

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2019. 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”) **2019.** évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2019. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege [6.305.901] E Ft, az adózott eredmény [3.487.613] 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 **2019. december 31-én** fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2019.** 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 lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen 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. 2019.** évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban-összhangban van az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2019.** 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 lényegesen ellentmondás vagy lényegesen 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 lényegesen 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 közzétegye 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 könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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


Továbbá:


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

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

Budapest, 2020. március 27.

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


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


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

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zrt.**

01-10-044185

Cégjegyzék száma

2019.12.31.

MÉRLEG ESZKÖZÖK (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18)	79 689	85 595
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09)	6 370	9 607
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
05.	Vagyoni értékű jogok	6 370	9 607
06.	Szellemi termékek	-	-
07.	Üzleti vagy cégérték	-	-
08.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17)	23 319	25 988
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-	-
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	23 319	25 988
14.	Tenyészállatok	-	-
15.	Beruházások, felújítások	-	-
16.	Beruházásokra adott előlegek	-	-
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28)	50 000	50 000
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 000	50 000
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
23.	Egyéb tartós részesedés	-	-
24.	Tartósan adott kölcsönök egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
25.	Egyéb tartósan adott kölcsönök	-	-
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
29.	B. Forgóeszközök (30+37+46+53)	4 156 393	6 218 945
30.	I. KÉSZLETEK (31-36)	-	-
31.	Anyagok	-	-
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-
33.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	-
34.	Késztermékek	-	-
35.	Áruk	-	-
36.	Készletekre adott előlegek	-	-
37.	II. KÖVETELÉSEK (38-45)	1 078 430	1 358 466
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	936 166	1 075 116
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	104 458	283 258
40.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
41.	Követelések egyéb rész.visz.-ban lévő vállalkozással szemben	-	-
42.	Váltókövetelések	-	-
43.	Egyéb követelések	37 806	92
44.	Követelések értékelési különbözete	-	-
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47-52)	490 442	490 442
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
48.	Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
49.	Egyéb részesedés	490 442	490 442
50.	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
52.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54-55)	2 587 521	4 370 037
54.	Pénztár, csekkek	-	-
55.	Bankbetétek	2 587 521	4 370 037
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59)	1 312	1 361
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-	-
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 312	1 361
59.	Halasztott ráfordítások	-	-
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+29+56)	4 237 394	6 305 901

Budapest, 2020. február 28.


Cégszerű aláírás

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

01-10-044185

Cégjegyzék száma

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

2019.12.31.

MÉRLEG FORRÁSOK (passzívák)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
61.	D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71)	3 581 587	5 569 200
62.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000	100 000
63.	Ebből visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	-	-
65.	III. TŐKETARTALÉK	-	-
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 214 403	1 981 587
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69+70)	-	-
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	2 267 184	3 487 613
72.	E. Céltartalékok (73-75)	-	-
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
75.	Egyéb céltartalék	-	-
76.	F. Kötelezettségek (77+82+92)	495 870	594 706
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-81)	-	-
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
79.	Hátrasorolt kötelezettség jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
80.	Hátrasorolt kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83-91)	-	-
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-
84.	Átváltoztatható kötvények	-	-
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
89.	Tartós kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
90.	Tartós kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104)	495 870	594 706
93.	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-
94.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-
95.	Rövid lejáratú hitelek	-	-
96.	Vevőktől kapott előlegek	-	-
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	33 880	37 622
98.	Váltótartozások	-	-
99.	Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	406 942	398 482
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	55 048	158 602
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108)	159 937	141 995
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	159 937	141 995
108.	Halasztott bevételek	-	-
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)ÖSSZESEN (61+72+76+105)	4 237 394	6 305 901

Budapest, 2020. február 28.


Cégszerű aláírás

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

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

01-10-044185

Cégjegyzék száma

2019.12.31.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2018.12.31- ével zárult év	2019.12.31- ével zárult év
01.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	7 238 755	9 947 230
02.	02. Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
03.	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	7 238 755	9 947 230
04.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
05.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
06.	II. Aktivált saját teljesítmény értéke (03+04)	-	-
07.	III. Egyéb bevételek	2 479	1 419
08.	Ebből: visszaírt értékvesztés	-	-
09.	05. Anyagköltség	14 383	16 067
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	352 884	310 099
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	8 575	10 761
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 437 481	4 913 518
14.	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	3 813 323	5 250 445
15.	10. Bérköltség	591 567	562 419
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	90 193	96 338
17.	12. Bérjárulékok	139 140	125 027
18.	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	820 900	783 784
19.	VI. Értécsökkenési leírás	27 642	16 461
20.	VII. Egyéb ráfordítások	233 399	172 555
21.	Ebből: értékvesztés	-	-
22.	A. Üzemi (üzleti)tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	2 345 970	3 725 404

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2018.12.31- ével zárult év	2019.12.31- ével zárult év
23.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-
24.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
25.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-
26.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
27.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (ép-okból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-
28.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
29.	16. Egyéb kapott (járó)kamatok és kamatjellegű bevételek	2	3
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2	3
31.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	411	674
32.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
33.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	413	677
34.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
35.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak fizetett	-	-
36.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
37.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak fizetett	-	-
38.	20. Fizetendő (fizetett)kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-
39.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak fizetett	-	-
40.	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	-	-
41.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5 348	5 965
42.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
43.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	5 348	5 965
44.	B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	-4 935	-5 288
45.	C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	2 341 035	3 720 116
46.	X. Adófizetési kötelezettség	73 851	232 503
47.	D. Adózott eredmény (C-X)	2 267 184	3 487 613

Budapest, 2020. február 28.


Cégszerű aláírás

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

*Kiegészítő melléklet
a 2019. évi éves beszámolóhoz*

TARTALOMJEGYZÉK

I.	ÁLTALÁNOS RÉSZ.....	13
I.1.	A Társaság bemutatása.....	13
I.1.1.	Általános adatok.....	13
I.1.2.	A tulajdonosi struktúra.....	14
I.1.3.	Tevékenységi kör.....	14
I.1.4.	Jelentős események.....	16
I.2.	A számviteli politika főbb elemei.....	17
I.2.1.	A beszámoló összeállítása.....	17
I.2.2.	Alkalmazott értékelési szabályok.....	18
	I.2.2.1. Készletvezetés.....	18
	I.2.2.2. Értékvesztés és terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolási szabályai ...	18
	I.2.2.3. Értékcsökkenés elszámolási szabályok.....	19
	I.2.2.4. Az időbeli elhatárolás szabályai.....	20
	I.2.2.5. Céltartalékkal kapcsolatos elszámolási szabályok.....	20
	I.2.2.6. Devizás tételek értékelése, alkalmazott árfolyam.....	20
	I.2.2.7. Értékhelyesbítés és értékelési tartalék.....	21
	I.2.2.8. Valós értékelés.....	21
I.2.3.	Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások.....	21
I.2.4.	Ellenőrzés, önellenőrzés.....	21
I.2.5.	Előző üzleti évtől eltérő eljárások hatása.....	21
II.	SPECIÁLIS RÉSZ.....	22
II.1.	A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA.....	22
II.1.1.	Az eszközök és források összetételének alakulása.....	22
II.1.2.	A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző mutatószámok.....	23
II.2.	A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	24
II.2.1.	Befektetett eszközök.....	24
	II.2.1.1. A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása.....	24
	II.2.1.2. Befektetett pénzügyi eszközök.....	26
II.2.2.	Forgóeszközök.....	27
	II.2.2.1. Készletek.....	27
	II.2.2.2. Követelések.....	27
	II.2.2.3. Értékpapírok.....	29
	II.2.2.4. Pénzeszközök.....	30

II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások.....	31
II.2.4. Saját tőke.....	31
II.2.5. Céltartalékok.....	31
II.2.6. Kötelezettségek	32
II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek.....	32
II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	32
II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek.....	32
II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások.....	33
II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	33
II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye	33
II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele	33
II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények	33
II.3.1.3. Egyéb bevételek.....	34
II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások	35
II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások	37
II.3.1.6. Értékcsökkenési leírás	38
II.3.1.7. Egyéb ráfordítások.....	38
II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye	39
II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei	39
II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai	39
II.3.3. Adófizetési kötelezettség	40
III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK.....	41
III.1. A 2019-ben foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk.....	41
III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai	41
IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK.....	42
IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése	42
IV.2. A Társaság ellen indított perek	42
V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....	43
VI. A TÁRSASÁG PIACI KÖRNYEZETÉNEK ÉS ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK BEMUTATÁSA.....	43
Cash-Flow kimutatás 1. számú melléklet	44

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Társaság) a beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban: Számviteli Törvény) alapján állította össze.

