

OTP Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2010. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2010. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 58.737.052 E Ft, az üzleti év eredménye 836.230 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves beszámolóért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

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

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló Alapkezelő általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záradéknak (véleményünk) megadásához.

Záradék (vélemény)

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 foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a csatolt kiegészítő melléklet 7. pontjára, amelyben többek között bemutatásra kerülnek az Alap jövőben működésére ható külső körülmények, jövőbeni kilátások, továbbá az a tény, hogy az OTP Bank Nyrt., mint az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. többségi tulajdonosa, 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 folyamatot forgalmazás fenntartására. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

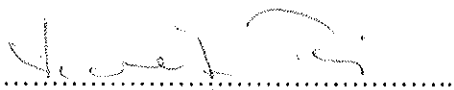
Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2010. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért.

A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2010. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2010. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

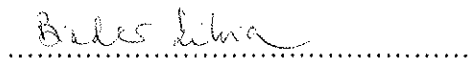
Budapest, 2011. február 11.



Horváth Tamás

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

Statistikai számjel

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap

1012 Budapest, Pálya u. 4-6

ÉVES BESZÁMOLÓ

2010.december 31.

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.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2009. 12. 31. eFt	2010.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	51.620.818	52.598.529
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	51.620.818	52.598.529
3	1. Ingatlanok	48.517.136	47.666.037
4	2. Ingatlanok értékelési különbözete	1.613.919	3.631.137
5	3. Gépek, berendezések, felszerelések	44.387	33.255
6	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
7	5. Beruházások	1.036.566	1.032.100
8	6. Beruházásokra adott előlegek	408.810	236.000
9	B. Forgóeszközök	5.493.390	6.118.047
10	I. KÉSZLETEK	58.597	58.582
11	1. Ingatlankészletek	60.729	59.539
12	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-2.132	-957
13	II. KÖVETELÉSEK	493.103	535.257
14	1. Követelések	912.185	929.193
15	2. Követelések értékvesztése (-)	-419.111	-394.148
16	3. Külföldi pénztátrékre szóló követelések értékelési különbözete	29	212
17	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
18	III. ÉRTÉKPAPIROK	556.699	635.621
19	1. Értékpapírok	1.108.422	1.108.422
20	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-551.723	-472.801
21	a) kamatokból, osztalékokból		
22	b) egyéb	-551.723	-472.801
23	IV. PÉNZESZKÖZÖK	4.384.991	4.888.587
24	1. Pénzeszközök	4.384.816	4.887.851
25	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	175	736
26	C. Aktív időbeli elhatárolások	30.962	20.476
27	1. Aktív időbeli elhatárolások	30.962	20.476
28	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
29	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
30	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	57.145.170	58.737.052

Budapest, 2011. február 11.

Kovács Gábor Károly
 OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

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.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2009. 12. 31. eFt	2010.12.31. eFt
31	E. Saját tőke	32.537.818	34.054.612
32	I. INDULÓ TŐKE	22.216.508	21.597.707
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	143.172.780	147.920.827
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-120.956.272	-
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	10.321.310	12.456.905
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	-9.761.728	-10.105.298
	2. Értékelési különbszet tartaléka	1.234.011	2.876.946
38	3. Előző év(ek) eredménye	17.773.880	18.849.027
39	4. Üzleti év eredménye	1.075.147	836.230
40	F. Céltartalékok	0	0
41	G. Kötelezettségek	24.399.632	24.612.203
42	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	23.430.955	23.117.796
43	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1.235.997	1.318.170
44	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	-267.320	176.237
45	H. Passzív időbeli elhatárolások	207.720	70.237
46	FORRÁSOK ÖSSZESEN	57.145.170	58.737.052

Budapest, 2011. február 11.


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.

"A"
EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2009.1.1- 2009.12.31	2010.1.1- 2010.12.31
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	4.730.372	4.266.772
2	II. Egyéb bevételek	49.874	343.161
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	2.793.319	2.606.699
5	V. Egyéb ráfordítások	370.345	483.945
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	1.163.551	405.925
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.704.986	1.088.984
8	VIII. Rendkívüli bevételek	0	0
9	IX. Rendkívüli ráfordítások	0	0
10	X. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
11	XI. Tárgyévi eredmény	1.075.147	836.230

Budapest, 2011. február 11.

Ótörvényes
ÓTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2010. január 1-től 2010. december 31-ig terjedő időszakra

2011. február 11.

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.I.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, Nagytérenyi 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). Felépült Budaörsön egy autószalon, megvásároltunk három budaörsi telket, illetve vidéken egy OBI áruházat és egy üzlethelyiséget. A főváros egy frekvenciált részén bővült az ingatlanjaink száma egy telekvásárlással, melyen saját beruházás keretében irodaház épül.

2008. első félévében 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 negyedében 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 kisajátítás és értékesítés miatt kikerült a tulajdonunkból.

2009-ben a pénzügyi válság erőteljesen érintette az ingatlanalapot. A befektetők folyamatos és nagyszemű visszaváltása az alapan likviditási nehézségeket okozott. A hitelforrások beszűkülése miatt nagyértékű ingatlanok értékesítése lehetetlenné vált. 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. A világgpiaci 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 ingatlanok értéke 2009. december 31-én 51.221 millió forint volt.

2010-ben a meglévő ingatlanok értékesítésére törekedtünk. Az év folyamán két lakást és egy konditermet sikerült eladni a Barlang utcai társasházban a hozzá tartozó tárolókkal együtt. 2010. második félévétől az ingatlanokban már némi felértékelődés volt tapasztalható, így év végére az ingatlanok értéke 52.402 millió forintra nőtt.

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 beszerzéskor 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 értékkülönbsége” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között számoljuk el az eszközök, források átértékeléséből származó értékkülönbözeteiket, 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 2011. január 31.

Honlap: 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 246 E Ft értékű 100 E Ft alatti tárgyi eszköz után számoltunk el azonnali értécsökkenési leírást.

A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások nélkül) az időszak végén 52.292.718 E Ft, értécsökkenés értéke 4.593.426 E Ft, nettó értéke 47.699.292 E Ft; az értékelési különbözet összege 3.631.137 E Ft.

Tárgyidőszakban két lakást és egy konditermet értékesítettünk a Barlang utcai társasházban a hozzá tartozó tárolókkal együtt.

