2011.12.31-én
<i>867 eFt</i>	<i>122 eFt</i>

2.9. Saját tőke

	2010.12.31-én	2011.12.31-én
Jegyzett tőke	100.000 eFt	100.000 eFt
Eredménytartalék	258.259 eFt	258.259 eFt
Mérleg szerinti eredmény	0 eFt	131.680 eFt
Összesen:	358.259 eFt	489.939 eFt

A Társaság adózás előtti eredménye: 146.364 eFt, adózott eredménye: 131.680 eFt.

2.10. Céltartalék

Céltartalékot nem képeztünk, várható, jövőbeni kötelezettségünk nincs.

2.11. Kötelezettségek

A Társaságnak 2011. december 31-én hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

Rövid lejáratú kötelezettségek

2010.12.31-én	2011.12.31-én
353.245 eFt	62.089 eFt

2.11.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen 3.793 eFt, mely teljes egészében belföldi szállítókkal szembeni tartozás.

2.11.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben összesen 44.917 eFt. Ebből 313 eFt reklám szolgáltatásra, 1.191 eFt marketing szolgáltatásra, 420 eFt letétkezelési díjra, 42.813 eFt forgalmazási jutalékra, 180 eFt honlap karbantartásra kiszámlázott díj.

2.11.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 13.379 eFt. Itt mutatjuk ki a költségvetési befizetési kötelezettségeket, az egyéb különféle fizetendő adókat, járulékokat.

2.12. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között olyan költségeket szerepeltetünk, amelyek az időszakot terhelik, de a mérlegkészítés időszaka alatt a számla még nem érkezett meg.

	2010.12.31-én	2011.12.31-én
	57.802 eFt	76.591 eFt
- jóváhagyott jutalom+járulékai	44.581 eFt	59.981 eFt
- bej.jegy forgalmazási jutalék	7.974 eFt	0 eFt
- letétkezelési díj	0 eFt	70 eFt
- személyszállítás költségei	0 eFt	130 eFt
- könyvvizsgálói díj	625 eFt	5.112 eFt
- belföldi utazás	32 eFt	29 eFt
- telefon költség	77 eFt	105 eFt
- ügyvédi munkadíj	2.625 eFt	50 eFt
- KRF-271 gk javítás	0 eFt	93 eFt
- késedelmi kamat	48 eFt	60 eFt
- posta ktg	0 eFt	80 eFt
- takarítás	0 eFt	142 eFt
- bérszámfejtés	0 eFt	85 eFt
- rendszergazdai szolgáltatás	0 eFt	1.622 eFt
- internet költség	10 eFt	0 eFt
- szoftver üzemeltetés ktg	0 eFt	0 eFt
- cégautóadó IV.név	99 eFt	146 eFt
- üzemeltetési átalány elsz.	1.500 eFt	500 eFt
- közzétételi, forgalombantartási díj	91 eFt	150 eFt
- kamattámogatás	0 eFt	5.948 eFt
- jutalék+járulékai	0 eFt	2.288 eFt

3. EREDMÉNYKIMUTATÁS

3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele

2010	2011
710.070 eFt	716.408 eFt

A bevétel a Társaság által kezelt ingatlanalap alapkezelői díját, valamint az áthárított posta költséget illetve az egyéb közvetített szolgáltatásokat tartalmazza. Az alapkezelői díjban érvényesítjük a kezelt alapok felé a forgalmazóknak fizetett forgalmazási jutalékot, mint közvetített szolgáltatást.

3.2. Egyéb bevételek

2010	2011
102.386 eFt	1.877 eFt

Itt szerepelnek az értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök értékesítésének bevételei (1.572 eFt), a káreseménnyel kapcsolatos bevételek (239 eFt), a kerekítési különbözetek (7 eFt), illetve a különféle egyéb bevételek (59 eFt).

3.3 Anyagjellegű ráfordítások

2010	2011
230.942 eFt	336.664 eFt

Ebből a jelentősebb költségek

<i>Anyagköltségek</i>	<i>9.205 eFt</i>	<i>8.411 eFt</i>
- ebből		
üzemanyag költségek	2.573 eFt	3.632 eFt
közüzemi díjak	4.795 eFt	2.707 eFt
irodaszer, nyomtatvány költségei	908 eFt	690 eFt
egyéb anyagfelhasználás	929 eFt	1.382 eFt
<i>Igénybevett szolgáltatások</i>	<i>71.736 eFt</i>	<i>73.756 eFt</i>
- ebből		
posta költségek	1.137 eFt	1.265 eFt
telefon költségek	1.337 eFt	1.640 eFt
utazási, kiküldetési kgt.	1.924 eFt	3.491 eFt
számtechn.,irodai ber. gk. karbant.	1.916 eFt	5.087 eFt
hírlap, folyóirat, szakkönyv	30 eFt	168 eFt
kézbesítés, fuvardíj	894 eFt	611 eFt
egyéb anyagjell.	100 eFt	233 eFt
bérfeti díjak	10.659 eFt	10.945 eFt
épület üzemeltetés	1.938 eFt	1.957 eFt
immat. Jav., TE. üzemeltetés	14.605 eFt	17.025 eFt