I.1. A Társaság bemutatása

A Társaság 1999. október 30-ai átalakulással jött létre a Hungaro-Pool Kft. jogutódjaként, alapító okiratát 1999. október 30-én írták alá és 01-10-044185 cégjegyzékszámra került bejegyezésre a Cégbíróságnál.

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

I.1.1. Általános adatok

Hosszú elnevezés:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Működési forma:	Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely:	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Adószám:	11909862-4-41
Statisztikai számjel:	11909862-6630-114-01
Internetes honlap:	www.otpingatalanalap.hu

Jegyzett tőke:	100 millió Ft
Részvények névértéke	1000
Részvények darabszáma	100000

Az éves beszámoló aláírására a Társaság vezérigazgatója, Dr. Tóth Nándor (2040 Budaörs, Szalonka utca 6) és háttérműveleti igazgatója, Anda Árpád József (1044 Budapest, Anód utca 32.) együttes képviseleti joggal jogosult.

A Társaság beszámolóját az OTP Bank Nyrt.-vel kötött szolgáltatási szerződésben foglaltak szerint az OTP Bank Nyrt. készíti.

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

A hatályos törvényi rendelkezések szerint a Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A választott könyvvizsgáló adatai:

Könyvvizsgáló cég neve:	HK Adócontrol Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
Címe:	6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10.
Bejegyzés helye:	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Bejegyzés száma:	03-09-109816
A személyében felelős könyvvizsgáló:	Hegedűs Mihály
Regisztrációs szám:	006219
Címe:	6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10.

I.1.2. A tulajdonosi struktúra

A Társaság tulajdonosa az OTP Bank Nyrt..

Ezt a társaságot Anyavállalatként említjük a továbbiakban. Az Anyavállalat további leányvállalatai, melyekkel a tárgyidőszakban üzleti kapcsolatban állt a Társaság, egyéb kapcsolt félként kerülnek említésre.

I.1.3. Tevékenységi kör

A Társaság főtevékenysége: 66.30'08 Alapkezelés.

A társaság nem rendelkezik külföldi telephellyel.

A Társaság közvetlen tulajdonában álló részesedésekről a II.2.1.2 pontban található részletes információ.

A Társaság a tárgyévben az alábbi alapok kezelését végezte:

Befektetési alap neve	Befektetési alap típusa		Nettó eszközérték (2019.12.31)		Lejárat/ideje
Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap	Nyíltvégű	Zártkörű	30 176 783 180,00	HUF	határozatlan
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	93 963 794,36	USD	határozatlan
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	246 867 788,43	EUR	határozatlan
OTP IKON Származtatott Alap	Nyíltvégű	Zártkörű	468 686 236,00	HUF	határozatlan
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	Nyíltvégű	Nyilvános	401 398 020 763,00	HUF	határozatlan
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	Nyíltvégű	Nyilvános	2 106 889 858,00	HUF	határozatlan
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	9 664 346,93	EUR	határozatlan
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	Nyíltvégű	Nyilvános	46 485 101 400,00	HUF	határozatlan
<i>OTP REÁL ALFA ALAP</i>	<i>Zártvégű</i>	<i>Nyilvános</i>	<i>2 454 600 006,00*</i>	<i>HUF</i>	<i>2019.11.29</i>
OTP REÁL ALFA II ALAP	Zártvégű	Nyilvános	1 311 667 266,00	HUF	2020.01.31
OTP REÁL ALFA III ALAP	Zártvégű	Nyilvános	1 131 815 125,00	HUF	2020.04.30
OTP REÁL ALFA IV ALAP	Zártvégű	Nyilvános	1 102 584 105,00	HUF	2020.05.29
OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP	Zártvégű	Nyilvános	2 163 558 730,00	HUF	2020.12.11
<i>OTP REÁL ALFA PLUSZ II. ALAP</i>	<i>Zártvégű</i>	<i>Nyilvános</i>	<i>1 514 129 000,00*</i>	<i>HUF</i>	<i>2019.10.30</i>
OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	Zártvégű	Nyilvános	1 164 950 567,00	HUF	2022.08.05
<i>OTP REÁL FUTAM III ALAP</i>	<i>Zártvégű</i>	<i>Nyilvános</i>	<i>1 635 094 603,00*</i>	<i>HUF</i>	<i>2019.10.01</i>
OTP REÁL FUTAM IV ALAP	Zártvégű	Nyilvános	3 133 066 636,00	HUF	2020.07.31
OTP REÁL FUTAM V ALAP	Zártvégű	Nyilvános	2 165 100 840,00	HUF	2021.03.12
<i>OTP REÁL FUTAM VI ALAP</i>	<i>Zártvégű</i>	<i>Nyilvános</i>	<i>3 929 189 479,00*</i>	<i>HUF</i>	<i>2019.01.31</i>

* A lejáratkor megállapított eszközérték

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

I.1.4. Jelentős események

A Társaságnál a 2018. és 2019. években nem történt jelentős esemény.

I.2. A számviteli politika főbb elemei

A Társaság a számviteli politikáját és számlarendjét a Társaság működési, szervezeti sajátosságainak figyelembevételével a Számviteli törvényben meghatározott követelmények szerint alakította ki.

A Társaság számviteli rendje és beszámolója a Számviteli törvényen alapul.

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

A Társaság **kettős könyvvitelt** vezet.

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

I.2.1. A beszámoló összeállítása

A beszámoló fordulónapja: 2019. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. január 15.

A Társaság éves beszámolót készít a Számviteli törvényben meghatározott szerkezetben és előírt részletezésben magyar nyelven, ezer forintban.

A Társaság a Számviteli törvény előírásai szerint konszolidált beszámoló készítésére kötelezett, de mentesíti az OTP Bank Nyrt., mint anyavállalat konszolidációs kötelezettsége. Az OTP Csoport (OTP Bank Nyrt. és leányvállalatai) konszolidált beszámolóját a www.otpbank.hu internetes honlapon is közzéteszi.

A Társaság a Számviteli törvény előírásaitól nem tért el. Sem a mérleg, sem pedig az eredménykimutatás vonatkozásában nem él a sorok összevonásának, illetve új sorok felvételének lehetőségével.

A mérleg nem tartalmaz olyan tételeket, amelyek több mérlegsorhoz is hozzárendelhetőek lennének, illetve nem változott meg az eszközök besorolása.

A beszámoló összeállításakor az összehasonlíthatóság követelménye biztosított, nem kerül sor az értékelési elvek megváltoztatására a tartósan megváltozott körülmények miatt.

Lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a felhasználók döntéseit.

A Társaság eredményét az összköltség eljárással készült eredmény-kimutatással mutatja be. Az egyes eszközöket, kötelezettségeket valamint saját tőkét bemutató mérleget a Társaság a Számviteli törvény előírásainak megfelelően „A” változatban készíti el.

A társaság tevékenységére tekintettel a 327/2009. (XII.29.) Kormányrendelet (az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól) figyelembevételével kell eleget tenni a közzétételi kötelezettségeknek.

A Társaság a beszámolóit az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat útján és a honlapján teszi közzé.