Megnevezés	Bruttó érték			Amortizáció			Nettó érték E Ft	Értékelési különb. E Ft	Záró E Ft
	Nyitó (2010.01.01)	Változás		Nyitó (2010.01.01)	Változás				
		+	-		+	-			
Ingatlanok	52.179.345	183.368	147.940	3.662.209	912.326	25.799	47.666.037	3.631.137	51.297.174
Bérelt ingatlan	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezés	79.666	246	1.967	35.279	10.891	1.480	33.255	0	33.255
Fejlesztés alatt álló beruházás	1.125.676	190.715	179.148	0	0	0	1.137.243	-105.143	1.032.100
Folyamatban lévő beruházás	4.466	0	4.466	0	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előleg	408.810	0	172.810	0	0	0	236.000	0	236.000
Összesen	53.797.963	374.329	506.331	3.697.488	923.217	27.279	49.072.535	3.525.994	52.598.529

Az ingatlanalap tulajdonában lévő bérbeadási célú ingatlanok ingatlantípusonként:

Ingatlan megnevezése	Bruttó érték E Ft	Piaci érték E Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	1.499.224,75	1.472.900,00
Irodák	36.464.537,45	36.906.853,31
Kereskedelmi ingatlanok	6.892.458,25	6.044.361,21
Logisztikai ingatlanok	6.154.592,26	5.332.139,68
Telkek	1.468.875,63	1.566.200,00
Lakó ingatlanok	872.158,07	1.006.820,00
Összesen:	53.351.846,41	52.329.274,20

*A fejlesztés alatt álló ingatlanok sorban a Hungária körüti irodaházunk szerepel, mely szerkezetkész állapotig készült el. Az 1.472,9 millió forint tartalmazza a telek értékét is (440,8 millió forint), azért tér el az adat a fenti mozgástábla ugyanezen megnevezésű sorától.

Telefonvonalak beszerzési értéke 171 E Ft, nettó értéke 0.

BEFEKETÉSI TÜKÖR / I – 2010.12.31.
TÁRGYIESZKÖZÖK BRUTTO ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

BEFEKETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRTÉKESÍTÉS, LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS növ. (+) / csökk. (-)	Adatok E Ft-ban
					ZÁRÓ
I. TÁRGYIESZKÖZÖK	52.259.011	183.614	149.907	0	52.292.718
1. INGATLANOK	52.179.345	183.368	147.940	0	52.214.773
2. BÉRELT INGATLAN	0	0	0	0	0
3. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	79.666	246	1.967	0	77.945
a. <i>Ügynitelt 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>	79.666	246	1.967	0	77.945
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	1.130.142	190.715	183.614	0	1.137.243
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	408.810	0	172.810	0	236.000
I. ÖSSZESEN	53.797.963	374.329	506.331	0	53.665.961

BEFEKETÉSI TÜKÖR / 2 – 2010.12.31.
TÁRGYI ESZKÖZÖK HALMOZOTT ÉRTÉKSÖKKENÉSÉNEK BEMUTATÁSA

BEFEKETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRTÉKESÍTÉS, LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS 0-ra leírt, kivétel. csökk. (-)	Adatok E Ft-ban	
					ZÁRO	ZÁRO
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	3.697.488	923.217	27.279	0	4.593.426	4.593.426
1. INGATLANOK	3.662.209	912.326	25.799	0	4.548.736	4.548.736
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	35.279	10.891	1.480	0	44.690	44.690
a. <i>Ügyvitel 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>	35.279	10.891	1.480	0	44.690	44.690
f. <i>Bútorok</i>	0	0	0	0	0	0
g. <i>Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0	0
h. <i>Kis értékű eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
5. BERUHÁZÁSOK	0	0	0	0	0	0
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0	0	0	0
I. ÖSSZESEN	3.697.488	923.217	27.279	0	4.593.426	4.593.426

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 3 – 2010.12.31.
TÁRGYI ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE		NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	Adatok E Ft-ban	
							ZÁRÓ	ZÁRÓ
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	48.561.523	-739.603	122.628	47.699.292	3.631.137	51.330.429	
1.	INGATLANOK	48.517.136	-728.958	122.141	47.666.037	3.631.137	51.297.174	
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	44.387	-10.645	487	33.255	0	33.255	
a.	Ügypitel technikai eszközök	0	0	0	0	0	0	
b.	Számítástechnikai eszközök	0	0	0	0	0	0	
c.	Híradástechnikai eszközök	0	0	0	0	0	0	
d.	Járművek	0	0	0	0	0	0	
e.	Berendezések	44.387	-10.645	487	33.255	0	33.255	
f.	Bútorok	0	0	0	0	0	0	
g.	Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0	0	0	
h.	Kiértékű eszközök	0	0	0	0	0	0	
5.	BERUHÁZÁSOK	1.130.142	190.715	183.614	1.137.243	-105.143	1.032.100	
6.	BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	408.810	0	172.810	236.000	0	236.000	
III. ÖSSZESEN		50.100.475	-548.888	479.052	49.072.535	3.525.994	52.598.529	

2.2. Készletek

Készletek piaci értéke 2010. december 31-én: 58.582 E Ft. Tárgyévben az értékesítési célú ingatlanok értékében változás nem volt.

Az ingatlanalap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok:

Ingatlan megnevezése	Nyilvántartási bruttó érték	Értékelési különbözet	adatok E Ft
			Piaci érték
Lakóingatlanok:	59.539	-957	58.582

2.3. Követelések

2010. december 31-én az Alapnak 535.257 E Ft a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	Deviza érték	Forint érték E Ft
Vevőkkel szembeni forint követelés		840.641
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	62.956,76	17.536
Adott előlegek:		70.728
Egyéb követelés		288
Követelések értékvesztése		-394.148
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete		212

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

2009.12.31	Növekedés	Csökkenés	2010.12.31
-419.111	-41.337	66.300	-394.148

2.4. Értékpapírok

Az Alap tulajdonában 2010. december 31-én 478.901 db PROLOGIS befektetési jegy volt.

