

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

*Éves beszámoló és független könyvvizsgálói  
jelentés*

*2016. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényeseinek**

### *Vélemény*

Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.433.485 eFt, az adózott eredmény 535.985 eFt 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 2016. 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 (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

### *A vélemény alapja*

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

### *Egyéb információk: Az üzleti jelentés*

Az egyéb információk az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A 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.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. évi üzleti jelentése összhangban van az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

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

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy megszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

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

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

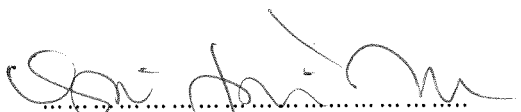
Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

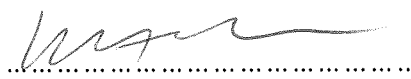
- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, 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.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. március 23.

  
 .....  
 Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
 Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft  
 1068 Budapest Dózsa György út 84/C.  
 Nyilvántartási szám: 000083

  
 .....  
 dr. Hruby Attila  
 Kamarai tag könyvvizsgáló  
 Tagszám: 007118

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

Statisztikai számjel

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

Cégjegyzék száma

## OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

### BESZÁMOLÓ

2016. december 31.

Budapest, 2017. 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" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015.12.31. eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31. eFt-ban
a	b	e	d	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>60,540</b>		<b>31,271</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	30,688		20,138
3	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
4	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
5	Vagyon értékű jogok	30,688		20,138
6	Szellemi termékek	0		0
7	Üzleti vagy cégérték	0		0
8	Immateriális javakra adott előlegek	0		0
9	Immateriális javak érték helyesbítése	0		0
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	29,852		11,133
11	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyon értékű jogok	0		0
12	Műszaki berendezések, gépek, járművek	0		0
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	29,852		11,133
14	Tenyészállatok	0		0
15	Beruházások, felújítások	0		0
16	Beruházásokra adott előlegek	0		0
17	Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		0
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
19	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
20	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
21	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23	Egyéb tartós részesedés	0		0
24	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló váll.	0		0
25	Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
26	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0		0
28	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
29	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>1,044,838</b>		<b>1,401,707</b>
30	I. KÉSZLETEK	0		0
31	Anyagok	0		0
32	Befejezetlen termelés	0		0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
34	Késztermékek	0		0
35	Áruk	0		0
36	Készletekre adott előlegek	0		0

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" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015.12.31. eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31. eFt-ban
a	b	e	d	e
37	II. KÖVETELÉSEK	318,416		437,799
38	Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	240,781		381,630
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	42,522		42,464
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
41	Követelések egyéb részesed. vizs.lévő váll. szemben	0		0
42	Váltókövetelések	0		0
43	Egyéb követelések	35,113		13,705
44	Követelések értékelési különbözete	0		0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
46	III. ÉRTÉKPAPÍROK	528,017		490,442
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
49	Egyéb részesedés	528,017		490,442
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
53	IV. PÉNZESZKÖZÖK	198,405		473,466
54	Pénztár, csekkek	69		35
55	Bankbetétek	198,336		473,431
56	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>280</b>		<b>507</b>
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0		507
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	280		0
59	Halasztott ráfordítások	0		0
60	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1,105,658</b>		<b>1,433,485</b>

Budapest, 2017. február 10.

OTP Ingatlan Befektetés Alapkezelő Zrt.

Befektetés Alapkezelő Zrt.  
1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015.12.31. eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31. eFt-ban
a	b	e	d	e
61	<b>D. Saját tőke</b>	<b>843,277</b>		<b>1,029,262</b>
62	I. JEGYZETT TŐKE	100,000		100,000
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
64	II. JEGYZETT, DE BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
65	III. TŐKETARTALÉK	0		0
66	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	285,567		393,277
67	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
68	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0		0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
71	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	457,710		535,985
72	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
74	Céltartalék a jövőbeni kötelezettségekre	0		0
75	Egyéb céltartalék	0		0
76	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>156,914</b>		<b>235,736</b>
77	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
82	II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK	0		0
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
84	Átváltoztatható kötvények	0		0
85	Tarozások kötvénykibocsátásból	0		0
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
90	Tartós köt.egyéb részesedési viszonyban lévő váll.szemben	0		0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
92	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	156,914		235,736
93	Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
94	ebből: átváltoztatható kötvények	0		0



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

Statistikai számjel

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

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015.12.31. eFt-ban	Előző év(ek) módosításai	2016.12.31. eFt-ban
a	b	e	d	e
95	Rövid lejáratú hitelek	0		0
96	Vevőktől kapott előlegek	0		0
97	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	14,618		18,261
98	Váltótartozások	0		0
99	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	101,443		162,912
100	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
101	Rövid lejáratú köt.egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben	0		0
102	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	40,853		54,563
103	Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
104	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
105	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>105,467</b>		<b>168,487</b>
106	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
107	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	105,467		168,487
108	Halasztott bevételek	0		0
109	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>1,105,658</b>		<b>1,433,485</b>

Budapest, 2017. február 10.

OTP Ingatlan  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.  
 1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

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

Statisztikai számjel

0 - 1 0 - 0 4 4 1 8 5

Cégjegyzék száma

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

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015.01.01.- 2015.12.31.	Előző év(ek) módosításai	2016.01.01.- 2016.12.31.
		eFt-ban	d	eFt-ban
a	b	e	d	e
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele - Alapkez. Díj	2,251,280		2,903,838
2	- Közv. szolg. tszla	3,584		3,858
3	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	0		0
4	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>2,254,864</b>		<b>2,907,696</b>
5	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
6	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
7	<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
8	<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>1,237</b>		<b>19,682</b>
9	ebből: visszalírt értékvesztés	0		0
10	05. Anyagköltség	16,730		14,904
11	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	222,463		221,314
12	07. Egyéb szolgáltatások értéke	12,168		14,444
13	08. Eladott áruk beszerési értéke	0		0
14	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke - Forg.jutalék	948,045		1,475,986
15	- Közv. szolgálat.	933		6,056
16	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)</b>	<b>1,200,339</b>		<b>1,732,704</b>
17	10. Bérköltség	330,500		360,401
18	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	52,452		52,102
19	12. Bérjárulékok	109,063		115,962
20	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>492,015</b>		<b>528,465</b>
21	<b>VI. Értékcsökkenési leírás</b>	<b>27,868</b>		<b>24,603</b>
22	<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>34,351</b>		<b>49,715</b>
23	ebből: értékvesztés	0		0
24	banki kölönadó	0		0
25	<b>A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>501,528</b>		<b>591,891</b>
26	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
27	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
28	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	0		0
29	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
30	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0		13,293
31	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
32	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7,933		1,232
33	ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	7,933		1,232
34	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	268		7
35	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>8,201</b>		<b>14,532</b>
36	18. Részesedésekből származó ráfordítások árfolyamvesztesége	0		0
37	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
38	19. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	0		0
39	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
40	20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		0
41	ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
42	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		0
43	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	199		137
44	ebből: értékelési különbözet	0		0
45	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)</b>	<b>199</b>		<b>137</b>
46	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>8,002</b>		<b>14,395</b>
47	<b>C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>509,530</b>		<b>606,286</b>
48	<b>XII. Adófizetési kötelezettség</b>	<b>51,820</b>		<b>70,301</b>
49	<b>D. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>457,710</b>		<b>535,985</b>