I.2.2. Alkalmazott értékelési szabályok

A Társaság a számviteli törvénnyel összhangban az előírt határidőre elkészítette számviteli politikáját, pénzkezelési, leltározási, valamint eszköz- és forrásértékelési szabályzatát.

A Társaság a vállalkozási tevékenységét közvetlenül és közvetett módon szolgáló eszközeit bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) értéken értékeli, csökkentve az elszámolt értékcsökkenéssel és értékvesztéssel.

A bekerülési értéknek nem része a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adó, illetve a véglegesen kapott támogatás összege nem csökkenti az eszköz bekerülési értékét.

I.2.2.1. Készletvezetés

A Társaság év közben az üzemviteli tevékenységhez kapcsolódó készletekkel kapcsolatban sem mennyiségi, sem értékbeli nyilvántartást nem vezet. A készletek között nyilvántartandó anyagokat (irodaszer, nyomtatvány, tisztítószer) nem veszi raktárra, hanem azt a beszerzéskor közvetlenül anyagköltségként számolja el. A készletre adott előlegek bekerülési értéke a számlázott általános forgalmi adót nem tartalmazó összeg. Az előleg könyvelése csak a tényleges kifizetéskor történhet.

I.2.2.2. Értékvesztés és terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolási szabályai

A Társaság a mérlegtételek értékelése során figyelembe vesz minden olyan értékcsökkenést, értékvesztést, amely a mérleg fordulónapján meglévő eszközöket érinti, és amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált. Terven felüli értékcsökkenést, illetve értékvesztést számol el azokra a mérlegtételekre, amelyek esetében a könyv szerinti érték **tartósan és jelentősen** magasabb, mint az adott eszköz piaci értéke.

Tartós és jelentős könyv szerinti és piaci érték különbség

Egy adott eszköz könyv szerinti értéke és a piaci értéke közötti különbség akkor minősül **tartósnak**, ha az múltbeli tények vagy jövőbeni várakozások alapján legalább egy évig fennáll. A különbség tartósnak minősül – fennállásának időtartamától függetlenül – akkor is, ha az az értékeléskor a rendelkezésre álló információk alapján véglegesnek tekinthető.

Minden tartós eltérés elszámolásra kerül:

- **Értékvesztést** számol el a Társaság az értékpapírok, részesedések, készletek könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti – veszteségjellegű – különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósan mutatkozik.
- **Terven felüli értékcsökkenést** számol el a Társaság, amennyiben az immateriális jószág, illetve tárgyi eszköz (beruházások kivételével) könyv szerinti értéke – tartósan, azaz egy évet meghaladóan – magasabb, mint a piaci értéke.

A Társaság az értékvesztés és a terven felüli értékcsökkenés összegét az egyéb ráfordítások között számolja el.

Vevő- és egyéb követelések értékvesztése

A mérlegkészítés időpontjában a vevőkkel szemben fennálló követelések és egyéb követelések után értékvesztést kell elszámolni, ha a követelések pénzügyi rendezése a mérlegkészítés időpontjáig nem történt meg és a rendelkezésre álló információk alapján a követelés könyv szerinti értéke és a várhatóan megtérülő összege között – veszteségjellegű – különbözet mutatkozik.

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

I.2.2.3. Értékcsökkenés elszámolási szabályok

Terv szerinti értékcsökkenés, amortizáció elszámolásának módja

A Társaság értékcsökkenést az immateriális javak, valamint a tárgyi eszközök tekintetében számol el, a Számviteli törvény előírásainak megfelelően, figyelembe véve a hátralévő hasznos élettartamot és az ennek függvényében meghatározott maradvány értéket.

A Társaságnál a Számviteli törvény szerint alkalmazott amortizációs kulcsok az alábbiak:

Szoftver	16,7-33%
Vagyoni értékű jogok	16,7%
Bérelt ingatlanon végzett beruházás	6,0%
Számítástechnikai és ügyvitel- technikai berendezések (Egyéb berendezések, felszerelések)	14,5-50%
Járművek	20,0%

Az immateriális javak értékcsökkenése - havonta - a bruttó érték alapján, a lineáris értékcsökkenés módszerének alkalmazásával, időarányosan csökkentve kerül leírásra a hasznos élettartam alatt a használatba vétel napjától.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök maradványértéke

- Az ingatlanok maradványértéke egyedileg kerül meghatározásra.
- Új járművek beszerzése esetén a maradványérték a beszerzési érték 20%-a.
- A gyorsan avuló számítástechnikai és ügyvitel-technikai eszközök, gépek, berendezések, valamint a kapcsolódó szoftverek esetében a maradványérték a hasznos élettartam végén 0 forint.

Nem történt változás az eszközök értékcsökkenésének megtervezéskor figyelembe vett körülményekben.

Kis összegű tárgyi eszköz

A Társaság – a Számviteli törvény 80. § (2) bekezdése alapján – a 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értékét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolja.

I.2.2.4. Az időbeli elhatárolás szabályai

A Társaság aktív és passzív időbeli elhatárolást számol el az éves mérlegkészítéskor, annak érdekében, hogy a több időszakot érintő gazdasági események bevételre és ráfordításra gyakorolt hatásai az érintett időszakok között arányosan megosztásra kerüljenek. A tárgyévre csak az arányos bevétel, vagy költség kerül elszámolásra.

I.2.2.5. Céltartalékkal kapcsolatos elszámolási szabályok

A Társaság az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot képez – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre, amelyek – a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint – várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja a mérleg készítésekor még bizonytalan, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet nem biztosította.

A Társaságnál **jellemzően az alábbi jogcímenek** történhet a céltartalék képzés:

- le nem zárt peres ügyekkel kapcsolatos várható kötelezettségekre, amelyeket a Társaság a nullás számlaosztályban függő kötelezettségként tart nyilván
 - o amennyiben a peresztés esélye nagyobb vagy egyenlő, mint 50%, a Társaság a függő kötelezettség teljes összegére céltartalékot képez,
 - o amennyiben a peresztés esélye kisebb, mint 50%, a Társaság nem képez céltartalékot,
- függő kötelezettségként a nullás számlaosztályban nyilvántartott vállalt kezességekhez kapcsolódóan,
- korengedményes nyugdíj, illetve a helyébe lépő korhatár előtti ellátás, valamint a végkielégítés fedezésére.

I.2.2.6. Devizás tételek értékelése, alkalmazott árfolyam

A Társaság könyveiben a külföldi pénznemben kimutatott eszközök és kötelezettségek a **keletkezés napján érvényes OTP Bank középárfolyamon** kerülnek forintban felvételre.

A Társaság a mérlegfordulónapon a külföldi pénzürtékre szóló eszközeit és kötelezettségeit az **MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon** mutatja ki. Az átértékelésből származó árfolyameredmény összevontan, jellegének megfelelően kerül elszámolásra a pénzügyi műveletek eredményével szemben.

I.2.2.7. Értékhelyesbítés és értékelési tartalék

A Társaság nem kíván élni a befektetett eszközöknél alkalmazható értékhelyesbítési – Számviteli törvény szerinti – lehetőséggel.

I.2.2.8. Valós értékelés

A Társaság nem alkalmazza a valós értékelés szabályait a pénzügy instrumentumok fordulónapi értékelésére.

I.2.3. Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

Kivételes előfordulású bevételeknek, költségeknek és ráfordításoknak a Társaságnál azok az eredmény-tételek tekintendők, amelyek előfordulása egyedi, nem rendszeres, függetlenek a vállalkozási tevékenységtől, a Társaság rendes üzletmenetén kívül esnek, a szokásos vállalkozási tevékenységgel nem állnak közvetlen kapcsolatban.

Kivételes nagyságú bevételnek, költségnek, ráfordításnak a Társaság azt az eredménytételt tekinti, amely eléri vagy a Társaság előző évi nettó árbevételének a 10%-át, de legalább a 10 millió forintot.

A Társaságnál a tárgyidőszakban nem volt kivételes előfordulású tétel.