2.4.1. Értékpapírok – befektetési jegyek

Eladásra vásárolt befektetési jegyek mérleg szerinti értéke: 635.621 E Ft

Darabszám	HUF nyilvántartási érték	EUR árfolyamváltozás miatti értékelési különbözet	Értékpapir árfolyamváltozás miatti értékelési különbözet	Értékelési különbözet összesen	adatok E Ft
					Piaci érték
478.901	1.108.422	114.165	-586.966	-472.801	635.621

2.5. Pénzeszközök

Az Alap pénzeszköz-állománya 2010. december 31-én:

4.888.587 E Ft

SZÁMLANÉV	HUF ÖSSZEG E Ft-ban	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	ÁTÉRTÉKELÉS E Ft-ban	2010.12.31 EGYENLEG E Ft-ban
11763945-00219882 EUR	122.281	442.229	EUR	0	122.281
11763945-01200887 EUR	15	55	EUR	0	15
11763945-00765888 EUR	345	1.246	EUR	0	345
11794008-20516545 HUF	2.378	0	HUF	0	2.378
11794008-20532374 HUF	22	0	HUF	0	22
11763945-00220026 CHF	14.734	69.825	CHF	732	15.466
11763945-00219019 USD	75	377	USD	4	79
11763945-01202016 USD	1	0	USD	0	1
11763945-01201022 CHF	0	0	CHF	0	0
LEKÖTÖTT BETÉT 545 HUF	798.000	0	HUF	0	798.000
LEKÖTÖTT BETÉT 381 HUF	400.000	0	HUF	0	400.000
LEKÖTÖTT BETÉT 374 HUF	3.350.000	0	HUF	0	3.350.000
LEKÖTÖTT BETÉT 398 HUF	200.000	0	HUF	0	200.000
ÖSSZESEN	4.887.851			736	4.888.587

2.6. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege: 20.476 E Ft

Az aktív időbeli elhatárolások között mutatjuk ki a 2010. évre jutó, 2011. évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségeket (19.471 E Ft), valamint a lekötött betétek 2010. évre vonatkozó kamatát (1.005 E Ft).

2.7. Saját tőke

adatok E Ft-ban

Induló tőke		21.597.707
	kibocsátott befektetési jegyek névértéke	147.920.827
	visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-126.323.120
Tőkeváltozás		12.456.905
	előző évek eredménye	18.849.027
	üzleti év eredménye	836.230
	értékelési különbözet	2.876.946
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	-10.105.298
SAJÁT TŐKE		34.054.612

Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása (E Ft)

	Összeg	Összértékhez viszonyított aránya (%)
Ingtatlanok és egyéb berendezések	51.389.011	150.90
Pénzeszközök és értékpapírok	5.524.208	16.22
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	-22.858.607	-67.12
Céltartalék, származékos ügyletek értékkülönbözete	0	0
Mérleg szerinti nettó eszközérték	34.054.612	100.00

2.8. Céltartalék

Céltartalékot nem képeztünk, várható jövőbeni kötelezettségünk nincs.

2.9. Kötelezettségek

2.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak 2010. december 31-én 23.117.796 E Ft hosszú lejáratú kötelezettsége volt.

	Hitelkeret Összege	2010.12.31-én fennálló hiteltartozás	
		e EUR	e HUF
I. EUR hitelkeret	12M EUR	8.258	2.160.841
éven túli rész		6.977	1.809.922
éven belüli rész		1.281	350.919
II. EUR hitelkeret éven túli	63M EUR	63.000	17.357.874
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 8.049.879 E Ft, amelyet 2.160.841 E Ft 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 Podmaninszky u. 65.
1068 Budapest Benczúr u. 26.
1068 Budapest Benczúr u. 42.
1088 Budapest Rákóczi út 15.
1092 Budapest Ráday u. 42.
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 Tatra 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 Tarcsai V. u. 89.
9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.

A fenti ingatlanok összes piaci értéke a mérleg fordulónapján 38.092.175 E Ft, a melyet 17.357.874 E Ft jelzálog terhel.

2.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 1.318.170 E Ft

adatok E Ft-ban

Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen	537.655
Belföldi szállítókkal szemben	537.655
Külföldi szállítókkal szemben	0
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	248.971
Vevőktől kapott előleg, foglaló	78.580
Illeték	42.166
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	59.879
Éven belüli lejáratú hitelkötelezettség	350.919

2.10. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 176.237 E Ft

adatok E Ft-ban

Devizás óvadék miatt	-3.657
Devizás vevőtúlfizetés miatt	-715
Devizás hitel miatt	184.896
Devizás illeték miatt	-4.287

2.11. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel **870 E Ft**
Tárgyidőszakot terhelő, de 2010-ben nem számlázott költségek összesen: **69.367 E Ft**

adatok E Ft-ban

felügyeleti díj	2.122
könyvvizsgálói díj	1.117
társasházi közös költség	30.198
közüzemi díjak	35.930

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.

Devizaárfolyam miatt 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)	-271,611	-433,832	-394,001	-162,221	-122,390
Értékpapírok (devizahatás)	-114,165	-115,090	-114,863	-925	-698
Követelések	-212	34	-27	246	185
Pénzeszközök	-736	-1,813	-1,537	-1,077	-801
Kötelezettségek	176,237	334,979	296,002	158,742	119,765
Összesen	-210,487	-215,722	-214,426	-5,235	-3,939

Össességében tehát a deviza átértékelés mérlegre gyakorolt pozitív hatása 210,5 millió forint volt. Ez 5,2 millió forinttal kevesebb, mintha MNB középárfolyamon értékeltünk volna, illetve 3,9 millió forinttal marad alatta az OTP deviza közép árfolyamon történő értékelésnek.

3. EREDMÉNYKIMUTATÁS

3.1. Értékesítési nettó árbevétele:

4.266.772 E Ft

- *Bérbe adott ingatlanok bérleti díja:* 3.718.636 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:* 548.136 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 343.161 E Ft.

Itt szerepelnek az értékesített eszközök bevételei (176.142 E Ft), kapott kártérítés (4.665 E Ft), kapott késedelmi kamat (19.617 E Ft), a befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka (2.785 E Ft), követelések visszaírt értékvesztése (66.300 E Ft), valamint egyéb bevételek (73.652 E Ft).

3.3. Működési költségek

A működési költségek összege 1.683.482 E Ft, értékcsökkenés 923.217 E Ft. A működési költségekből a jelentősebb költségek a következők:

	<i>adatok E Ft-ban</i>
- alapkezelői díj	672.842
- letétkezelői díj	42.053
- ingatlanszakértői díj	55.845
- könyvvizsgálói díj	2.142
- KELER díj	-
- hatósági díjak	8.842
- üzemeltetési átalánydíj, anyagktg, szolg.	394.930
- közüzemi díjak	383.893
- szakértői díjak	25.632
- hirdetés	16.690
- biztosítási díjak	23.117
- tanácsadás	10.998
- bankköltség	1.965
- posta, telefon	3.603
- közvetítói jutalék	22.996
- egyéb jogcímen felmerült költségek	17.934

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.100 eFt.

