

OTP Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2015. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 80.676.813 eFt, az üzleti év eredménye 488.508 eFt veszteség –, 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 vezetőségének felelőssége az éves beszámolóért

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt („Alapkezelő”) vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal 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 Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja 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 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2015. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal 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 2015. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlanbefektetés Alap 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. március 22.



.....
Molnár Gábor

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



.....
Nagy Zoltán

kamarai tag könyvvizsgáló
005027

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.

OTP Ingatlanbefektetési Alap

1012 Budapest, Pálya u. 4-6

ÉVES BESZÁMOLÓ

2015. december 31.

Budapest, 2016. február 19.

OTP Ingatlan Befektetési 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 Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2014.12.31. eFt	2015.12.31 eFt
1	A. Befektetett eszközök	48,107,099	52,327,706
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK		203
3	1. Szellemi termékek		203
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	48,107,099	52,327,503
5	1. Ingatlanok	38,689,926	42,099,228
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	8,413,959	9,260,610
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	6,034	1,495
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	997,180	966,170
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
11	B. Forgóeszközök	36,040,692	28,524,738
12	I. KÉSZLETEK	4,328,200	3,746,409
13	1. Ingatlankészletek	4,296,101	3,923,680
14	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	32,099	-177,271
15	II. KÖVETELÉSEK	191,440	133,726
16	1. Követelések	224,235	166,926
17	2. Követelések értékvesztése (-)	-32,564	-33,299
18	3. Külföldi pénztárféltre szóló követelések értékelési különbözete	-231	99
19	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
20	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	7,803,960
21	1. Értékpapírok	0	7,616,984
22	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	186,976
23	a) kamatokból, osztalékokból	0	278,494
24	b) egyéb	0	-91,518
25	IV. PÉNZESZKÖZÖK	31,521,052	16,840,643
26	1. Pénzeszközök	31,511,296	16,840,878
27	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	9,756	-235
28	C. Aktív időbeli elhatárolások	2,282	48,644
29	1. Aktív időbeli elhatárolások	2,282	48,644
30	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
31	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	-224,275
32	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	84,150,073	80,676,813

Budapest, 2016. február 19.



OTP Ingatlan Befektetési 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	2014.12.31. eFt	2015.12.31. eFt
31	E. Saját tőke	64,100,542	79,418,582
32	I. INDULÓ TŐKE	33,355,355	40,038,952
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	167,022,383	180,680,561
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-133,667,028	-140,641,609
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	30,745,187	39,379,630
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	1,033,020	7,404,200
38	2. Értékelési különbszet tartaléka	6,020,608	8,772,379
39	3. Előző év(ek) eredménye	21,679,369	23,691,559
40	4. Üzleti év eredménye	2,012,190	-488,508
41	F. Céltartalékok	0	0
42	G. Kötelezettségek	19,980,532	1,161,624
43	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	16,588,700	279,888
44	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,098,001	782,549
45	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2,293,831	99,187
46	H. Passzív időbeli elhatárolások	68,999	96,607
47	FORRÁSOK ÖSSZESEN	84,150,073	80,676,813

Budapest, 2016. február 19.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

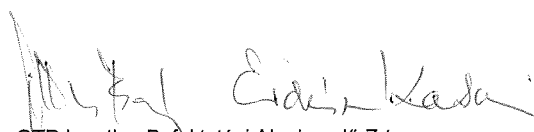
Statisztikai számjel

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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014.01.01.-2014.12.31.	2015.01.01.-2015.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	5,426,526	5,128,492
2	II. Egyéb bevételek	1,287,930	364,082
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	914,333	372,531
4	IV. Működési költségek	2,865,356	3,244,532
5	V. Egyéb ráfordítások	720,952	572,003
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	407,169	291,254
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	609,180	2,402,634
8	VIII. Rendkívüli bevételek	386	319,364
9	IX. Rendkívüli ráfordítások	0	0
10	X. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
11	XI. Tárgyévi eredmény	2,012,190	- 488,508

Budapest, 2016. február 19.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2015. 01. 01. - 2015. 12. 31.

2016. február 19.

TARTALOMJEGYZÉK

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA.....	3
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	8
2.1. Befektetett eszközök.....	8
2.2. Készletek.....	9
2.3. Követelések.....	9
2.4. Értékpapírok.....	10
2.5. Pénzeszközök.....	10
2.6. Aktív időbeli elhatárolások.....	10
2.7. Származtatott ügyletek.....	11
2.8. Saját tőke.....	11
2.10. Kötelezettségek.....	12
2.10.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	12
2.10.2. Rövid lejáratú kötelezettségek.....	13
2.11. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete.....	13
2.12. Passzív időbeli elhatárolások.....	13
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	14
3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása.....	14
3.2. Egyéb bevételek alakulása.....	14
3.3. Működési költségek alakulása.....	14
3.4. Egyéb ráfordítások alakulása.....	15
3.5. Pénzügyi műveletek eredménye.....	15
3.6. Rendkívüli eredmény.....	16
3.7. Fizetett, fizetendő hozam.....	16
4. PORTFÓLIÓ JELENTÉS.....	17
5. CASH FLOW KIMUTATÁS.....	21
6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK.....	22
7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK.....	23

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban „Alapkezelő”) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének III/120.013-1/2002. 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 Ft 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 Befektetési Alapkezelő Zrt.
1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.
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.

Bejegyzett könyvvizsgáló: Nagy Zoltán 005027

Bejegyzés időpontja: 2002. december 5.

A befektetési jegyek forgalmazása a naponta számolt és közzétett nettó eszközértéken történik. Az Alap befektetési jegyeinek további forgalmazója: CIB Bank Zrt. és a Budapest Bank Nyrt.

Az Alap ingatlanportfóliójának alakulása

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

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

Az Alap 2004. évben folyamatosan értékesítette a 2003. év végén vásárolt Vérhalom lakópark lakásait, megvásárolt egy összesen 13 albetétből álló irodaházat, valamint a szadai ipari parkban egy építési telket. Az Alap ingatlanportfóliója 2004. december 31-én 15.790 millió Ft volt.

2005-ben az Alap tovább bővítette ingatlanállományát 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 vásárolt 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. 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. Ezen kívül Csepelen valamint a Gubacsi úton vásároltunk újabb logisztikai ingatlanokat.

2007-ben az Alap tovább növekedett: az 5 milliárd forint értékű vásárlást követően az ingatlanok piaci értéke 53.117 millió forint lett. Felépült Budaörsön egy autószalon, valamint három budaörsi telek, vidéken egy OBI áruház és egy üzlethelyiség került megvásárlásra.

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. A 2008-as év folyamán a Vérhalom lakóparki ingatlanokból további értékesítések történtek, illetve a 2004-ben Szadán vásárolt építési telek kisajátítás és értékesítés miatt kikerült a tulajdonából.