Budapest, 2017. február 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**2016. január 1-től 2016. december 31-ig terjedő időszakra**

2017. február 10.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA</b> .....	3
<b>2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK</b> .....	6
2.1. Immateriális javak.....	6
2.2. Tárgyi eszközök.....	6
2.3. Befektetett pénzügyi eszközök.....	7
2.4. Követelések.....	7
2.5. Értékpapírok.....	7
2.6. Pénzeszközök.....	8
2.7. Aktív időbeli elhatárolások.....	8
2.8. Saját tőke.....	8
<b>2.8.1. Összehasonlító adatok</b> .....	8
2.9. Céltartalék.....	8
2.10. Kötelezettségek.....	9
<b>2.10.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból</b> .....	9
<b>2.10.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben</b> .....	9
<b>2.10.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b> .....	9
2.11. Passzív időbeli elhatárolások.....	10
<b>3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK</b> .....	10
3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele.....	10
3.2. Egyéb bevételek.....	10
3.3. Anyagjellegű ráfordítások.....	11
3.4. Személyi jellegű ráfordítások.....	12
3.5. Értékcsökkenési leírás.....	12
3.6. Egyéb ráfordítások.....	12
3.7. Pénzügyi műveletek eredménye.....	12
<b>4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK</b> .....	13
4.1. Társasági adó.....	13
4.2. Létszám adatok.....	13
<b>5. CASH FLOW KIMUTATÁS</b> .....	14
<b>6. A SAJÁT TŐKE ÜZLETI ÉVBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSAI</b> .....	15
<b>7. A TÁRSASÁG VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE</b> .....	15
<b>8. A TÁRSASÁG JÖVŐBENI HELYZETÉRE VONATKOZÓ DÖNTÉSEK ÉS AZOK HATÁSAI</b> .....	18

## 1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

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

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

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

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-044185

*A Társaság székhelye:*

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

*A Társaság tevékenységi köre:*

6630'08 alapkezelés

Hatályos: 2008. május 7-től

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

A Társaság tárgyévben az alábbi alapok kezelését végezte:

Alap neve	NEÉ / eFt 2016.12.31.
OTP Ingatlanbefektetési Alap	152.833.993
Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap	26.637.334
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	21.666.663
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	2.907.059
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	854.042
OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2.111.063
OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1.817.295
OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1.231.596
OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2.518.638
OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2.473.841
OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1.534.865
OTP Reál Fókusz 4+. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1.703.311
OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	1.885.664
OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	1.387.701
OTP Reál Globális TOP Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	3.867.775
OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap	1.652.599
OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap	3.015.653
OTP Reál Futam V. Tőkevédett Alap	2.006.975
OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap	2.508.358

OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap	1.335.613
OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap	1.138.395
OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap	1.106.330
OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap	2.235.516
OTP Reál Alfa V. Tőkevédett Alap	1.764.289
<b>Összes kezelt vagyon</b>	<b>242.194.568</b>

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

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

A Társaság az eszközök és források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, devizában fennálló követelése, kötelezettségei a mérleg fordulónapján nem voltak. Az immateriális javak esetében a Társaság 6 éves használatot feltételezve 16,67 % értékcsökkenési leírási kulcsot alkalmazott, kivéve a szoftvereknél, melyekre egyedi leírási kulcsot határozott meg.

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

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

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza, az eredménykimutatás összköltség eljárással készült.

A mérlegkészítés zárónapja 2017. január 20.

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

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

A könyvvizsgálat díja 1.200 eFt + ÁFA.

A könyvviteli feladatok irányításáért, vezetéséért, az éves beszámoló elkészítéséért Szabó Ágota (2220 Vecsés, Nyárfa u. 2.) back-office igazgató a felelős, aki 191651 sorszám alatt szerepel a Nemzetgazdasági Minisztérium könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában.

Az éves beszámolón a Társaság képviselőiben aláírásra jogosultak:

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

Szabó Ágota  
2220 Vecsés, Nyárfa u. 2.

A Társaság Felügyelő Bizottságának tagjai: Nyitrai Győző József elnök (1141 Budapest, Kalocsai utca 54/B.2. em. 5.), Szabó János (1024 Budapest, Rómer Flóris u. 22-24. 4.em 13), Zagyai László (2016 Leányfalu, Móricz köz 4.), 2012.04.23-tól Windheim József (6000. Kecskemét, Kistemplom u. 1.), és Dr. Wieland Zsolt (2000 Szentendre, Barackvirág u. 5.).

A Társaság a Felügyelő Bizottság tagjai részére előleget, kölcsönt nem nyújtott, nevükben garanciát nem vállalt. A Társaságnak a korábbi tisztségviselőivel, igazgatósági és felügyelő bizottsági tagjaival szemben nyugdíjfizetési kötelezettsége nincs. A Felügyelő Bizottság tagjai részére 2015. évben 1.200 eFt tiszteletdíj került számfejtésre.

A Számviteli törvény 3.§-a alapján a Társaság leányvállalatnak minősül, és ez alapján készítette el mérlegét és eredménykimutatását. A Társaság az OTP Bank Nyrt. („Bank”) leányvállalata, így a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (“Hpt.”) 90.§-a szerint a Bank összevont alapú felügyelete alá tartozik.

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

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

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

## 2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

### 2.1. Immateriális javak

eFt

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó érték
	Nyitó 2016.01.01	Változás		Záró 2016.12.31	Nyitó 2016.01.01	Változás		Záró 2016.12.31	Záró 2016.12.31
		+	-			+	-		
Vagyoni értékű jogok	118,805	18	1	118,822	88,117	10,568	1	98,684	20,138
Szoftverek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Immateriális javak összesen</b>	<b>118,805</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>118,822</b>	<b>88,117</b>	<b>10,568</b>	<b>1</b>	<b>98,684</b>	<b>20,138</b>

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

### 2.2. Tárgyi eszközök

Összesen 48.036 eFt bruttó értékű tárgyi eszköz értékesítésére került sor, melyekre a kivezetésig 35.218 eFt értécsökkenést számolt el. Az időszakban 1.600 eFt bruttó értékű tárgyi eszköz selejtezése vált szükségessé, 1.600 eFt értécsökkenés kivezetése mellett.

A tárgyi eszközök bruttó értéke az időszak végén 77.831 e Ft, az elszámolt értécsökkenés 66.698 eFt, a tárgyi eszközök nettó értéke 11.133 eFt.

eFt

Megnevezés	Bruttó érték				Értécsökkenés				Nettó érték
	Nyitó 2016.01.01	Változás		Záró 2016.12.31	Nyitó 2016.01.01	Változás		Záró 2016.12.31	Záró 2016.12.31
		+	-			+	-		
Számítástechnikai berendezések	36,051	2,069	2,505	35,615	31,726	5,255	2,505	34,476	1,139
Járművek	63,461	3,041	45,510	20,992	39,856	6,997	32,692	14,161	6,831
Egyéb berendezési és felszerelési tárgyak	19,821	3,024	1,621	21,224	17,899	1,783	1,621	18,061	3,163
<b>Egyéb berendezések, felszerelések, járművek összesen</b>	<b>119,333</b>	<b>8,134</b>	<b>49,636</b>	<b>77,831</b>	<b>89,481</b>	<b>14,035</b>	<b>36,818</b>	<b>66,698</b>	<b>11,133</b>
Beruházás	0	8,133	8,133	0	0	0	0	0	0

Az immateriális javak és tárgyi eszközök időszakban elszámolt értécsökkenési leírásának összege: 24.603 eFt; melyből az azonnali értécsökkenés összege 2.884 eFt.