bérszámfejtés	340 eFt	340 eFt
reklám, hirdetés	6.953 eFt	7.042 eFt
oktatás, továbbképzés	305 eFt	861 eFt
könyvvizsg.	2.372 eFt	5.112 eFt
jogi tanácsadás	13.443 eFt	3.150 eFt
tanácsadás	1.637 eFt	969 eFt
fordítás	218 eFt	599 eFt
Letétkezelési díj	1.435 eFt	1.433 eFt
Jegyzett bef.jegyek kamattámogatása	0 eFt	0 eFt
Szakértői díj	3.665 eFt	2.572 eFt
üzletviteli, üzletviteli szolgáltatás	4.433 eFt	593 eFt
adatátviteli szolgáltatás	2.251 eFt	2.524 eFt
kamattámogatás	0 eFt	5.948 eFt
egyéb	144 eFt	191 eFt
<i>Egyéb szolgáltatások</i>	<i>5.896 eFt</i>	<i>6.634 eFt</i>
- ebből		
hatósági díjak	4.181 eFt	4.816 eFt
pénzügyi, bef.szolgáltatási díjak	335 eFt	273 eFt
biztosítási díj	1.380 eFt	1.545 eFt
<i>Eladott (közvetített) szolgáltatások</i>	<i>144.105 eFt</i>	<i>247.863 eFt</i>
- ebből		
forgalmazási díj	143.730 eFt	247.660 eFt
egyéb közvetített szolgáltatás	375 eFt	203 eFt

3.4. Személyi jellegű ráfordítások

	2010	2011
Béreköltség	116.368 eFt	157.416 eFt
Személyi jellegű kifizetések	17.852 eFt	18.594 eFt
Bérfelrakások	34.321 eFt	46.357 eFt
Összesen	168.541 eFt	222.367 eFt

3.5. Értékesítési leírás

	2010	2011
Terv szerinti értékesítési leírás	14.931 eFt	15.519 eFt
100 eFt érték alatti tárgyi eszközök	349 eFt	1.007 eFt
Összesen:	15.280 eFt	16.526 eFt

3.6. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások a Társaságnál 20.071 eFt-ot tettek ki az időszak alatt (2010. évben 21.740 eFt). Itt mutatjuk ki a kivezetett immateriális javak és tárgyi eszközök nyilvántartási értékét, a bírságok, kártérítések összegét, a helyi iparüzési adót, a gépjárműadót, a fizetett és ráfordításként elszámolt késedelmi kamatot és a kerekítések összegét, valamint 2010. évtől a pénzügyi szervezetek különadóját.

3.7. Pénzügyi műveletek eredménye

	2010	2011
Pénzügyi műveletek bevételei	3.325 eFt	23.707 eFt
melyből: befekt. pü. eszk. kamat, árf.nyereség	0 eFt	18.163 eFt
kamat és kamatjellegű bevételek	3.320 eFt	5.544 eFt
egyéb pénzügyi bevétel	5 eFt	0 eFt
Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 eFt	0 eFt
melyből: fizetendő kamatok és kamatjell. ráford.	0 eFt	0 eFt
forgatási célú ép. értékveszt.(-)/visszairása(+)	0 eFt	0 eFt
valuta készlet átvált. árf.veszt.	0 eFt	0 eFt
külf.pénzértékre szóló köt.árf.veszt.	5 eFt	0 eFt
Pénzügyi műveletek eredménye	3.320 eFt	23.707 eFt

3.8. Rendkívüli eredmény

A társaságnak 2011. év folyamán nem volt rendkívüli ráfordítása illetve rendkívüli bevétele.

4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

4.1 TÁRSASÁGI ADÓ

	2010. év	2011. év	
Adózás előtti eredmény:	379.273	146.364	eFt
Növelő tételek:			
Elszámolt értékesítés és értékesített tárgyi eszk. nettó értéke	15.280	16.526	eFt
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	52	52	eFt
Adóévben ráfordításként elszámolt értékvesztés	0	0	eFt
Alaptevékenységen kívüli költségek (üzleti ebéd, ajándék)	336	425	eFt
Átadott vagyon (pénzeszköz)	0	0	eFt
Behajthatatlan , elengedett követelések	0	0	eFt
Kamarai tagdíj (max.)	0	0	eFt
Alapítványi támogatás	0	0	eFt
Céltartalék	0	0	eFt
Reprezentáció el nem számolható része	0	0	eFt
Követelések árfolyam vesztesége (pü-i ráfordítás)	0	0	eFt
Növelő tételek összesen:	15.668	17.003	eFt
Csökkentő tételek:			
Adótv.szerinti értékesítés és értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	15.280	16.526	eFt
Előző évben elszámolt értékvesztés	0	0	eFt
Kapott osztalék	0	0	eFt
Előző évben elszámolt veszteség	0	0	eFt
Iparűzési adó	0	0	eFt
Céltartalék felhasználás	101.802	0	eFt
Kapcsolt vállalkozástól kapott kamat 50%-a	0	0	eFt
Csökkentő tételek összesen:	117.082	16.526	eFt
Társasági adóalap	277.859	146.841	eFt
Társasági adó (2010: 181 nap*19%, 184 nap*10%) - (2011: 10%)	40.187	14.684	eFt
Különadó 4%	0	0	eFt
Adófizetési kötelezettség összesen:	40.187	14.684	eFt
Adózott eredmény	339.086	131.680	eFt
Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0	eFt
Fizetett (jóváhagyott) osztalék	339.086	0	eFt
Mérleg szerinti eredmény	0	131.680	eFt

4.2. Létszám adatok

2011. január 1 – december 31-ig foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állománya 13,92 fő, záró állományi létszám 14 fő volt.