2009-ben a pénzügyi válság erőteljesen érintette az ingatlanalapot. A befektetők folyamatos és nagyösszegű visszaváltása az alapon likviditási nehézségeket okozott. A hitelforrások beszűkülése miatt a 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. Felülvizsgáltra kerültek a folyamatban lévő beruházások. A Szépvölgyi úti irodaház átadása 2009 második negyedében megtörtént, a Hungária körúti irodaház építése szerkezetkész állapotig valósult meg. A világpiacon események hatása hamarosan tükröződött az Alap ingatlanértékelésében is: 2008 decemberétől az ingatlanértékelők folyamatos leárazása következtében az Alap ingatlanjainak értéke 2009. december 31-ére 51.221 millió forintra csökkent.

2010-ben a meglévő ingatlanok értékesítésére törekedett az Alap. Az év folyamán két lakást és egy kondicionáló termet 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.

2011-ben újabb ingatlanok értékesítése történt. Egy Benczúr utcai ingatlan és öt Barlang utcai lakás került ki az Alap portfóliójából. Az ingatlanpiac nem tette lehetővé nagyértékű ingatlanok értékesítését, nem volt jelentős, fizetőképes kereslet. Az év folyamán a forintban nyilvántartott

ingatlanokban szerény felértékelés volt, az EUR-ban nyilvántartott ingatlanok értékében pedig az árfolyamváltozás okozott értéknövekedést, így év végére az ingatlanok értéke 53.796 millió forint lett.

2012-ben nem történt lényeges mozgás az ingatlanokban: egy lakás értékesítésére került sor, vásárlás nem történt. A devizában nyilvántartott ingatlanok értékét az árfolyamváltozás negatívan befolyásolta, így a szerény felértékelődés mellett is valamelyest csökkent az ingatlanok értéke, mely a mérleg fordulónapján 52.826 millió forint volt.

2013-ban egy ingatlan értékesítését bonyolította az Alap, ingatlan vásárlásra nem került sor. Az ingatlanértékelők kisebb ingatlanérték növekedést állapítottak meg az év során, valamint a devizában értékelt ingatlanok napi értékét befolyásoló árfolyamnövekedés miatt az ingatlanok értéke év végére 53.124 millió forintra emelkedett.

2014-ben az ingatlanpiacon kisebb fellendülés mutatkozott; az Alap egy lakóingatlant (Barlang utca) és három üzleti célú ingatlant (Markó utca, Szentendre, Margit krt.) értékesített, valamint egy síófoki ingatlan vételét bonyolította. Év végén az ingatlanok értéke 52.429 millió forint volt.

2015-ben folytatódott a 2014-es ingatlanpiaci trend. Értékesítésre került két ingatlan (Benczúr utca és Zsolna utca), és az Alap három új ingatlant vásárolt: két logisztikai bázist és egy kereskedelmi ingatlant. Az ingatlanok értéke év végén 56.056 millió forint volt.

Az Alap számviteli politikája

Az Alap által alkalmazott számviteli módszerek kialakítását a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény ("Számviteli törvény"), a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) kormányrendelet ("Kormányrendelet"), a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény ("Tpt."), a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény ("KBFTV."), valamint az Alap 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 Számviteli politika 2015.09.01.-én az értékelési árfolyam alkalmazásában változtatásra került.

Az alkalmazott árfolyam az OTP deviza vételi árfolyam helyett az MNB árfolyam lett.

A tárgyi eszközök értékcsökkenése a használatba vételt követő első naptól kezdődően a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) érték alapján kerül elszámolásra, azzal a kiegészítéssel, hogy a 100 eFt egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöket az Alap teljes egészében a beszerzéskor költségként leírja. Az amortizáció az eszközök a használatba vételének napjától kerül elszámolásra.

A tárgyi eszközök nettó értéken szerepelnek a mérlegben, kivéve az ingatlanokat, melyeket az Alap független ingatlanértékelői által megállapított piaci értéken kerülnek 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 MNB 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 kimutatásra.

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

A beszámolóban az értékpapírok is piaci értéken szerepelnek. Az értékelési különbözet - a Kormányrendelet előírásai szerint - megosztásra kerül a kamatból eredő és az egyéb (azaz a piaci hatást tükröző) felértékelési különbözetre.

A pénzeszközökben a devizás bankszámlákon lévő deviza összegeket, illetve a devizában elhelyezett betéteket MNB 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 különbözeteiként 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 kerül elszámolásra az eszközök és források átértékeléséből származó értékkülönbözetek, úgy, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, devizás pénzeszközök, származékos ügyletek és devizás kötelezettségek értékelési különbözete.

A kötelezettségek hosszú lejáratú (egy éven túli) és rövid lejáratú (egy éven belüli) kötelezettségekre kerülnek megbontásra, illetve a devizában fennálló kötelezettségeket (hitelek, óvadékok, szállítói kötelezettségek) át kell értékelni. Az Alap számviteli politikája szerint a devizában fennálló kötelezettségeket szintén MNB árfolyamon értékeli, értékelési különbözetenként számolja el. Az értékelési különbözet a saját tőke része.

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készül. 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 bevételét 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 Számviteli törvény 155. § alapján a könyvvizsgálat kötelező.

A könyvviteli feladatok irányításáért, vezetéséért, az éves beszámoló elkészítéséért Erdész Katalin (2030 Érd, Diósi út 48.) vezérigazgató-helyettes a felelős, aki 136358 sorszám alatt szerepel a Nemzetgazdasági Minisztérium könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában.

A mérlegkészítés zárónapja 2016. január 20.

Honlap: <https://www.otpingatlanalap.hu>

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében jogosultak:

Tóth Balázs
Vezérigazgató
1116 Budapest, Ringló u. 20.

Erdész Katalin
Vezérigazgató helyettes
2030 Érd, Diósdí út 48.

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Befektetett eszközök

Az Immateriális javak nettó értéke az év végén 203eFt. A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások nélkül) az időszak végén 49.807.399eFt, értécsökkenés értéke 7.706.676eFt, nettó értéke 42.100.723 eFt; az értékelési különbözet összege 9.260.610 eFt.

Tárgyidőszakban egy irodaházat értékesített az Alap.