### 2.3. Befektetett pénzügyi eszközök

### 2.4. Követelések

2016. december 31-én a Társaságnak 437.799 eFt a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	2015.12.31-én	2016.12.31-én
a./ Vevőkkel szembeni követelés :	240.781 eFt	381.630 eFt
b./ Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	42.522 eFt	42.464 eFt
c./ Egyéb követelések összege:	35.113 eFt	13.705 eFt
- ebből:		
Társasági adó	21.031 eFt	8.011 eFt
Áfa követelés	0 eFt	1.377 eFt
Rövid lejár. egyéb követelés	19 eFt	104 eFt
Fizetett óvadék	5 eFt	5 eFt
Egyéb előleg (szállítónak)	6.191 eFt	0 eFt
Reklámadó	68 eFt	173 eFt
Munkáltatói lakásvásárlási kölcsön	2.534 eFt	1.733 eFt
Iparüzési adó	4.842 eFt	855 eFt
Innovációs járulék	0 eFt	1.447 eFt
Egyéb (szállító, különadó)	423 eFt	0 eFt

A vevőkkel szembeni követelés részben az OTP Ingatlanbefektetési Alap (214.709 eFt) 12. havi, részben az OTP Reál Alapok (153.358 eFt) és egyéb alapok (13.184 eFt) 10-12. havi alapkezelési díjait és költség továbbszámlázásait, illetve 379 eFt egyéb partnereknek történő továbbszámlázását tartalmazza. A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés (42.464 eFt) teljes egészében a Balansz Alap alapkezelési díja és továbbszámlázott költségei miatti követelés.

### 2.5. Értékpapírok

2015. december 31-én a Társaság tulajdonában 335.795 eFt névértékű OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegy volt, melynek beszerzési ára 528.017 eFt.

2016. év folyamán befektetési jegy visszaváltás történt, így 2016. december 31-én 310.795 eFt névértékű befektetési jegy volt a Társaság tulajdonában 490.442 eFt beszerzési értéken.

A befektetésre értékvesztést nem kellett elszámolni.

## 2.6. Pénzeszközök

<i>A Társaság pénzeszköz-állománya</i>	<b>2015.12.31-én</b>	<b>2016.12.31-én</b>
	198.405 eFt	473.466 eFt
Pénztárak egyenlege:	69 eFt	35 eFt
Bankszámlákon kezelt pénzeszköz	198.336 eFt	473.431 eFt

Devizával, valutával a mérleg fordulónapján nem rendelkezik a Társaság.

## 2.7. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások között mutatja ki a Társaság a 2016. évre ki nem számlázott alapkezelési díj összegét (507 eFt).

<i>Az aktív időbeli elhatárolások összege</i>	<b>2015.12.31-én</b>	<b>2016.12.31-én</b>
	280 eFt	507 eFt

## 2.8. Saját tőke

	<b>2015.12.31-én</b>	<b>2016.12.31-én</b>
Jegyzett tőke	100.000 eFt	100.000 eFt
Eredménytartalék	285.567 eFt	393.277 eFt
Adózott eredmény	457.710 eFt	535.985 eFt
<b>Összesen:</b>	<b>843.277 eFt</b>	<b>1.029.262 eFt</b>

A Társaság adózás előtti eredménye: 606.286 eFt , adózott eredménye 535.985 eFt, mely 350.000 eFt osztalék kifizetését teszi lehetővé.

### 2.8.1. Összehasonlító adatok

A számviteli törvény 2016. január 1-től hatályos változásainak következtében a jelen beszámoló mérlegében a „Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben” és a „Saját tőke” értékei, valamint az ezekből származtatott adatok a 2015. évi osztalék összegével térnek el az előző évben közzétett éves beszámolóban szereplő adatoktól.

*adatok e Ft-ban*

	<b>2015. évi közzétett beszámoló</b>	<b>Jelen beszámoló 2015. évi oszlopa</b>	<b>Eltérés</b>
Mérleg szerinti eredmény/adózott eredmény	107.710	457.710	+350.000
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	451.443	101.443	-350.000
<b>Összesen:</b>	<b>559.153</b>	<b>559.153</b>	<b>0</b>

A 2015. évi beszámoló eredménykimutatásának rendkívüli eredmény tételei szintén átsorolásra kerültek a számviteli törvény előírásai alapján.

## 2.9. Céltartalék

Céltartalékot nem képeztünk, várható, jövőbeni kötelezettségünk nincs.

## 2.10. Kötelezettségek

A Társaságnak 2016. december 31-én hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt.

Rövid lejáratú kötelezettségek	<b>2015.12.31-én</b> 156.914 eFt	<b>2016.12.31-én</b> 235.736 eFt
--------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

### 2.10.1. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból

A kötelezettségek értéke áruszállításból és szolgáltatásból összesen 18.261 eFt (2015. december 31.: 14.618 eFt), mely teljes egészében belföldi szállítókkal szembeni tartozás.

### 2.10.2. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	<b>2015.12.31-én</b>	<b>2016.12.31-én</b>
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben:	101.443 eFt	162.912 eFt
-ebből:		
osztalék fizetési kötelezettség	0 eFt	0 eFt
forgalmazási jutalék	96.426 eFt	157.738 eFt
letétkezelési díj	3.431 eFt	4.531 eFt
marketing költség	1.045 eFt	0 eFt
reklámszolgáltatás	250 eFt	250 eFt
honlap karbantartás	180 eFt	180 eFt
bérszámfejtés	68 eFt	68 eFt
adatátviteli vonal bérlet	41 eFt	145 eFt
ADLAK bonyolítási díj	2 eFt	0 eFt

### 2.10.3. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege 54.563 eFt (2015. december 31.: 40.853 eFt). A Társaság itt mutatja ki a költségvetési befizetési kötelezettségeket, az egyéb különféle fizetendő adókat, járulékokat.

## 2.11. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások között olyan költségeket szerepeltet a Társaság, amelyek az időszakot terhelik, de a mérlegkészítés időszaka alatt a kapcsolódó számla még nem érkezett meg.

	<b>2015.12.31-én</b>	<b>2016.12.31-én</b>
	105.467 eFt	168.487 eFt
-jóváhagyott jutalom+járulékai	76.920 eFt	42.653 eFt
- jutalék+járulékai	6.350 eFt	0 eFt
-könyvvizsgálói díj	18.110 eFt	27.906 eFt
-cégautóadó IV.név	435 eFt	292 eFt
-takarítás költsége	292 eFt	0 eFt
-szakértői támogatás	2.580 eFt	0 eFt
-telefon, internet költség	780 eFt	130 eFt
-forgalmazási jutalék	0 eFt	97.506 eFt

## 3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

### 3.1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele

<b>2015</b>	<b>2016</b>
2. 254.864 eFt	2.907.696 eFt

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

### 3.2. Egyéb bevételek

<b>2015</b>	<b>2016</b>
1.237 eFt	19,682 eFt

Az egyéb bevételek között szerepelnek az értékesített tárgyi eszközökből származó bevételek (16.927 eFt), kerekítési különbözetek (6 eFt), káreseménnyel kapcsolatos bevételek (2.064 eFt) illetve a különféle egyéb bevételek (685 eFt).