Béreköltség és személyi jellegű egyéb kifizetések összege: 176.010 eFt

A munkavállalók béreköltsége:	96.212 eFt
Állományon kívüli dolgozók béreköltsége:	10.600 eFt
Jutalom:	50.604 eFt
Felügyelő Bizottság tiszteletdíj:	876 eFt
Személyi jellegű egyéb kifizetések:	17.718 eFt

5. A Társaság jövőbeni helyzetére vonatkozó döntések és azok hatásai

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. két ingatlanalapot és három származtatott alapot kezelt a mérleg fordulónapján.

Az **OTP Ingatlanbefektetési Alap** 2011-ben is megtartotta pozícióját, továbbra is a harmadik legnagyobb hazai ingatlanalap. Az elmúlt években rendkívüli tőkekiáramlást tapasztaltunk, de sikerült fenntartani az alap likviditását a folyamatos forgalmazás mellett is. 2010-ben az alap gazdálkodásának eredményeképpen az árfolyam emelkedett, a visszaváltás üteme lassult és ez kedvezőbb visszaváltási feltételekre teremtett lehetőséget. 2010.08.16-tól az addigi 90 napos visszaváltást 20 napos visszaváltásra csökkentettük előlegfizetés lehetősége mellett. Részben ennek a döntésnek köszönhetően, 2010 második félévében élénkült az értékesítés és a visszaváltási adatokban is kedvező fordulat következett be. 2011-ben az alap működését ismét negatív körülmények befolyásolták. Az első félévében további jelentős visszaváltás történt intézményi befektetők tőke kivonása miatt, majd szeptember hónaptól kezdődően a rögzített árfolyamon történő hiteltörlesztés lehetősége indukált újabb jelentős visszaváltási hullámot. Az Alap likviditása 2011-ben is stabil volt, a forgalmazás negatív egyenlegét saját bevételeiből finanszírozta. A mérleg fordulónapján az alap nettó eszközértéke 31,9 mrd forint, az ingatlanok értéke 53,8 mrd forint volt.

2010. májusában indítottuk 501 millió forint vagyonnal az **OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alapot**. A befektetői kör nyugdíjpénztárak, az alap nyíltvégű és napi nettó eszközérték számítás folyik. Az alap célja a betéti hozamnál magasabb hozammal bíró befektetési forma ajánlása a nyugdíjpénztárak részére. A törvényi változások az alap működésére átmenetileg negatív hatással voltak, de várhatóan 2012-ben megindulnak az ingatlanvásárlások. Az alap vagyona a mérleg fordulónapján 556,3 millió forint volt.

Az elmúlt években különböző új befektetési lehetőségeket kerestünk annak érdekében, hogy bővüljön az OTP Csoport által kínált ingatlan alapú befektetési eszközök köre a piacon, illetve Társaságunk eredményessége ne legyen kitéve ilyen mértékben a hazai ingatlanpiacnak. Ennek eredményeképpen indítottuk 2011 januárjában az **OTP Real II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot**, mely (az előző, Real I. Alaphoz

hasonló) opciós ügyleten alapuló 3 éves lejáratú hozamgarantált alap. Az alap vagyona 2011. december 31-én 1.582,6 millió forint volt.

A Real sorozat az év folyamán további két taggal bővült. Májusban indult az **OTP Real III. Nyilvános Hozamvédett Származtatott Alap** 1.818,5 millió forint tőkével, majd novemberben az **OTP Real Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap** 1.143,6 millió forint tőkével. 2011. december 31-én vagyonuk 1.715,3 millió forint, illetve 1.138,2 millió forint volt. Ezek az alapok is ingatlantársaságok részvényindexén alapuló hároméves, hozamgarantált, származtatott alapok.

2011 év végén folyt az OTP Real Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap jegyzése. A jegyzés sikeres volt, az alap 1.417,1 millió forint tőkével indult 2012. január 10-én.

