

OTP Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2011. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 58.868.716 eFt, a mérleg szerinti eredmény 142.763 eFt 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 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ("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 Könyvvizsgálati 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 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 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záradékkunk (véleményünk) megadásához.

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az OTP Ingatlanbefektetési Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételét, 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 2011. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a 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 Alapkezelő tulajdonosa, az Alapkezelő felé nyilatkozatot tett arra vonatkozóan, hogy az OTP Csoport a felelős vállalatvezetés és a gazdasági racionalitás keretein belül továbbra is elkötelezett az Alap likviditásának biztosítására, a folyamatos forgalmazás fenntartására. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

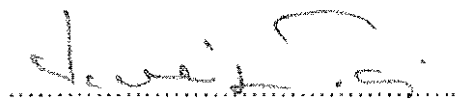
Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2011. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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 2011. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.


Budapest, 2012. február 28.



Horváth Tamás

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

2011.december 31.

Budapest, 2012. február 10

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 Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2010.12.31. eFt	2011.12.31 eFt
1	A. Befektetett eszközök	52,598,529	48,578,118
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	52,598,529	48,578,118
3	1. Ingatlanok	47,666,037	41,091,402
4	2. Ingatlanok értékelési különbözete	3,631,137	6,314,067
5	3. Gépek, berendezések, felszerelések	33,255	22,549
6	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
7	5. Beruházások	1,032,100	1,032,100
8	6. Beruházásokra adott előlegek	236,000	118,000
9	B. Forgóeszközök	6,118,047	10,270,664
10	I. KÉSZLETEK	58,582	5,398,642
11	1. Ingatlankészletek	59,539	5,196,269
12	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-957	202,373
13	II. KÖVETELÉSEK	535,257	166,115
14	1. Követelések	929,193	931,325
15	2. Követelések értékvesztése (-)	-394,148	-764,860
16	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	212	-350
17	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	
18	III. ÉRTÉKPAPIROK	635,621	0
19	1. Értékpapírok	1,108,422	0
20	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-472,801	0
21	a) kamatokból, osztalékokból		
22	b) egyéb	-472,801	0
23	IV. PÉNZESZKÖZÖK	4,888,587	4,705,907
24	1. Pénzeszközök	4,887,851	4,705,902
25	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	736	5
26	C. Aktív időbeli elhatárolások	20,476	19,934
27	1. Aktív időbeli elhatárolások	20,476	19,934
28	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
29	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
30	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	58,737,052	58,868,716

Budapest, 2012. február 10

OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.
 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	2010.12.31. eFt	2011.12.31 eFt
31	E. Saját tőke	34,054,612	31,963,653
32	I. INDULÓ TŐKE	21,597,707	19,468,840
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	147,920,827	149,192,316
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-126,323,120	-129,723,476
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	12,456,905	12,494,813
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	-10,105,298	-11,425,038
	2. Értékelési különbözet tartaléka	2,876,946	4,091,831
38	3. Előző év(ek) eredménye	18,849,027	19,685,257
39	4. Üzleti év eredménye	836,230	142,763
40	F. Céltartalékok	0	0
41	G. Kötelezettségek	24,612,203	26,818,799
42	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	23,117,796	23,077,980
43	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,318,170	1,421,698
44	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	176,237	2,319,121
45	H. Passzív időbeli elhatárolások	70,237	86,264
46	FORRÁSOK ÖSSZESEN	58,737,052	58,868,716

Budapest, 2012. február 10


 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" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2010.1.1-2010.12.31	2011.1.1-2011.12.31
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	4,266,772	4,255,198
2	II. Egyéb bevételek	343,161	855,327
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	2,606,699	2,529,203
5	V. Egyéb ráfordítások	483,945	1,392,473
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	405,925	733,331
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,088,984	1,774,553
8	VIII. Rendkívüli bevételek	0	0
9	IX. Rendkívüli ráfordítások	0	4,864
10	X. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
11	XI. Tárgyévi eredmény	836,230	142,763

Budapest, 2012. február 10


 OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2011. 01 01. - 2011. 12 31.

2012. február 10.

I. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Befektetési 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 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.54.1.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 befektetési jegyek forgalmazása a Letétkezelő által naponta számolt és közzétett nettó eszközértéken történik. Az Alap befektetési jegyeinek további forgalmazói: Budapest Bank Nyrt., BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe, valamint a 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-ben az Alap folyamatosan értékesítette a 2003. évben vásárolt Vérhalom lakópark lakásait, illetve tovább bővítette ingatlan állományát 7 db ingatlan megvásárlásával (Home Center üzletház 18 db üzletrésze, Nagytétényi úti telephely, Petneházy utcai irodaház, a Wesselényi utcában, Fehérgyarmaton illetve Szombathelyen található üzletek, valamint irodaház építése céljából egy Hungária körúton található teltek). 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. Ezen kívül Csepelen valamint a Gubacsi úton vásároltunk újabb logisztikai 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.

2008. első félévében került a portfólióba egy építési teltek a Szépvölgyi úton, a Györi 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 Vérhalom lakóparki ingatlanokból további értékesítések történtek, illetve a 2004-ben Szadán vásárolt építési teltek kisajátítás és értékesítés miatt kikerült a tulajdonunkból.

2009-ben a pénzügyi válság erőteljesen érintette az ingatlanalapokat. A befektetők folyamatos és nagyösszegű visszaváltása az alapon 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 2009. december 31-ére 51.221 millió forintra csökkent.

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.

2011-ben újabb ingatlanokat sikerült értékesíteni. 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 végén az ingatlanok értéke 53.796 millió forint lett.

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 kötelezettségek 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 tőzsdai árak alapján került megállapításra.

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

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

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

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

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

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készült. Az Alap hatos, hetes számlaosztályt nem alkalmaz, azonban az ingatlanokhoz kapcsolódó bevételeket és kiadásokat munkaszámokon nyilvántartja. Az ingatlanok bérleti díj bevételeit és a készletek között kimutatott ingatlanok értékesítési 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 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 2012. január 31.

Honlap:

<https://www.otpbank.hu/ingalapkezelo2001/online/index.html>

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében jogosultak:

Tóth Balázs
Vezérigazgató
1116 Budapest Ringló u.20.

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 1.216 E Ft értékű 100 E Ft alatti tárgyi eszköz után számoltunk el azonnali értékcsökkenési leírást.

A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások nélkül) az időszak végén 45.967.250 E Ft, értékcsökkenés értéke 4.853.299 E Ft, nettó értéke 41.113.951 E Ft; az értékelési különbözet összege 6.314.067 E Ft.

Tárgyidőszakban a Barlang utcai társasházban öt lakást értékesítettünk a hozzá tartozó tárolókkal együtt, valamint eladásra került a Benczúr u. 42. szám alatti irodaépület.

Megnevezés	Bruttó érték			Amortizáció			Nettó érték E Ft	Értékelési különb. E Ft	Értékveszt. E Ft	Záró E Ft
	Nyitó	Változás		Nyitó	Változás					
	2011.01.01	+	-	2011.01.01	+	-				
Ingatlanok	52.214.773	33.569	6.358.304	4.548.736	896.580	646.680	41.091.402	6.314.067	0	47.405.469
Bérelt Ingatlan	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Műszaki berendezés	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Egyéb berendezés	77.945	1.495	2.228	44.690	11.621	1.648	22.549		0	22.549
Fejlesztés alatt álló beruházás	1.137.243	0	0	0	0	0	1.137.243	-105.143	0	1.032.100
Folyamatban lévő beruházás	0	35.064	35.064	0	0	0	0		0	0
Beruházásra adott előleg	236.000	1.267	1.267	0	0	0	236.000		118.000	118.000
Összesen	53.665.961	71.395	6.396.863	4.593.426	908.201	648.328	42.487.194	6.208.924	118.000	48.578.118

Az ingatlanalap tulajdonában lévő bérbeadási célú ingatlanok ingatlantípusonként:

Ingatlan megnevezése	Bruttó érték E Ft	Piaci érték E Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	1.499.225	1.472.900
Irodák	34.092.999	36.494.680
Kereskedelmi ingatlanok	6.098.281	5.601.617
Logisztikai ingatlanok	4.779.366	4.286.271
Telkek	67.217	51.600
Lakó ingatlanok	490.050	530.500
Összesen:	47.027.138	48.437.569

*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 143 E Ft, nettó értéke 0.