**3.3. Anyagjellegű ráfordítások**

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	<b>1.200.339 eFt</b>	<b>1.732.704 eFt</b>
<i>Anyagköltségek</i>	<i>16.730 eFt</i>	<i>14.904 eFt</i>
- ebből:		
közüzemi díjak	8.712 eFt	9.438 eFt
üzemanyag költségek	5.669 eFt	3.706 eFt
irodaszer, nyomtatvány költségei	1.428 eFt	931 eFt
egyéb anyagfelhasználás	921 eFt	829 eFt
 <i>Igénybevett szolgáltatások</i>	 <i>222.463 eFt</i>	 <i>221.314 eFt</i>
- ebből:		
reklám, hirdetés	22.677 eFt	41.552 eFt
bérleti díjak	28.785 eFt	31.754 eFt
tanácsadás	11.690 eFt	8.757 eFt
immat. jav., tárgy eszköz. üzemeltetés	26.225 eFt	31.867 eFt
szakértői díj	26.649 eFt	14.816 eFt
könyvvizsgálat	22.482 eFt	28.617 eFt
számtechn.,irodai ber. gk. karbant.	6.663 eFt	7.117 eFt
adatátviteli szolgáltatás	11.452 eFt	16.983 eFt
jogi tanácsadás	26.569 eFt	1.644 eFt
letétkezelési díj	11.924 eFt	16.402 eFt
kézbesítés, fuvardíj,taxi	3.426 eFt	3.199 eFt
utazási, kiküldetési ktg.	4.691 eFt	3.034 eFt
telefon költségek	4.180 eFt	3.063 eFt
épület üzemeltetés	3.928 eFt	3.502 eFt
oktatás, továbbképzés	5.154 eFt	3.045 eFt
posta költségek	2.689 eFt	2.797 eFt
hírlap, folyóirat, szakkönyv	479 eFt	275 eFt
fordítás	122 eFt	0 eFt
bérszámfejtés	272 eFt	272 eFt
ügyviteli, üzletviteli szolgáltatás	1.284 eFt	912 eFt
egyéb anyagjell.	0 eFt	66 eFt
egyéb	1.122 eFt	1.640 eFt
 <i>Egyéb szolgáltatások</i>	 <i>12.168 eFt</i>	 <i>14.444 eFt</i>
- ebből:		
hatósági, tagsági díjak	7.998 eFt	10.343 eFt
biztosítási díj	3.279 eFt	3.296 eFt
pénzügyi, bef.szolgáltatási díjak	838 eFt	617 eFt
különféle egyéb költség	53 eFt	188 eFt
 <i>Eladott (közvetített) szolgáltatások</i>	 <i>948.978 eFt</i>	 <i>1.482.042 eFt</i>
- ebből:		
forgalmazási díj	948.045 eFt	1.475.986 eFt
egyéb közvetített szolgáltatás	933 eFt	6.056 eFt

Az eladott (közvetített) szolgáltatások között a kapcsolt felekkel (OTP Bank Nyrt.) szemben felmerült forgalmazási díjak összege 1.472.951 eFt.

**3.4. Személyi jellegű ráfordítások**

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Béreköltség	330.500 eFt	360.401 eFt
Bérfelárulék	109.063 eFt	115.962 eFt
Személyi jellegű kifizetések	52.452 eFt	52.102 eFt
<b>Összesen</b>	<b>492.015 eFt</b>	<b>528.465 eFt</b>

**3.5. Értécsökkenési leírás**

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Terv szerinti értécsökkenési leírás	26.163 eFt	21.719 eFt
100 eFt érték alatti tárgyi eszközök	1.705 eFt	2.884 eFt
<b>Összesen:</b>	<b>27.868 eFt</b>	<b>24.603 eFt</b>

**3.6. Egyéb ráfordítások**

Az egyéb ráfordítások a Társaságnál 49.715 eFt-ot tettek ki az időszak alatt. Itt mutatjuk ki a kivezetett immateriális javak és tárgyi eszközök nyilvántartási értékét, a bírságok, kártérítések összegét, a helyi iparüzési adót, a gépjárműadót, a fizetett és ráfordításként elszámolt késedelmi kamatot és a kerekítések összegét. A pénzügyi szervek különadója 2015. évtől már az alapokat terheli.

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
	<b>34.351 eFt</b>	<b>49.715 eFt</b>
Iparüzési adó	28.015 eFt	32.003 eFt
Pénzügyi szervezetek különadója	0 eFt	0 eFt
Értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök	0 eFt	12.818 eFt
Cégautó adó	1.726 eFt	1.409 eFt
Innovációs járulék	4.202 eFt	3.120 eFt
Egyéb	408 eFt	365 eFt

**3.7. Pénzügyi műveletek eredménye**

	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>8.201 eFt</b>	<b>14.532 eFt</b>
melyből: Befektetett pénzügyi eszköz kamata, árf.nyer.	0 eFt	13.293 eFt
egyéb kapott kamat és kamatjellegű bevételek	7.933 eFt	1.232 eFt
egyéb pénzügyi bevétel	268 eFt	7 eFt
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>199 eFt</b>	<b>137 eFt</b>
melyből: külf.pénzértékre szóló köt.árf.veszt.	199 eFt	137 eFt
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>8.002 eFt</b>	<b>14.395 eFt</b>

#### 4. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

##### 4.1. Társasági adó

	2015. év	2016. év	
<b>Adózás előtti eredmény:</b>	<b>509.530</b>	<b>606.286</b>	<b>eFt</b>
<b>Növelő tételek:</b>			
Elszámolt értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszk. nettó értéke	27.868	24.603	eFt
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	47	30	eFt
Kivezetett eszközök nettó értéke	0	0	eFt
<b>Növelő tételek összesen:</b>	<b>27.915</b>	<b>24.633</b>	<b>eFt</b>
<b>Csökkentő tételek:</b>			
Adótv.szerinti értékcsökkenés és értékesített tárgyi eszközök nettó értéke	27.868	24.603	eFt
Kivezetett tárgyi eszköz nyilvántartás szerinti értéke	0	0	eFt
<b>Csökkentő tételek összesen:</b>	<b>27.868</b>	<b>24.603</b>	<b>eFt</b>
<b>Társasági adóalap</b>	<b>509.577</b>	<b>606.316</b>	<b>eFt</b>
<b>Társasági adó 10%</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>eFt</b>
<b>Társasági adó 19%</b>	<b>1.820</b>	<b>20.301</b>	<b>eFt</b>
<b>Adófizetési kötelezettség összesen:</b>	<b>51.820</b>	<b>70.301</b>	<b>eFt</b>
<b>Adózott eredmény</b>	<b>457.710</b>	<b>535.985</b>	<b>eFt</b>

##### 4.2. Létszám adatok

2016. január 1. – 2016. december 31. között foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai állománya 39,42 fő, záró állományi létszám 42 fő volt.