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

A Társaság a jövőben rendszeres időközönként tovább szeretné bővíteni az OTP Fiókokban ajánlható termékek körét. A Real sorozatból további alapokat tervezünk indítani, melyek futamidejűben igazodnak a tartós befektetési számlákhoz, ezáltal nyújtva előnyös befektetési formát az ügyfelek részére. Távlabbi céljaink között szerepel a külföldi terjeszkedés, elsősorban azon régiókba, ahol az OTP Bank Nyrt. már befektetésekkel rendelkezik. A kezelt alapok számának növelése a cél a Társaság még eredményesebb működéséhez. A jelenlegi ismereteink alapján a Társaság árbevétele (alapkezelési díj) 2012-ben tovább fog növekedni, azonban ezzel arányosan a legjelentősebb költsége, a forgalmazóknak fizetendő forgalmazási jutalék is nő. 2011-ben-ben további intézkedéseket tettünk költségeink (anyag-és személyi jellegű kiadások) csökkentésére, ezért az adózás előtti eredményünk lényegesen meghaladta a tervezett összeget. 2012-ben hasonló eredményességre számítunk: fix költségeinkre (a forgalomtól független költségek, pl. anyagköltség, amortizáció, személyi jellegű kiadások) és változó költségeinkre (forgalmazási jutalék) a bevételek továbbra is fedezetet nyújtanak, a Társaság 2012-ben is nyereséges lesz.

6. Cash Flow kimutatás

	2010	2011
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)	39.398	-72.798
Adózás előtti eredmény	379.273	146.364
- le / kapott osztalék	0	0
Elszámolt amortizáció	15.280	16.526
Elszámolt értékvesztés	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-101.802	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	-1.533
Szállítói kötelezettség változása	183	-862
Rövidlejáratú kötelezettség változása	325.634	-290.294
Passzív időbeli elhatárolások változása	-26.890	18.789
Vevőkövetelés változása	110.821	-171.883
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változás	-284.689	224.034
Aktív időbeli elhatárolások változása	861	745
Fizetett adó (nyereség után)	-40.187	-14.684
Fizetendő osztalék, részesedés	-339.086	0
	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzváltozás	-3.798	-7.794
Befektetett eszközök beszerzése	- 3.798	-9.366
Befektetett eszközök eladása	0	1.572
Kapott osztalék	0	0
	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	0	0
Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
Hitelfelvétel	0	0
Hiteltörlesztés, -visszafizetés	0	0
Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
Részvénybevonás, tőke kivonás	0	0
Pénzeszközök változása	35.600	-80.592

Össességében a pénzeszközök csökkenése -80,6 millió forint volt. Pénzügyi műveletből származó pénzáramlás nem volt, a pénzeszközök csökkenését nagyobb részben a szokásos működési tevékenység (-72,8 mFt) okozta, és a befektetési tevékenységnek is negatív hatása volt (-7,8 mFt).

A szokásos működésből származó bevétel -72,8 millió forint volt. Ennek összetevői: az adózás előtti eredmény 146,4 millió forint, amit 14,7 millió forint adófizetési kötelezettség terhel. Ezt pozitív irányban befolyásolták az elszámolt, de kifizetést nem igénylő költségek, mint az amortizáció (16,5 millió Ft). A forgóeszközök változásából eredő pénzáramlás pozitív volt (értéke 224,03 millió forint), ami elsősorban a jelentős összegű (189 millió Ft) - osztalék fizetés miatti - értékpapír visszaváltásból származott. A vevőkkel szembeni követelés növekedése csökkentette, illetve a passzív elhatárolások változása növelte a pénzeszközöket. A rövid lejáratú kötelezettségek változása szintén -290,3 millió forintos

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

A befektetési tevékenységből származó 7,8 millió forintos pénzáramlást a Társaság szokásos tevékenységére jellemző mértékű tárgyi eszköz beszerzés (9,4 mFt), illetve az eladott tárgyi eszközök bevétele (1,6 mFt) okozza.

7. Saját tőke üzleti éven belüli változásai

	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	Mérleg szerinti eredmény
Nyitó (2010.dec.31.)	100.000	258.259	0
Növekedés:			
- 2010. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	0
- 2011. évi mérleg szerinti eredmény	0	0	131.680
Csökkenés:			
- 2010.évi mérleg szerinti eredmény	0	0	0
- 2011. évi eredménytartalék	0	0	0
Záró: 2011.dec.31.	100.000	258.259	131.680

Adatok: eFt-ban

8. Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. jellemző mutatószámok

Saját tőke aránya (%)

2010. év

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{358.259}{769.306} = 46,57 \%$$

2011. év

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

Nettó forgóeszközarány (%)

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

2010. év

$$\frac{741.550+867 - 353.245 - 57.802}{741.550+867} = \frac{331.370}{742.417} = 44,63\%$$

2011. év

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

Jegyzett tőke fedezettsége (%)**2010. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{358.259}{100.000} = 358,26\%$$

2011. év

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

Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)**2010. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{358.259}{26.889} = 1332,36\%$$

2011. év

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

Likviditási mutató**2010. év**

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elhat}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek} + \text{Passzív időbeli elhat.}} = \frac{741.550 + 867}{353.245 + 57.802} = 180,62\%$$

2011. év

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

Árbevétel-arányos üzemi eredmény (%)**2010. év**

$$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{375.953}{710.070} = 52,95\%$$

2011. év

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

A Saját tőke jövedelmezősége (%)

2010. év

Adózott eredmény = $\frac{339.086}{358.259} = 94,65\%$
 Saját tőke

2011. év

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

A jegyzett tőke jövedelmezősége (%)

2010. év

Adózott eredmény = $\frac{339.086}{100.000} = 339,09\%$
 Jegyzett tőke

2011. év

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

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2011-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 146,4 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Az előző évhez képest növekedett az árbevétel, és ez költségtakarékos gazdálkodással párosult, így a tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A saját tőke aránya a forrásokon belül növekedett, mert az adózott eredmény összegéből ebben az évben nem fizetünk osztalékot. A Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Budapest, 2012. február 10.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

ÜZLETI JELENTÉS
AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

2011. évi gazdálkodásáról

2012. február 10.