BEFEKTETÉSI TÜKÖR – 2015.12.31. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK, ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2015.01.01	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2015.12.31	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2015.01.01	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS -	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2015.12.31	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BÖZET	2015.12.31 PIACI ÉRTÉK
Immateriális javak	0	232	0	232	0	-29	0	-29	203	0	203
Ingatlanok	45.505.299	4.435.254	-207.605	49.732.948	-6.815.374	-838.327	19.981	-7.633.720	42.099.228	9.260.610	51.359.838
Egyéb berendezés	79.503	173	-5.225	74.451	-73.468	-2.123	2.635	-72.956	1.495	0	1.495
Folyamatban lévő beruházás	1.138.323	4.453.468	-4.451.283	1.140.508	0	0	0	0	1.140.508	-174.338	966.170
Tárgyi eszközök összesen	46.723.125	8.888.895	-4.664.113	50.947.907	-6.888.842	-840.450	22.616	-7.706.676	43.241.231	9.086.272	52.327.503
Befektetett Eszközök összesen	46.723.125	8.889.127	-4.664.113	50.948.139	-6.888.842	-840.479	22.616	-7.706.705	43.241.434	9.086.272	52.327.706

A tárgyi eszközök között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

Ingatlan megnevezése	Piaci érték
Irodák	35.397.590
Kereskedelmi ingatlan	7.080.310
Lakó ingatlan	302.800
Logisztikai ingatlanok	8.104.138
Telkek	475.000
Összesen	51.359.838

2.2. Készletek

Készletek piaci értéke 2015. december 31-én: 3.746.409 eFt. Tárgyévben egy irodaházat értékesített az Alap a készletei közül.

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok bruttó érték változása:

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség	Piaci érték
4.296.101	110	-372.531	3.923.680	-177.271	3.746.409

A készletek között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

Ingatlan megnevezése	Piaci érték
Iroda	859.100
Kereskedelmi ingatlan	306.500
Lakás	3.009
Logisztikai ingatlan	1.120.400
Telkek	1.457.400
Összesen	3.746.409

2.3. Követelések

2015. december 31-én az Alapnak 133.726 eFt a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

	2014.12.31.	2014.12.31.	2015.12.31.	2015.12.31.
	Deviza érték EUR	Forint érték eFt	Deviza érték EUR	Forint érték eFt
Vevőkkel szembeni forint követelés	0	98.242		116.816
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	81.498,75	25.634	5.456,96	1.610
Adott előlegek	0	99.891		42.207
Egyéb követelés	0	0		466
Követelések értékvesztése	0	-32.564		-33.299
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	-231		99
K egyenlegű vevő átsorolás	0	264		292
T egyenlegű szállítók	0	204		5.535
ÖSSZESEN	81.498,75	191.440	5.456,96	133.726

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat:

adatok ezer forintban

2014.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2015.12.31.
32.564	9.496	8.761	33.299

2.4. Értékpapírok

Az Alap értékpapír-állománya 2015. december 31-én:

7.803.960 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2015.12.31. EGYENLEG eFt- ban
MFB kötvény EUR	8,485,000 EUR	2,731,819	77,110	2,808,929
Hitelintézeti kötvények HUF	554,080,000 HUF	548,888	1,752	550,640
Hitelintézeti kötvények EUR	2,800,000 EUR	907,867	3,895	911,762
Hitelintézeti Jelzáloglevelek	2,440,000,000 HUF	2,534,644	137,234	2,671,878
Befektetési jegyek Trs. USD	40,000 USD	893,766	-33,015	860,751
		7.616.984	186.976	7.803.960

2.5. Pénzeszközök

Az Alap pénzeszköz-állománya 2015. december 31-én:

16.840.643eFt

SZÁMLANÉV	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt-ban	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2015.12.31. EGYENLEG eFt-ban
11794008-20516545 HUF	238.794.539	HUF	238.794,54	0	238.794,54
11763945-00765015 USD	32.822,23	USD	9.409,10	-1,27	9.407,84
11763945-03120365 JPY	273,67	JPY	0,64	0,01	0,65
11763945-00219882 EUR	767.786,19	EUR	240.142,72	266,49	240.409,21
11763945-00765888 EUR	25,01	EUR	7,83	0	7,83
11763945-01200887 EUR	61,63	EUR	19,28	0,01	19,30
LEKÖTÖTT BETÉT 545 HUF	16.332.800.000	HUF	16.332.800	0	16.332.800,00
LEKÖTÖTT BETÉT 015 USD	67.000	USD	19.704	-499,82	19.204,21
ÖSSZESEN			16.840.878	-235	16.840.643

2.6. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2015.12.31-én: 48.644 eFt

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2014.12.31.	2015.12.31.
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	675	27.063
Lekötött betétek aktuális évre vonatkozó kamata	1.607	21.581
Összesen	2.282	48.644

2.7. Származtatott ügyletek

adatok ezer forintban

DEVIZA	Pozíció	Kötési érték	Nyitás	Lejárat	Határidős ár	Kötési ár	Pozícióérték
EUR	ELADÁS	12.000.000	2015.05.15	2016.02.19	313,74	310,07	-44.068
USD	ELADÁS	3.000.000	2015.06.29	2016.04.01	287,16	284,45	-8.140
EUR	ELADÁS	20.000.000	2015.07.28	2016.07.29	315,62	312,43	-63.864
EUR	ELADÁS	20.000.000	2015.07.28	2016.04.29	314,61	311,44	-63.497
EUR	ELADÁS	1.684.000	2015.07.27	2016.07.29	315,62	314,63	-1.673
EUR	ELADÁS	1.347.000	2015.09.17	2016.09.20	316,16	313,9	-3.049
EUR	ELADÁS	1.355.000	2015.10.05	2016.09.20	316,16	313,99	-2.945
EUR	ELADÁS	4.730.000	2015.10.06	2016.06.01	315,00	313,63	-6.489
EUR	ELADÁS	950.000	2015.10.20	2016.06.01	314,92	311,74	-3.023
EUR	ELADÁS	2.110.000	2015.10.22	2016.06.01	314,92	313,01	-4.034
EUR	ELADÁS	16.114.000	2015.10.28	2016.10.28	316,60	315,19	-22.940
EUR	ELADÁS	1.700.000	2015.11.03	2016.09.30	316,28	316,49	356
EUR	ELADÁS	208.324	2015.11.03	2016.09.20	316,29	316,42	26
EUR	ELADÁS	650.000	2015.12.07	2016.10.28	316,61	315,17	-935
							-224.275

2.8. Saját tőke

adatok ezer forintban

		2014.12.31.	2015.12.31.
Induló tőke		33.355.355	40.038.952
	kibocsátott befektetési jegyek névértéke	167.022.383	180.680.561
	visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-133.667.028	-140.641.609
Tőkeváltozás		30.745.187	39.379.630
	előző évek eredménye	21.679.369	23.691.559
	üzleti év eredménye	2.012.190	-488.508
	értékelési különbözet	6.020.608	8.772.379
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	1.033.020	7.404.200
SAJÁT TŐKE		64.100.542	79.418.582

Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása

	2014.12.31. Összeg (eFt)	2014.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)	2015.12.31. Összeg (eFt)	2015.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)
Ingtalanok és egyéb berendezések	52.435.299	81,80	56.074.115	70,61
Pénzeszközök és értékpapírok	31.521.052	49,17	24.644.603	31,03
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	-19.855.809	-30,98	-1.075.861	-1,35
Céltartalék, származékos ügyletek értékkülönbözete	0	0	-224.275	-0,28
Mérleg szerinti nettó eszközérték	64.100.542	100,00	79.418.582	100,00

2.9. Céltartalék

Céltartalékot nem képzett az Alap sem az idei, sem az előző évben, várható jövőbeni kötelezettsége nincs.