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 1 – 2011.12.31.
TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRTÉKESTÉS, LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS növ. (+) / esők. (-)	Adatok E Ft-ban
					ZÁRÓ
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	52.292.718	35.064	697.629	-5.662.903	45.967.250
1. INGATLANOK	52.214.773	33.569	695.401	-5.662.903	45.890.038
2. BÉRELT INGATLAN	0	0	0	0	0
3. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	77.945	1.495	2.228	0	77.212
<i>a. Ügyvitel technikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>b. Számítástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>c. Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>d. Járművek</i>	0	0	0	0	0
<i>e. Berendezések</i>	77.945	1.495	2.228	0	77.212
<i>f. Bútorok</i>	0	0	0	0	0
<i>g. Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0
<i>h. Kis értékű eszközök</i>	0	0	0	0	0
5. BERUHÁZÁSOK	1.137.243	35.064	35.064	0	1.137.243
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	236.000	1.267	1.267	0	236.000
I. ÖSSZESEN	53.665.961	71.395	733.960	-5.662.903	47.340.493

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 2 – 2011.12.31.
TÁRGYI ESZKÖZÖK HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRTÉKESÍTÉS, LOPÁS, SELEJT)	Adatok E Ft-ban	
				ÁTSOROLÁS növ (+), csökk. (-)	ZÁRÓ
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	4.593.426	908.201	122.154	-526.174	4.853.299
1. INGATLANOK	4.548.736	896.580	120.506	-526.174	4.798.636
2. BÉRELT INGATLAN	0	0	0	0	0
3. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	44.690	11.621	1.648	0	54.663
<i>a. Ügyvitel technikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>b. Számítástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>c. Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0
<i>d. Járművek</i>	0	0	0	0	0
<i>e. Berendezések</i>	44.690	11.621	1.648	0	54.663
<i>f. Bútorok</i>	0	0	0	0	0
<i>g. Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0
<i>h. Kis értékű eszközök</i>	0	0	0	0	0
5. BERUHÁZÁSOK	0	0	0	0	0
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0	0	0
I. ÖSSZESEN	4.593.426	908.201	122.154	-526.174	4.853.299

BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 3 – 2011.12.31.
TÁRGYI ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

Adatok E Ft-ban								
BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS	ÁTSOROLÁS növe (+), csökk (-)	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZET	Értékveszt.	ZARÓ
1. INGATLANOK	47.666.037	-863.011	574.895	-5.136.729	41.091.402	6.314.067	0	47.405.469
2. BÉRELT INGATLAN	0	0	0	0	0	0	0	0
3. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0	0	0	0
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	33.255	-10.126	580	0	22.549	0	0	22.549
a. Ügyvitel technikai eszközök	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Számítástechnikai eszközök	0	0	0	0	0	0	0	0
c. Híradástechnikai eszközök	0	0	0	0	0	0	0	0
d. Járművek	0	0	0	0	0	0	0	0
e. Berendezések	33.255	-10.126	580	0	22.549	0	0	22.549
f. Bútorok	0	0	0	0	0	0	0	0
g. Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0	0	0	0	0
h. Kis értékű eszközök	0	0	0	0	0	0	0	0
5. BERUHÁZÁSOK	1.137.243	0	0	0	1.137.243	-105.143	118.000	1.032.100
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	236.000	0	0	0	236.000	0	0	118.000
III. ÖSSZESEN	49.072.535	-873.137	575.475	-5.136.729	42.487.194	6.208.924	118.000	48.578.118

2.2. Készletek

Készletek piaci értéke 2011. december 31-én: 5.398.642 E Ft. Tárgyévben az értékesítési célú ingatlanok értékében változás történt. Az Alap folyamatosan hirdeti értékesítési céllal ingatlanai egy részét. Azon ingatlanokat, melyeknél már nem a hosszútávú tartás a cél, a befektetett eszközökből átsoroltuk a készletek közé, így a számviteli nyilvántartás egybeesik az üzleti céllal. Tekintettel arra, hogy a készleteknél értékcsökkenés elszámolására nem kerül sor, az átsorolt ingatlanok átsoroláskori (azaz 2011. december 1-i) nettó értékét tekintettük a készletek „beszerzési” értékének. A készletek piaci értékelése ugyanolyan elvek alapján történik, mint a befektetett eszközöké, ebből eredően piaci érték és értékelési különbözet változás nem történt. A befektetési célú ingatlanok közül átsorolás miatt 5.340.060 E Ft-al növekedett a készletek piaci értéke.