1. A vállalkozás bemutatása

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a Hungaro-Pool Kft. jogutódaként jött létre 2002. augusztus 13-án. 2002-ben tőkeemelés történt, a Társaság jegyzett tőkéje 100 millió forint lett, amiben két tulajdonos, az OTP Bank Nyrt. és a CD Hungary Zrt. osztozott. A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2008. december 31-én változás történt. Az addigi kisebbségi tulajdonos, a CD Hungary Zrt. átalakulása folytán szétválással létrejött Sinvest Trust Kft lett az új tulajdonos. 2010.március 29-én az OTP Bank Nyrt. a kisebbségi tulajdonos részesedésének megvásárlásával 100%-os tulajdonossá vált.

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-044185

Vállalkozás székhelye:
1012 Budapest Pálya u 4-6.

A társaság tevékenységi köre:

6630*08 Alapkezelés
Hatályos: 2008. május 07-től

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

A Társaság 2011. év folyamán az alábbi alapok alapkezelési tevékenységét végezte:

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

A társaság működését három főből álló Felügyelő Bizottság ellenőrzi.

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

2. A Társaság működésére ható külső tényezők

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt növekedését, működésének eredményességét alapvetően az általa kezelt alapok, ezen belül is elsősorban az ingatlanalap növekedése határozza meg. Az Alapkezelő egyetlen bevétele az alapkezelési díj, mely az ingatlanalap esetében az alap mindenkorai nettó eszközértékére vetített összeg; az éves ingatlanállomány 2%-a és a likvid eszközök 1,5%-a. A kezelt értékpapíralap esetében az alapkezelői díjbevétele a nettó eszközérték 1,75%-a. A zártkörű ingatlanalap esetében az alapkezelői díjbevétele az ingatlanállomány 0,7%-a. Az Alapkezelő 2011-ben is eredményes évet zárt, annak ellenére, hogy az ingatlanalapot továbbra is kedvezőtlen piaci, gazdasági hatások érték.

Az **ingatlanalap** befektetési jegyei alapvetően a közép- és felső közélső réteg megtakarításait képezik, ennek megfelelően sikere a nyújtott hozamtól, valamint az alternatív – elsősorban állampapír és kötvénybefektetési-alap illetve bankbetét – befektetési hozamoktól függ.

Az ingatlanalapok vagyona a 2008-2009-ben drasztikusan csökkent, majd 2010-ben némi emelkedés mutatkozott. A lassú emelkedés 2011 szeptemberéig tartott, az utolsó negyedévben azonban az ingatlanalapokból újra kiáramlás volt tapasztalható. A kiáramlás részben a befektetők más, garantált hozamú befektetések irányába fordulásával magyarázható, részben a fix árfolyamú devizahitel törlesztés lehetősége miatt bekövetkező tőkeátelosztás eredménye volt. Ezek a folyamatok az OTP Ingatlanbefektetési Alapra is hatással voltak: bár a forgalom egyenlege negatív volt, a kiáramlást sikerült finanszírozni az alap hitelállományának növekedése nélkül is.

Az ingatlanok értéke a magyar befektetési piacon az év során csak kismértékben változott, azonban továbbra is az árak felfelé történő korrekciója volt megfigyelhető, amelynek elsődleges mozgatórugója a növekvő befektetői optimizmus volt. Az ingatlanok bérbeadási lehetőségei a várakozások ellenére sem javultak az év során. Bizonyos ingatlanszegmensekben, így pl. az új irodaházak területén továbbra is jelentős a túlkínálat és eltűnése csak több év alatt lehet reális.

Viszont az alap befektetéseit is képező stabil háttérű kiskereskedelmi vállalkozások, melyek tevékenysége alapvető fogyasztói igényeket lát el (pl. élelmiszer, napicikk), stabil bérlők maradtak ebben a rendkívüli piaci helyzetben is. Az év folyamán az alap ingatlanainak bérbeadottsága lényegében stabil volt, számos kis- és közepes méretű bérleményt sikerrel kínáltunk és az év végén már nagyobb bérleményekre (elsősorban ipari-raktár ingatlanokra) is aktív kereslet mutatkozott. Sikeresen indult az új Szépvölgyi utcai irodaházunk bérbeadása is, ahol a bérlői igényeknek megfelelően folyik a bérlemények kialakítása.

Az Ingatlanalap kezeléséből származik a Társaság árbevételeinek 93,5%-a.