I.2.4. Ellenőrzés, önellenőrzés

A Társaságnál adóellenőrzés, önellenőrzés során előző évi tételként könyvelendők azok a hibakorrekciók, ahol az elkövetett hiba összege (eredményre gyakorolt hatása) eléri a 25 ezer forintot.

A számviteli események helyes kezelésének elbírálásához a Társaság a jelentős hiba összegét a mérlegfőösszeg 2%-ában, de legalább 1 millió forintban állapítja meg.

A Társaság nem tárt fel a korábbi évek beszámolóit érintő jelentős összegű hibát.

I.2.5. Előző üzleti évtől eltérő eljárások hatása

Az üzleti évben a Társaság nem alkalmazott olyan, az előző üzleti évtől eltérő eljárást a mérlegtételek értékelésére, amely a tárgyévi eredményre gyakorolt hatással lett volna.

II. SPECIÁLIS RÉSZ

II.1. A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA

II.1.1. Az eszközök és források összetételének alakulása

Megnevezés	2018.12.31.		2019.12.31.		Változás	Változás
	ezer Ft	%	ezer Ft	%	ezer Ft	%
Befektetett eszközök	79 689	1,88	85 595	1,36	5 906	7,41
Immateriális javak	6 370	0,15	9 607	0,15	3 237	50,82
Tárgyi eszközök	23 319	0,55	25 988	0,41	2 669	11,45
Befektetett pénzügyi eszközök	50 000	1,18	50 000	0,79	0	0,00
Forgóeszközök	4 156 393	98,09	6 218 945	98,62	2 062 552	49,62
Készletek	0	0,00	0	0,00	0	-
Követelések	1 078 430	25,45	1 358 466	21,54	280 036	25,97
Értékpapírok	490 442	11,57	490 442	7,78	0	0,00
Pénzeszközök	2 587 521	61,06	4 370 037	69,30	1 782 516	68,89
Aktív időbeli elhatárolások	1 312	0,03	1 361	0,02	49	3,73
Eszközök összesen	4 237 394	100,00	6 305 901	100,00	2 068 507	48,82
Saját tőke	3 581 587	84,52	5 569 200	88,32	1 987 613	55,50
Jegyzett tőke	100 000	2,36	100 000	1,59	0	0,00
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Eredménytartalék	1 214 403	28,66	1 981 587	31,42	767 184	63,17
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Adózott eredmény	2 267 184	53,50	3 487 613	55,31	1 220 429	53,83
Céltartalékok	0	0,00	0	0,00	0	0
Kötelezettségek	495 870	11,70	594 706	9,43	98 836	19,93
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	495 870	11,70	594 706	9,43	98 836	19,93
Passzív időbeli elhatárolások	159 937	3,77	141 995	2,25	-17 942	-11,22
Források összesen	4 237 394	100,00	6 305 901	100,00	2 068 507	48,82

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

adatok %-ban

Mutató megnevezése	Számítási mód	2018.12.31.	2019.12.31.	Változás
Eszközarányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Eszközök összesen	55,36	59,08	3,71
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Források összesen	84,52	88,32	3,79
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	1,88	1,36	-0,52
Befektetett eszközök fedezete I.	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	4 494,46	6 506,45	2 012,00
Befektetett eszközök fedezete II.	<u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség</u> Befektetett eszközök	4 494,46	6 506,45	2 012,00
Azonnali likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	521,81	734,82	213,01
Éves likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	838,20	1 045,72	207,52
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	11,70	9,43	-2,27
Eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	13,84	10,68	-3,17
Nettó eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke	-16,27	-13,71	2,55
Tőkearányos nyereség	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	63,30	62,62	-0,68
Tőkearányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Saját tőke	65,50	66,89	1,39
Árbevétel arányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Nettó árbevétel	32,41	37,45	5,04
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel	32,34	37,40	5,06
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	31,32	35,06	3,74
Tőkeerősség	<u>Saját tőke</u> Eszközök összesen	84,52	88,32	3,79

II.2. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

II.2.1. Befektetett eszközök

II.2.1.1. A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása

A tárgyi eszközök és immateriális javak Bruttó értékének alakulása

adatok ezer Ft-ban

Bruttó érték levezetése	Nyitó érték	Évközi növekedés	Eszközök átsorolása	Évközi csökkenés	Záró érték
Immateriális javak	115 556	6 226	0	0	121 782
Vagyoni értékű jogok	115 556	6 226	0	0	121 782
Tárgyi eszközök	89 612	32 966	0	17 256	105 322
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	89 612	16 483	0	773	105 322
Beruházások, felújítások	0	16 483	0	16 483	0
Összesen	205 168	39 192	0	17 256	227 104

A tárgyi eszközök és immateriális javak Értékcsökkenésének alakulása

adatok ezer Ft-ban

Értékcsökkenés levezetése	Nyitó érték	Évközi növekedés	Eszközök átsorolása	Évközi csökkenés	Záró érték
Immateriális javak	109 187	2 988	0	0	112 175
Vagyoni értékű jogok	109 187	2 988	0	0	112 175
Tárgyi eszközök	66 293	13 472	0	431	79 334
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	66 293	13 472	0	431	79 334
Összesen	175 480	16 460	0	431	191 509

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

adatok ezer Ft-ban

2018.12.31.	Bruttó érték	Halmazott értékcsökkenés	Nettó érték
Immateriális javak	115 557	109 187	6 370
Vagyoni értékű jogok	115 557	109 187	6 370
Tárgyi eszközök	89 612	66 293	23 319
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	89 612	66 293	23 319
Összesen	205 169	175 480	29 689

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének alakulása a 2019. évben

adatok ezer Ft-ban

2019.12.31.	Bruttó érték	Halmazott értékcsökkenés	Nettó érték
Immateriális javak	121 782	112 175	9 607
Vagyoni értékű jogok	121 782	112 175	9 607
Tárgyi eszközök	105 322	79 334	25 988
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	105 322	79 334	25 988
Összesen	227 104	191 509	35 595

II.2.1.2. Befektetett pénzügyi eszközök

1. Részeselek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
Részeselek Bruttó értéke:		
Tartós részeselek kapcsolt vállalkozásban Bruttó értéke	50 000	50 000
Bruttó érték összesen	50 000	50 000
Részeselek Értékvesztése:		
Tartós részeselek kapcsolt vállalkozásban Értékvesztése	0	0
Értékvesztés összesen	0	0
Részeselek Nettó értéke:		
Tartós részeselek kapcsolt vállalkozásban	50 000	50 000
Nettó érték összesen	50 000	50 000

Részeselekre képzett értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett részeselekre elszámolt értékvesztéssel 2018. és 2019. december 31-én.

A Társaság közvetlen tulajdonában álló leányvállalatok 2019. december 31-én:

adatok ezer Ft-ban

Társaság neve	OTP Ingatlankezelő Kft.
Befektetés bruttó értéke	50 000
Befektetésre elszámolt értékvesztés	0
Törzstőke	50 000
Tőketartalék	0
Lekötött tartalék	0
Eredménytartalék	19 513
Tárgyévi eredmény	71 420
Tulajdoni arány	100%
Alapítás / vásárlás	Alapítás
Alapítás / vásárlás időpontja	2017.06.09
Devizanem	HUF

2. Tartósan adott kölcsön és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

A Társaság nem rendelkezik tartósan adott kölcsönrel és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírral 2018. és 2019. december 31-én.

II.2.2. Forgóeszközök

II.2.2.1. Készletek

A készletek bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

A Társaság nem rendelkezik készlettel 2018. és 2019. december 31-én.

