

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**

*Éves beszámoló  
és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2009. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 57.145.170 eFt, az üzleti év eredménye 1.075.147 eFt nyereség –, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll. Az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke 2009. december 31-én 1,462976 Ft.

### *Az ügyvezetés felelőssége az éves beszámolóért*

Az éves beszámolónak a számviteli törvényben, a befektetési alapok éves beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11.) kormányrendeletben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az Alap kezelőjének ügyvezetésének felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becsléseket.

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

Hivatkozva a 2009. február 13-án kiadott, a 2008. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Az éves beszámolóhoz kapcsolódóan a könyvvizsgáló kockázatfelmérésének nem célja, hogy az Alap belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.



A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék megadásához.

#### *Záradék*

A könyvvizsgálat során az OTP Ingatlanbefektetési Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben, a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11.) Kormányrendeletben, az egyéb vonatkozó törvényekben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 4. fejezetére, amelyben bemutatásra került, hogy az Alap tulajdonában álló ingatlanok között a Babér utca 9. szám alatti OTP irodaház a legértékesebb. Értéke a nettó eszközérték 31,8%-át teszi ki, amely meghaladja az erre vonatkozó limitet, de az Alapkezelő a törvényes határidőn belül megtette a szükséges intézkedéseket. Az ingatlanok nettó eszközértékhez viszonyított értéknövekedését a visszaváltások, azaz a nettó eszközérték csökkenése eredményezte. Az irodaház társasházzá alakítása folyamatban van, a földhivatali bejegyzés várhatóan a beszámoló elfogadásáig megtörténik. Az egyes albetétek értéke minden esetben a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által engedett mértéken (nettó eszközérték 20%-a) belül marad.

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk továbbá a figyelmet a kiegészítő melléklet 7. fejezetére, amelyben többek között bemutatásra került, hogy az Alap vagyona az előző évhez képest a 2009. üzleti év végére 26%-kal csökkent, valamint hogy az OTP Bank Nyrt., mint az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. többségi tulajdonosa mind a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete, mind az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. felé nyilatkozatot tett arra vonatkozóan, hogy az OTP Csoport a felelős vállalatvezetés és a gazdasági racionalitás keretein belül továbbra is elkötelezett az Alap likviditásának biztosítására, a folyamatos forgalmazás fenntartására.

Budapest, 2010. február 5.

  
.....  
Gion Gábor

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

  
.....  
Binder Szilvia

kamarai tag könyvvizsgáló  
003801

1	8	1	0	8	6	5	3	6	4	9	9	9	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma


## OTP Ingatlanbefektetési Alap

1012 Budapest, Pálya u. 4-6

### ÉVES BESZÁMOLÓ

2009. december 31.

Budapest, 2010. február 5.

  
OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.



1	8	1	0	8	6	5	3	6	4	9	9	9	1	5	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2008. 12. 31. E Ft	2009. 12. 31. E Ft
31	<b>E. Saját tőke</b>	<b>73,628,300</b>	<b>32,537,818</b>
32	I. INDULÓ TŐKE	49,891,514	22,216,508
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	140,687,464	143,172,780
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-90,795,950	-120,956,272
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	<b>23,736,786</b>	<b>10,321,310</b>
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	1,095,111	-9,761,728
	2. Értékelési különbözet tartaléka	4,867,795	1,234,011
38	3. Előző év(ek) eredménye	11,610,771	17,773,880
39	4. Üzleti év eredménye	6,163,109	1,075,147
40	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
41	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>3,421,984</b>	<b>24,399,632</b>
42	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	1,435,584	23,430,955
43	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,921,993	1,235,997
44	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	64,407	-267,320
45	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>289,936</b>	<b>207,720</b>
46	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>77,340,220</b>	<b>57,145,170</b>

Budapest, 2010. február 5.

*Edis Kasali*  
 OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.



**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2009. január 1-től 2009. december 31-ig terjedő időszakra**

2010. február 5.



## 1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. (továbbiakban „Alapkezelő”) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének III/120.013/2002. számú határozata alapján a 2002. november 26-28-i jegyzési időszakban nyilvános forgalombahozatal útján értékesítette az OTP Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „Alap”) dematerializált formában előállított, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegyeit.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alapot, mint nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű ingatlanalapot az 1211-05 lajstromozási számon, 4.509.590.000,- forint induló saját tőkével a III/120.013-1/2002. sz. határozatával a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete nyilvántartásba vette 2002. december 5-én.

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

Letétkezelő: Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank  
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Ingatlanértékelők: KPMG Tanácsadó Kft.  
1139 Budapest, Váci út 99.

SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft.  
1094 Budapest, Mester u.54.l.em.1-6.

Főforgalmazó: OTP Bank Nyrt.  
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest, Dózsa Gy. Út 84/C.

Bejegyzés időpontja: 2002. december 5.

A nyilvántartásba vétel, valamint a dematerializált befektetési jegyek Központi Értéktárnál történő keletkeztetését követően az Alap befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása 2002. december 10-én kezdődött meg az OTP Bank Nyrt. teljes, értékpapír forgalmazást végző fiókhálózatában. A befektetési jegyek forgalmazása a Letétkezelő által naponta számolt, és közzétett nettó eszközértéken történik. Az Alap befektetési jegyeinek további forgalmazói: Budapest Bank Nyrt., ERSTE Bank Zrt., BNP Paribas, EQUILOR Befektetési Zrt., CIB Bank Zrt.

### Az alap ingatlanportfóliójának alakulása

Az Alap induló ingatlanportfóliója 2002 decemberében, az Ingatlanértékelő által összesen 4.088 millió Ft-ra értékelt, 11 darab ingatlanból állt, melyek túlnyomórészt bérbeadás útján hasznosított ingatlanok.

2003. évben az Alap további 5 darab ingatlant vásárolt, melyek bérbeadás és eladás útján kerülnek hasznosításra, valamint 1 db ingatlant értékesített. Az Alap ingatlanportfóliója 2003. év végén 12.235,70 millió Ft volt.

2004. évben folyamatosan értékesítettük a 2003. év végén vásárolt Vérhalom lakópark lakásait, megvásároltunk egy összesen 13 albetétből álló irodaházat, valamint Szadán az ipari parkban építési telket vásároltunk. Az Alap ingatlanportfóliója 2004. december 31 –én 15.790 millió Ft volt.

2005. évben az Alap folyamatosan értékesítette a 2003. évben vásárolt Vérhalom lakópark lakásait, illetve tovább bővítette ingatlan állományát 7 db ingatlan megvásárlásával (Home Center üzletház 18 db üzletrésze, Nagytétényi úti telephely, Petneházy utcai irodaház, a Wesselényi utcában, Fehérgyarmaton illetve Szombathelyen található üzletek, valamint irodaház építése céljából egy Hungária körúton található telek). Ezen kívül a Szőlőkert utcában vásároltunk egy telket, melyen saját beruházás keretében logisztikai park épült. 2005. december 31-én az ingatlanportfólió értéke 21.643 millió forint volt.

2006-ban az Alap növekedése felgyorsult, ami újabb ingatlanvásárlásokat indukált. Az ingatlanok értéke a 24 milliárd forint értékű vásárlást követően év végére 45.735 millió forint lett (befektetett eszköz+készlet). A vásárlások elsősorban az irodai szektort érintették. Itt meg kell említeni a 13 OTP fiók, a Mészáros utcai KÖZTI irodaház, valamint a Markó utcai irodaház vásárlását. Tovább bővült a kereskedelmi célú ingatlanaink állománya, összesen öt vidéki ingatlan megvásárlásával, melyeket jellemzően a Rossmann üzletlánc bérel. Logisztikai területen további bérbeadások történtek a Szőlőkert utcai raktárbázison és Csepelen valamint a Gubacsi úton vásároltunk újabb ingatlanokat.

2007-ben az Alap tovább növekedett, ami újabb ingatlanvásárlásokat eredményezett. Az 5 milliárd forint értékű vásárlást követően az ingatlanok piaci értéke 53.117 millió forint lett (befektetett eszköz+készlet). A vásárlások során tovább bővült a kereskedelmi célú ingatlanok állománya. Felépült Budaörsön egy autószalon, megvásároltunk három budaörsi telket, illetve vidéken egy OBI áruházat és egy üzlethelyiséget. A főváros egy frekventált részén bővült az ingatlanjaink száma egy telekvásárlással, melyen saját beruházás keretében irodaház épül.