2010. májusában jött létre az **OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap** 501 millió forint vagyonnal. Ezt a befektetési lehetőséget a nyugdíjpénztárak részére kínáltuk és terveink szerint lényegesen magasabb vagyoni csoportosult volna ebben az alapban. Az elmúlt évek azonban nem kedveztek a magánnyugdíjpénztárak működésének, így ennek az alapnak a fejlődése is megállt. Az átmeneti bizonytalanság okán ingatlan vásárlás sem történt az alap részére, így alapkezelési díjat sem realizáltunk ebből a termékéből.

Az elmúlt években különböző új befektetési lehetőségeket kerestünk annak érdekében, hogy bővüljön az OTP Csoport által kínált ingatlanpiaci befektetési eszközök köre a piacon, illetve Társaságunk eredményessége ne legyen kitéve ilyen mértékben a hazai ingatlanpiacnak.

Ennek eredményeképpen indítottuk az **OTP Real sorozatot** az OTP Real I. Alappal 2007-2010 futamidővel. 2011-ben a sorozat három új tagját indítottuk újtára: Az OTP Real II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. január 6-án jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.651.000,- eFt, futamideje 3 év, vagyona 2011. december 31-én 1.582.573 eFt volt. Az OTP Real III Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. május 5-én jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.818.620,- eFt, futamideje 3 év, vagyona 2011. december 31-én 1.715.325 eFt volt. Az OTP Real Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alapot a PSZÁF 2011. november 16-án jegyezte be. Az alap induló vagyona 1.143.460,- eFt, futamideje 3 év, vagyona 2011. december 31-én 1.138.189 eFt volt. Mindhárom alapnál a befektetőknek nyújtott hozamgaranciát egy swap ügylettel fix kamatot biztosító betéti konstrukció és egy ingatlantársaságok részvényindexén alapuló opciós ügylet biztosítja. A jelen gazdasági helyzetben a befektetők keresik a garantált befektetéseket, így ezen alapok jegyzése is sikeres volt. A befektetők bizalmát növeli, hogy a fix futamidő alatt is értékesíthetik befektetési jegyeiket a Budapesti Értéktőzsdén. A Real sorozat adta a Társaság 2011-évi árbevételének 6,5 %-át.

3. A 2011. évi tényadatok a terv tükrében

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2011. évi terv/tényadatok összehasonlítása

Adatok: ezer forintban

Megnevezés	2011.évi terv	2011.12.31 tény	változás %-ban
	a	b	b/a
Értékesítés nettó árbevétele	712.467	716.408	100,55%
Egyéb bevételek	50	1.877	3754,00%
Bevételek összesen:	712.517	718.285	100,81%
Anyagköltség	11.050	8.411	76,12%
Igénybe vett szolgáltatások	100.180	73.756	73,62%
Egyéb költségek	7.000	6.634	94,77%
Forgalmazási díj, közvetített szolgáltatás	236.795	247.863	104,67%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	355.025	336.664	94,83%
Béreköltség	150.870	157.416	104,34%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	23.286	18.594	79,85%
Bérráfordítások	44.402	46.357	104,40%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	218.558	222.367	101,74%
Értékcsökkenési leírás összesen:	16.800	16.526	98,37%
Egyéb ráfordítások összesen:	20.072	20.071	100,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	550	23.707	4310,36%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	200	0	0%
Rendkívüli bevételek			
Rendkívüli ráfordítások	-		
Adózás előtti eredmény	102.413	146.364	142,92%
Társasági adó (2011 év)	10.241	14.684	143,38%
Adózás utáni eredmény	92.172	131.680	142,86%

Az alapkezelési díjbevételt összesen 710,5 millió forintra terveztük, ami 96,4 %-ban az ingatlanalap kezeléséből származott volna. Ezzel szemben 715 millió forint alapkezelési díjat realizáltunk, aminek 93,5 %-a származott az ingatlanalap kezeléséből. Az ingatlanalap nettó

eszközértéke csökkent az év folyamán, ezért csökkent az ebből származó alapkezelési díjbevételek is. Nem számoltunk fel alapkezelési díjat a zártkörű alapnak sem, mivel nem volt benne ingatlan, ami díjszámítás alapját képezi. Az új alapok indítása azonban kompenzálta a kieső bevételeket, így az árbevételei terv teljesült.

Az anyagköltségek, igénybevett szolgáltatások, egyéb költségek és a forgalmazási díjak – a ráfordítások 56,5 %-át adják. Ezekben a költségekben jelentős mértékű a megtakarítást sikerült elérni a tervhez képest. Számottevő költségcsökkenés volt az igénybevett szolgáltatásokban (26,4 millió forint) és az anyagköltségekben (2,6 millió forint). A közvetített szolgáltatásokban jelentkező túllépést (11,1 millió forint) az új alapok után fizetett forgalmazási jutalék okozza. A forgalmazási jutalék értékének alakulása szoros összefüggésben van a nettó eszközérték alakulásával, így erre a költségre nincs közvetlen hatásunk.

A személyi jellegű kiadásokon belül a bérköltségben és a bérjárulékokban mutatkozik némi túllépés. Ennek oka az üzleti területen megnövekedett élők munkaszükséglet, ami személyi változásokat indukált. Megbízási jogviszonyban három főt foglalkoztatunk a belső ellenőri, jogi és értékpapír kereskedői teendők ellátására.