II.2.2.2. Követelések

A követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) Bruttó értéke	936 166	1 075 116
<i>Kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0	0
<i>Egyéb rész.visz.-ban lévő vállalkozással szemben</i>	0	0
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	936 166	1 075 116
Egyéb követelések bruttó értéke	142 264	283 350
<i>Kapcsolt vállalkozással szemben</i>	104 458	283 258
<i>Egyéb rész.visz.-ban lévő vállalkozással szemben</i>	0	0
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	37 806	92
Bruttó értéke összesen	1 078 430	1 358 466
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) Értékvesztése	0	0
<i>Kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0	0
<i>Egyéb rész.visz.-ban lévő vállalkozással szemben</i>	0	0
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0	0
Egyéb követelések értékvesztése	0	0
<i>Kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0	0
<i>Egyéb rész.visz.-ban lévő vállalkozással szemben</i>	0	0
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	0	0
Értékvesztés összesen	0	0
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	936 166	1 075 116
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	104 458	283 258
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
Egyéb követelések	37 806	92
Nettó érték összesen	1 078 430	1 358 466

1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) esedékesség szerinti bontása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
Vevőkövetelés Bruttó értéke		
Nem esedékes	936 116	1 075 116
0 - 90 napig		
91 - 180 napig		
181 - 360 napig		
360 napon túli		
Bruttó érték összesen	936 116	1 075 116
Vevőkövetelésre képzett értékvesztés állomány		
Nem esedékes	0	0
0 - 90 napig		
91 - 180 napig		
181 - 360 napig		
360 napon túli		
Értékvesztés összesen	0	0
Nettó érték összesen	936 116	1 075 116

Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) értékvesztés állomány alakulása

2. Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Partnertársaság	2018.12.31.	2019.12.31.
OTP Bank Nyrt.	5	5
OTP MRP	104 453	283 253
Összesen	104 458	283 258

3. Egyéb követelések

Az egyéb követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
Egyéb követelések Bruttó értéke		
Adó és költségvetési követelések	37 787	0
Adott előlegek	0	92
Egyéb követelések	19	0
Összesen	37 806	92
Egyéb követelések értékvesztése	0	0
Egyéb követelések Nettó értéke	37 806	92

II.2.2.3. Értékpapírok

Az értékpapírok bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
Értékpapírok Bruttó értéke		
Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0
Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
Egyéb részesedés	490 442	490 442
Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
Bruttó érték összesen	490 442	490 442
Értékpapírokra képzett értékvesztés		
Részesedés kapcsoló vállalkozásban	0	0
Jelentős tulajdoni részesedés	0	0
Egyéb részesedés	0	0
Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
Értékvesztés összesen	0	0
Értékpapírok értékelési különbözete		
Nettó érték összesen	490 442	490 442

Értékpapírok értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett értékpapírok értékvesztés állomány alakulása tétellel 2018. és 2019. december 31-én.

II.2.2.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
Pénzeszközök Bruttó értéke		
Pénztár, csekkek	0	0
Bankbetétek	2 587 521	4 370 037
Bruttó érték összesen	2 587 521	4 370 037
Pénzeszközökre képzett értékvesztés	0	0
Pénzeszközök Nettó értéke	2 587 521	4 370 037

II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2018.12.31.	2019.12.31.
Költségek aktív időbeli elhatárolása	1 312	1 361
Összesen	1 312	1 361

II.2.4. Saját tőke

A Saját tőke alakulása 2019. évben

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban				
	2018. december 31-ei egyenleg	2018. évi eredmény átvezetése	Osztalékfizetés	Adózott eredmény	2019. december 31- ei egyenleg
Jegyzett tőke	100 000	0	0	0	100 000
Tőke- tartalék	0	0	0	0	0
Eredmény- tartalék	1 214 403	2 267 184	-1 500 000	0	1 981 587
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	2 267 184	-2 267 184	0	3 487 613	3 487 613
Saját tőke	3 581 587	0	- 1 500 000	3 487 613	5 569 200

A Társaság vezérigazgatója javasolja, hogy a Társaság a teljes 2019. évi adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és ebből 4.000.000 ezer forintot osztalékként fizessen ki a részvényesek részére.

II.2.5. Céltartalékok

A Társaság nem rendelkezett céltartalék állománnyal 2018. és 2019. december 31-én.

II.2.6. Kötelezettségek

	adatok ezer Ft-ban	
Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
Hátrасorolt kötelezettségek	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	495 870	594 706
Összesen	495 870	594 706

II.2.6.1. Hátrасorolt kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hátrасorolt kötelezettséggel 2018. és 2019. december 31-én.

II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettséggel 2018. és 2019. december 31-én.

II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

	adatok ezer Ft-ban	
Megnevezés	2018.12.31.	2019.12.31.
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0
<i>ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények</i>	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	0
Vevőktől kapott előlegek	0	0
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	33 880	37 622
Váltótartozások	0	0
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	406 942	398 482
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	406 932	395 569
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalattal szemben</i>	10	2 913
Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	55 048	158 602
Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0
Összesen	495 870	594 706

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2018.12.31.	2019.12.31.
Adótartozások és költségvetési kötelezettségek nem kapcsolt vállalattal szemben	55 048	158 362
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	240
Összesen	55 048	158 602

II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2018.12.31.	2019.12.31.
Tárgyidőszakot terhelő, ki nem fizetett költség és egyéb ráfordítás	159 937	141 995
Összesen	159 937	141 995

II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye

II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		
Alapkezelői díjbevétel	7 233 664	9 935 307
Egyéb árbevételek	3 981	10 986
Közvetített szolgáltatások árbevétele	1 110	937
Összesen	7 238 755	9 947 230
Export értékesítés nettó árbevétele	0	0
Összes értékesítés nettó árbevétele	7 238 755	9 947 230

II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények

A Társaságnál nem merültek fel aktivált saját teljesítmények 2018. és 2019. évek során.

II.3.1.3. Egyéb bevételek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Immat. javak és tárgyi eszközök értékesítés bevétele	2 350	342
Egyéb bevétel	129	1 077
Összesen	2 479	1 419
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>178</i>
<i>ebből: kapcsolattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>30</i>

II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Anyagköltség	14 383	16 067
Igénybe vett szolgáltatások értéke	352 884	310 099
Egyéb szolgáltatások értéke	8 575	10 761
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 437 481	4 913 518
Összesen	3 813 323	5 250 445

1. Anyagköltség részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Járművek költségei	4 684	6 486
Közüzemi díjak	5 218	6 147
Egyéb anyagköltség	4 481	3 434
Összesen	14 383	16 067

2. Igénybe vett szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Ingatlan bérleti díjak	34 638	37 911
Ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások költségei	13 974	17 013
Marketing költségek	22 572	14 742
Postaköltség	1 919	2 212
Szakértői díjak	75 222	71 967
Számítás- és ügyviteltechnikai eszközökkel kapcsolatos költségek	120 905	88 531
Egyéb bérleti díjak	40 389	30 230
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	43 265	47 493
Összesen	352 884	310 099

A Társaság könyvvizsgálati díja a 2019. évben 1.700 ezer forint + ÁFA.

3. Egyéb szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Bankköltség	1 094	1 318
Biztosítási díjak	2 461	2 612
Engedélyezési és hatósági díjak	1 974	2 349
Kamarai tagdíj	3 046	4 482
Összesen	8 575	10 761

4. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

A Társaságnál nem merült fel eladott áruk beszerzési értéke tétel 2018. és 2019. december 31-én.