2.10. Kötelezettségek

2.10.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

2015. december 31-én az Alapnak, év végi MNB árfolyamon számított 18.835.444eFt hosszú lejáratú és 278.435eFt rövid lejáratú kötelezettsége volt hitel tőketartozás miatt.

	Hitelkeret Összege	2014.12.31-én fennálló hiteltartozás		2015.12.31-én fennálló hiteltartozás	
		eEUR	eFt	eEUR	eFt
I. EUR hitelkeret	12M EUR	2,87	894.366	1,98	523.900
éven túli rész		1,98	615.931	1,05	279.888
éven belüli rész		0,89	278.435	0,93	244.012
II. EUR hitelkeret éven túli	63M EUR	58,47	18.219.524	0	0
ÖSSZESEN		61.34	19.113.890	1,98	523.900

adatok ezer forintban

Hitelkötelezettség értékének megbontása	Eredeti árfolyamon	Átértékelési különbözlet	Összesen
Éven túli rész	279.888	10.412	290.300
Éven belüli rész	244.012	84.643	328.655
ÖSSZESEN	523.900	95.055	618.955

2.10.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 782.549eFt

adatok ezer forintban

	2014.12.31.	2015.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen	582.315	211.689
Belföldi szállítókkal szemben	581.907	211.689
Külföldi szállítókkal szemben	408	0
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	180.511	252.725
Vevőktől kapott előleg, foglaló	31.004	858
Illeték	0	1.778
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	68.242	65.660
Éven belüli lejáratú hitelkötelezettség	235.315	244.012
T egyenlegű szállítók	204	5.535
K egyenlegű vevő átsorolás	264	292
Szállító túlfizetés átsorolás	146	0
ÖSSZESEN	1.098.001	782.549

2.11. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 99.187eFt

adatok ezer forintban

	2014.12.31.	2015.12.31.
Devizás szállító miatt	3	0
Devizás óvadék miatt	3.904	4.123
Devizás vevőtúlfizetés miatt	49	8
Devizás hitel miatt	2.289.875	95.056
ÖSSZESEN	2.293.831	99.187

2.12. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások (96.607eFt) között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok ezer forintban

	2014.12.31.	2015.12.31.
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	37.767	21.141
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	31.232	75.466
Felügyeleti díj	3.788	4.844
Különadó	0	9.125
Könyvvizsgálói díj	1.463	2.516
Közüzemi díjak	25.981	58.981
Összesen	68.999	96.607

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2014.01.01.- 2014.12.31.	2015.01.01.- 2015.12.31.
Értékesített ingatlanok árbevétele	1.037.000	495.000
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)	3.736.832	3.882.388
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	652.694	751.104
ÖSSZESEN	5.426.526	5.128.492

3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

	2014.01.01.- 2014.12.31.	2015.01.01.- 2015.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	1.041.058	312.374
Kapott kártérítés	4.062	5.179
Kapott késedelmi kamat	72.191	10
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	16.607	42.278
Követelések visszaírt értékvesztése	141.259	4.041
Egyéb bevételek	12.753	200
ÖSSZESEN	1.287.930	364.082

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2014.01.01.- 2014.12.31.	2015.01.01.- 2015.12.31.
Értékcsökkenés	825.218	840.483
Egyéb működési költségek összesen	2.040.138	2.404.049
Működési költségek összesen	2.865.356	3.244.532
Egyéb működési költségek részletezése:		
- alapkezelői díj	1.022.166	1.348.241
- letétkezelői díj	65.114	93.725
- ingatlanszakértői díj	43.103	34.568
- könyvvizsgálói díj	2.518	3.508
- hatósági díjak	15.474	19.165
- üzemeltetési átalánydíj, anyagköltség, szolgáltatás	369.629	350.321
- közüzemi díjak	405.005	434.456
- szakértői díjak	42.386	25.989
- hirdetés	7.146	3.915
- biztosítási díjak	19.576	20.350
- tanácsadás	8.340	30.662
- bankköltség	1.690	2.277
- posta, telefon	2.882	13.148
- közvetítői jutalék	30.712	9.300
- egyéb jogcímen felmerült költségek	4.397	14.424

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.441 eFt +ÁFA.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2014.01.01.- 2014.12.31.	2015.01.01.- 2015.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	374.283	190.209
Bírság, késedelmi kamat	47	1.092
Követelésre elszámolt értékvesztés	11.209	9.496
Különadó	0	35.304
Építményadó	335.409	335.900
Egyéb	4	2
Összesen	720.952	572.003

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2014.01.01.- 2014.12.31.	2015.01.01.- 2015.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	407.169	291.254
Betétkamatt	382.694	349.049
Értékpapírok kamata	0	-150.865*
Értékpapírok árfolyamnyeresége	0	6.268
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	24.475	48.386
Határidős ügyletek árf. nyeresége	0	10.185
Kapott osztalék	0	28.231
Pénzügyi műveletek ráfordításai	609.180	2.402.634
Hitelek után fizetett kamat	463.408	189.770
Értékpapírok árfolyamvesztesége	0	31.798
Határidős ügyletek árf. vesztesége	0	25.234
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	145.772	2.155.832**
Pénzügyi műveletek eredménye	-202.011	-2.111.380

*Értékpapírok negatív kamata a beszerzésben felhalmozott kamat számviteli elszámolási sajátossága miatt negatív

**Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség árfolyamveszteségeként került elszámolásra az Alap által törlesztett devizahitel árfolyamkülönbözete, melyet előző években átértékelési különbözetként, a saját tőkeelemek között mutattunk ki.

3.6. Rendkívüli eredmény

Rendkívüli bevételek között szerepel egy eddig szállítói kötelezettségek között nyilvántartott -de az Alap által vitatott- fizetési kötelezettség. A peres eljárás 2015-ben -az Alap számára kedvező eredménnyel lezárult- és a fizetési kötelezettség leírásra került.

adatok ezer forintban

	2014.01.01.-2014.12.31.	2015.01.01.-2015.12.31.
Rendkívüli bevétel	386	319.364

3.7. Fizetett, fizetendő hozam

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

A tárgyévben, illetve a megelőző évben hozamfizetés nem történt.