3.4. Egyéb ráfordítások

Egyéb ráfordítások összege 483.945 E Ft.

Az egyéb ráfordítások között mutatjuk ki pl. az értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értékét (122.627 E Ft), a követelésre elszámolt értékvesztést (41.337 E Ft) és az építményadót (262.267 E Ft).

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

	<i>adatok E Ft-ban</i>
Pénzügyi műveletek bevételei	405,925
Betétkamat	331,841
Repoba vétel után kapott kamat	-
Forgóeszközött kimutatott értékpapírok kamata	-
Értékpapírok árfolyamnyeresége	-
Devizabetétek, külf. köv.köt. árf.nyeresége	38,521
Határidős ügyletek árf. nyeresége	35,563
Kapott osztalék	-

Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,088,984
Hitelek után fizetett kamat	984,611
Egyéb fizetett kamat	79
Repoba adás után fizetett kamat	-
Értékpapírok árfolyamvesztesége	-
Határidős ügyletek árf. Vesztesége	21,964
Devizakészletek, külf.köv.köt. árf.vesztesége	82,330
Egyéb pénzügyi ráfordítás	-
Pénzügyi műveletek eredménye	-683,059

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; OTP Ingatlanbefektetési Alap

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstrom szám: 1211-5.
 Alapkezelő: OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.
 Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

Tárgynap	2010.12.31
darabszáma:	21.597.947.028 *
nettó eszközérték, (saját tőke):	34.043.847.515
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,576254
NEÉ számítás típusa	Napi idősúlyos

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2010.12.31-én érvényes nettó eszközértékben a december 29-i állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

MEGNEVEZÉS	ÖSSZEG E Ft	PORTFÓLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	25.406.862	74,63
I/1. Hitelállomány	24.001.732	70,50
I/2. Egyéb kötelezettségek	1.337.197	3,92
alapkezelői díj	56.073	0,16
letétkezelői díj	3.505	0,01
ingatlanszakértői díj	4.625	0,01
költségment elsz. egyéb tétel	3.286	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	1.269.708	3,73
I/3. Céltartalékok	0	0
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	67.933	0,20
II. ESZKÖZÖK:	59.450.709	174,63
II/1. Folyószámla, készpénz	130.449	0,38
II/2. Egyéb követelés	1.182.854	3,47
II/3. Lekötött bankbetétek	5.087.980	14,95
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	5.087.980	14,95

MEGNEVEZÉS	DEVIZANEM	DB	FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN E Ft	PORTFÓLIÓ %
II/4. Értékpapírok			642.573	1,89
PROLOGIS	EUR	478.901	642.573	1,89

II/5/1. Ingatlanok			52.402.340	153,93
Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár E Ft	PORTFOLIO %
ELADÁSI	1023. Bp.II. Vérhalom u. 12-16	13019	58.582	0,17
ELADÁSI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		58.582	0,17
IRODA	1012. Budapest, Pálya u. 4-6.	7547/0/A	803.289	2,36
IRODA	1024. Bp. Margit krt. 43-45	13364	1.040.200	3,06
IRODA	1025. Budapest Szépvölgyi út 18-22.	14859/1	2.206.900	6,48
IRODA	1026. Bp. Pasaréti út 29.	12030	315.000	0,93
IRODA	1027. Budapest, Margit krt. 8.	13511/0/A	192.100	0,56
IRODA	1034. Bp. Tímár u. 20	17624	658.400	1,93
IRODA	1042. Budapest, Árpád út 63-65.	70664/2/A	148.000	0,43
IRODA	1042. Budapest, József. A. u. 92.	71677	649.000	1,91
IRODA	1051. Budapest, Nádor u. 16.	24579	2.578.000	7,57
IRODA	1054. Budapest, Vadász u. 12.	24789	945.000	2,78
IRODA	1055. Budapest, Markó u. 9.	24931	776.100	2,28
IRODA	1064. Budapest, Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297.000	0,87
IRODA	1068. Bp. Benczúr u. 42.	29675	389.700	1,14
IRODA	1068. Bp. Benczúr u. 26.	29689	419.800	1,23
IRODA	1088. Bp. Rákóczi út 15	36545	612.200	1,80
IRODA	1092. Bp. Kinizsi u. 30-36	36840	3.933.986	11,56
IRODA	1092. Budapest Ráday utca 42-44.	36925	1.420.700	4,17
IRODA	1115. Budapest, Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	457.000	1,34
IRODA	1124. Budapest, Jagelló u. 20/A	7941/2	254.500	0,75
IRODA	1126. Böszörményi út 9-11	8274/A/1	160.500	0,47
IRODA	1131. Budapest, Babér u. 9.	26091/2	10.670.214	31,34
IRODA	1136. Budapest, Tatra u. 16.	25110/0/A	445.000	1,31
IRODA	1137. Bp. Pozsonyi út 56	25466	4.644.000	13,64
IRODA	1139. Bp. Petneházy u. 52.	26233	1.830.800	5,38
IRODA	1195. Üllői út 151.	164247/A/1	152.300	0,45
IRODA	1204. Budapest, Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	145.500	0,43
IRODA	1211. Budapest, Bajáki Ferenc u. 1-3.	210146	350.300	1,03
IRODA	1225. Bp. Nagytétényi út 218-220	231310/6	342.500	1,01
IRODA	2310. Szigetszentmiklós, Losonci u. 1.	79/3/A	80.000	0,23
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		36.917.990	108,44
KERESKEDELEM	1037. Budapest, Bécsi út 314.	20023/23/A	150.400	0,44
KERESKEDELEM	1154. Bp. Wesselényi út 9/b	80782/5	605.500	1,78
KERESKEDELEM	1173. Bp. Pest út 237/E	139800	887.100	2,61
KERESKEDELEM	2000. Szentendre 11.sz. főút	8908/7	85.600	0,25
KERESKEDELEM	2040. Budaörs, Gyár u. 2.	10300/30	1.507.600	4,43
KERESKEDELEMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		3.236.200	9,51
KERESKEDELEM	2803. Tatabánya, Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	958.523	2,82
KERESKEDELEM	3170. Szécsény, Rákóczi út 91.	79	84.000	0,25
KERESKEDELEM	4300. Nyirbátor Kossuth L. u. 11.	2007	91.600	0,27
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14	755	94.800	0,28
KERESKEDELEM	5700. Gyula, Hétvezér u. 2-6.	4486/A	74.700	0,22
KERESKEDELEM	7100. Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1.247.132	3,66
KERESKEDELEM	7800. Siklós, Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	76.900	0,23