	2015. év	2016. év
<b>Béreköltség és személyi jellegű egyéb kifizetések összege:</b>	<b>382.952 eFt</b>	<b>412.503 eFt</b>
A munkavállalók béreköltsége:	218.468 eFt	265.026 eFt
Állományon kívüli dolgozók béreköltsége:	8.683 eFt	16.561 eFt
Jutalom, jutalék	103.349 eFt	78.814 eFt
Személyi jellegű egyéb kifizetések:	51.252 eFt	50.902 eFt
Felügyelő Bizottság tiszteletdíj:	1.200 eFt	1.200 eFt

## 5. CASH FLOW KIMUTATÁS

	2015	2016
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)</b>	<b>-735.746</b>	<b>266.286</b>
Adózás előtti eredmény	509.530	606.286
- le / kapott osztalék	0	0
Elszámolt amortizáció	27.868	24.603
Elszámolt értékvesztés	0	0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-35	-4.109
Szállítói kötelezettség változása	-26.062	65.112
Rövidlejáratú kötelezettség változása	-1.127.301	13.710
Passzív időbeli elhatárolások változása	5.931	63.020
Vevőkövetelés változása	-42.496	-140.791
Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változás	-33.302	58.983
Aktív időbeli elhatárolások változása	1.941	-227
Fizetett adó (nyereség után)	-51.820	-70.301
Fizetendő osztalék, részesedés	0	-350.000
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzváltozás</b>	<b>-7.763</b>	<b>-8.775</b>
Befektetett eszközök beszerzése	-7.798	-8.152
Befektetett eszközök eladása	35	16.927
Kapott osztalék	0	0
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Pénzeszközök változása</b>	<b>-743.509</b>	<b>275.061</b>
Pénzeszközök nyitó	941.914	198.405
Pénzeszközök záró	198.405	473.466
<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>-743.509</b>	<b>275.061</b>

Összességében a pénzeszközök növekedése 275,1 millió forint volt. Pénzügyi műveletből származó pénzáramlás nem volt, a pénzeszközök növekedését nagyobb részben a szokásos működési tevékenység (266,3 mFt) pozitív hatása, illetve a befektetési tevékenység negatív hatása (-8,8 mFt) együttesen befolyásolta.

A szokásos működésből származó bevétel 266,3 millió forint volt. Ennek összetevői: az adózás előtti eredmény 606,3 millió forint, amit 70,3 millió forint adófizetési kötelezettség terhel. Ezt pozitív irányban befolyásolták az elszámolt, de kifizetést nem igénylő költségek, mint az amortizáció (24,6 millió Ft). A forgóeszközök változásából eredő pénzáramlás pozitív volt (értéke 59,0 millió forint), ami részben az egyéb követelések csökkenését (21,4 millió forint), részben az értékpapír-állomány csökkenését (37,6 millió forint) tartalmazza. A vevőkkel szembeni követelés növekedése csökkentette, illetve a passzív elhatárolások változása növelte a pénzeszközök állományváltozását. A rövid lejáratú kötelezettségek változása 13,7 millió



forintos negatív pénzáramlást okozott, mivel a szállítói kötelezettségek és kapcsolt vállalkozással szembeni kötelezettségek is nőttek, a kifizetett osztalék összege viszont csökkent az előző év végi adatokhoz képest.

A befektetési tevékenységből származó 8,8 millió forintos pénzeszköz növekedést részben a Társaság szokásos tevékenységére jellemző tárgyi eszköz beszerzés (8,2 millió forint) - ami az elavult eszközök cseréjéből adódik - , részben a jelentősebb mértékű tárgyi eszköz eladásából származó bevétel (16,9 millió forint) okozta.

## 6. A SAJÁT TŐKE ÜZLETI ÉVBEN BEKÖVETKEZETT VÁLTOZÁSAI

*adatok eFt-ban*

	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	Adózott eredmény
<b>Nyitó: 2015. dec.31.</b>	<b>100.000</b>	<b>285.567</b>	<b>457.710</b>
<b>Növekedés:</b>			
- 2015. évi adózott eredmény átsorolása	0	457.710	-457.710
- 2016. évi adózott eredmény	0	0	535.985
<b>Csökkenés:</b>			
- 2015. évre vonatkozóan megállapított osztalékkifizetés	0	350.000	0
<b>Záró: 2016.dec.31.</b>	<b>100.000</b>	<b>393.277</b>	<b>535.985</b>

2015. évben az adózott eredmény 457.710 eFt volt, 350.000 eFt jóváhagyott osztalékként került kimutatásra, amely az eredménytartalék egyenlegét csökkentette. 2016. évre szintén 350.000 eFt a tervezett osztalék, mely az elfogadás után, 2017. évben kerül könyvelésre.

## 7. A TÁRSASÁG VAGYONI, PÉNZÜGYI, JÖVEDELMI HELYZETÉNEK ELEMZÉSE

### *Saját tőke aránya (%)*

#### **2015. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{843.277}{1.105.658} = 76,27 \% *$$

#### **2016. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}} = \frac{1.029.262}{1.433.485} = 71,80 \%$$

**Nettó forgóeszközarány (%)**

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

**2015. év**

$$\frac{1.044.838+280-156.914-105.467}{1.044.838+280} = \frac{782.737}{1.045.118} = 74,89\% *$$

**2016. év**

$$\frac{1.401.707+507-235.736-168.487}{1.401.707+507} = \frac{997.991}{1.402.214} = 71,17\%$$

**Jegyzett tőke fedezettsége (%)****2015. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{843.277}{100.000} = 843,28\% *$$

**2016. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{1.029.262}{100.000} = 1029,26\%$$

**Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)****2015. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{843.277}{60.540} = 1392,93\% *$$

**2016. év**

$$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Befektetett eszközök}} = \frac{1.029.262}{31.271} = 3291,43\%$$

**Likviditási mutató****2015. év**

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elhat}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek} + \text{Passzív időbeli elhat.}} = \frac{1.044.838+280}{156.914+105.467} = 398,32\% *$$

**2016. év**

$$\frac{\text{Forgóeszközök} + \text{Aktív időbeli elhat}}{\text{Rövid lejáratú kötelezettségek} + \text{Passzív időbeli elhat.}} = \frac{1.401.707+507}{235.736+168.487} = 346,89\%$$

**Árbevétel-arányos üzemi eredmény (%)****2015. év**

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

**2016. év**

$$\frac{\text{Üzleti tevékenység eredménye}}{\text{Értékesítés nettó árbevétele}} = \frac{591.891}{2.907.696} = 20,36 \%$$

**A Saját tőke jövedelmezősége (%)****2015. év**

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{457.710}{843.277} = 54,28 \% *$$

**2016. év**

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Saját tőke}} = \frac{535.985}{1.029.262} = 52,07 \%$$

**A jegyzett tőke jövedelmezősége (%)****2015. év**

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

**2016. év**

$$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Jegyzett tőke}} = \frac{535.985}{100.000} = 535,99 \%$$

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2015-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 509,5 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Növekedett az árbevétel, ez költségtakarékos gazdálkodással párosult, így a tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A forrásokon belül az osztalék előírás (350.000 eFt) mellett is nőtt a saját tőke aránya, és továbbra is jelentősen meghaladja a befektetett eszközök értékét. A Társaság fizetőképessége megfelelő, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

## 8. A TÁRSASÁG JÖVŐBENI HELYZETÉRE VONATKOZÓ DÖNTÉSEK ÉS AZOK HATÁSAI

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. két ingatlanalapot, egy ingatlanalapba fektető értékpapír alapot, két devizás ingatlan alapba fektető alapot és tizenkilenc származtatott alapot kezel a 2016-os gazdasági évben.