5. Eladott (közvetített) szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Értékpapír letétkezelés és letéti őrzés ráfordításai	0	8 583
Értékpapír-forgalmazás ráfordításai	3 421 974	4 900 958
Továbbszámlázott, egyéb kiszámlázott szolg. ráfordítása	15 507	3 977
Összesen	3 437 481	4 913 518

II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Béreköltség	591 567	562 419
Személyi jellegű egyéb kifizetések	90 193	96 338
Bérfelárulások	139 140	125 027
Összesen	820 900	783 784

II.3.1.6. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31- ével zárult év
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	10 487	12 065
Immateriális javak értékcsökkenése	10 563	2 706
Kisértékű eszközbeszerzés értékcsökkenése	6 592	1 690
Összesen	27 642	16 461

II.3.1.7. Egyéb ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Adók	75 909	115 670
Egyéb ráfordítások	9 218	4 028
Véglegesen átadott pénzeszköz	146 750	52 308
Immat. javak és tárgyi eszközök értékesítés ráfordítása	1 522	342
Összesen	233 399	172 555

II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye

II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2	3
<i>ebből: anyavállalattól kapott</i>	2	3
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	411	674
Árfolyam különbözeti nyereség	1	0
Deviza árfolyamrés (marge) nyereség	410	674
Összesen	413	677

II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5 348	5 965
Árfolyam különbözeti veszteség	867	84
Deviza árfolyamrés (marge) veszteség	4 481	5 881
Összesen	5 348	5 965

II.3.3. Adófizetési kötelezettség

A társasági adóalap levezetése az adófizetési kötelezettség megállapításához

adatok ezer Ft-ban

Adózás előtti eredmény	3 720 116
<i>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek</i>	
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök számított nyilvántartási értéke	16 801
Az adóévben vagy az előző adóévekben az adóalapot növelő bírságok, továbbá törvényben előírt jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevétel	183
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi bevételként, vagy aktivált saját teljesítmény növeléseként, vagy adóévi költség, ráfordítás csökkenéseként elszámolt összeg	9 914
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen	26 898
<i>Adózás előtti eredményt növelő tételek</i>	
Számviteli törvény szerint az adóévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	16 803
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások	6 045
Jogerős határozatban megállapított bírság, törvényben előírt jogkövetkezmények ráfordításaként elszámolt összege	207
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként vagy adóévi nettó árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	11 386
Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen	34 441
Adóalap	3 727 659
Fizetendő adó (az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Tao csoport fizetendő adójából csoporttagként a társaságra jutó fizetendő adó) * A társaság által az adóévben nyújtott 49 000 ezer forint támogatáshoz kapcsolódóan az adókedvezményt az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Tao csoport érvényesítette.	232 503

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

III.1. A 2019-ben foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk

Állomány csoport megnevezése	Átlagos statisztikai létszám (fő)	Béreköltség (ezer Ft)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)
Teljes munkaidős	37	495 157	67 988
Részmunkaidős	6	53 546	7 586
Állományon kívüli	-	28 800	519
Összesen	43	577 503	76 093

A munkáltatói terhek az alábbiak szerint alakultak

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
Többses foglalkoztatás érdekében felmerült bérjárulék	0	172
Rehabilitációs foglalkoztatási hozzájárulás	0	0
Szakképzési hozzájárulási kötelezettség	8 626	9 066
Egészségügyi hozzájárulás	16 128	1 859
Magánszemély után fizetendő szociális hozzájárulási adó	111 902	112 700
Egyéb bérjárulékok	2 484	1 230
Összesen	139 140	125 027

III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai

A vezető tisztségviselők a 2019. évben tevékenységükért 55 891 ezer forint összegű díjazást kaptak.

A Felügyelő Bizottság, valamint az Igazgatóság tagjai a 2019. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

A Társaság nem nyújtott előleget, illetve kölcsönt sem a vezető tisztségviselőknek, sem Felügyelő Bizottság tagjainak, sem az Igazgatóság tagjainak.

A Társaság nem tart nyilván nyugdíjfizetési kötelezettséget sem a vezető tisztségviselőknek, sem Felügyelő Bizottság tagjainak, sem az Igazgatóság tagjainak.

IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése

A Társaság nem nyújtott garanciát és nem vállalt kezességet 2018. és 2019. években.

IV.2. A Társaság ellen indított perek

Az Alapkezelő által kezelt alapok egyike ellen a 2018. évben folyamatban volt egy per, amelybe egyetemlegesen az Alapkezelő is bevonásra került alperesként, a per értéke 28 238 ezer forint volt, amely 2019. folyamán felfüggesztésre került.

V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világméretűvé minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár a Társaság által kezelt befektetési alapok esetében - elsődlegesen a pandémia által előidézett - tőkepiaci volatilitás nem gyűrűzik be számottevően, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetők.

VI. A TÁRSASÁG PIACI KÖRNYEZETÉNEK ÉS ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK BEMUTATÁSA

A Társaság kollektív befektetési formák, elsődlegesen ingatlanpiaci kitétséget vállaló befektetési alapok kezelésével foglalkozik. Befektetői részére hozam/kockázat, befektetési időtáv, valamint befektetési jelleg szerint is széles termékpalettát nyújt, az OTP Bank Nyrt. kiterjedt fiókhálózatán és banki infrastruktúráján keresztül. A Társaság által kezelt befektetési alapok között a legnagyobb kezelt vagyonnal az OTP Ingatlanbefektetési Alap rendelkezik, 2019.12.31 napján a nettó eszközérték meghaladta 401.39 milliárd forintot. Az Alap eszközeinek túlnyomó részét hozamtermelő, jó minőségű ingatlanokba fekteti, amiknél tőkeerős bérlőkkel hosszú távú bérleti szerződések megkötését helyezi hangsúlyba. A Társaság által kezelt másik közvetlen ingatlanokban fektető nyilvános alapja az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap, melynek fordulónapon érvényes nettó eszközértéke meghaladta a 46.48 milliárd forintot. Az OTP PRIME Alap magasabb kockázatviselési hajlandósággal és befektetési időhorizonttal rendelkező befektetők számára létrehozott alap, portfóliójába tőkeerős bérlőkkel rendelkező kimagasló minőségű ingatlanok kerülnek, teljesítményét tőkeáttétel alkalmazásával is erősíti. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap, valamint az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap is rendelkezik devizás alapba fektető alap variánsokkal, melyek célja a mögöttes, forintban kibocsátott befektetési jegyek teljesítményének lekövetése, devizakockázat vállalása nélkül. Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alapként a hazai és nemzetközi ingatlanpiaci befektetésekhez kínál hozzáférést, a portfólió és a stabilitás alapja az OTP Ingatlanbefektetési Alap, mely befektetés mellé a világ ingatlanpiacát lefedő befektetési alapokon keresztül vállalhat kitétséget. A Társaság továbbá nyilvános, zártvégű, határozott futamidejű értékpapír alapokat is kínál befektetői részére, ezek az alapok futamidejük alatt a tőkemegóvási ígéretre figyelemmel kamatozó instrumentumokat, valamint a többlethozam lehetőségének biztosításaként vételi opciókat tartanak.

Budapest, 2020. február 28.


.....
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

Cash-Flow kimutatás

1. számú melléklet

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
I.	I. Működési cash flow (1-13. sorok)	1 076 735	1 857 056
1a.	Adózás előtti eredmény + ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás,	2 341 035	3 720 116
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	146 750	52 308
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	2 487 785	3 772 424
2.	Elszámolt amortizáció +	27 642	16 461
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	-	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	-	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-828	-135
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-	-4 719
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	25 709	103 554
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	76 242	-17 942
9.	Vevőkövetelés változása +	-328 192	-138 950
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-140 458	-141 085
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	2 686	-49
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-73 851	-232 503
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-1 000 000	-1 500 000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-9 753	-22 232
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-12 103	-22 709
15.	Befektetett eszközök eladása +	2 350	477
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	-	-
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-	-
18.	Kapott osztalék, részesedés +	-	-

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés		2018.12.31-ével zárult év	2019.12.31-ével zárult év
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz- változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	-146 750	-52 308
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	-	-
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	-	-
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	-	-
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	-	-
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	-	-
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-	-
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-	-
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-146 750	-52 308
	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +	-	-
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	920 232	1 782 516
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +	-1	-
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	920 231	1 782 516
	Pénzeszközök nyitó állománya	1 667 289	2 587 521
	Pénzeszközök záró állománya	2 587 521	4 370 037
	Pénzeszközök állományváltozása	920 232	1 782 516

ÜZLETI JELENTÉS
AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

2019. évi gazdálkodásáról

2020. február 28.