4. PORTFÓLIÓ JELENTÉS

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstrom szám: 1211-5.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

Tárgynap	2015.12.31.
darabszáma:	39.919.974.493*
nettó eszközérték (Ft)	79.214.970.529
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,984344
NEÉ számítás típusa	Napi idősúlyos

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2015.12.31-én érvényes nettó eszközértékben a december 29-i állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

MEGNEVEZÉS	e Ft	Portfolio %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	2.167.445	2,74
		-
I/1. Hitelállomány	693.905	0,88
I/2. Egyéb kötelezettségek	1.064.823	1,34
alapkezelői díj	119.880	0,15
letétkezelői díj	8.528	0,01
ingatlanszakértői díj	2.561	0,00
költségként elsz. egyéb tétel	7.359	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	926.495	1,17
I/3.Céltartalékok		
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	98.344	0,12
Határidős devizaügyletek	310.373	0,38
II. ESZKÖZÖK:	81.382.416	102,74
II/1. Folyószámla, készpénz	313.069	0,40
II/2. Egyéb követelés	6.944.291	8,77
II/3. Lekötött bankbetétek	10.098.726	12,75
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	10.098.726	12,75
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0
II/4. Értékpapírok	7.825.795	9,88
II/5 Ingatlanok	56.141.644	70,87
II/6. Aktív időbeli elhatárolások	58.891	0,07

II/4. Értékpapírok részletezése				
	Névérték	Devizanem	Piaci érték	Portfólió %
iShares U.S. Real Estate ETF	40.000	USD	869.630	1,10
MFB2016-EUR	8.485.000	EUR	2.815.971	3,55
FK16ND01	362.080.000	HUF	361.500	0,46
FK16ND02	37.000.000	HUF	36.797	0,05
FK17ND01	155.000.000	HUF	152.253	0,19
OTP HB 5.27	2.800.000	EUR	916.145	1,16
FJ16NF01	2.440.000.000	HUF	2.673.499	3,37
Összesen			7.809.360	9,88

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések			56.141.644	70,87
II/5/1. Ingatlanok			54.752.644	69,12
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	298.800	0,38
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	440.000	0,56
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	319.500	0,40
IRODA	1034 Budapest Timár u. 20	17624	552.100	0,70
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4.228.000	5,34
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	4.008.633	5,08
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1.857.000	2,34
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	910.919	1,15
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	12.560.227	15,85
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	713.000	0,90
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	405.000	0,51
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	517.000	0,65
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	220.000	0,28
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	1.031.000	1,30
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	3.233.000	4,08
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	181.800	0,23
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	169.000	0,21
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	165.400	0,21
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	160.200	0,20
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	214.000	0,27
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	326.600	0,41
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	77.000	0,10
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2.245.500	2,83
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1.471.400	1,86
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		36.311.804	45,84
				-
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	759.400	0,96
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	306.500	0,39
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	136.900	0,17
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	2.845.600	1,70
KERESKEDELEM	1046 Budapest, Szent Imre u. 1.	73312/10	1.493.666	1,90
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		4.053.787	5,12
				-
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	90.300	0,11
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	135.000	0,17
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	78.200	0,10
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	40.100	0,05
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	79.000	0,10

KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	57.500	0,07
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsei V. u. 89.	0320/152-1	1.430.830	1,82
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1.108.808	1,40
KERESKEDELEM	8600 Siófok, Erkel Ferenc u. 4/B.	6794/7	320.000	0,40
KERESKEDELMII ÖSSZESEN	VIDÉK		3.353.814	4,23
				-
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	302.800	0,38
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16.	13019	3.009	0,00
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		305.809	0,39
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1.624.300	2,05
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	814.000	1,03
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	1.120.400	1,41
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	4.427.900	5,59
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		7.986.600	10,08
				-
LOGISZTIKA	0	0	1.241.630	1,57
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK		1.241.630	1,57
				-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	423.400	0,53
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	379.500	0,48
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	696.300	0,88
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1.499.200	1,89
				-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok			1.389.000	1,75
				-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	1.389.000	1,75

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok közül a Babér utca 9. szám alatti OTP irodaház a legértékesebb. Az irodaház társasház, az egyes albetétek értéke minden esetben a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. Kormányrendeletben meghatározottakon (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 641.085 eFt.

	2014.12.31.	2015.12.31.
Pénzben kapott óvadék	179.293	248.190
Értékpapírban kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	0	0
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	295.228	392.895
ÖSSZESEN	474.521	641.085

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

A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltéréseinek magyarázata

A 2015. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2015. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján számolja. 2015-ben az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2015. december 30-án délelőtt történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2015. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 31-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2015 évre vonatkozott, és a mérlegkészítésig tudomásunkra jutott. A fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

- I. **Bankszámlák és bankbetétek.** A portfólióban a december 31-én érvényes eszközérték a december 29-i bankszámla egyenleget és 2015. december 30-ig számolt betéti kamatot tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenlegeket, valamint a 2015. december 31-ig kapott illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. A **hitel**ek esetében a portfólió jelentés a 2015. december 30-ig felhalmozott hitelkamatot és az évvégi tőketörlesztés előtti állapotot mutatja, míg a mérlegben a 2015. december 31-i tőketörlesztések már megtörténtek és hitelkamat is kifizetésre került.
- III. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 30-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2015. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is, valamint a december 31-én megtörtént bérlői kifizetésekkel csökkentett követelésállomány.
- 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, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2015-re vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2015-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- V. A 2015. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítása 2015. december 30-án délelőtt történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése**, így a december 30-án délelőtt érvényben levő MNB árfolyamon szerepel (2015.12.29-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

5. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2014	2015
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-2.361.150	-4.026.154
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-1.641.437	-4.527.952
2. Elszámolt amortizáció +	825.218	840.484
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	-2.548	5.455
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	42.804	3.008.102
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	-789.443	-244.634
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	0	-122.634
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-1.207.647	-797.722
9. Forgóeszközök változása + -	-578.209	329.706
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	837.933	-2.509.482
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	124.398	8.696
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	366	-26.388
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	27.415	27.608
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	6.570.618	-7.209.155
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-335.619	-4.453.578
15. Ingatlanok eladása +	2.078.058	807.374
16. Befolyt bérleti díjak +	4.446.666	3.885.616
17. Értékpapírok beszerzése -	0	-23.389.213
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	0	15.611.572
19. Kapott hozamok +	381.513	329.075
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	18.660.616	-3.435.109
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	13.439.060	13.658.178
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-986.927	-6.974.581
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok - (*)	11.009.409	6.371.180
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-4.337.518	-16.300.116
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-463.408	-189.770
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	22.870.084	-14.670.417
Nyitó pénzeszközök	8.641.212	31.511.296
Záró pénzeszközök	31.511.296	16.840.879
Pénzeszközök változása	22.870.084	-14.670.417

6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2014.12.31.</i>	<i>2015.12.31.</i>
Saját tőke/Összes forrás	76,17 %	98,44 %
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid, hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	50,74 %	95,94 %
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	133,25 %	151,77 %
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	30,89 %	32,50 %

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

2015-ben tovább folytatódott a 2014-ben elindult fellendülés a hazai ingatlanpiacon. Ez leginkább a lakáspiacon volt érezhető, ahol 135 ezer lakás cserélt gazdát, ami a tavalyi értéket mintegy 20 százalékkal haladja meg. A frekventált régiókban emelkedtek mind a téglalapítású, mind a panellakások árai, ez főként Budapesten és Nyugat-Magyarországon volt látványos. 2015-ben azonban az újépítésű lakások száma csökkent az előző évhez képest, 7612 új lakás épült a 2014-es 8358-höz képest. Ez a szám továbbra is alacsonynak számít, a 2008-ban átadottak csupán az ötöde. A kiadott építési engedélyek viszont tovább emelkedtek, 30%-kal több engedélyt adtak ki, mint egy évvel korábban.