2011 év végén a záró létszám 14 fő, az átlagos statisztikai létszám 13,92 fő volt.

Az értékesítési leírásban a többi költséghez hasonlóan szintén megtakarítás mutatkozik, mivel az ez évre tervezett beruházások aktiválása a tervezettnél későbbi időpontban történt meg.

Az **egyéb** ráfordítások jelentős részét az iparüzési adófizetési kötelezettség (9 millió forint) és a pénzügyi szervek költsége (10 millió forint) teszi ki. A tényköltség a terv szerint alakult.

A **pénzügyi műveletek** eredménye 23,7 millió forint volt, mely a folyószámla illetve a lekötött betétek után kapott kamat (5 millió forint) mellett befektetési jegyek visszaváltásán realizált árfolyam nyereségét (18 millió forint) tartalmaz. A pénzügyi műveletek eredménye jelentősen meghaladja a tervet.

Összességében 2011.12.31-én az adózás előtti eredmény 146,4 millió forint, az adózott eredmény pedig 131,7 millió forint volt, ami a tervezett értéket 43 %-kal haladja meg.

4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 18,3 %-kal csökkent.

A **befektetett eszközökben** 26,8%-os csökkenés következett be, tehát az értékesítés összege meghaladta a beszerzések összegét. A beruházások értéke 9.251 ezer forint volt, amiből 3.298 ezer forint vagyoni értékű jog (szoftver), 1.139 ezer forint számítástechnikai eszköz, 3.897 ezer forint gépkocsi és 917 ezer forint pedig berendezés.

Társaságunk ingatlanra nem rendelkezik, az irodát az általunk kezelt ingatlanbefektetési alaptól béreljük.

A **forgóeszközök** értéke 17,9 %-kal nőtt. Vevőkkel szembeni követelés a kiszámlázott alapkezelési díjakkal áll, mely a mérlegkészítés időszaka alatt pénzügyileg rendeződött. Az értékpapírok állománya, mely teljes egészében az általunk kezelt ingatlan befektetési alap

befektetési jegyeit tartalmazza, 189 millió forinttal csökkent (osztalék fizetés miatt). A mérleg fordulónapján a pénzeszközök értéke 7 millió forint volt, betét lekötésünk nem volt.

Forrás oldalon a **saját tőke** értéke növekedett, mivel a 2011. évi mérleg szerinti eredmény osztalékként nem került előírásra. A saját tőke aránya az összes forráson belül 46,57 %-ról 77,94 %-ra növekedett a két évvizsga vonatkozásában. A befektetett eszközök fedezettsége (saját tőke és befektetett eszközök aránya) emelkedett, 2011. december 31-én: 2488,263 % volt.

A **kötelezettségek** csak rövid lejáratú kötelezettségeket tartalmaznak. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek más csoporttagok felé fennálló szállítói kötelezettségeket takarják. A kötelezettségekre és a passzív időbeli elhatárolásokra a forgóeszközök és az aktív elhatárolások 439,09% fedezettséget nyújtanak (likviditási mutató).

A **passzív időbeli elhatárolások** legjelentősebb tételei a 2011. évet terhelő, de a mérleg zárásáig ki nem fizetett jutalmak és azok járulékai, a fizetendő (de mérlegkészítés időszakában még ki nem számlázott) könyvvizsgálói díjak, valamint a tárgyévben indított értékpapír alapok kamattámogatásának összege.

5. Eredménykimutatás

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nettó eszközértéke 2011-ben némileg csökkent, de az új alapok által bevonzott friss tőke eredményeként az alapkezelő által kezelt vagyon 34,56 milliárd forintról 36,94 milliárd forintra nőtt. Ennek eredményeként a **nettó árbevétel** meghaladta az előző évet. Az egyéb bevételek 2010-ben több, mint 100 millió forint értékben visszaírt céltartalékot tartalmaz, 2011-ben az egyéb bevételek értéke nem jelentős, kétmillió forint alatt volt.

Az **anyagjellegű ráfordítások** között kiemelkedően magas a közvetített szolgáltatások értéke, amely az OTP Bank Nyrt-nek, mint főforgalmazónak és az alforgalmazóknak fizetett forgalmazási jutalék. A forgalmazási jutalék a forgalmazók által értékesített befektetési jegyek mindenkorai értéke alapján számítható, mely az alapkezelési díjbevételeken keresztül terhelődik az alapra. Az igénybe vett szolgáltatások értékében a szoftverek és a hardverek üzemeltetési költsége, valamint az iroda bérleti díja a legjelentősebb tételek. Az anyagjellegű ráfordítások értéke az előző évhez képest 45,78%-kal nőtt. Ezen belül is a forgalmazási jutalék növekedése a legszámottevőbb (több, mint 100 millió forint), melynek oka, hogy 2011. évben módosult az OTP Ingatlanbefektetési Alap-ra vonatkozó főforgalmazói szerződés.