1. A vállalkozás bemutatása

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

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-044185

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

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

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

A Társaság 2019. 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 IKON Származtatott Alap,
- OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja,
- OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap,
- OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap,
- OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap,
(határozott futamidő végével lejárt 2019/10/01-én)
- OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap,
(határozott futamidő végével lejárt 2019/11/29-én)
- 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 Futam VI. Zártvégű Alap,
(határozott futamidő végével lejárt 2019/01/31-én)
- OTP Reál Alfa Plusz II. Zártvégű Alap,
(határozott futamidő végével lejárt 2019/10/30-án)
- OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap.

A Társaság működését 2019 évben négy főből álló Felügyelő Bizottság ellenőrizte.

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

2. A Társaság működésére ható külső és belső tényezők

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. növekedését, működésének eredményességét alapvetően az általa kezelt alapok, ezen belül is elsősorban az ingatlanalapok növekedése határozza meg. Az Alapkezelő egyetlen bevétele az alapkezelési díj, mely a mindenkor nettó eszközértékekre vetített összeg. Az Alapkezelő 2019-ben is eredményes évet zárt, nettó árbevétele közel 38%-kal haladta meg az előző évi bevételeket, míg adózott eredménye közel 54%-kal emelkedett a bázis év hasonló adatahoz viszonyítva. A bevétel növekedés elsődlegesen a kezelt vagyon növekedésének köszönhető. A Balansz Ingatlan Alap 2019-ben folytatta az eladási célra kijelölt ingatlanok értékesítést, év végére az előző évi értékhez képest 1,40%-kal nőtt az alap vagyona. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap ingatlan portfóliójába egy nagy értékű iroda ingatlant, továbbá egy ingatlantársasági részesedést vásárolt, emellett a kevésbé korszerű ingatlanjai közül tizenháromat értékesített az Alapkezelő. Az Alap vagyona 2019 végére nem változott számottevően, az Alap nettó eszközértéke meghaladta a 401,39 milliárd forintot. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap fordulónapon érvényes nettó eszközértéke meghaladta a 46,48 milliárd forintot, portfólióját két felső kategóriás irodaház adásvételi megállapodásával bővítette. Az OTP PRIME Alap magasabb kockázatviselési hajlandósággal és befektetési időhorizonttal rendelkező befektetők számára létrehozott alap, portfóliójába tőkeerős bérlőkkel rendelkező kimagasló minőségű ingatlanok kerülnek, teljesítményét tőkeáttétel alkalmazásával is erősíti. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap, valamint az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap is rendelkezik devizás alapba fektető alap variánsokkal, melyek célja a mögöttes, forintban kibocsátott befektetési jegyek teljesítményének lekövetése, devizakockázat vállalása nélkül. Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alapként a hazai és nemzetközi ingatlanpiaci befektetésekhez kínál hozzáférést, a portfólió és a stabilitás alapja az OTP Ingatlanbefektetési Alap, mely befektetés mellé a világ ingatlanpiacát lefedő befektetési alapokon keresztül vállalhat kitétséget. A Társaság továbbá nyilvános, zártvégű, határozott futamidejű értékpapír alapokat is kínált befektetői részére, ezek az alapok futamidejük alatt a tőkemegóvási ígéretre figyelemmel kamatozó instrumentumokat, valamint a többlethozam lehetőségének biztosításaként vételi opciókat tartanak.

2.1. Külső tényezők alakulása

Az irodapiacra 2019-ben is fennmaradt a túlkereslet. Az év utolsó negyedében 202 510 nm-t tett ki a bruttó kereslet, amely 18%-kal volt magasabb az előző év azonos időszakához képest. A 2019-es átadások mennyisége jelentősen elmaradt a 2018-ban látottaktól, ugyanis 2019-ben csupán 70 500 nm-nyi új irodaterületet adtak át, mely a 2018-ban átadott területeknek a harmadával egyezik meg. 2020-2021-ben a megkezdett beruházások folyamatos átadásaival nagyjából 470 ezer nm új irodaterület fog 2021 végéig átadásra kerülni, melynek jelentős része továbbra is a Váci úti irodafolyosón épül. A folyamatban lévő fejlesztések nagy hányada előszerződés keretében már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta rekord alacsony szintre (5,6%) süllyedt az év végére az előző év 7,3%-os arányához viszonyítva. Az irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az előző évhez képest, ezek jellemzően 5,15-8,25% között alakultak a fővárosban az év utolsó negyedében. Az Alap szempontjából azonban jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok értéke és kihasználtságuk tovább növekedett.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a fokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. Vonzó befektetésnek számítanak nemcsak hazánkban, hanem a régióban is ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről továbbra is erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat, valamint az e-kereskedelem elterjedését. Az új átadások 64 ezer nm összterületet tettek ki Budapesten, mely mintegy 50%-kal marad el a 2018-as adattól. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2019. év végén 1,9%-on állt, ami rekord alacsonynak számít. A logisztikai ingatlanok hozama év végén 7,00% volt, ami 25 bázispontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának motorja továbbra is a turizmus és a megugró hazai fogyasztás volt. Ennek megfelelően továbbra is élénk maradt a befektetői érdeklődés nemcsak a hazai, hanem a külföldi szereplők részéről is. A kínálat viszont továbbra is szűkös marad, mivel az Etele City Center 2020-as átadásáig nem várható új bevásárló egység megjelenése a piacon. A hozamok azonban már nem csökkentek tovább ebben a szegmensben 2018 év végéhez képest és 5,5% körüli szinteken stabilizálódtak 2019-ben Budapesten.

Összességében elmondható, hogy a tartósan alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése, valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben mérsékelt árfolyamkockázat 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, 307,50 milliárd forintot meghaladó értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek közt irodaházak, logisztikai épületek és kiskereskedelmi ingatlanok 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 magas arányú bérbeadottság fenntartása az Alapban lévő ingatlanok tekintetében.

A 2019. évi egy éves visszatekintő hozam 2,75 százalék volt, az Alap nettó eszközértéke 2019. év végén meghaladta 401,39 milliárd forintot.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap kezeléséből származik a Társaság árbevételének 74,14%-a.

Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap

2012. október 9-én az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap átalakult, új neve Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap. Az átalakulás érintette az Alap befektetési politikáját, befektetői körét, nevét, és a nettó eszközérték számításának módját egyaránt. Továbbra is zártkörű ingatlanalként 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 árbevételeinek 9,93%-a.

OTP Reál sorozat tagjai

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. olyan befektetési termékeket is kínál a befektetőknek, amelyek elérést biztosítanak a kedvező jövőképpel bíró globális ingatlanbefektetési piachoz, aminek köszönhetően a bővülésből a hazai befektetők is profitálhatnak. Ilyenek az OTP Reál sorozatba tartozó származtatott, tőkevédett vagy részleges tőkemegóvást ígérő alapok, amelyek teljesítménye a nemzetközi ingatlanpiac teljesítményétől függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő által kezelt származtatott alapokból az elmúlt évben négy alap ért határozott futamideje végéhez.

Az Alapkezelő 2019-ben összesen tizenegy zártvégű származtatott alapot kezel:

Eszközérték érvényessége	Befektetési alap neve	Nettó eszközérték eFt
2019.11.29	OTP REÁL ALFA ALAP	2 454 600*
2019.12.31	OTP REÁL ALFA II ALAP	1 311 667
2019.12.31	OTP REÁL ALFA III ALAP	1 131 815
2019.12.31	OTP REÁL ALFA IV ALAP	1 102 584
2019.12.31	OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP	2 163 559
2019.10.30	OTP REÁL ALFA PLUSZ II. ALAP	1 514 129*
2019.12.31	OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	1 164 951
2019.10.01	OTP REÁL FUTAM III ALAP	1 635 095*
2019.12.31	OTP REÁL FUTAM IV ALAP	3 133 067
2019.12.31	OTP REÁL FUTAM V ALAP	2 165 101
2019.01.31	OTP REÁL FUTAM VI ALAP	3 929 189*

** 2019. 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 2019. évi árbevételeinek 1,59 %-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 2019. évi árbevételének 0,04%-át adta.