Az irodapiacon is tapasztalható volt az élénkülés, több nagy értékű adásvételről is beszámoltak az év folyamán. A jó piaci hangulatot tükrözi, hogy megnövekedett az érdeklődés a külföldi ingatlanalapok részéről a magyar piacok iránt. A két legnagyobb ilyen alapok által lebonyolított tranzakció a Trigránit ingatlan portfóliójának az érékesítése illetve a Mom Park, Westend irodaházainak és az EMKE irodaháznak az együttes adásvétele volt. Mindkettő esetben amerikai intézményi befektető volt a vevő.

A hazai irodapiacról elmondható, hogy továbbra is kevés az új beruházás, viszont a kereslet a gazdaság élénkülésének hatására emelkedik az irodák iránt. Ezek hatására nem meglepő, hogy az üresedési ráta tovább csökkent 2015-ben, év végén 12,1%-on állt. A bérleti díjak terén érezhető a kereslet növekedése, az év során, ha nem is növekedtek maguk a díjak, a kedvezmények csökkentek. Régiós összehasonlításban az elkövetkező 2-3 évben a magyar piacon várják a legnagyobb bérleti díj növekedést, amit az erős fundamentumokkal és az új fejlesztések hiányával indokolnak. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6-8 % között találhatóak Budapesten a kategóriától függően. Nemzetközi összehasonlításban ez magasnak számít, Moszkva és Bukarest után a hazai irodapiac kínálja a harmadik legmagasabb hozamot Európában. Ha továbbra is ilyen alacsony marad mind a hazai, mind az európai kamatkörnyezet, az ingatlanpiac vonzó befektetési alternatíva maradhat, ami a piacon elérhető hozamok csökkenését okozhatja. A kereslet növekedését tükrözik a tranzakciós volumen adatok is: 2015-ben 745 millió euróra nőtt a kereskedelmi ingatlanok forgalma Magyarországon, ami 60%-os növekedést jelent az előző évhez képest.

A logisztikai ingatlanok piacán is folytatódott a 2014-ben elkezdődött trend, és egyre nagyobb aktivitásról hallani a piacon. Egyértelműen vonzó terméknek számítanak ma a régióban ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről nagyon erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat és az e-kereskedelem elterjedését. Ezek mellett a kínálat is szűkös, kevés az új átadás (2015-ben csak két új ipari ingatlan épült) és az elérhető hozamok is relatíve magasak. Ennek megfelelően az üresedési ráta a válság előtti szinteken van, év végén 10,6%-on állt.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacát nem rengette meg annyira a vasárnapi boltbezárás, mint várták az elemzők. A tranzakciós volumen emelkedett, és továbbra is pozitívan vélekednek a jövőről a piaci szereplők. Ezt alátámasztja a turizmus és a hazai fogyasztás várható növekedése, ami révén növekedhet a kiskereskedelmi forgalom.

Összességében elmondható, hogy a hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a mélypontját, és a 2014-es évben kezdődött fellendülés egyelőre tartósan tűnik. A tartósan alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk

növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok vonzó befektetési célponttá tették a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, alacsony kockázat mellett.

Jövőbeni kilátások

Az elmúlt években a makrogazdasági feltételek alakulásában kedvező jelek mutatkoztak. Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai között van, csökkenő pályán van az államadósság, és a költségvetési hiány sem aggasztó. A devizahitelek nagy részének forintosítása is megtörtént, így az ország külső sérülékenysége csökkent. Az olaj árának mélyrepülése és az ázsiai országokból átgyűrűző deflációs hatások miatt gyakorlatilag eltűnt az infláció, ami tartósan alacsony kamatkörnyezetet tesz lehetővé. Magyarország hitelbesorolásának pozitív változása is várható 2016-ban, ami tovább erősítheti az országba vetett külföldi befektetők bizalmát.

A hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a válság utáni mélypontot, és a 2014-es évben elkezdődött fellendülés tárgyévben is folytatódott. A piac több lábon áll, és általánosan érezhető a válság után visszafogott vagy elhalasztott fejlesztések hatása. Az optimizmus, valamint a kereslet és kínálat egyensúlytalanságának hatására elinduló fejlesztések viszont csak 2-3 év múlva kerülnek a piacra, így a jelenlegi trendek folytatódása várható. Amennyiben a piacokon uralkodó kockázati étvágy nem csökken, a hazai intézményi szereplők mellett további külföldi befektetők megjelenése várható a globálisan alacsony elérhető hozamok és Magyarország javuló megítélése miatt.

A hazai kamatkörnyezet a jövőben továbbra is alacsony maradhat, és a jegybanki kommunikáció alapján további csökkenés is elképzelhető, akár nem konvencionális eszközök felhasználása révén is. A nulla körüli infláció a reálbérek emelkedést okozza, ami révén a lakossági fogyasztás növekedése várható. A megtakarítások piacán mindez a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulást okozza, ami eddig is érzékelhető volt. A lakosság a betétek és pénzüpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok, a némileg kockázatosabb kötvényalapok, vegyes alapok és ingatlanalapok irányába mozdult el. Ez a trend a fentiek alapján továbbra is folytatódni fog.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, mintegy 56 milliárd forint értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek között irodaházak, logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok, kormányzati és nagykövetségi épületek teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság van, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú szerződések megkötésére.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt egyre növekszik a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben alacsony kockázati szint mellett versenyképes, a pénzüpiaci eszközöknél magasabb hozamot tudott elérni. A 2015. évi egy éves visszatekintő hozam 3,26 százalék volt, melyet alacsony volatilitás mellett ért el az Alap. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen növekszik. Az Alap nettó eszközértéke jelentősen növekedett, 2015. év végén 79,2 milliárd forint volt.

Az Alap jövőjére vonatkozóan alapvetően három cél fogalmazódik meg: a bérbe adottsági ráta további emelése, magas hozamtermelő képességgel rendelkező ingatlanokkal bővíteni a portfóliót, valamint a portfólió struktúrájának optimalizálása.