A **személyi jellegű ráfordítások** az előző évi költséget 31,9%-kal meghaladja. Ennek oka a feladatok növekedése, aminek egy része megbízási jogviszony keretében valósul meg. Az állományi létszám nem változott a két év vonatkozásában (14 fő), de személyi változások történtek. A Társaság a foglalkoztatáspolitikájában, a személyi juttatásokban a Bankszektorban szokásos gyakorlatot követi.

Az **értékesítési leírás** értéke megfelelt a szokásos mértéknek. Kiemelkedő beruházásra nem került sor, a 100 ezer forint alatti eszközök egyösszegben kerültek leírásra.

Az **egyéb ráfordítások** az előző évi tényadatokhoz képest valamelyest csökkentek, ennek oka, hogy az előző évhez képest kisebb mértékű iparüzési adó kötelezettségünk keletkezett. A pénzügyi szervezetek különadója nem változott.

Az **üzleti tevékenység eredménye** 122,7 millió forint, ami az előző évi üzleti eredménynek 32,63%-a. Ezt a csökkenés alapvetően két okra vezethető vissza: a céltartalék felszabadítás miatti jelentős bevétel 2010-ben (102 millió forint), illetve az OTP Ingatlan Befektetési Jegy forgalmazása után fizetett forgalmazási jutalék értékének emelkedése.

A **pénzügyi műveletek eredménye** 23,7 millió forinttal járult hozzá a társaság eredményességéhez. Ennek túlnyomó többségét a befektetési jegyeken realizált árfolyam nyereség okozta.

A Társaság 2011. évi **adózás előtti eredménye** 146,4 millió forint, adózott **eredménye** 131,7 millió forint. Ez ugyan elmarad az előző évi eredménytől, de ez teljes egészében külső körülmények okozták: a forgalmazási jutalékokban történt emelkedés, illetve a 2010. évben történt céltartalék visszaírás. A Társaság költséggazdálkodása továbbra is takarékos, a gazdálkodás jövedelmezőségét kifejező mutatók továbbra is megfelelő jövedelmezőségről tanúskodnak, akár a jegyzett tőkéhez, akár a nettó árbevételhez viszonyítjuk az adózott eredményt. A társaság likviditása megfelelő, kiegyensúlyozott.

6. A működésben rejlő kockázati tényezők

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyon alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a mérleg fordulónapján két ingatlanalapot és három származtatott alapot kezelt. A 2011. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 88 %-át teszik ki az ingatlanalapotok és 12%-ot a származtatott alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettségünk 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. Ugyanakkor az elmúlt év rámutatott arra, hogy lehetnek olyan gazdaságpolitikai döntések, amelyek hatására a befektetések átstrukturálódnak és ezek hozamteljesítménytől függetlenül kiáramlást indukálhatnak az alapokból.

Az ingatlanalap sikeres működésének másik tényezője a befektetési stratégia, az ingatlanbefektetéseken és likvid eszközökön elért hozam. Az Alapkezelő alapvetően konzervatív befektetési politikát folytat, változatlanul előnyben részesíti a bérbe adott, hosszú távú cash flow-val rendelkező ingatlanokat, emellett a portfólió diverzifikálására törekszik. Az ingatlanpiac alakulása bérleti oldalról és értékesítési oldalról egyaránt befolyásolja az ingatlanalapotok hozamának alakulását. Az elmúlt években a bérleti díjak nem emelkedtek, a túlkínálat inkább a bérleti díjak csökkenését eredményezte. Mindezek hatására az alap ingatlanportfóliójának piaci értéke az elmúlt évben még nem emelkedett számottevően.

2008-ban az ingatlanalapotok működésével kapcsolatban eddig nem tapasztalt kockázati tényezőként jelentkezett a hirtelen megnövekedett visszaváltási igényből eredő likviditáskézelés. 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. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap likviditását sikerült stabilizálni, így 2010-ben a 90 napos visszaváltási idő 20 napra rövidült. Ennek a döntésnek a forgalmazásra gyakorolt kedvező hatásai hamarosan megmutatkoztak, azonban a bankszektorra érintő gazdaságpolitikai döntések hatására 2011-ben újra kiáramlást tapasztalhattunk, így a likviditáskezelés továbbra is fontos feladat.

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

7. Jövőbeni kilátások

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

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

2011-ben három új alapot indítottunk. 2012-ben további alapok indítását tervezzük, melyekben a mögöttes termék szintén ingatlan lesz. Nem zárkozunk el attól, hogy tevékenységünket kiterjesszük azon környező országok irányába, amelyekben az OTP Bank Nyrt. már jelen van.

2012-ben és az ezt követő években már az ingatlanpiac élénkülésére számítunk. Erre már 2011-ben is voltak utaló jelek (elsősorban a lakáspiacon), de a nagyértékű iroda-logisztika-ipari ingatlanokra továbbra is alacsony számú ügylet kötött. Bizakodásra ad okot, hogy a bérbe adottsági mutatónk javul, illetve az alap több ingatlanára élénk kereslet mutatkozik.

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

Társaság gazdálkodása az előző évekhez hasonlóan 2011-ben is kiegyensúlyozott volt, likviditása megfelelő, és a jövőben is erre számítunk.

8. Egyéb kiegészítések

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

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

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

Budapest, 2012. február 10.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.