KERESKEDELEM	9700. Szombathely, Dolgozók útja 1/a	3783/A/1	182.100	0,53
KERESKEDELMİ ÖSSZESEN	VIDÉK		2.809.755	8,25
LAKÓ	1025. Bp. Barlang u. 17	15512	459.420	1,35
LAKÓ	1025. Bp. Vend u. 26.	15414	268.700	0,79
LAKÓ	1125. Bp- Zsolna u. 4.	9755	278.700	0,82
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1.006.820	2,96
LOGISZTIKA	1033. Bp. Szőlőkert u. 4	18900	1.451.344	4,26
LOGISZTIKA	1097. Budapest, Gubacsi út 32.	38223	1.131.500	3,32
LOGISZTIKA	1211. Budapest, Terelő u. 1.	210146/205	1.133.400	3,33
LOGISZTIKA	1225. Bp. Nagytétényi út 228	231319	642.800	1,89
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		4.359.044	12,80
LOGISZTIKA	9027. Győr, Kardán u. 10	5475/73	974.849	2,86
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK		974.849	2,86
TELEK	1143. Bp. Tábornok. U. 1.	32472	440.800	1,29
TELEK	2040. Budaörs	10300/15	424.600	1,25
TELEK	2040. Budaörs	10300/17	381.200	1,12
TELEK	2040. Budaörs	10300/18	708.800	2,08
TELEK	2040. Budaörs	10300/19	51.600	0,15
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		2.007.000	5,90
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1.032.100	3,03
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143. Bp. Tábornok. U. 1.	32472	1.032.100	3,03

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok között a Babér utca 9. szám alatti OTP irodaház a legértékesebb. Az irodaház társasház, az egyes albetétek értéke minden esetben a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény által engedett mértéken (nettó eszközérték 20%-a) belül marad.

MEGNEVEZÉS	ÖSSZEG E FT	PORTFÓLIÓ %-A
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	4.512	0,01

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 541.125 E Ft.

Pénzben kapott óvadék	184.145
Értékpapírban kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	4.255
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	352.725
ÖSSZESEN	541.125

Az értékpapírban és a bankgaranciában kapott óvadék tájékoztató adat, azok a nettó eszközérték számításban nem szerepelnek.

A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2010. 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. 2010-ben az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2010. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2010. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 31-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2010 évre vonatkozott és a mérlegkészítésig 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 2010. évi, 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 2010-re vonatkozó számlát, költséget, valamint a be nem érkezett, de 2010-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- V. A 2010. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítása 2010. december 30-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 30-i árfolyamon szerepel, míg a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i árfolyamokat alkalmaztuk.

5. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok E forintban

	2009	2010
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-4.698.868	-1.301.519
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-4.002.208	-3.214.247
2. Elszámolt amortizáció +	906.264	923.217
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	106.107	-24.963
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	-3.602.171	1.642.374
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	-4.446.555	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	2.309.524	-1.900.928
9. Forgóeszközök változása + -	5.252.645	888.592
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-1.017.723	525.730
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-186.635	-14.297
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	64.101	10.486
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	-82.216	-137.483
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	9.523.910	4.050.477
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	0	0
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	4.165.662	3.718.636
17. Értékpapírok beszerzése -	0	0
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	4.292.399	0
19. Kapott hozamok +	1.065.849	331.841
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-17.240.233	-2.245.923
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	2.485.316	4.748.047
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-30.160.322	-5.366.848
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-10.856.839	-343.570
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	25.348.281	1.500.000
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-3.166.275	-1.798.862
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-890.394	-984.690
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-12.415.190	503.035

6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ
MUTATÓSZÁMOK

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>
Saját tőke/Összes forrás	$\frac{32.537.818}{57.145.170} = 56,94\%$	$\frac{34.054.612}{58.737.052} = 56,94\%$
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i> (Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid, hosszú lejáratú köt. – Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök + Aktív időbeli eh.)	$\frac{-19.350.321}{5.524.351} = -350,27\%$	$\frac{-18.367.680}{6.138.523} = -299,22\%$
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	$\frac{32.537.818}{51.620.818} = 63,03\%$	$\frac{34.054.612}{52.598.529} = 64,74\%$
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök + Aktív időbeli elhat./Rövid lejáratú kötelezettségek + Passzív időbeli elhat	$\frac{5.524.351}{1.443.717} = 3,83$	$\frac{6.138.523}{1.388.407} = 4,42$

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

Az elmúlt években 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 év legfontosabb feladata volt az alap likviditásának fenntartása. 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. Lehetséges forrás lett volna az ingatlan értékesítés is, de ennek sem a gazdasági környezet, sem az ÁFA törvény változása nem kedvezett. Az alap ingatlan értékesítés vonatkozásában ÁFA köteles körbe tartozik. Ez alól 2009-ben a lakóingatlanok sem lehettek kivételek, 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. 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 érzékelhető.

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

- tőkebevonás befektetési jegy értékesítéssel
- ingatlan értékesítés

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.

2010-ben közvetlen intézkedéseket tettünk a kisbefektetők vásárlásainak ösztönzésére is: 2010. augusztus 16-tól az 50 millió forint alatti visszaváltásoknál a 90 napos visszaváltási időt csökkentettük 20 napra, amihez előleg fizetési lehetőség is társul a befektetett összeg 60%-nak erejéig. Ez az intézkedés, az ehhez társuló kampány, valamint a kedvező visszatekintő hozam növelte a termék iránti bizalmat, ami a vásárlások élénkülésében nyilvánult meg. 2010 december 11-től a T+20 napos visszaváltást kiterjesztettük az 50 millió feletti visszaváltásokra is. A 2010. évi nettó eszközérték számításban a 2010. november 30-ig leadott visszaváltási megbízások szerepelnek, mert ezek teljesültek 2010. december 29-ig. December hónapban 439.986 ezer darab befektetési jegy visszaváltására érkezett megbízás, melyek kifizetése a mérleg készítés időszakában megtörtént.