Az **OTP Ingatlanbefektetési Alap** 2016-ban tovább javított piaci pozícióján, jelenleg a második legnagyobb hazai ingatlanalap. A válság éveiben tapasztalt tőkekiáramlás 2012. évben megállt, majd a termék újra a befektetői érdeklődés középpontjába került, ami 2015. évhez hasonlóan 2016. évben is jelentős mértékű tőkebeáramlást generált. Ez a kedvező folyamat részben a makrogazdasági körülményeknek, a csökkenő kamatoknak, és az alternatív befektetési formákhoz viszonyítva kedvezőbb hozamkilátásoknak köszönhető. Mindezek eredményeként az Alap likviditása 2016-ban jelentős mértékben tovább erősödött, ami részben a forgalmazás pozitív egyenlegének, részben a bérletdíj bevételeknek köszönhető. Az alap továbbra is konzervatív befektetési politikát folytat, ingatlanai jó hozamtermelő képességűek, bérleti állománya stabil, jelentős részben tőkeerős, multinacionális háttérrel rendelkező társaság. Az alap gazdálkodásának eredményeképpen az árfolyam folyamatosan és egyenletes ütemben emelkedik. A mérleg fordulónapján az alap nettó eszközértéke 152,8 Mrd. forint, az ingatlanok értéke pedig 65,6 Mrd. forint volt. Az alap célja az alternatív befektetési formákkal szembeni hozamelőny megőrzése, melynek eszköze az ingatlan feltöltöttség növelése és az ingatlanok üzemeltetési költségének további csökkentése.

2010 májusában indult 501 millió forint vagyonnal az **OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap**. Megalakulást követően az alap befektetői köre a nyugdíjpénztárak voltak és az alap célja a betéti hozamnál magasabb hozammal bíró befektetési forma ajánlása volt a nyugdíjpénztárak részére. 2012-ben az Alapkezelő az alap átalakításáról döntött: megváltozott az alap befektetési politikája, neve, tulajdonosi köre, és az alap nettó eszközértékének számítási módja is. Az alap neve **BALANSZ Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap**-ra változott, egyetlen tulajdonosa az OTP Bank Nyrt. lett. A mérleg fordulónapján az alap vagyona 26,6 Mrd. forint, az ingatlanok értéke pedig 15,9 Mrd. forint volt.

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

eFt

Alap neve	Indulás		NEÉ 2016.12.31
	Dátum	Tőke	
OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2013.06.31	1,928,774	2,111,063
OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2013.09.17	1,700,465	1,817,295
OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2013.11.18	1,130,555	1,231,596
OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.01.28	2,344,396	2,518,638
OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.04.09	2,311,454	2,473,841
OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.05.21	1,459,499	1,534,865
OTP Reál Fókusz 4+. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.07.29	1,630,511	1,703,311
OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.09.26	1,714,777	1,885,664
OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	2014.11.21	1,341,845	1,387,701
OTP Reál Globális TOP Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	2015.01.27	3,853,413	3,867,775
OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap	2015.03.24	1,629,451	1,652,599
OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap	2015.05.21	2,454,351	2,508,358
OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap	2015.07.23	1,311,696	1,335,613
OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap	2015.09.29	1,123,247	1,138,395
OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap	2015.11.27	1,079,025	1,106,330
OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap	2016.03.03	2,995,154	3,015,653
OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap	2016.06.29	2,203,653	2,235,516
OTP Reál Futam V. Tőkevédett Alap	2016.09.21	2,125,207	2,006,975
OTP Reál Alfa V. Tőkevédett Alap	2016.12.14	1,758,604	1,764,289

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

2017. január hónapban indul az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap, melynek elsődleges célja, hogy prémium kategóriás ingatlanokba való befektetéssel, valamint tőkeáttétel alkalmazásával érjen el hosszú távon attraktív, kiemelkedő hozamot a hazai ingatlanpiacon.

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

Budapest, 2017. február 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**2016. évi gazdálkodásáról**

2017. február 10.

## 1. A vállalkozás bemutatása

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

*Cégbírósi bejegyzés száma:* 01-10-044185

*Vállalkozás székhelye:*  
1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

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

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

A Társaság 2016. év folyamán az alábbi alapok alapkezelési tevékenységét végezte:

- OTP Ingatlanbefektetési Alap,
- Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap,
- OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap
- OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap
- OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja
- OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Globális TOP Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap,
- OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap,
- OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap,
- OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap,
- OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap,
- OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap
- OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap
- OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap
- OTP Reál Futam V. Tőkevédett Alap
- OTP Reál Alfa V. Tőkevédett Alap

A Társaság működését 2016 évben öt 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 eszközértékére vetített összeg. Az Alapkezelő 2016-ban is eredményes évet zárt, nettó árbevétele 29,0%-kal haladta meg az előző évi bevételeket, míg adózott eredménye 17,1%-kal emelkedett a bázis év hasonló adatához viszonyítva. A bevétel növekedés a kezelt alapok számának és a kezelt vagyon növekedésének köszönhető. Az eredmény növekedését az árbevétel emelkedésén kívül az egyéb bevételek növekedése, illetve a pénzügyi bevételeken elért, befektetési jegy visszaváltásból eredő árfolyam nyereség okozta. A Balansz Ingatlanalap 2016-ban az ingatlan értékesítések számát az előző évi szint körül tudta tartani, illetve új ingatlanokat is vásárolt, így összességében 22,2%-kal nőtt az alap vagyona. Az OTP Reál sorozatban négy új származtatott alap indult. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap esetében a befektetési jegyek vásárlásának üteme erősödött, a visszaváltások mértéke elhanyagolható. Az ingatlan portfólióban történt két ingatlanvásárlás. Az Alap. vagyona 2016-ban 92,9%-kal emelkedett, mely az aktív marketing tevékenység, és a továbbra is kedvező kamatkörnyezet eredménye.

### **2.1. Külső tényezők alakulása**

2016-ban is tovább folytatódott a 2014-ben elindult fellendülés a hazai ingatlanpiacon. Leginkább a lakáspiacon volt érezhető a kiemelt aktivitás, ahol a forgalom az év első felében éves alapon 10 százalékkal emelkedett, nagyságrendileg 140 ezer lakás cserélt gazdát. Jellemzően a használt lakások körében volt tapasztalható a forgalom bővülése, ahol jelentős szerepe van a kínálati sűrűdásoknak. Az ingatlanok árai a frekvenciált régiókban tovább emelkedtek, mind a téglalapítványú, mind a panellakások esetében, különösen Budapesten és Nyugat-Magyarországon. 2016-ban 9 994 új lakás épült, ami még mindig alacsonynak mondható, azonban az elmúlt 4 év legmagasabb értéke, szemben az előző évben megépített 7 612 új lakás számával. A kiadott építési engedélyek 250%-kal emelkedtek 2015-höz képest és a 31 559 darab engedély már közelít a válság előtt látott 40-50 ezer darabos szintekhez.