2008. első félévében igyekeztünk további ingatlanokat vásárolni. Így került a portfólióba egy építési telek a Szépvölgyi úton, a Győri Ipari Park, a Ráday utcai irodaház, illetve befejeződött egy építési projekt, azaz átadásra került Tatabányán a Spar áruház. Két beruházás volt folyamatban, az egyik a Szépvölgyi úton, a másik a Hungária körúton. A Szépvölgyi úti telken irodaház épült a földszinti részen üzlethelyiségekkel. A Hungária körúton lévő telken 2008. harmadik negyedévében kezdődött egy irodaház építése. 2008 év folyamán a forgatási célra vásárolt Vérhalom lakóparki ingatlanokból további értékesítések történtek, illetve a 2004-ben Szadán vásárolt építési telek egy része kisajátításra került, a maradék részre pedig az eladónak visszavásárlási opciója volt, amit lehívott, így a telek teljes egészében kikerült tulajdonunkból.

2009-ben a pénzügyi válság erőteljesen érintette az ingatlanalapokat. A befektetők folyamatos és nagyösszegű visszaváltása az alapan likviditási nehézségeket okozott. A hitelforrások beszűkülése miatt nagyértékű ingatlanok értékesítése lehetetlenné vált, irodaházak iránt fizetőképessé kereslet nem volt. Tovább nehezítette a helyzetet az ÁFA törvény változása, mely azonos adózási körbe vonta a lakó-és nem lakóingatlanokat, így a lakások értékesítését a 25%-os ÁFA teher tette lehetetlenné. Felülvizsgáltuk a folyamatban lévő beruházásainkat. A Szépvölgyi úti irodaház átadása 2009. második negyedévben megtörtént, a Hungária körúti irodaház építése szerkezetkész állapotig valósult meg. Ennek a projektnek a befejezése jelenleg a gazdasági helyzet alakulásától függ. A világpiacon események hatása hamarosan tükröződött az alap ingatlanértékelésében is: 2008 decemberétől az ingatlanértékelők folyamatos leárazása következtében az ingatlanjaink értéke néhány hónap alatt 17%-kal csökkent.

## Az Alap számviteli politikája

Az Alap által alkalmazott számviteli módszerek kialakítását a 2000. évi C. számviteli törvény, a Befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeik sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet, a 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról, valamint az Alap folyamatosan kialakított belső információs rendszerének feltételei szabályozzák.

Az Alap az eszközök és források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, kiegészítve a számviteli törvény, illetve Kormányrendelet előírásaival.

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 E Ft egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöket teljes egészében a beszerzési költségként leírta. Az amortizáció az egyes eszközöknél a használatba vételük napjától került elszámolásra.

A tárgyi eszközök nettó értéken szerepelnek a mérlegben, kivéve az ingatlanokat, melyeket az Alap független ingatlanértékelői által megállapított piaci értéken vettünk számításba. (Az ingatlanok nettó értéke és a piaci érték közötti értékelési különbözet a saját tőkét növeli az „értékelési különbözet tartaléka” címen.) Az euróban értékelt ingatlanok piaci értéke az év utolsó munkanapján érvényes OTP deviza vételi árfolyamon került átszámításra.

A készletek között kimutatott, eladási céllal vásárolt ingatlanok szintén piaci értéken szerepelnek a beszámolóban. Ezek az ingatlanok beszerzési értéken kerülnek be a nyilvántartásokba, amortizáció elszámolás nem történik, az értékelési különbözet a befektetett eszközökhöz hasonlóan kerül elszámolásra.

A követeléseket a mérleg fordulónapján egyedileg értékeljük. A lejárt, bizonytalan követelésekre értékvesztést számolunk el. A devizában fennálló követeléseket az év utolsó munkanapján érvényes OTP deviza vételi árfolyamon értékeltük. A követelések értékelési különbözete szintén a saját tőkében került elszámolásra.

A beszámolóban az értékpapírok is piaci értéken szerepelnek. Az értékelési különbözet - a befektetési alapokra vonatkozó kormányrendelet előírásai szerint - megosztásra került a kamatból eredő és az egyéb (azaz a piaci hatást tükröző) felértékelési különbözetre. A piaci érték az utolsó forgalmazási napi tőzsdei árak alapján került megállapításra.

A pénzeszközökben a devizás bankszámlákon lévő deviza összegeket, illetve a devizában elhelyezett betéteket OTP deviza vételi árfolyamon értékeltük. A kamat miatt fennálló követelések az aktív elhatárolások értékét növelik.

Az év végén nyitott határidős ügyletek értékelése ügyletenként, az év utolsó napján érvényes határidős ár és a kötési ár különbözeteként történik. Az értékelési különbözet a saját tőkében kerül elszámolásra.

Forrás oldalon az Alapra elsősorban a saját tőke szerkezetében érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok. Az „induló tőke” mérlegsoron az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték különbözete a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönbözete” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között számoljuk el az eszközök, források átértékeléséből származó értékkülönbözeteket, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, devizás pénzeszközök, származékos ügyletek és devizás kötelezettségek értékelési különbözetét.

A kötelezettségek elszámolásában nem érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok: a kötelezettségeket meg kell bontani hosszú lejáratú (egy éven túli) és rövid lejáratú (egy éven belüli)

kötelezettségekre, illetve a devizában fennálló kötelezettségeket (hitelek, óvadékok, szállítói kötelezettségek) át kell értékelni. Az Alap számviteli politikája szerint a devizában fennálló kötelezettségeket szintén OTP deviza vételi árfolyamon értékeljük.

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készült. Az Alap hatos, hetes számlaosztályt nem alkalmaz, azonban az ingatlanokhoz kapcsolódó bevételeket és kiadásokat munkaszámokon nyilvántartja. Az ingatlanok bérleti díj bevételeit és a készletek között kimutatott ingatlanok értékesítési bevételeit az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza, míg a befektetési céllal vásárolt ingatlanok értékesítéséből eredő árbevétel az egyéb bevételek között szerepel.

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza.

Az Alapnál a 2000. évi C. tv. 155. § alapján a könyvvizsgálat kötelező.

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

A mérlegkészítés zárónapja 2010. január 31.

Honlap: [www.otpingatlanalap.hu](http://www.otpingatlanalap.hu)

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében jogosultak:

Tóth Balázs  
Vezérigazgató  
8253 Révfülöp, Málna u. 5.

Erdész Katalin  
back office igazgató  
2030 Érd, Diósdí út 48.

## 2./ MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

### 2.1. Tárgyi eszközök

A befektetések évközi változását a 2.1.2. pont alatti befektetési tükör külön részletezésben mutatja. Az időszak alatt 679 E Ft értékű 100 E Ft alatti tárgyi eszköz után számoltunk el azonnali értékcsökkenési leírást.

A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások nélkül) az időszak végén 52.259.011 E Ft, értékcsökkenés értéke 3.697.488 E Ft, nettó értéke 48.561.523 E Ft; az értékelési különbözet összege 1.613.919 E Ft.

Tárgyidőszakban ingatlan értékesítés nem volt.

Megnevezés	Bruttó érték			Amortizáció			Nettó érték E Ft	Értékelési különb. E Ft	Piaci érték E Ft
	Nyitó (2009.01.01)	Változás		Nyitó (2009.01.01)	Változás				
		+	-		+	-			
Ingatlanok	50.276.326	1.945.020	42.001	2.767.455	894.754	0	48.517.136	1.613.919	50.131.055
Bérelt Ingatlan	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezés	78.474	4.828	3.636	26.457	11.510	2.688	44.387	0	0
Fejlesztés alatt álló beruházás	0	1.125.676	0	0	0	0	1.125.676	-93.576	1.032.100
Folyamatban lévő beruházás	1.018.844	935.470	1.949.848				4.466		
Beruházásra adott előleg	431.833	54.167	77.190	0	0	0	408.810	0	0
<i>Összesen</i>	<i>51.805.477</i>	<i>4.065.161</i>	<i>2.072.675</i>	<i>2.793.912</i>	<i>906.264</i>	<i>2.688</i>	<i>50.100.475</i>	<i>1.520.343</i>	<i>51.163.155</i>

Az ingatlanalap tulajdonában lévő bérbeadási célú ingatlanok ingatlantípusonként:

<b>Ingatlan megnevezése</b>	<b>Nyilvántartási bruttó érték</b>	<b>Piaci érték</b>
Irodák:	32.876.605 E Ft	32.147.910 E Ft
Üzlethelyiségek:	6.891.475 E Ft	6.106.545 E Ft
Lakóingatlanok:	1.019.138 E Ft	1.121.600 E Ft
Építési telek:	1.830.857 E Ft	2.007.000 E Ft
Logisztikai ingatlan:	6.006.649 E Ft	5.026.100 E Ft
Vegyés hasznosítású ingatlan:	3.554.449 E Ft	3.721.900 E Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan:	1.125.676 E Ft	1.032.100 E Ft

Telefonvonalak beszerzési értéke 171 E Ft, nettó értéke 0.

A beruházásokból ezen a soron külön mutatjuk be a szerkezetkész állapotig elkészült irodaházat.