Budapest, 2016. február 19.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2015. év

ÜZLETI JELENTÉS

2016. február 19.

I. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

2015-ben tovább folytatódott a 2014-ben elindult fellendülés a hazai ingatlanpiacon. Ez leginkább a lakáspiacon volt érezhető, ahol 135 ezer lakás cserélt gazdát, ami a tavalyi értéket mintegy 20 százalékkal haladja meg. A frekvenciált régiókban emelkedtek mind a téglaeépítésű, mind a panellakások árai, ez főként Budapesten és Nyugat-Magyarországon volt látványos. 2015-ben azonban az újépítésű lakások száma csökkent az előző évhez képest, 7612 új lakás épült a 2014-es 8358-höz képest. Ez a szám továbbra is alacsonynak számít, a 2008-ban átadottnak csupán az ötöde. A kiadott építési engedélyek viszont tovább emelkedtek, 30%-kal több engedélyt adtak ki, mint egy évvel korábban.

Az irodapiacon is tapasztalható volt az élénkülés, több nagy értékű adásvételről is beszámoltak az év folyamán. A jó piaci hangulatot tükrözi, hogy megnövekedett az érdeklődés a külföldi ingatlanalapok részéről a magyar piacok iránt. A két legnagyobb ilyen alapok által lebonyolított tranzakció a Trigránit ingatlan portfóliójának az értékesítése illetve a Mom Park, Westend irodaházainak és az EMKE irodaháznak az együttes adásvétele volt. Mindkettő esetben amerikai intézményi befektető volt a vevő.

A hazai irodapiacról elmondható, hogy továbbra is kevés az új beruházás, viszont a kereslet a gazdaság élénkülésének hatására emelkedik az irodák iránt. Ezek hatására nem meglepő, hogy az üresedési ráta tovább csökkent 2015-ben, év végén 12,1%-on állt. A bérleti díjak terén érezhető a kereslet növekedése, az év során, ha nem is növekedtek maguk a díjak, a kedvezmények csökkentek. Régiós összehasonlításban az elkövetkező 2-3 évben a magyar piacon várják a legnagyobb bérleti díj növekedést, amit az erős fundamentumokkal és az új fejlesztések hiányával indokolnak. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6-8 % között találhatóak Budapesten a kategóriától függően. Nemzetközi összehasonlításban ez magasnak számít, Moszkva és Bukarest után a hazai irodapiac kínálja a harmadik legmagasabb hozamot Európában. Ha továbbra is ilyen alacsony marad mind a hazai, mind az európai kamatkörnyezet, az ingatlanpiac vonzó befektetési alternatíva maradhat, ami a piacon elérhető hozamok csökkenését okozhatja. A kereslet növekedését tükrözik a tranzakciós volumen adatok is: 2015-ben 745 millió euróra nőtt a kereskedelmi ingatlanok forgalma Magyarországon, ami 60%-os növekedést jelent az előző évhez képest.

A logisztikai ingatlanok piacán is folytatódott a 2014-ben elkezdődött trend, és egyre nagyobb aktivitásról hallani a piacon. Egyértelműen vonzó terméknek számítanak ma a régióban ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről nagyon erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat és az e-kereskedelem elterjedését. Ezek mellett a kínálat is szűkös, kevés az új átadás (2015-ben csak két új ipari ingatlan épült) és az elérhető hozamok is relatíve magasak. Ennek megfelelően az üresedési ráta a válság előtti szinteken van, év végén 10,6%-on állt.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacát nem rengette meg annyira a vasárnapi boltbezárás, mint várták az elemzők. A tranzakciós volumen emelkedett, és továbbra is pozitívan vélekednek a jövőről a piaci szereplők. Ezt alátámasztja a turizmus és a hazai fogyasztás várható növekedése, ami révén növekedhet a kiskereskedelmi forgalom.

Összességében elmondható, hogy a hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a mélypontját, és a 2014-es évben kezdődött fellendülés egyelőre tartósnak tűnik. A tartósan alacsony hazai

(és európai) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok vonzó befektetési célponttá tették a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, alacsony kockázat mellett.

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

Az Alap nettó eszközértéke az időszak eleji 64.023 millió Ft-ról az időszak végére 79.215 millió Ft-ra nőtt.

Dátum	Nettó eszközérték	Árfolyam
2014.12.31	64.023.184.351	1,921782
2015.01.05	64.126.321.629	1,92252
2015.02.02	66.581.790.263	1,928734
2015.03.02	67.667.663.580	1,931454
2015.04.01	68.404.286.032	1,935256
2015.05.04	69.155.755.504	1,938553
2015.06.01	69.711.955.340	1,945079
2015.07.01	70.648.966.942	1,949625
2015.08.03	72.756.053.701	1,959911
2015.09.01	74.297.181.234	1,963431
2015.10.01	74.902.368.646	1,968336
2015.11.02	75.713.472.463	1,973845
2015.12.01	77.389.608.563	1,980013
2015.12.31	79.214.970.529	1,984344

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

Időszak	Éves hozam
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	3,26%

2015 év folyamán a fiókhálózati forgalmazásban növekvő befektetési jegy értékesítés és csökkenő visszaváltás volt tapasztalható, melynek eredményeképpen a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 19,83%-kal nőtt.

2015 év végére 1,984344-ról 1,921782-re emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen emelkedik.

III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2015. december 31-ra számolt nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK: **81.382.416eFt** **102,74%**

Eszköz	e Ft	Portfólió %-a
Ingtatlanok, berendezések	56.141.644	70,87
Értékpapírok	7.825.795	9,88
Egyéb követelés	6.944.291	8,77
Folyószámla, lekötött betét	10.411.795	13,15
Aktív időbeli elhatárolások	58.891	0,07

KÖTELEZETTSÉGEK: **2.167.445 eFt** **2,74%**

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Hitelállomány	693.905	0,88
Egyéb kötelezettség	1.064.823	1,35
Származtatott ügyletek	310.373	0,39
Passzív időbeli elhatárolások	98.344	0,12

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: **79.214.971eFt**

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	301.254
bérlőkkel szembeni követelés	90.022
előleg követelés	33.435
költségvetéssel szembeni köv.	30.410
értékpapír ügyletek	6.489.170
Összesen	6.944.291

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

adatok ezer forintban

költség alapú kötelezettségek	138.328
befektetési jegy forgalmazásból	487.393
bérlőkkel szembeni kötelezettség	248.255
szállítókkal szembeni kötelezettség	47.112
költségvetéssel szembeni köt.	115.118
egyéb köt.	28.617
Összesen	1.064.823