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2017. január 20-án indította el a befektetési alapot 1.27 mrd forint kezdő tőkével. 2019. év végére az alap vagyona közel 46,49 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 2019. évi árbevételének 10,93%-át adta.

Devizás Ingatlan Alapba fektető Alapok

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

2019. év végén a két alap vagyona rendre 93,96 millió USD és 246,87 millió EUR volt.

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

2019. év végén az Alap vagyona 9,66 millió EUR volt.

A devizás alapok adták a Társaság 2019. évi árbevételének 3,32%-át.

OTP IKON Származtatott Alap

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

Az Alap elsődleges célja az abszolút hozamú befektetési stratégia megvalósítása a portfólió aktív kezelésével. Az Alap befektetései között első sorban hazai és külföldi tőzsdén kereskedett részvények, hazai alapkezelők által kezelt befektetési alapok és származtatott eszközök szerepelnek. A befektetések elsősorban, de nem kizárólagosan az ingatlanpiachoz és a hazai részvénytőzsdéhez kapcsolódnak, így más szektorokban is vehet fel kitettséget. A hagyományos vételi pozíciókon kívül az Alap felvehet rövid pozíciókat is, amely esetben az árfolyamok

eséséből profitálhat Az Alapkezelő a várakozásainak megfelelően, saját belátása és döntése alapján elsősorban fundamentális és technikai tényezőkre alapozza befektetési döntéseit és pozícióinak felvállalását a várható hozamok és kockázatok mérlegelésével.

3. A 2019. évi tényadatok a terv tükrében

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2019. évi terv/tényadatok összehasonlítása

Adatok: ezer forintban

Megnevezés	2019. évi	2019. évi	változás
	tény	terv	%-ban
	a	b	a/b
Nettó kamatbevétel	3	0	-
Nettó díjak és jutalékok	5 025 766	5 238 616	95,94%
Alapkezelési díjbevétel	9 935 307	10 541 021	94,25%
Forgalmazási jutalék	-4 909 541	-5 302 405	92,59%
Egyéb nettó nem kamatjellegű bevételek	22 190	-12 000	-184,92%
Összes bevétel	5 047 960	5 226 616	96,58%
Személyi jellegű ráfordítások	-798 784	-1 044 719	76,46%
Béreköltség (alapbér)	-429 059	-502 823	85,33%
Béreköltség (jutalom, prémium)	-148 361	-251 412	59,01%
Bérijutalék, adó és egyéb személyi jellegű költség	-221 364	-290 484	76,21%
Értékcsökkenés	-16 461	-34 200	48,13%
Dologi költségek	-456 650	-576 919	79,15%
ITD költségek	-252 708	-332 744	75,95%
Járművek költségei	-36 919	-34 340	107,51%
Ingatlanok költségei	-54 836	-57 317	95,67%
IT, irodai eszközök és egyéb szolgáltatások költsége	-111 272	-197 397	56,37%
Közüzemi díjak	-6 236	-6 000	103,94%
Postaköltségek	-2 212	-2 340	94,51%
Távközlési és sms szolgáltatások költségei	-7 066	-11 350	62,25%
Egyéb ITD költségek	-34 168	-24 000	142,37%
Marketing költségek	-14 741	-30 000	49,14%
Oktatási költség	-1 564	-19 600	7,98%
Eredményt terhelő adók	-15 317	-300	-
Szakértői díjak, szolgáltatások költségei	-71 967	-89 504	80,41%
Működési költség	-1 271 895	-1 655 839	76,81%
Működési eredmény	3 776 064	3 570 778	105,75%
Adózás előtti eredmény	3 723 757	3 570 778	104,28%
Társasági adó	-234 181	-342 985	68,28%
Adózás utáni eredmény	3 489 576	3 227 793	108,11%

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

4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 48,82%-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 ingatlanalopokba fektető értékpapír alapot, három devizában denominált ingatlan alapba fektető alapot, egy zártkörű értékpapír alapot és tizenegy zártvégű származtatott alapot kezelt a 2019-es gazdasági évben. A 2019. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 79%-át teszik ki az ingatlanalopok, 19%-ot a devizás alapok és 2%-ot az egyéb alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettség továbbra is magas.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek értékesítésében meghatározó szerepet játszanak a piaci kamatok, és ezen keresztül az alternatív befektetési lehetőségek kamatszintjének alakulása, tehát a gazdaság általános állapota. Lehetnek olyan gazdaságpolitikai döntések, amelyek hatására a befektetések átstrukturálódnak és ezek hozamteljesítménytől függetlenül kiáramlást indukálhatnak az alapokból. 2019. évben ezek mellett éreztette hatását az újfajta lakossági állampapírok tőke elszívó hatása is, ezek ellenére a vagyon méretét sikerült közel az előző év végi szinten tartani. 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 ingatlanalopok hozamának alakulását. A 2019-es évben a bérleti oldalról továbbra is magas a keresletet volt megfigyelhető.

Az ingatlanalopok 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.

A származtatott alapok tőkevédelmet vagy részleges tőkemegóvást ígérnek az ügyfeleknek. Az Alapkezelő a Reál alapok vagyonának jelentős hányadát biztonságos, fix hozamú eszközökbe fekteti, amivel biztosítható a fizetési ígéret részeként bemutatott részleges vagy teljes tőkemegóvás. A fennmaradó részt ingatlanpiaci mögöttes termékkel rendelkező származtatott termékbe fekteti, amivel a többelthozam 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 való értékét, azaz eltérhetnek a naponta kiszámolt és közzétett egy jegyre jutó nettó eszközértéktől.

6. Jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai közé küzdötte fel magát, csökkenő pályán van az államadósság, és a kormány továbbra is konzervatív fiskális politikát követ. Az ország külső sérülékenysége alacsony. A jövőben a hazai bérek várható további növekedése és az ebből fakadó keresletnövekedés várhatóan továbbra is pozitív hatással lesz a hazai gazdaságra, azonban az eurózónában egyre gyengébb makroadatok látnak napvilágot, melyek kissé árnyalják a hazai gazdaság jó kilátásait. A hazai ingatlanpiac 2014-ben vett lendülete továbbra is kitart. A piac immáron a növekedés érett szakaszában van. A folyamatosan fennálló túlkeresletre a folyamatban lévő fejlesztések magas számában találjuk meg a kínálati oldal reakcióját. A rekord szintű kereslettel szemben a 2020-2021-ben átadandó új ingatlanok segíthetnek elérni az egyensúlyi szintet, mely előre vetíti, hogy a jelenlegi, rekord magas bérbeadottsági szintek már nem emelkednek tovább. Továbbra is leginkább minőségi átrendeződés várható a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előrevetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áterjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében. A globális kamatkörnyezet továbbra is alacsony maradhat, így bár a hazai kamatkörnyezet normalizálódni fog a közeljövőben, azonban jelentős mértékű monetáris szigorítást nem várunk a jegybanktól. A jelenleg kissé megugró 4% körüli infláció következtében az MNB várhatóan megkezdi a monetáris szigorítást, de első körben a nem konvencionális eszközök kivezetésével fogja megkezdeni a folyamatot. A reálbéreket tekintve továbbra is emelkedést várunk, ami révén a lakossági fogyasztás tovább növekedhet. A megtakarítások piacán mindez továbbra is a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulásban fog manifesztálódni. A lakosság a betétek és pénzpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik. Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani, és versenyképes hozamot termelni. Ennek érdekében az OTP Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának fejlesztését, hozamtermelő képességének javítását célozza, valamint a magasabb kockázatvállalási hajlandósággal és befektetési időtávval rendelkező befektetők számára kínálja az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alapot.

7. Egyéb kiegészítések

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világméretűvé minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár a Társaság által kezelt befektetési alapok esetében - elsődlegesen a pandémia által előidézett - tőkepiaci volatilitás nem gyűrűzik be számottevően, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetők.

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, 2020. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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