**BEFEKETÉSI TÜKÖR / 1 – 2009.12.31.**  
TÁRGYIESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRTÉKESÍTÉS, LOPÁS, SELEJT)	Adatok E Ft-ban	
				ÁTSOROLÁS növ. (+) / csökk. (-)	ZÁRÓ
<b>I. TÁRGYIESZKÖZÖK</b>	<b>50.354.800</b>	<b>1.949.848</b>	<b>45.637</b>	<b>0</b>	<b>52.259.011</b>
1. INGATLANOK	50.276.326	1.945.020	42.001	0	52.179.345
2. BÉRELT INGATLAN	0	0	0	0	0
3. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	78.474	4.828	3.636	0	79.666
a. Ügyviteli technikai eszközök	0	0	0	0	0
b. Számítástechnikai eszközök	0	0	0	0	0
c. Híradástechnikai eszközök	0	0	0	0	0
d. Járművek	0	0	0	0	0
e. Berendezések	78.474	4.828	3.636	0	79.666
f. Bútorok	0	0	0	0	0
g. Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0	0
h. Kis értékű eszközök	0	0	0	0	0
5. BERUHÁZÁSOK	1.018.844	2.061.146	1.949.848	0	1.130.142
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	431.833	54.167	77.190	0	408.810
<b>I. ÖSSZESEN</b>	<b>51.805.477</b>	<b>4.065.161</b>	<b>2.072.675</b>	<b>0</b>	<b>53.797.963</b>



**BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 2 – 2009.12.31.**  
TÁRGYI ESZKÖZÖK HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRTÉKESÍTÉS, LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt, kivétel, csökk. (-)	Adatok E Ft-ban
					ZÁRÓ
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>					
1. INGATLANOK	2.793.912	906.264	2.688	0	3.697.488
2. BÉRELT INGATLAN	2.767.455	894.754	0	0	3.662.209
3. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	0	0	0	0	0
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	26.457	11.510	2.688	0	35.279
a. <i>Ügyviteli technikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
b. <i>Számítástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
c. <i>Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
d. <i>Járművek</i>	0	0	0	0	0
e. <i>Berendezések</i>	26.457	11.510	2.688	0	35.279
f. <i>Bútorok</i>	0	0	0	0	0
g. <i>Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0
h. <i>Kis értékű eszközök</i>	0	0	0	0	0
5. BERUHÁZÁSOK	0	0	0	0	0
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0	0	0
<b>I. ÖSSZESEN</b>	<b>2.793.912</b>	<b>906.264</b>	<b>2.688</b>	<b>0</b>	<b>3.697.488</b>

**BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 3 – 2009.12.31.**  
TÁRGYI ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	Adatok E Ft-ban	
						ZÁRÓ (PIACI ÉRTÉK)	
<b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>47.560.888</b>	<b>1.043.584</b>	<b>42.949</b>	<b>48.561.523</b>	<b>1.613.919</b>	<b>50.131.055</b>	
1. INGATLANOK	47.508.871	1.050.266	42.001	48.517.136	1.613.919	50.131.055	
2. BÉRELT INGATLAN	0	0	0	0	0	0	
3. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0	0	
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	52.017	-6.682	948	44.387	0	0	
a. <i>Ügynvitei technikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0	
b. <i>Számítástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0	
c. <i>Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0	
d. <i>Járművek</i>	0	0	0	0	0	0	
e. <i>Berendezések</i>	52.017	-6.682	948	44.387	0	0	
f. <i>Bútorok</i>	0	0	0	0	0	0	
g. <i>Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0	0	
h. <i>Kiértékű eszközök</i>	0	0	0	0	0	0	
5. BERUHÁZÁSOK	1.018.844	2.061.146	1.949.848	1.130.142	-93.576	1.032.100	
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	431.833	54.167	77.190	408.810	0	0	
<b>III. ÖSSZESEN</b>	<b>49.011.565</b>	<b>3.158.897</b>	<b>2.069.987</b>	<b>50.100.475</b>	<b>1.520.343</b>	<b>51.163.155</b>	

## 2.2. Készletek

Készletek piaci értéke 2009. december 31-én: 58.597 E Ft (60.729 E Ft bruttó érték, -2.132 E Ft értékelési különbözet). Tárgyévben az értékesítési célú ingatlanok értékében változás nem volt.

Az ingatlanalap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok:

Ingtatlan megnevezése	Nyilvántartási bruttó érték	Piaci érték
Lakóingatlanok:	60.729.411 Ft	58.597.000 Ft

## 2.3. Követelések

2009. december 31-én az Alapnak 493.103 E Ft a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	Deviza érték	Forint érték E Ft
Vevőkkel szembeni forint követelés		867.443
Vevőkkel szembeni deviza követelés:		3.428
	EUR	6.708,60
	USD	8.773,49
Adott előlegek:		41.007
Egyéb követelés		307
Követelések értékvesztése		-419.111
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete		29

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat (ezer Ft-ban):

2008.12.31	Növekedés	Csökkenés	2009.12.31
-313.004	-122.688	16.581	-419.111

## 2.4. Értékpapírok

Az Alap tulajdonában 2009. december 31-én 478.901 db PROLOGIS befektetési jegy volt.

### 2.4.1. Értékpapírok – befektetési jegyek

Eladásra vásárolt befektetési jegyek mérleg szerinti értéke: 556.699 E Ft

adatok E Ft

Darabszám	HUF nyilvántartási érték	EUR árfolyamváltozás miatti értékelési különbözet	Értékpapír árfolyamváltozás miatti értékelési különbözet	Értékelési különbözet összesen	Piaci érték
478.901	1.108.422	84.099	-635.822	-551.723	556.699

## 2.5. Pénzeszközök

Az Alap pénzeszköz-állománya 2009. december 31-én:

4.384.991 E Ft

SZÁMLANÉV	HUF ÖSSZEG E Ft-ban	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	ÁTÉRTÉKELÉS	2009.12.31 EGYENLEG E Ft-ban
11763945-00219882 EUR	1.680,92	6,232	EUR	-	1.680,92
11763945-01200887 EUR	0,05	0,2	EUR	-	0,05
11763945-00765888 EUR	0,41	1,52	EUR	-	0,41
11794008-20516545 HUF	743,12			-	743,12
11763945-01201022 CHF	17,02	93,86	CHF	-	17,02
11763945-00220026 CHF	36.763,64	206,512	CHF	693,34	37.456,98
11763945-01202016 USD	17,30	92,15	USD	-	17,30
11763945-00219019 USD	31.593,64	165,539	USD	-518,75	31.074,89
LEKÖTÖTT BETÉT 545 HUF	364.000,00			-	364.000,00
LEKÖTÖTT BETÉT 381 HUF	400.000,00			-	400.000,00
LEKÖTÖTT BETÉT 374 HUF	3.550.000,00			-	3.550.000,00
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>4.384.816,10</b>			<b>174,59</b>	<b>4.384.990,69</b>

## 2.6. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege: 30.962 E Ft

Az aktív időbeli elhatárolások között mutatjuk ki a 2009. évre jutó, 2010. évben kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségeket (30.070 E Ft), valamint a lekötött betétek 2009. évre vonatkozó kamatát (892 E Ft).

## 2.7. Saját tőke

adatok E Ft-ban

<b>Induló tőke</b>		<b>22.216.507</b>
kibocsátott befektetési jegyek névértéke	143.172.780	
visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-120.956.273	
<b>Tőkeváltozás</b>		<b>10.321.311</b>
előző évek eredménye	17.773.880	
üzleti év eredménye	1.075.148	
értékelési különbözet	1.234.011	
Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	-9.761.728	
<b>SAJÁT TŐKE</b>		<b>32.537.818</b>

### Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása (E Ft)

	Összeg	Összértékhez viszonyított aránya (%)
Ingtatlanok és egyéb berendezések	50,234,039	154.39
Pénzeszközök és értékpapírok	4,941,690	15.19
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	-22,637,911	-69.57
Céltartalék, származékos ügyletek értékülönözete		
Mérleg szerinti nettó eszközérték	32,537,818	100.00

#### 2.8. Céltartalék

Céltartalékot nem képeztünk, várható jövőbeni kötelezettségünk nincs.

#### 2.9. Kötelezettségek

##### 2.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak 2009. december 31-én 23.430.955 E Ft hosszú lejáratú kötelezettsége volt.

	Hitelkeret Összege	2009.12.31-én fennálló hiteltartozás	
		e EUR	e HUF
I. EUR hitelkeret	12M EUR	9.489	1.536.743
éven túli rész		8.258	1.200.122
éven belüli rész		1.231	336.621
II. EUR hitelkeret éven túli	63M EUR	63.000	18.280.833
HUF hitelkeret éven túli	6.500M HUF		3.950.000

#### A 12M EUR hitel fedezete az alábbi ingatlanokra terhelt jelzálogjog:

- 1012 Budapest Pálya u. 4-6.
- 1025 Budapest Szépvölgyi út 22.
- 1033 Budapest Szőlőkert u. 4.
- 1037 Budapest Bécsi út 314.
- 2040 Budaörs Keleti u. 1
- 2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.
- 9027 Győr Kardán u. 10.