IV. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása¹

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2014.01.01.- 2014.12.31.	2015.01.01.- 2015.12.31.
Értékesített ingatlanok árbevétele	1.037.000	495.000
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)	3.736.832	3.882.388
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	652.694	751.104
ÖSSZESEN	5.426.526	5.128.492

Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2014.01.01.- 2014.12.31.	2015.01.01.- 2015.12.31.
Értékcsökkenés	825.218	840.483
Egyéb működési költségek összesen	2.040.138	2.404.049
Működési költségek összesen	2.865.356	3.244.532
Egyéb működési költségek részletezése:		
- alapkezelői díj	1.022.166	1.348.241
- letétkezelői díj	65.114	93.725
- ingatlanszakértői díj	43.103	34.568
- könyvvizsgálói díj	2.518	3.508
- hatósági díjak	15.474	19.165
- üzemeltetési átalánydíj, anyagköltség, szolgáltatás	369.629	350.321
- közüzemi díjak	405.005	434.456
- szakértői díjak	42.386	25.989
- hirdetés	7.146	3.915
- biztosítási díjak	19.576	20.350
- tanácsadás	8.340	30.662
- bankköltség	1.690	2.277
- posta, telefon	2.882	13.148
- közvetítói jutalék	30.712	9.300
- egyéb jogcímen felmerült költségek	4.397	14.424

Működési költségek értéke 2.404 millió Ft, amely 17,8%-al magasabb az előző évi költségnél. Jelentősebb összetevők:

- az Alapra terhelt **alapkezelési díj**, 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 díj**, ahol a díj szintén az eszközérték függvényében kerül meghatározásra;
- **ingatlanértékelői díj**, amelynek számítási alapja az ingatlanállomány értéke.

¹ Az MSZSZ szabályok eltérhetnek a Tájékoztatóban és Kezelési Szabályzatban, valamint a Kollektív befektetési formákról és kezelőikről szóló Törvényben előírt nettó-eszközérték számítási szabályoktól.

- **üzemeltetési költségek**, melyek 5,2%-al csökkentek.
- valamint a **közüzemi díjak** melyek 2015-ben 7,2%-al növekedtek.

Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2014.01.01.- 2014.12.31.	2015.01.01.- 2015.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	374.283	190.209
Bírság, késedelmi kamat	47	1.092
Követelésre elszámolt értékvesztés	11.209	9.496
Különadó	0	35.304
Építményadó	335.409	335.900
Egyéb	4	2
Összesen	720.952	572.003

Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2014.01.01.- 2014.12.31.	2015.01.01.- 2015.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	407.169	291.254
Betétkamat	382.694	349.049
Értékpapírok kamata		-150.865*
Értékpapírok árfolyamnyeresége	0	6.268
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	24.475	48.386
Határidős ügyletek árf. nyeresége	0	10.185
Kapott osztalék	0	28.231
	0	
Pénzügyi műveletek ráfordításai	609.180	2.402.634
Hitelek után fizetett kamat	463.408	189.770
Értékpapírok árfolyamvesztesége	0	31.798
Határidős ügyletek árf. vesztesége	0	25.234
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	145.772	2.155.832**
Pénzügyi műveletek eredménye	-202.011	-2.111.380

*Értékpapírok negatív kamata a beszerzésben felhalmozott kamat számviteli elszámolási sajátossága miatt negatív

**Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség árfolyamveszteségeként került elszámolásra az Alap által törlesztett devizahitel árfolyamkülönbözete, melyet előző években átértékelési különbözetként, a saját tőkeelemek között mutattunk ki.

Rendkívüli eredmény

Rendkívüli bevételek között szerepel egy eddig szállítói kötelezettségek között nyilvántartott – de az Alap által vitatott – fizetési kötelezettség. A peres eljárás 2015-ben az Alap számára kedvező eredménnyel lezárult és a fizetési kötelezettség leírásra került.

adatok ezer forintban

	2014.01.01.-2014.12.31.	2015.01.01.-2015.12.31.
Rendkívüli bevétel	386	319.364

V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az elmúlt években a makrogazdasági feltételek alakulásában kedvező jelek mutatkoztak. Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai között van, csökkenő pályán van az államadósság, és a költségvetési hiány sem aggasztó. A devizahitelek nagy részének forintosítása is megtörtént, így az ország külső sérülékenysége csökkent. Az olaj árának mélyrepülése és az ázsiai országokból átgyűrűző deflációs hatások miatt gyakorlatilag eltűnt az infláció, ami tartósan alacsony kamatkörnyezetet tesz lehetővé. Magyarország hitelbesorolásának pozitív változása is várható 2016-ban, ami tovább erősítheti az országba vetett külföldi befektetők bizalmát.

A hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a válság utáni mélypontot, és a 2014-es évben elkezdődött fellendülés tárgyévben is folytatódott. A piac több lábbon áll, és általánosan érezhető a válság után visszafogott vagy elhalasztott fejlesztések hatása. Az optimizmus, valamint a kereslet és kínálat egyensúlytalanságának hatására elinduló fejlesztések viszont csak 2-3 év múlva kerülnek a piacra, így a jelenlegi trendek folytatódása várható. Amennyiben a piacokon uralkodó kockázati étvágy nem csökken, a hazai intézményi szereplők mellett további külföldi befektetők megjelenése várható a globálisan alacsony elérhető hozamok és Magyarország javuló megítélése miatt.

A hazai kamatkörnyezet a jövőben továbbra is alacsony maradhat, és a jegybanki kommunikáció alapján további csökkenés is elképzelhető, akár nem konvencionális eszközök felhasználása révén is. A nulla körüli infláció a reálbérek emelkedést okozza, ami révén a lakossági fogyasztás növekedése várható. A megtakarítások piacán mindez a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulást okozza, ami eddig is érzékelhető volt. A lakosság a betétek és pénzüpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok, a némileg kockázatosabb kötvényalapok, vegyes alapok és ingatlanalapok irányába mozdult el. Ez a trend a fentiek alapján továbbra is folytatódni fog.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, mintegy 56 milliárd forint értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek között irodaházak, logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok, kormányzati és nagykövetségi épületek teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság van, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú szerződések megkötésére.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt egyre növekszik a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben alacsony kockázati szint mellett versenyképes, a pénzüpiaci eszközöknél magasabb hozamot tudott elérni. A 2015. évi egy éves visszatekintő hozam 3,26 százalék volt, melyet alacsony volatilitás mellett ért el az Alap. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen növekszik. Az Alap nettó eszközértéke jelentősen növekedett, 2015. év végén 79,2 milliárd forint volt.

Az Alap jövőjére vonatkozóan alapvetően három cél fogalmazódik meg: a bérbe adottsági ráta további emelése, magas hozamtermelő képességgel rendelkező ingatlanokkal bővíteni a portfóliót, valamint a portfólió struktúrájának optimalizálása.

Budapest, 2016. február 19.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.