Ingatlan értékesítés

Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok jó hozamtermelő képességű, piacképes ingatlanok. Befektetői körökben már érdeklődés mutatkozott, több kijelölt ingatlan értékesítési tárgyalásai megkezdődtek. 2010-ben a lakóingatlanok értékesítésére kedvezően hatott az ÁFA tv. változása is, mely lehetővé tette az adómentes értékesítést ebben a körben

(elkülönítve az üzleti célú ingatlanoktól). 2010-ben két lakást valamint egy konditermet sikerült értékesíteni a hozzá tartozó tárolókkal.

Az OTP Ingatlanalap nettó eszközértéke 2010.12.31-én 34,04 Mrd Ft. Az alap jegyeinek árfolyama év végén 1.576254, mely mintegy 1,2%-kal marad alatta a válság előtti maximum értéknek. Az árfolyam az utóbbi hónapokban folyamatosan és egyenletesen emelkedik.

Az alap 1 éves visszatekintő hozama december 31-én 7,74% volt, az egy éves visszatekintő hozam átlagos értéke 7,55% volt.

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. A bérlemények iránt élénkülő kereslet mutatkozik, javulnak a bérbeadottsági mutatók. Érdeklődés mutatkozik az eladó ingatlanok iránt is, ami tovább javíthatja az alap likviditását és jövedelmezőségét. A hasonló kockázattal bíró alternatív befektetések hozamával az alap hozama újra versenyképes, ezáltal élénkülnek a kisbefektetői vásárlások. Az alap ingatlanportfóliójának jövedelemtermelő képessége megfelelő, ami kedvező makrogazdasági környezetben kiegyensúlyozott gazdálkodást tesz lehetővé.

Az OTP Bank Nyrt., mint az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. többségi tulajdonosa, 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, 2011. február 11.


OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2010. évi

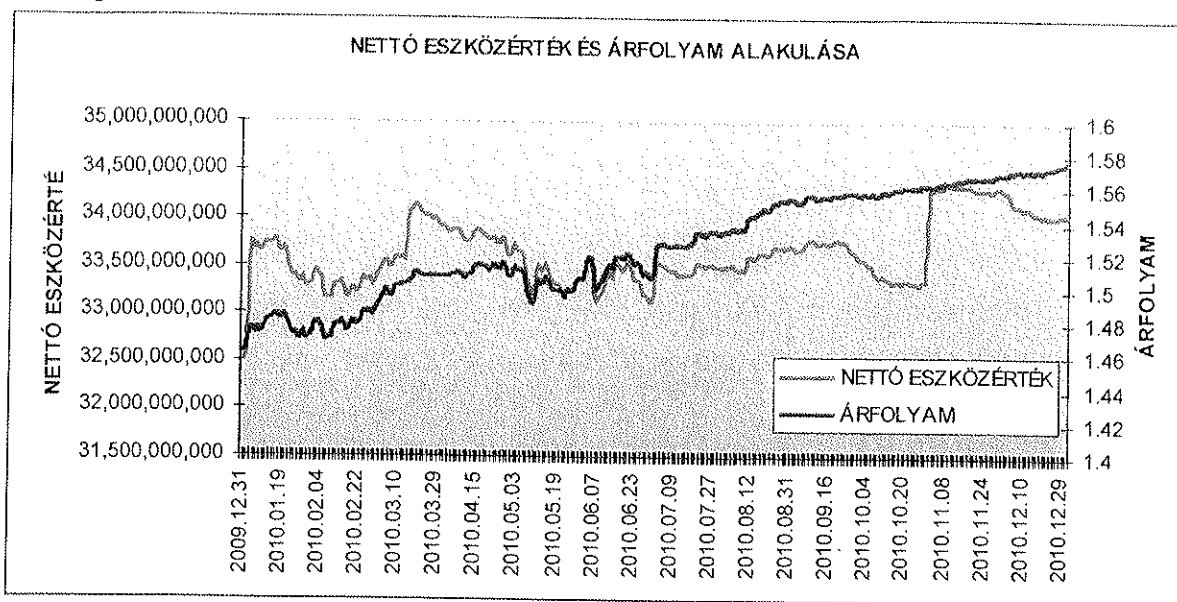
ÜZLETI JELENTÉSE

2011. február 11.

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

Az Alap nettó eszközértéke az időszak eleji 32.523 millió Ft-ról az időszak végére 34.044 millió Ft-ra növekedett.

Az alap vagyonának és a befektetési jegyek árfolyamának alakulását a 2010. évben az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2009.12.31	32.523.205.820	1,462976
2010.02.01	33.317.834.328	1,472611
2010.03.01	33.299.600.635	1,48503
2010.04.01	33.902.687.338	1,507642
2010.05.03	33.734.850.122	1,514474
2010.06.01	33.343.777.634	1,50736
2010.07.01	33.127.825.375	1,507474
2010.08.02	33.501.168.241	1,534707
2010.09.01	33.726.166.868	1,55492
2010.10.01	33.575.765.495	1,557825
2010.11.02	34.317.192.344	1,562581
2010.12.01	34.325.509.648	1,570062
2010.12.31	34.043.847.515	1,576254

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

Időszak	Éves hozam
2010. üzleti év (2009.12.31-2010.12.31.)	7,74%

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

A 2010. év mind a világgazdaságban, mind hazánkban a gazdasági aktivitás növekedésével és a befektetői bizalom javulásával volt jellemezhető. Elsősorban a német gazdasági talpra-állás a magyar exportot is beindította, valamint a magyar államadósság megítélése is tovább javult (ez utóbbit a kötvény hozamok csökkenése és a forint EUR-val szembeni erősödése tükrözte).

Az alap nettó eszközértékének 2009-ben tapasztalt csökkenése megállt, sőt szolid növekedés volt megfigyelhető. Az ingatlanok értéke a magyar befektetési piacon az év során csak kismértékben változott, azonban az árak felfelé történő korrekciója volt megfigyelhető amelynek elsődleges mozgatórugója a növekvő befektetői optimizmus volt. Az ingatlanok bérbeadási lehetőségei folyamatosan javultak az év során, egyrészt a vállalkozások nagyobb helykeresési aktivitásának, másrészt a piaci szereplők által teljesen leállított ingatlanfejlesztéseknek köszönhetően. Ugyanakkor bizonyos ingatlanszegmensekben, így pl. az új irodaházak területén továbbra is jelentős a túlkínálat és eltűnése csak több év alatt lehet reális.