A fenti ingatlanok összes piaci értéke a mérleg fordulónapján 7.918.702 e forint, amelyet 2.559.420 e forint jelzálog terhel.

**A 63M EUR hitel fedezete az alábbi ingatlanokra terhelt jelzálogjog:**

- 1024 Budapest Margit krt. 43-45.  
 1025 Budapest Vend u. 26.  
 1026 Budapest Pasaréti út 29.  
 1027 Budapest Margit krt. 8-10.  
 1034 Budapest Tímár u. 20  
 1042 Budapest Árpád út 63-65.  
 1042 Budapest József A. u. 92.  
 1051 Budapest Nádor u. 16.  
 1054 Budapest Vadász u. 12.  
 1055 Budapest Markó u. 9.  
 1064 Budapest Podmaniczky u. 65.  
 1068 Budapest Benczúr u. 26.  
 1068 Budapest Benczúr u. 42.  
 1088 Budapest Rákóczi út 15.  
 1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.  
 1097 Budapest Gubacsi u. 32.  
 1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.  
 1124 Budapest Jagelló u. 20/A.  
 1125 Budapest Zsolna u. 4.  
 1126 Budapest Böszörményi út 9-11.  
 1131 Budapest Babér u. 9.  
 1133 Budapest Pozsonyi út 56.  
 1136 Budapest Tátra u. 16.  
 1154 Budapest Wesselényi út 9/b.  
 1173 Budapest Pesti út 237.  
 1195 Budapest Üllői út 285.  
 1204 Budapest Kossuth L. u. 44-46.  
 1211 Budapest Terelő u. 1.  
 1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.  
 1225 Budapest Nagytétényi út 228.  
 2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.  
 7100 Szekszárd Tarsai V. u. 89.  
 9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.

A fenti ingatlanok összes piaci értéke a mérleg fordulónapján 35.651.353 E Ft, a melyet 16.043.109 E Ft jelzálog terhel.

**2.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek**

*Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 1.235.997 E Ft*

*adatok E Ft-ban*

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen	652.589
Belföldi szállítókkal szemben	564.588
Külföldi szállítókkal szemben	88.001
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	180.557
Vevőktől kapott előleg, foglaló	291
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	65.939
Éven belüli lejáratú hitelkötelezettség	336.621



## 2.10. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete -267.320 E Ft

adatok E Ft-ban

Külföldi szállító miatt	-344
Devizás óvadék miatt	2.474
Devizás vevőtúlfizetés miatt	121
Devizás hitel miatt	-266.426
Devizás illeték miatt	-3.145

## 2.11. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

Tárgyidőszakban kiállított számlára befolyt, következő év bevétele **725 E Ft**  
 Tárgyidőszakot terhelő, ki nem egyenlített költségek összesen: **206.995 E Ft**

adatok E Ft-ban

ingatlan vásárlás illeték	107.531
felügyeleti díj	2.040
letétkezelői díj	6.796
könyvvizsgálói díj	1.015
ügyvédi díj	755
közüzemi díjak	84.165
ingatlan értékelői díj	4.693

## 2.12. Átértékelési hatás

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap eszközeit és kötelezettségeit a mérlegben OTP devizavételi árfolyamon értékeltük. Abban az esetben, ha az értékelésnél OTP devizavételi árfolyam helyett MNB-t, illetve OTP devizaközép árfolyamot használtunk volna, az átértékelési hatást az alábbi táblázat mutatja.

Átértékelt mérlegcsoportok	Átértékelési hatás E Ft			Átértékelési hatások különbözete E Ft	
	OTP devizavételi árfolyam	MNB árfolyam	OTP devizaközép árfolyam	MNB árfolyam-OTP devizavételi	OTP devizaközép-OTP devizavételi
Ingatlanok (devizahatás)	-27.572	-16.214	-6.464	11.358	21.108
Értékpapírok	-551.735	-549.402	-547.400	2.332	4.335
Követelések	29	40	781	11	752
Pénzeszközök	175	438	691	264	516
Kötelezettségek	267.320	184.901	113.806	-82.419	-153.514
<b>Összesen</b>	<b>-311.783</b>	<b>-380.236</b>	<b>-438.587</b>	<b>-68.454</b>	<b>-126.804</b>

### 3. EREDMÉNYKIMUTATÁS

#### 3.1. Értékesítési nettó árbevétele:

4.730.372 E Ft

- Bérbe adott ingatlanok bérleti díja: 4.165.662 E Ft

A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját, valamint a hálózat használati díját tartalmazzák.

- Áthárított bevétel: 564.710 E Ft

A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.

#### 3.2. Egyéb bevételek

Egyéb bevételek összege 49.874 E Ft.

Itt szerepelnek az értékesített berendezések bevételei (2.816 E Ft), kapott kártérítés (2.979 E Ft), kapott késedelmi kamat (7.312 E Ft), a befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka (8.489 E Ft), követelések visszaírt értékvesztése (16.581 E Ft), valamint egyéb bevételek (11.697 E Ft).

#### 3.3. Működési költségek

A működési költségek összege 1.887.054 E Ft, értékcsökkenés 906.264 E Ft. A működési költségekből a jelentősebb költségek a következők:

	<i>adatok E Ft-ban</i>
- alapkezelői díj	885.653
- letétkezelői díj	57.882
- ingatlanszakértői díj	69.095
- könyvvizsgálói díj	2.050
- KELER díj	110
- hatósági díjak	22.228
- üzemeltetési átalánydíj, anyagköltség, szolgáltatás	412.638
- közüzemi díjak	340.492
- szakértői díjak	17.012
- hirdetés	7.724
- biztosítási díjak	22.849
- tanácsadás	19.134
- bankköltség	7.616
- posta, telefon	5.603
- közvetítői jutalék	9.471
- egyéb jogcímen felmerült költségek	7.497

Az Alap működési költségeiben személyi jellegű kiadások nincsenek, mivel az Alapnak munkavállalója nincs.

### 3.4. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások összege 370.345 E Ft.

Az egyéb ráfordítások között mutatjuk ki pl. az értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értékét (947 E Ft), a követelések elszámolt értékvesztését (122.688 E Ft), az építményadót (243.069 E Ft).

### 3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

	<i>adatok E Ft-ban</i>
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>1.163.551</b>
Betétkamat	757.538
Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok kamata	154.156
Értékpapírok árfolyamnyeresége	9.384
Devizabetétek, külföldi követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	242.473
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>1.704.986</b>
Hitelek után fizetett kamat	890.380
Egyéb fizetett kamat	14
Értékpapírok árfolyamvesztesége	528.002
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	173.207
Devizakészletek, külföldi követelés és kötelezettség árfolyamvesztesége	113.248
Egyéb pénzügyi ráfordítás	135
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-541.435</b>

### 3.6. Fizetett, fizetendő hozam:

0 E Ft

Az Alap nyilvános, nyíltvégű alap, a befektetők a naponta megállapított nettó eszközérték folyamatos forgalmazása során a visszaváltási árban tudják az alap által elért hozamot realizálni.

#### 4. PORTFÓLIÓ JELENTÉS

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: I211-5.  
Alapkezelő: OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.  
Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, az éves tájékoztató lezárásának napján (2009.12.31.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

**darabszáma:** 22.230.858.733\*  
**nettó eszközértéke:** 32.523.205.820  
**egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték** 1,462976

\* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2009.12.31-én érvényes nettó eszközértékben a december 29-i állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

MEGNEVEZÉS	ÖSSZEG E Ft	PORTFÓLIÓ %
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK:</b>	<b>25.407.031</b>	<b>78,12</b>
<b>I/1. Hitelállomány</b>	<b>23.844.771</b>	<b>73,32</b>
<b>I/2. Egyéb kötelezettségek</b>	<b>1.401.263</b>	<b>4,31</b>
alapkezelői díj	53.703	0,17
letétkezelői díj	6.685	0,02
ingatlanszakértői díj	4.541	0,01
költségként elsz. egyéb tétel	3.084	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	1.333.250	4,10
<b>I/3. Céltartalékok</b>		
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>160.997</b>	<b>0,50</b>
<b>II. ESZKÖZÖK:</b>	<b>57.930.237</b>	<b>178,12</b>
<b>II/1. Folyószámla, készpénz</b>	<b>219.776</b>	<b>0,68</b>
<b>II/2. Egyéb követelés</b>	<b>1.354.652</b>	<b>4,17</b>
<b>II/3. Lekötött bankbetétek</b>	<b>4.589.345</b>	<b>14,11</b>
<b>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</b>	<b>4.589.345</b>	<b>14,11</b>