Az irodapiacon is tapasztalható volt az élénkülés, több nagy értékű adásvételről is beszámoltak az év folyamán. A kedvező piaci hangulatot az is tükrözi, hogy több külföldi befektető, magyar befektetői csoportok és befektetési alapok is jelen voltak a vevők körében. A hazai irodapiacon emelkedett az új beruházások és átadások száma, azonban a piaci kereslet továbbra is jóval meghaladja az elérhető kínálat szintjét. Ezek hatására nem meglepő, hogy az üresedési ráta 9.5%-ra csökkent, ami Budapesten a valaha volt legalacsonyabb mérték. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6.5-8% körül alakultak Budapesten, az ingatlanok kategóriájától és elhelyezkedésétől függően. Nemzetközi összehasonlításban is magasnak számít ez a szint és amennyiben a jövőben is a jelenleg tapasztalható alacsony kamatkörnyezet lesz meghatározó, az ingatlanpiac továbbra is vonzó befektetési alternatíva maradhat. Az élénk kereslet az elérhető hozamszintekre lefelé nyomó hatást gyakorolhat a jövőben, a kereslet növekedését jól tükrözik a tranzakciós volumen adatok is: 2016-ban 1.7 milliárd euró értékben történtek adás-vételek Magyarországon, ami a legmagasabb mérték 2007 óta.



A logisztikai ingatlanok piacán is folytatódott a 2014-ben elkezdődött trend és nagy aktivitás érezhető a piacon. Egyértelműen vonzó terméknek számítanak ma a régióban ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről nagyon erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat és az e-kereskedelem terjedését. A logisztikai ingatlanok kínálati oldala azonban továbbra is szűkös, a kereslethez képest relatíve kevés új átadás történt 2016-ban. Az ingatlanokon – régiótól függően – jellemzően 8-10% hozam érhető el, az üresedési ráta az év végén 7.6%-on állt, ami a válság előtti tapasztalt szintekkel megegyező.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacát továbbra is kiváló fejlődési potenciál és kedvező növekedési kilátások jellemezték. A tranzakciós volumen tovább emelkedett és a kiskereskedelmi szektor 2015-ös érték kétszeresét meghaladva növekedett, bár ezt némileg torzítja a Mammut bevásárlóközpont tulajdonosváltási tranzakciója. A kedvező kilátásokat továbbra is az erős turizmus, valamint a hazai fogyasztás várható növekedése fűtheti.

Összességében elmondható, hogy a hazai ingatlanpiac a 2013-as évi mélypontot követően tartósan tűnő fellendülési pályára állt, a tavalyi év pedig kiemelkedően sikeresnek tekinthető. A piac stabilan fejlődik, azonban még érezhető a válság után visszafogott vagy elhalasztott fejlesztések hatása. Az optimizmus és a kereslet-kínálat egyensúlytalanságának hatására elindult fejlesztések egy része 1-2 éven belül piacra kerülhetnek, addig azonban a jelenlegi trendek folytatódása várható. Az alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése, valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők legegyszerűbben az ingatlan befektetési alapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, viszonylag mérsékelt kockázatvállalás mellett.

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

### **OTP Ingatlanbefektetési Alap**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, mintegy 65,6 milliárd forint értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek közt irodaházak, kiskereskedelmi ingatlanok, kormányzati és nagykövetségi épületek teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság áll, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú szerződések megkötésére. Az Alapkezelő egyik kiemelt célja a bérbeadottság növelése az Alapban lévő ingatlanok tekintetében.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt egyre növekszik a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat-, és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, a pénzpiaci eszközöknél magasabb hozamszint érhető el. A 2016. évi egy éves visszatekintő hozam 3,28 százalék volt, melyet alacsony volatilitás mellett ért el az Alap. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen növekszik. Az Alap nettó eszközértéke szinte megduplázódott, 2016. év végén 152,8 milliárd forint volt.

Az Alap bevételei 2016-ban meghaladták az előző évi bevételeket, költségeiben némi emelkedés mutatkozik. Az Alap 2016. évi adózott eredménye jelentősen meghaladja az előző

évi eredményt, melynek legfőbb oka a pénzügyi műveletek között elszámolt értékpapír ügyletek nyeresége.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap kezeléséből származik a Társaság árbevételének 63,04%-a.

### **Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap**

2012. október 9-én az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap átalakult, új neve Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap. Az átalakulás érintette az Alap befektetési politikáját, befektetői körét, nevét, és a nettó eszközérték számításának módját egyaránt. Továbbra is zártkörű ingatlanalapként működik, de a lakóingatlanok aránya csökken az ingatlan portfólión belül (35,24%). Az Alap befektetési politikájában nincs funkcionális megkötés, így a portfólióban megtalálható iroda (42,61%), kereskedelmi (3,7%), ipari ingatlan (0,11%), és telek (18,34%) is. A lakóingatlanok kisebb hányada került bérbeadásra, az elsődleges cél az értékesítés. Az Alap befektetési jegyei egyelőre nyilvánosan nem kerültek forgalmazásra.

Ennek az Alapnak a kezeléséből származik a Társaság árbevételének 17,2%-a.

### **OTP Reál sorozat tagjai**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. olyan befektetési termékeket is kínál a befektetőknek, amelyek elérést biztosítanak a kedvező jövőképpel bíró globális ingatlanbefektetési piachoz, aminek köszönhetően a bővülésből a hazai befektetők is profitálhatnak. Ilyenek az OTP Reál sorozatba tartozó származtatott hozamvédett és tőkevédett alapok, amelyek teljesítménye a nemzetközi ingatlanpiac teljesítményétől függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő által kezelt származtatott alapokból az elmúlt év során négy indult.

Az Alapkezelő 2016-ban összesen tizenöt származtatott alapot kezel:

<b>Alap neve</b>	<b>NEÉ 2016.12.31</b>
OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2,111,063
OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1,817,295
OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1,231,596
OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2,518,638
OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2,473,841
OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1,534,865
OTP Reál Fókusz 4+. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	1,703,311
OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	1,885,664
OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	1,387,701
OTP Reál Globális TOP Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap	3,867,775
OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap	1,652,599
OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap	2,508,358
OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap	1,335,613
OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap	1,138,395
OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap	1,106,330
OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap	3,015,653
OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap	2,235,516
OTP Reál Futam V. Tőkevédett Alap	2,006,975
OTP Reál Alfa V. Tőkevédett Alap	1,764,289

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

A Reál sorozat adta a Társaság 2016-évi árbevételének 19,2 %-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 befektetéseitől 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 2016-évi árbevételének 0,09%-át adta.