Viszont az alap befektetéseit is képező stabil háttérű kiskereskedelmi vállalkozások, melyek tevékenysége alapvető fogyasztói igényeket lát el (pl. élelmiszer, napicikk), stabil bérlők maradtak ebben a rendkívüli piaci helyzetben is. Az ipari-raktár ingatlanok tekintetében az év folyamán az alap egy jelentős (több ezer négyzetmétert érintő) bérbeadást tudott lebonyolítani, ezzel kiemelkedve az ipari-raktár ingatlanok piacát általában érintő ürességi és bérbeadási nehézségekből.

Ezen tranzakció megmutatta az alap azon előnyét a bérbeadói piacon, amelyet az alapba, mint tulajdonosba vetett nagyfokú bizalom jelent a bérlők részéről, és amely a bérlők számára az egyébként túlkínálatos piacon választási szemponttá lépett elő.

Az alap az év során néhány budai luxuslakást is értékesített, ezek piacát a lakáspiacot általánosan érintő keresleti hiány nem érintette, így az eladási ár minden esetben meghaladta az értékbecslési értéket. Az alap az év folyamán egy olyan kisebb irodaház értékesítését is lebonyolította (az ügylet zárása áttolódott 2011. januárjára) amely épület már nem felelt meg az alap üzleti céljainak. Az eladással jelentős tőkét szabadított fel az alap.

II. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap ingatlanbefektetései 2010.12.31-én:

Az ingatlanok összesített forgalmi értéke 52.402 millió Ft-t tett ki az üzleti év végén. A fenti ingatlanállomány ingatlanértékelő által meghatározott értéke az alap teljes portfóliójában 153,93 %-os részarányt jelentett az év utolsó napján.

adatok E Ft-ban

II/5/1. Ingatlanok			52.402.340	153,93
Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	
ELADÁSI	1023. Bp.II. Vérhalom u. 12-16	13019	58.582	0,17
ELADÁSI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		58.582	0,17
IRODA	1012. Budapest, Pálya u. 4-6.	7547/0/A	803.289	2,36
IRODA	1024. Bp. Margit krt. 43-45	13364	1.040.200	3,06
IRODA	1025. Budapest Szépvölgyi út 18-22.	14859/1	2.206.900	6,48
IRODA	1026. Bp. Pasaréti út 29.	12030	315.000	0,93
IRODA	1027. Budapest, Margit krt. 8.	13511/0/A	192.100	0,56
IRODA	1034. Bp. Timár u. 20	17624	658.400	1,93
IRODA	1042. Budapest, Árpád út 63-65.	70664/2/A	148.000	0,43
IRODA	1042. Budapest, József. A. u. 92.	71677	649.000	1,91
IRODA	1051. Budapest, Nádor u. 16.	24579	2.578.000	7,57
IRODA	1054. Budapest, Vadász u. 12.	24789	945.000	2,78
IRODA	1055. Budapest, Markó u. 9.	24931	776.100	2,28
IRODA	1064. Budapest, Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297.000	0,87
IRODA	1068. Bp. Benczúr u. 42.	29675	389.700	1,14
IRODA	1068. Bp. Benczúr u. 26.	29689	419.800	1,23
IRODA	1088. Bp. Rákóczi út 15	36545	612.200	1,80
IRODA	1092. Bp. Kimizsi u. 30-36	36840	3.933.986	11,56
IRODA	1092. Budapest Ráday utca 42-44.	36925	1.420.700	4,17
IRODA	1115. Budapest, Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	457.000	1,34
IRODA	1124. Budapest, Jagelló u. 20/A	7941/2	254.500	0,75
IRODA	1126. Böszörményi út 9-11	8274/A/1	160.500	0,47
IRODA	1131. Budapest, Babér u. 9.	26091/2	10.670.214	31,34
IRODA	1136. Budapest, Tatra u. 16.	25110/0/A	445.000	1,31
IRODA	1137. Bp. Pozsonyi út 56	25466	4.644.000	13,64
IRODA	1139. Bp. Petneházy u. 52.	26233	1.830.800	5,38
IRODA	1195. Üllői út 151.	164247/A/1	152.300	0,45
IRODA	1204. Budapest, Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	145.500	0,43
IRODA	1211. Budapest, Bajáki Ferenc u. 1-3.	210146	350.300	1,03
IRODA	1225. Bp. Nagytétényi út 218-220	231310/6	342.500	1,01
IRODA	2310. Szigetszentmiklós, Losonci u. 1.	79/3/A	80.000	0,23
IRODA	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		36.917.990	108,44

ÖSSZESEN					
					-
KERESKEDELEM	1037. Budapest, Bécsi út 314.	20023/23/A	150.400	0,44	
KERESKEDELEM	1154. Bp. Wesselényi út 9/b	80782/5	605.500	1,78	
KERESKEDELEM	1173. Bp. Pest út 237/E	139800	887.100	2,61	
KERESKEDELEM	2000. Szentendre 11.sz. főút	8908/7	85.600	0,25	
KERESKEDELEM	2040. Budaörs, Gyár u. 2.	10300/30	1.507.600	4,43	
KERESKEDELMİ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		3.236.200	9,51	
					-
KERESKEDELEM	2803. Tatabánya, Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	958.523	2,82	
KERESKEDELEM	3170. Szécsény, Rákóczi út 91.	79	84.000	0,25	
KERESKEDELEM	4300. Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	91.600	0,27	
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14	755	94.800	0,28	
KERESKEDELEM	5700. Gyula, Hétvezér u. 2-6.	4486/A	74.700	0,22	
KERESKEDELEM	7100. Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1.247.132	3,66	
KERESKEDELEM	7800. Siklós, Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	76.900	0,23	
KERESKEDELEM	9700. Szombathely, Dolgozók útja 1/a	3783/A/1	182.100	0,53	
KERESKEDELMİ ÖSSZESEN	VIDÉK		2.809.755	8,25	
					-
LAKÓ	1025. Bp. Barlang u. 17	15512	459.420	1,35	
LAKÓ	1025. Bp. Vend u. 26.	15414	268.700	0,79	
LAKÓ	1125. Bp- Zsolna u. 4.	9755	278.700	0,82	
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1.006.820	2,96	
					-
LOGISZTIKA	1033. Bp. Szőlőkert u. 4	18900	1.451.344	4,26	
LOGISZTIKA	1097. Budapest, Gubacsi út 32.	38223	1.131.500	3,32	
LOGISZTIKA	1211. Budapest, Tereelő u. 1.	210146/205	1.133.400	3,33	
LOGISZTIKA	1225. Bp. Nagytétényi út 228	231319	642.800	1,89	
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		4.359.044	12,80	
					-
LOGISZTIKA	9027. Győr, Kardán u. 10	5475/73	974.849	2,86	
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK		974.849	2,86	
					-
TELEK	1143. Bp. Tábormok. U. 1.	32472	440.800	1,29	
TELEK	2040. Budaörs	10300/15	424.600	1,25	
TELEK	2040. Budaörs	10300/17	381.200	1,12	
TELEK	2040. Budaörs	10300/18	708.800	2,08	
TELEK	2040. Budaörs	10300/19	51.600	0,15	
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		2.007.000	5,90	
					-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1.032.100	3,03	
Fejlesztés alatti ing.	1143. Bp. Tábormok. U. 1.	32472	1.032.100	3,03	