MEGNEVEZÉS	DEVIZANEM	DB	FORGALMI ÉRTEK ÖSSZESEN E Ft	PORTFÓLIÓ %
II/4. Értékpapírok			545.013	1,68
PROLOGIS	EUR	478.901	545.013	1,68

II/5/1. Ingatlanok, berendezések			51,221,451	157,49
Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár E Ft	
ELADÁSI	1023. Bp. II. Vérhalom u. 12-16	13019	58,597	0.18
<b>ELADÁSI ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST és KÖRNYÉKE</b>		<b>58,597</b>	<b>0.18</b>
IRODA	1012. Budapest, Pálya u. 4-6.	7547/0/A	771,824	2.37
IRODA	1024. Bp. Margit krt. 43-45	13364	975,300	3.00
IRODA	1026. Bp. Pasaréti út 29.	12030/1	280,000	0.86
IRODA	1027. Budapest, Margit krt. 8.	13511/0/A/1	182,100	0.56
IRODA	1034. Bp. Tímár u. 20	17624	667,600	2.05
IRODA	1042. Budapest, Árpád út 63-65.	70664/2/A/1-2	141,000	0.43
IRODA	1042. Budapest, József. A. u. 92.	71677	623,000	1.92
IRODA	1051. Budapest, Nádor u. 16.	24579	2,471,000	7.60
IRODA	1054. Budapest, Vadász u. 12.	24789	905,000	2.78
IRODA	1055. Budapest, Markó u. 9.	24931	770,100	2.37
IRODA	1064. Budapest, Podmaniczky u. 65.	28481/A/1	345,000	1.06
IRODA	1068. Bp. Benczúr u. 42.	29675	401,500	1.23
IRODA	1068. Bp. Benczúr u. 26.	29689	419,800	1.29
IRODA	1088. Bp. Rákóczi út 15	36545	593,300	1.82
IRODA	1115. Budapest, Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	438,000	1.35
IRODA	1124. Budapest, Jagelló u. 20/A	7941/2	246,800	0.76
IRODA	1126. Böszörményi út 9-11	8274/A/1	157,400	0.48
IRODA	1131. Budapest, Babér u. 9.	26091/2	10,342,300	31.80
IRODA	1136. Budapest, Tatra u. 16.	25110/0/A/1	427,000	1.31
IRODA	1137. Bp. Pozsonyi út 56	25466	4,608,000	14.17
IRODA	1139. Bp. Petneházy u. 52.	26233	1,796,300	5.52
IRODA	1195. Üllői út 151.	164247/A/1	137,200	0.42
IRODA	1204. Budapest, Kossuth. L. u. 44-46.	171368/A/1	131,900	0.41
IRODA	1211. Budapest, Bajáki Ferenc u. 1-3.	210146/54-55	316,800	0.97
IRODA	1225. Bp. Nagytétényi út 218-220	231310/6	338,200	1.04
IRODA	1092. Budapest Ráday utca 42-44.	36925	1,378,500	4.24
IRODA	1025. Budapest Szépvölgyi út 18-22.	14859/1	2,206,900	6.79
IRODA	2310. Szigetszentmiklós, Losonci u. 1.	79/3/A/1-2	76,000	0.23
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>32,147,824</b>	<b>98.85</b>
VEGYES	1092. Bp. Kinizsi u. 30-36	36840	3,721,900	11.44
<b>VEGYES ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>3,721,900</b>	<b>11.44</b>
KERESKEDELEM	1037. Budapest, Bécsi út 314.	20023/23/A/58	156,600	0.48
KERESKEDELEM	1154. Bp. Wesselényi út 9/b	80782/5	605,500	1.86
KERESKEDELEM	1173. Bp. Pesti út 237/E	139800	973,545	2.99
KERESKEDELEM	2040. Budaörs, Gyár u. 2.	10300	1,507,600	4.64
KERESKEDELEM	2000. Szentendre 11. sz. főút	8908/7	84,000	0.26
<b>KERESKEDELEMI ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>3,327,245</b>	<b>10.23</b>
KERESKEDELEM	3170. Szécsény, Rákóczi út 91.	79	83,000	0.26
KERESKEDELEM	4300. Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	90,700	0.28
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14	755	93,900	0.29
KERESKEDELEM	5700. Gyula, Hétvezér u. 2-6.	4486/A	73,300	0.23
KERESKEDELEM	7100. Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/126	1,176,800	3.62
KERESKEDELEM	7800. Siklós, Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	76,800	0.24
KERESKEDELEM	9700. Szombathely, Dolgozók útja 1/a	3783/A/1	219,400	0.67



KERESKEDELEM	2803. Tatabánya, Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	965185	2.97
<b>KERESKEDELMI ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>2,779,085</b>	<b>8.54</b>
LAKÓ	1025. Bp. Barlang u. 17	15512/11	569,000	1.75
LAKÓ	1025. Bp. Vend u. 26.	15414	287,300	0.88
LAKÓ	1125. Bp. Zsolna u. 4.	9755/2	265,300	0.82
<b>LAKÓ ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>1,121,600</b>	<b>3.45</b>
				-
LOGISZTIKA	1033. Bp. Szőlőkert u. 4	18900/9	1,365,600	4.20
LOGISZTIKA	1097. Budapest, Gubacsi út 32.	38229/5	947,900	2.91
LOGISZTIKA	1211. Budapest, Terelő u. 1.	210146/100	1,133,300	3.48
LOGISZTIKA	1225. Bp. Nagytétényi út 228	231319	642,800	1.98
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>4,089,600</b>	<b>12.57</b>
LOGISZTIKA	9027. Győr, Kardán u. 10	5475/73	936,500	2.88
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>936,500</b>	<b>2.88</b>
TELEK	1143. Bp. Tábornok u. 1.	32472	440,800	1.36
TELEK	2040. Budaörs	10300/19	51,600	0.16
TELEK	2040. Budaörs	10300/18	708,800	2.18
TELEK	2040. Budaörs	10300/17	381,200	1.17
TELEK	2040. Budaörs	10300/15	424,600	1.31
<b>TELEK ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>2,007,000</b>	<b>6.17</b>
				-
<b>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</b>			<b>1,032,100</b>	<b>3.17</b>
	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>			-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143. Bp. Tábornok u. 1.	32472	1,032,100	3.17

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok között a Babér utca 9. szám alatti OTP irodaház a legértékesebb. Értéke a nettó eszközérték 31,8%-át teszi ki, amely meghaladja az erre vonatkozó limitet, de az Alapkezelő a törvényes határidőn belül megtette a szükséges intézkedéseket. Az ingatlanok nettó eszközértékhez viszonyított értéknövekedését a visszaváltások, azaz a nettó eszközérték csökkenése eredményezte. Az irodaház társasházzá alakítása folyamatban van, a földhivatali bejegyzés várhatóan a beszámoló elfogadásáig megtörténik. Az egyes albetétek értéke minden esetben a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által engedett mértéken (nettó eszközérték 20%-a) belül marad.

**Az Alapkezelő a befektetők felé a befektetési alap befektetési jegyei után, sem a tőkére, sem a hozamra vonatkozó garanciát vagy hozamígéretet nem tett.**

**Kapott fedezet, biztosíték, óvadék összesen:**

**609.357 E Ft**

Pénzben kapott óvadék	164.318
Értékpapírban kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	23.968
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	421.071
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>609.357</b>



## A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2009. december 31-én érvényes nettó eszközérték, és ugyanezen fordulónapra vonatkozó mérleg adatai eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket a letétkezelő ugyanis az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján számolja. 2009-ben az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2009. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2009. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 31-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2009 évre vonatkozott és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott. Fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

- I. Az **értékpapírok** között a portfólió jelentés a december 30-i készletekkel számol, a beszámoló pedig a december 31-i készlettel. Az utolsó munkanapon adásvételi ügylet nem volt, az értékpapírkészlet névértéke nem változott, így eltérés csak az értékelési különbözetből adódik: a mérleg az utolsó munkanapi, azaz a 31-i piaci árfolyamokon értékelt, míg a nettó eszközérték az egy nappal korábbi, azaz a december 30-i árfolyamokon.
- II. **Bankszámlák és bankbetétek.** A portfólióban a december 31-én érvényes eszközérték a december 29-i bankszámla egyenleget, és addig a napig számolt betéti kamatot tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i adatot.
- III. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 29-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérleg a követelések között tartalmaz 2009. évi teljesítésű, de december 29-ét követően történt kiszámlázást is, ugyanakkor a december 30-31-én megtörtént bérlői kifizetésekkel csökkentette a követelésállományt.
- IV. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 30-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett, de ismert költségek december 30-ig számított része elhatárolt költségként. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2009-re vonatkozó számlát, költséget, valamint a be nem érkezett, de 2009-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.