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

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. november 15-én indította el devizás alapjait 3,8 millió USD illetve 32,1 millió EUR kezdő tőkével.

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

A devizás alapok adták a Társaság 2016. évi árbevételének 0,4%-át.

### 3. A 2016. évi tényadatok a terv tükrében

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. évi terv/tényadatok összehasonlítása

Adatok: ezer forintban

Megnevezés	2016.évi terv	2016. évi tény	Tény/terv arány
	a	b	b/a
Értékesítés nettó árbevétele	2,474,627	2,907,696	117.50%
Egyéb bevételek	1300	19,682	1514.00%
<b>Bevételek összesen:</b>	<b>2,475,927</b>	<b>2,927,378</b>	118.23%
Anyagköltség	21,212	14,904	70.26%
Igénybe vett szolgáltatások	317,005	221,314	69.81%
Egyéb költségek	14,200	14,444	101.72%
Forgalmazási díj, közvetített szolgáltatás	1,255,445	1,482,042	118.05%
<b>Anyagjellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>1,607,862</b>	<b>1,732,704</b>	107.76%
Béreköltség	317,475	360,401	113.52%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	47,792	52,102	109.02%
Bérfelrakások	103,501	115,962	112.04%
<b>Személyi jellegű ráfordítások összesen:</b>	<b>468,768</b>	<b>528,465</b>	112.73%
<b>Értékcsökkenési leírás összesen:</b>	<b>27,551</b>	<b>24,603</b>	89.30%
<b>Egyéb ráfordítások összesen:</b>	<b>32,072</b>	<b>49,715</b>	155.01%
Pénzügyi műveletek bevételei	1,000	14,532	1453.20%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	100	137	137.00%
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>340,574</b>	<b>606,286</b>	178.02%
<b>Társasági adó (2016 év)</b>	<b>34,057</b>	<b>70,301</b>	206.42%
<b>Adózott eredmény</b>	<b>306,517</b>	<b>535,985</b>	174.86%

Össességében 2016. december 31-én az adózás előtti eredmény 606,3 millió forint, az adózott eredmény pedig 536,0 millió forint volt, ami a tervezett értéket 78,0 illetve 74,9 %-kal haladja meg. A jelentős túlteljesítés oka a bevételekben mutatkozó többlet, így 2016-ban kiemelkedően eredményes évet zárt a Társaság.

### 4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 29,65%-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. két ingatlanalapot, egy ingatlanalapba fektető értékpapír alapot, két devizás ingatlan alapba fektető alapot és tizenkilenc származtatott alapot kezelt a 2016-os gazdasági évben. A 2016. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 74 %-át teszik ki az ingatlanalapot, 15,5 %-ot a származtatott

alapok, 10,5%-ot a devizás alapok és egyéb alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitétség továbbra is magas.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek értékesítésében meghatározó szerepet játszanak a piaci kamatok, és ezen keresztül az alternatív befektetési lehetőségek kamatszintjének alakulása, tehát a gazdaság általános állapota. Lehetnek olyan gazdaságpolitikai döntések, amelyek hatására a befektetések átstrukturálódnak és ezek hozamteljesítménytől függetlenül kiáramlást indukálhatnak az alapokból. 2016. évben a kiáramlás mértéke elhanyagolható volt, az erőteljes tőkebeáramlás továbbra is folytatódott, ami révén az alap kezelt vagyona mintegy 92,6 %-kal nőtt.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap sikeres működésének másik tényezője a befektetési stratégia, az ingatlanbefektetéseken és likvid eszközökön elért hozam. Az Alapkezelő alapvetően konzervatív befektetési politikát folytat, változatlanul előnyben részesíti a hosszú távra bérbe adott, stabil cash flow-val rendelkező, műszakilag jó állapotú ingatlanokat, emellett a portfólió diverzifikálására törekszik. Az ingatlanpiac alakulása bérleti oldalról és értékesítési oldalról egyaránt befolyásolja az ingatlanalapok hozamának alakulását. A 2016-os évben a bérleti oldalról a kereslet élénkülését tapasztaltuk, amely ha tovább növekszik, a következő években a bérleti díjak emelkedését válthatja ki.

Az ingatlanalapok viszonylag magas és kiegyensúlyozott hozamot magas ingatlanarány mellett tudnak elérni, az ingatlanok azonban nem likvid eszközök, ezért negatív forgalmazási egyenleg esetén a kifizetésekre folyamatosan forrást kell biztosítani. 2016-ban egyetlen hónapban sem volt nettó tőkekiáramlás, a befektetői érdeklődés továbbra is élénk maradt, köszönhetően a visszaváltási feltételek kedvezőbbé tételének, és a tovább csökkenő betéti és kötvényhozamok hatásának.

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

## **6. Jövőbeni kilátások**

Az elmúlt években a makrogazdasági feltételek alakulásában kedvező jelek mutatkoztak. Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai között van, csökkenő pályán van az államadósság, és a költségvetési hiány sem aggasztó. A devizahitelek nagy részének forintosítása is megtörtént, így az ország külső sérülékenysége csökkent. Az Európa szerte tapasztalható alacsony inflációs környezet miatt tartósan alacsony kamatszinteket tesz lehetővé. Magyarország hitelbesorolása 2016-ban mindhárom ismert nemzetközi

hitelminősítőnél befektetésre ajánlott kategóriába került, ez tovább erősíti a korábban is tapasztalt befektetői bizalmat.

A hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a mélypontját, és a 2014-es évben kezdődött fellendülés egyelőre tartósnak tűnik. A piac több lábon áll, és általánosan érezhető a válság után visszafogott vagy elhalasztott fejlesztések hatása. Az optimizmus, valamint a kereslet és kínálat egyensúlytalanságának hatására elinduló fejlesztések 1-2 év múlva kerülnek a piacra, így a jelenlegi trendek folytatódása várható.

A hazai kamatkörnyezet a jövőben továbbra is alacsony maradhat, a jegybanki kommunikáció alapján az év végi rekord alacsony, 0.90%-os mértéket hosszú távon fenntartható szintnek ítélték. Az alacsony szintű infláció a reálbérek emelkedését okozza, ami révén a lakossági fogyasztás növekedése várható. A megtakarítások piacán mindez a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulást okozza, ami eddig is érzékelhető volt. A lakosság a betétek és pénzüpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok, a némileg kockázatosabb kötvényalapok, vegyes alapok és ingatlanalapok irányába mozdult el. Ez a trend a fentiek alapján továbbra is folytatódni fog.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani, és versenyképes hozamot termelni. Ennek érdekében az OTP Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának fejlesztését, hozamtermelő képességének javítását célozza. Az Alapkezelő továbbra is tervezi tőkevédelmet, illetve részleges tőkevédelmet nyújtó befektetési alapok indítását azon befektetők részére, akik a globális ingatlanpiaci hozamokból, értéknövekedésből szeretnének profitálni, tőkéjük kockáztatása nélkül. Ezek mellett további konstrukciókat tervez kidolgozni, amelyek a kicsivel nagyobb kockázatvállalási hajlandóságú befektetők részére középtávon kínálnak globális ingatlanpiaci befektetési megoldást.

## **7. Egyéb kiegészítések**

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

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

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

Budapest, 2017. február 10.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.