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2010.12.31-re számolt nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK: **59.450.709 E Ft** **174,63 %**

Eszköz	E Ft	Portfólió %-a
Ingtatlanok, berendezések	52.402.340	153,93
Értékpapírok	642.573	1,89
Egyéb követelés	1.182.854	3,47
Folyószámla, lekötött betét	5.218.429	15,33
Aktív időbeli elhatárolások	4.512	0,01

KÖTELEZETTSÉGEK: **25.406.862 E Ft** **74,63 %**

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Hitelállomány	24.001,732	70,50
Egyéb kötelezettség	1.337,197	3,93
Passzív időbeli elhatárolások	67,933	0,20
	25.406,862	74,63

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: **34.043.848eFt**

Az Alap 2010. december 31-i nettó eszközértékében az ingatlanokon kívül **likvid eszközök** között a folyószámlák és lekötött betétek értéke a legjelentősebb tétel, 5.218 millió Ft. Az értékpapírok értéke 642 millió Ft, amely befektetési jegy.

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	43.798
bérlőkkel szembeni követelés	587.974
előleg követelés	268.698
költségvetéssel szembeni köv.	12.096
egyéb követelések	288

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

	Hitelkeret Összege	2010.12.31-én fennálló hiteltartozás	
		EUR	HUF
I. EUR hitelkeret	12M EUR	8.258.222	2.160.840.729
éven túli rész		6.977.100	1.809.921.857
éven belüli rész		1.281.122	350.918.872
II. EUR hitelkeret	63M EUR	63.000.000	17.357.874.000
éven túli rész		63.000.000	17.357.874.000
HUF hitelkeret éven túli	6.500M HUF		3.950.000.000

A december 31-i hitelállomány miatti kötelezettség (tőke+kamat) 23.469M forint. Az egyéb kötelezettségek szállítói tartozások, előleg miatti kötelezettségek illetve költségvetéssel szembeni kötelezettség.

III. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása*

Az értékesítés nettó árbevétele 4.267 millió forint volt, ami 90.21 %-a az előző év bevételeinek. Itt mutatjuk ki a bérleti díjak bevételeit (3.719 millió Ft) és az áthárított közüzemi, üzemeltetési díjak bevételeit (484millió Ft).

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

Működési költségek értéke 2.607 millió Ft, amely 93.24%-a az előző évi költségnek. Jelentősebb összetevők:

- az Alapra terhelt **alapkezelési díjat** (673 millió Ft), melynek vetítési alapja az Alap mindenkori eszközértéke, azon belül az ingatlanérték évi 2 %-a, a likvid eszközök értékének évi 1,5 %-a, (amennyiben az pozitív összeg).
- a **letétkezelési díjat** (42 millió Ft), ahol a díj szintén az eszközérték függvényében kerül meghatározásra;
- **ingatlanértékelői díjat** (56 millió Ft), amelynek számítási alapja az ingatlanállomány értéke;
- az **üzemeltetési díjakat és karbantartási költségeket** (394 millió Ft);
- ingatlan bérbeadások kapcsán kifizetett **ingatlanközvetítói díjakat** (23 millió Ft);
- a **közüzemi díjakat** (384 millió Ft), valamint
- a számviteli szabályok szerint elszámolt **értékcsökkenést** (923 millió Ft).

Az **egyéb ráfordítások** között az értékesített ingatlanok nyilvántartási érték szerinti kivezetése (122,5millió Ft), a vevőkkel szembeni követelések elszámolt értékvesztése (41,3

millió Ft), a behajthatatlan követelések leírt összege (57millió Ft) valamint a 2010. évben kifizetett építmény- és ingatlanadók (262 millió Ft) jelentik a legnagyobb tételeket.

*Az MSZSZ szabályok eltérnek a Tájékoztatóban és Kezelési Szabályzatban, valamint a Tőkepiaci Törvényben előírt nettó-eszközérték számítási szabályoktól.

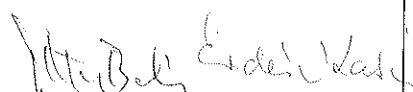
IV. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

A 2010-ban a befektetési jegyek visszaváltása hajlandósága tovább gyengült, sőt, a visszaváltási idő lerövidítésének és a visszatekintő hozamok kedvező alakulásának köszönhetően az év második felében fokozatosan emelkedtek a vásárlások is. 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, ami további tőkebeáramlást indukálhat. Ebben az évben élénkület látszott a befektetési ingatlanpiac, az Alap több ingatlana iránt is élénk vételi érdeklődés mutatkozik.

Az Alap jövőjére vonatkozóan alapvetően két cél fogalmazódik meg: a bérbe adottsági ráta emelése és az alap számára alacsonyabb hozamtermelési képességgel bíró ingatlanok értékesítése, de a hozam növelése érdekében további intézkedéseket kell tennünk az ingatlanok fenntartási, üzemeltetési költségeinek csökkentésére is.

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. Az év folyamán a gazdasági aktivitás lassú erősödését, és a 2010-ben tapasztalt pozitív folyamatok folytatódását várjuk.

Budapest, 2011. február 11.


OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.