## 5. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok E forintban

		2008	2009
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>86.405.895</b>	<b>3.425.005</b>
1	Adózás előtti eredmény + -	6.163.109	1.075.147
2	Elszámolt amortizáció +	838.951	906.264
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	257.308	106.107
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	-	
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -	-120.327	-1.868
6	Szállítói kötelezettség változása + -	1.241.212	-861.892
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása + -	-245.054	2.491.018
8	Passzív időbeli elhatárolások változása + -	1.399	-82.216
9	Vevőkövetelés változása + -	-422.746	35.550
10	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása + -	78.764.312	4.674.830
11	Aktív időbeli elhatárolások változása + -	-72.269	64.101
12	Fizetett adó (nyereség után) -		
13	Fizetett osztalék, részesedés -		
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzváltozások</b>	<b>-4.955.854</b>	<b>-1.993.307</b>
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-5.350.310	-1.997.991
15	Befektetett eszközök eladása +	394.456	4.684
16	Kapott osztalék +		
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás</b>	<b>67.159.353</b>	<b>-13.869.560</b>
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátás bevétele (41225) +		
19	Hitel és kölcsön felvétel +	886.174	27.828.559
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +		
21	Véglegesen kapott pénzeszközök +		
22	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	43.067.214	-27.675.006
23	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	24.779.582	-10.856.839
24	Hiteltörlesztés, -visszafizetés	-198.731	-3.166.275
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -		
26	Véglegesen átadott pénzeszközök		
27	Alapítókkal szembeni, ill. hosszú lejáratú kötelezettségek változása		
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (+-I. +-II. +-III. sorok)</b>	<b>14.290.688</b>	<b>-12.437.862</b>



## 6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>
Saját tőke/Összes forrás	$\frac{73.628.300}{77.340.220} = 95.20\%$	$\frac{32.537.818}{57.145.170} = 56.94\%$
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid, hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	$\frac{18.782.753}{22.494.673} = 83.5\%$	$\frac{-19.350.321}{5.524.351} = -350.27\%$
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	$\frac{73.628.300}{54.836.606} = 134.27\%$	$\frac{32.537.818}{51.620.818} = 63.03\%$
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	$\frac{22.494.673}{2.211.929} = 10,17$	$\frac{5.524.351}{1.443.717} = 3.83$

## 7. Az OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésében 2008. évben fordulat következett be. A 2008 októberében kirobbant pénzügyi válságot követően a befektetők kisebb kockázatú, esetleg garanciális elemeket is tartalmazó, ugyanakkor magasabb hozamú befektetéseket kerestek. Az ingatlanalapok ugyanakkor árfolyamvesztést szenvedtek el az állampapírokon, ami negatív hatással volt az árfolyamukra. A megnövekedett visszaváltás a likvid eszközök értékesítési kényszerét okozta, így a veszteségek nagy része realizálódott. 2008. november 24-től a visszaváltások már csak 90 munkanapos teljesítési határidővel lehetségesek, így az ezt követően leadott visszaváltási megbízások 2009. április 6-tól kerültek kifizetésre a forgalmazási helyeken. Az elmúlt évben bebizonyosodott, hogy a hitelválság az ingatlanpiacot igen érzékenyen érintette: ezekre a termékekre kevés volt a megfelelő tőkével rendelkező befektető, a hitelforrások elapadásával az ingatlanpiacon az üzletkötések csökkentek. 2009-ben az ÁFA törvény változása sem kedvezett az ingatlanok értékesítési lehetőségeinek. Az alap ingatlan értékesítés vonatkozásában ÁFA köteles körbe tartozik. Ez alól a lakóingatlanok sem lehettek kivételek az elmúlt évben, de mivel ezen ingatlanok potenciális vevői nagyrészt nem ÁFA alanyok, így az ÁFA teher közvetlenül érintette a vevőket. A kereslet így az üzleti és a lakás célú ingatlanok iránt egyaránt csökkent, ami hamarosan érzékelődött az ingatlanok piaci árában, ezért az ingatlanértékelők leértékeléseket hajtottak végre, ami tovább rontotta az árfolyamunkat.

Az év második felében már változás volt érzékelhető: csökkentek a kamatok, így a befektetők érdeklődése a részvények és a befektetési jegyek felé fordult. Ez a változás az ingatlanalap vonatkozásában a visszaváltások folyamatos csökkenésében volt tapasztalható.

A mérlegben a 2009.08.24-ig leadott visszaváltások szerepelnek teljesült megbízásként. Az ezt követően leadott visszaváltások teljesülése (kifizetése) már 2010-re esik. A 2009. augusztus 25-től a mérlegkészítés időpontjáig, azaz 2010. január 31-ig leadott visszaváltási megbízások száma 3.702 millió darab, amiből a mérlegkészítés alatt (azaz 2010. január hónapban) kifizetésre került 293 millió darab, 432,5 millió forint árfolyamértéken. A mérlegkészítésig (jan. 31-ig) ismert, de addig ki nem fizetett befektetési jegyek száma 3.409

millió darab, árfolyamértéke (a január 29-re számolt árfolyamon értékelve) 5.014 millió forint.

Az elmúlt időszakban az OTP Ingatlanbefektetési Alap fizetőképességét sikerült megőrizni. Ezt 2009. április 30-ig az Alap likvid eszközeiből biztosítottuk, majd a visszaváltások finanszírozására 63 millió EUR hitelkeretet kaptunk az OTP Banktól, amit több részletben hívtunk le 2009 augusztus elejéig. Ezt követően intézményi befektetők jegyzése javított az Alap likviditását.

A visszaváltások pénzügyi fedezetének biztosítására 2010-ben a következő eszközök állnak rendelkezésünkre:

- tőkebevonás befektetési jegy értékesítéssel
- ingatlan értékesítés.

#### Ingatlan értékesítés

Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok jó hozamtermelő képességű, piacképes ingatlanok. Befektetői körökben 2009-ben már érdeklődés mutatkozott, több kijelölt ingatlan értékesítési tárgyalásai megkezdődtek, melyek valószínűsíthetően 2010-ben realizálódnak. 2010-ben a lakóingatlanok értékesítésére kedvezően hat az ÁFA tv. változása is, mely lehetővé tette az adómentes értékesítést ebben a körben (elkülönítve az üzleti célú ingatlanoktól).

#### Tőkebevonás befektetési jegy értékesítéssel

Az ingatlan befektetési jegy hosszútávú befektetés. A jelenlegi – viszonylag alacsony- árazás mellett lehet intézményi befektetőket találni, akik több éves időtávban gondolkodnak és egy későbbi magasabb hozam reményében hajlandóak több évre lekötni szabad pénzeszközeiket.

**Az OTP Ingatlanbefektetési Alap távolabbi jövőjét a többi ingatlanalaphoz hasonlóan a gazdasági helyzet, ezen belül is leginkább a betéti kamatok és az ingatlanárak alakulása határozza meg. Az alap helyzetére 2010-ben már kedvező fordulatokat várunk: az alternatív befektetések hozamával az alap hozama újra versenyképes lehet, illetve tervezzük a visszaváltási idő csökkentését, ami a befektetők bizalmát szintén erősítené.**

**Az OTP Bank Nyrt., mint az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. többségi tulajdonosa, mind a PSZÁF, mind az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt felé újabb nyilatkozatot tett arra vonatkozóan, hogy az OTP Csoport a felelős vállalatvezetés és a gazdasági racionalitás keretein belül továbbra is elkötelezett az OTP Ingatlanalap likviditásának biztosítására, a folyamatos forgalmazás fenntartására.**

Budapest, 2010. február 5.

  
OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

**AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2009. évi**

**ÜZLETI JELENTÉSE**

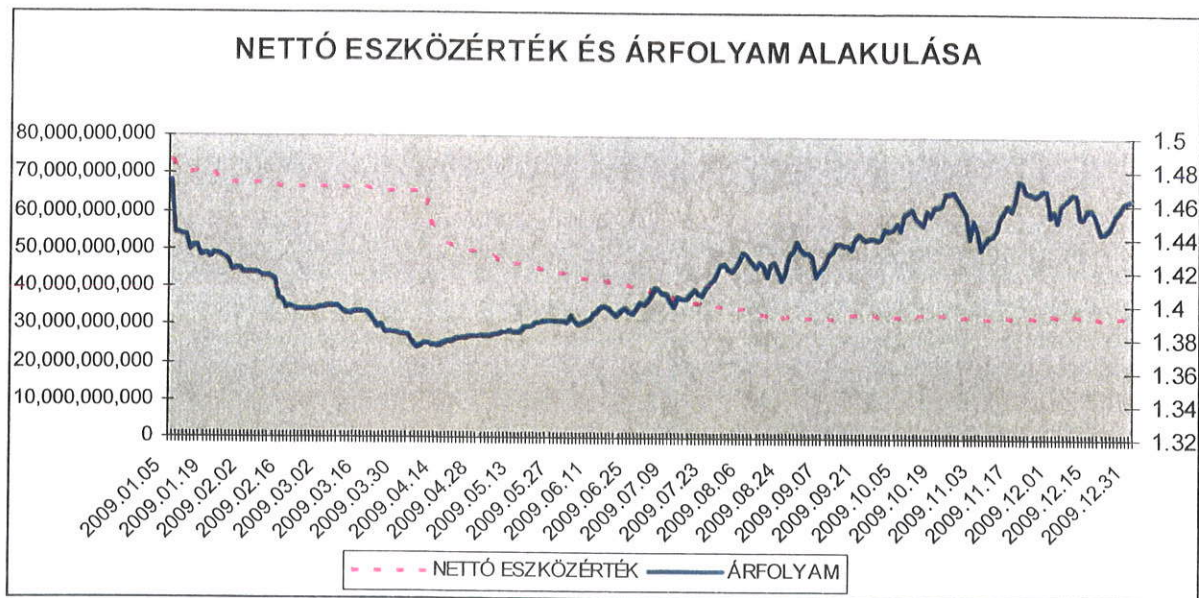
2010. február 05.



## I. Az Alap összesített nettó eszközértékének, és befektetési jegyei hozamának alakulása

Az Alap nettó eszközértéke az időszak eleji 73.397 millió Ft-ról az időszak végére 32.523 millió Ft-ra csökkent.

Az alap vagyonának és a befektetési jegyek árfolyamának alakulását a 2009. évben az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2009.01.05	73,482,992,906	1.472856
2009.02.02	67,559,772,118	1.418429
2009.03.02	66,581,717,319	1.397887
2009.04.01	65,837,499,781	1.382262
2009.05.04	48,649,421,009	1.381284
2009.06.02	43,464,382,008	1.388862
2009.07.01	39,268,807,002	1.402741
2009.08.03	34,648,002,624	1.421695
2009.09.01	32,166,424,998	1.430976
2009.10.01	32,549,786,862	1.445371
2009.11.02	32,581,725,267	1.451156
2009.12.01	33,009,510,263	1.456992
2009.12.31	32,523,205,820	1.462976



**Az Alap befektetési jegyeinek hozama:**

Időszak	Éves hozam
<b>2009. üzleti év (2008.12.31-2009.12.31.)</b>	<b>-0.56%</b>

Az Alap hozamának összetevői: az ingatlanok bérleti bevételei, az alapban levő ingatlanok értékváltozása, valamint az alapban értékpapír befektetések és bankbetétek hozama.

A 2009. év első negyedéve során a befektetési jegyek forgalmazása gyakorlatilag csak az értékesítésre korlátozódott, mivel a 90 banki napos visszaváltási teljesítés miatt az Alap befektetői részére a kifizetések később, áprilisban kezdődtek el. A nettó eszközérték csökkenése az első negyedév során elsősorban a befektetési ingatlanok piacán megfigyelt értékesökkenéssel magyarázható. Tekintettel a rendkívüli világpiaci növekedési és pénzügyi krízisre, a befektetési ingatlanok iránti érdeklődés drasztikusan visszaesett, illetve az vásárlók árazási elvárásai nagyban megnövekedtek. A magyar befektetések – köztük az ingatlanok - iránti bizalom csak lassan állt helyre az év folyamán, részben a kormányzati szükségintézkedések, részben a világban újra visszatérő – bár korlátozottabb - kockázatvállalási hajlandóság miatt. A második negyedév során az Alap vagyona a visszaváltást bejelentett befektetők részére meginduló kifizetések miatt csökkent jelentősen, az ingatlanok esetében további leértékelődést nem tapasztalt az Alapkezelő. A befektetői tőke kiáramlásának üteme jelentősen csökkent a II. III. és a IV. negyedév során, sőt a IV. negyedévben már intézményi és kisebb mértékben magánbefektetői vásárlások is történtek. 2009. december 31-én az alap nettó eszközértéke (a 2009. december 30-án számított adatok alapján) 32.5 Mrd forint volt, az egy jegyre jutó nettó eszközérték pedig 1.462976 Ft/db.

## II. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap ingatlanbefektetései 2009.12.31-én:

Az ingatlanok összesített forgalmi értéke 51.221 millió Ft-t tett ki az üzleti év végén. A fenti ingatlanállomány ingatlanértékelő által meghatározott értéke az alap teljes portfóliójában 157,49 %-os részarányt jelentett az év utolsó napján.

adatok E Ft-ban

II/5/1. Ingatlanok, berendezések			51,221,451	157,49
Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	
ELADÁSI	1023. Bp. II. Vérhalom u. 12-16	13019	58,597	0.18
<b>ELADÁSI ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>58,597</b>	<b>0.18</b>
IRODA	1012. Budapest, Pálya u. 4-6.	7547/0/A	771,824	2.37
IRODA	1024. Bp. Margit krt. 43-45	13364	975,300	3.00
IRODA	1026. Bp. Pasaréti út 29.	12030/1	280,000	0.86
IRODA	1027. Budapest, Margit krt. 8.	13511/0/A/1	182,100	0.56
IRODA	1034. Bp. Tímár u. 20	17624	667,600	2.05
IRODA	1042. Budapest, Árpád út 63-65.	70664/2/A/1-2	141,000	0.43
IRODA	1042. Budapest, József. A. u. 92.	71677	623,000	1.92
IRODA	1051. Budapest, Nádor u. 16.	24579	2,471,000	7.60
IRODA	1054. Budapest, Vadász u. 12.	24789	905,000	2.78
IRODA	1055. Budapest, Markó u. 9.	24931	770,100	2.37
IRODA	1064. Budapest, Podmaniczky u. 65.	28481/A/1	345,000	1.06
IRODA	1068. Bp. Benczúr u. 42.	29675	401,500	1.23
IRODA	1068. Bp. Benczúr u. 26.	29689	419,800	1.29
IRODA	1088. Bp. Rákóczi út 15	36545	593,300	1.82
IRODA	1115. Budapest, Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	438,000	1.35
IRODA	1124. Budapest, Jagelló u. 20/A	7941/2	246,800	0.76
IRODA	1126. Böszörményi út 9-11	8274/A/1	157,400	0.48
IRODA	1131. Budapest, Babér u. 9.	26091/2	10,342,300	31.80
IRODA	1136. Budapest, Tatra u. 16.	25110/0/A/1	427,000	1.31
IRODA	1137. Bp. Pozsonyi út 56	25466	4,608,000	14.17
IRODA	1139. Bp. Petneházy u. 52.	26233	1,796,300	5.52
IRODA	1195. Üllői út 151.	164247/A/1	137,200	0.42
IRODA	1204. Budapest, Kossuth. L. u. 44-46.	171368/A/1	131,900	0.41
IRODA	1211. Budapest, Bajáki Ferenc u. 1-3.	210146/54-55	316,800	0.97
IRODA	1225. Bp. Nagytétényi út 218-220	231310/6	338,200	1.04
IRODA	1092. Budapest Ráday utca 42-44.	36925	1,378,500	4.24
IRODA	1025. Budapest Szépvölgyi út 18-22.	14859/1	2,206,900	6.79
IRODA	2310. Szigetszentmiklós, Losonci u. 1.	79/3/A/1-2	76,000	0.23
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>32,147,824</b>	<b>98.85</b>
VEGYES	1092. Bp. Kinizsi u. 30-36	36840	3,721,900	11.44
<b>VEGYES ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>3,721,900</b>	<b>11.44</b>
KERESKEDELEM	1037. Budapest, Bécsi út 314.	20023/23/A/58	156,600	0.48
KERESKEDELEM	1154. Bp. Wesselényi út 9/b	80782/5	605,500	1.86
KERESKEDELEM	1173. Bp. Pest út 237/E	139800	973,545	2.99
KERESKEDELEM	2040. Budaörs, Gyár u. 2.	10300	1,507,600	4.64
KERESKEDELEM	2000. Szentendre 11.sz. főút	8908/7	84,000	0.26
<b>KERESKEDELMI ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>3,327,245</b>	<b>10.23</b>



KERESKEDELEM	3170. Szécsény, Rákóczi út 91.	79	83,000	0.26
KERESKEDELEM	4300. Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	90,700	0.28
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14	755	93,900	0.29
KERESKEDELEM	5700. Gyula, Hétvezér u. 2-6.	4486/A	73,300	0.23
KERESKEDELEM	7100. Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/126	1,176,800	3.62
KERESKEDELEM	7800. Siklós, Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	76,800	0.24
KERESKEDELEM	9700. Szombathely, Dolgozók útja 1/a	3783/A/1	219,400	0.67
KERESKEDELEM	2803. Tatabánya, Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	965,185	2.97
<b>KERESKEDELMI ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>2,779,085</b>	<b>8.54</b>
LAKÓ	1025. Bp. Barlang u. 17	15512/11	569,000	1.75
LAKÓ	1025. Bp. Vend u. 26.	15414	287,300	0.88
LAKÓ	1125. Bp. Zsolna u. 4.	9755/2	265,300	0.82
<b>LAKÓ ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>1,121,600</b>	<b>3.45</b>
LOGISZTIKA	1033. Bp. Szőlőkert u. 4	18900/9	1,365,600	4.20
LOGISZTIKA	1097. Budapest, Gubacsi út 32.	38229/5	947,900	2.91
LOGISZTIKA	1211. Budapest, Terelő u. 1.	210146/100	1,133,300	3.48
LOGISZTIKA	1225. Bp. Nagytétényi út 228	231319	642,800	1.98
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>4,089,600</b>	<b>12.57</b>
LOGISZTIKA	9027. Győr, Kardán u. 10	5475/73	936,500	2.88
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>936,500</b>	<b>2.88</b>
TELEK	1143. Bp. Tábornok u. 1.	32472	440,800	1.36
TELEK	2040. Budaörs	10300/19	51,600	0.16
TELEK	2040. Budaörs	10300/18	708,800	2.18
TELEK	2040. Budaörs	10300/17	381,200	1.17
TELEK	2040. Budaörs	10300/15	424,600	1.31
<b>TELEK ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>2,007,000</b>	<b>6.17</b>
<b>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</b>			<b>1,032,100</b>	<b>3.17</b>
	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>			-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143. Bp. Tábornok u. 1.	32472	1,032,100	3.17

**Az Alap eszközei és kötelezettségei (2009.12.31-re számolt nettó eszközérték számítás alapján):**

**ESZKÖZÖK:**  
178,12 %

**57.930.237 E Ft**

<b>Eszköz</b>	<b>E Ft</b>	<b>Portfolió %-a</b>
Ingatlanok, berendezések	51.221.451	157.49
Értékpapírok	545.013	1.68
Egyéb követelés	1.354.652	4.17
Folyószámla, lekötött betét	4.809.121	14.79

**KÖTELEZETTSÉGEK:**

25.407.031 E Ft 78,12 %

Kötelezettség	E Ft	Portfolió %-a
Hitelállomány	23.844.771	73.32
Egyéb kötelezettség	1.401.263	4.31
Passzív időbeli elhatárolások	160.997	0.5

**NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:**

32.523.206eFt

Az Alap 2009. december 31-i nettó eszközértékében az ingatlanokon kívül **likvid eszközök** között a folyószámlák és lekötött betétek értéke a legjelentősebb tétel, 4.809 millió Ft. Az értékpapírok értéke 545 millió Ft, amely befektetési jegy.

Az egyéb követelések összetétele:

*adatok ezer forintban*

befektetési jegy	565
forgalmaszából	
bérlőkkel szembeni követelés	891.735
előleg követelés	445.651
költségvetéssel szembeni köv.	16.389
egyéb követelések	312

Kötelezettségek között a hitelállomány értéke jelentős. A hitel euro vagy forintalapú és ingatlanvásárlások finanszírozását, befektetési jegyek visszaváltását szolgálja.

	Hitelkeret Összege	2009.12.31-én fennálló hitel tőketartozás	
		e EUR	e HUF
I. EUR hitelkeret	12M EUR	9.489	1.536.743
éven túli rész		8.258	1.200.122
éven belüli rész		1.231	336.621
II. EUR hitelkeret éven túli	63M EUR	63.000	18.280.833
HUF hitelkeret éven túli	6.500M HUF		3.950.000

A december 31-i hitelállomány miatti kötelezettség (tőke+kamat) 23.845M forint. Az egyéb kötelezettségek szállítói tartozások, előleg miatti kötelezettségek illetve költségvetéssel szembeni kötelezettség.

**III. Az Alap eredményének alakulása**

Az értékesítés nettó árbevétele 4.730 millió forint volt, ami 96.67 %-a az előző év bevételeinek. Itt mutatjuk ki a bérleti díjak bevételeit (4.166 millió Ft) és az áthárított közüzemi, üzemeltetési díjak bevételeit (564 millió Ft).

Az Alap bérleti szerződéseinek többségénél a bérleti díj forintban került meghatározásra. A devizában fennálló követelések esetében az Alap devizafedezeti ügylet megkötésével igyekezett az árfolyammozgásokból adódó devizakockázatok mérséklésére.

**Működési költségek értéke** 2.793 millió Ft, amely 66,13%-a az előző évi költségnek. Jelentősebb összetevők:

- az Alapra terhelt **alapkezelési díjat** (885 millió Ft), melynek vetítési alapja az Alap mindenkor eszkozértéke, azon belül az ingatlanérték évi 2 %-a, a likvid eszközök értékének évi 1,5 %-a, (amennyiben az pozitív összeg).
- a **letétkezelési díjat** (58 millió Ft), ahol a díj szintén az eszközérték függvényében kerül meghatározásra;
- **ingatlanértékelői díjat** (69 millió Ft), amelynek számítási alapja az ingatlanállomány értéke;
- az **üzemeltetési díjakat és karbantartási költségeket** (413 millió Ft);
- ingatlan bérbeadások kapcsán kifizetett **ingatlanközvetítói díjakat** (9,5 millió Ft);
- a **közüzemi díjakat** (340 millió Ft), valamint
- az **értékcsökkenést** (906 millió Ft).

Az **egyéb ráfordítások** között az értékesített ingatlanok nyilvántartási érték szerinti kivezetése (0,95millió Ft), a vevőkkel szembeni követelések elszámolt értékvesztése (122,69 millió Ft), valamint a 2008. évben kifizetett építmény- és ingatlanadók (243 millió Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

#### IV. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

A 2008-as válságot követően az OTP Ingatlanbefektetési Alap likviditását sikerült megőrizni. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy a válság kezdetekor viszonylag alacsony volt az ingatlanfeltöltöttségünk és magas volt a likvid eszközök aránya. A 2009-ben sajnos, egyáltalán nem mutatkozott fizetőképes kereslet ilyen nagy értékű ingatlanok után, így ingatlan értékesítéssel nem sikerült likvid eszkozhoz jutni. További eszkoz volt az ingatlanok értékének 50%-ig hitelt felvenni. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap EUR alapú hitel felvételével, majd intézményi befektetők felé befektetési jegy értékesítésével biztosította a visszaváltások pénzügyi fedezetét. Az EUR hitel lehívása gyenge forint árfolyam mellett történt meg, ezáltal az Alap árfolyamnyereséghez jutott a forint azóta bekövetkezett erősödése miatt. Az alap ingatlanfeltöltöttsége a mérleg fordulónapján 157% volt.

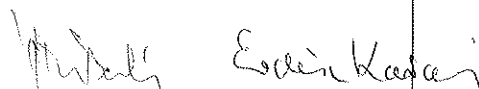
A 2009 év végére az ügyfelek visszaváltási hajlandósága folyamatosan gyengült, és ez a tendencia folytatódott a mérlegkészítés időszakában is. Megfelelő gazdasági környezetben az alap működése 2010-ben stabilizálódni fog. Az Alap jó hozamú ingatlanokkal rendelkezik, az ingatlanok feltöltöttsége és a bérlők fizetési fegyelme javuló tendenciát mutat. Az alternatív befektetési lehetőségek (banki betétek, állampapírok) jövőbeni hozamaival az ingatlan befektetési jegy hozama versenyképes lehet, ami lassú tőkebeáramlást indukálhat. Ebben az évben élénkülni látszik a befektetési ingatlanpiac. Az Alap több ingatlana iránt is élénk vételi érdeklődés mutatkozik, így remélhetőleg ez év első felében ingatlanok értékesítésével is sikerül javítani a likviditáson, illetve az alap hitelkitettségen.

Az OTP Bank Nyrt., mint az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. többségi tulajdonosa, a PSZÁF felé nyilatkozott tett arra vonatkozóan, hogy az OTP Csoport a felelős vállalatvezetés, a Társadalmi felelősségvállalás és a gazdasági racionalitás keretein belül továbbra is

elkötelezett az OTP Ingatlanalap likviditásának biztosítására, a folyamatos forgalmazás fenntartására.

**Az OTP Ingatlanbefektetési Alap távolabbi jövőjét a többi ingatlanalaphoz hasonlóan az általános gazdasági helyzet, ezen belül is leginkább a betéti kamatok és az ingatlanárak, az ingatlanok bérlete iránti kereslet, valamint az EUR árfolyamának alakulása határozza meg. Ebben az évben alapvető fordulatot nem várunk, de talán az év utolsó negyedében már további tőkekiáramlásra nem kerül sor és sikerül stabilizálni az alap működését.**

Budapest, 2010. február 05.

  
Eötvös Kálmán  
OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.