Az ingatlanalap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok:

Ingatlan megnevezése	Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	adatok E Ft	
					Értékkül	Piaci érték
Lakó ingatlanok	59.539	59.810	0	119.349	34.493	153.842
Irodák	0	1.804.592	0	1.804.592	231.108	2.035.700
Kereskedelmi ingatlanok	0	593.715	0	593.715	-32.615	561.100
Logisztikai ingatlanok	0	1.276.955	0	1.276.955	-143.555	1.133.400
Telkek	0	1.401.658	0	1.401.658	112.942	1.514.600
Összesen	59.539	5.136.730	0	5.196.269	202.373	5.398.642

2.3. Követelések

2011. december 31-én az Alapnak 166.115 E Ft a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	2010.12.31	2010.12.31	2011.12.31	2011.12.31
	Deviza érték	Forint érték E Ft	Deviza érték	Forint érték E Ft
Vevőkkel szembeni forint követelés		840.641		835.886
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	62.956,76	17.536	54.569,27	14.892
Adott előlegek:		70.728		80.485
Egyéb követelés		288		62
Követelések értékvesztése		-394.148		-764.860
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete		212		-350
ÖSSZESEN		535.257		166.115

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

2010.12.31	Növekedés	Csökkenés	2011.12.31
-394.148	-404.321	+33.609	764.860

2.4. Értékpapírok

Az Alap tulajdonában 2011. december 31-én értékpapír nem volt, a 2010. december 31-én még tulajdonban lévő 478.901 db PROLOGIS befektetési jegy, melynek nyilvántartási értéke 1.108.422e Ft; piaci értéke:635.621e Ft volt, év közben eladásra került.

2.5. Pénzeszközök

Az Alap pénzeszköz-állománya 2011. december 31-én:

4.705.907 E Ft

SZÁMLANÉV	HUF ÖSSZEG E Ft-ban	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	ÁTÉRTÉKELÉS E Ft-ban	2011.12.31 EGYENLEG E Ft-ban
11763945-00219882 EUR	147.081	478.732,07	EUR	0	147.081
11763945-01200887 EUR	3	8,52	EUR	0	3
11763945-00765888 EUR	29	94,51	EUR	0	29
11794008-20516545 HUF	694	694.411	HUF	0	694
11763945-00220026 CHF	83	341,17	CHF	3	86
11763945-00219019 USD	4	22,32	USD	1	5
11763945-01202016 USD	4	18,69	USD	0	4
11763945-01201022 CHF	4	18,12	CHF	1	5
LEKÖTÖTT BETÉT 545 HUF	58.000	58.000	HUF	0	58.000
LEKÖTÖTT BETÉT 381 HUF	1.000.000	1.000.000	HUF	0	1.000.000
LEKÖTÖTT BETÉT 374 HUF	3.000.000	3.000.000	HUF	0	3.000.000
LEKÖTÖTT BETÉT 398 HUF	500.000	500.000	HUF	0	500.000
ÖSSZESEN	4.705.902	-		5	4.705.907

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

4.888.587 E Ft volt.

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 2011.12.31-én: 19.934 E Ft

Aktív időbeli elhatárolások	adatok E Ft	
	2010.12.31	2011.12.31
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	19.471	18.849
Lekötött betétek aktuális évre vonatkozó kamata	1.005	1.085
Összesen	20.476	19.934

2.7. Saját tőke

adatok E Ft-ban

	2010.12.31	2011.12.31
Induló tőke	21.597.707	19.468.840
kibocsátott befektetési jegyek névértéke	147.920.827	149.192.316
visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-126.323.120	-129.723.476
Tőkeváltozás	12.456.905	12.494.813
előző évek eredménye	18.849.027	19.685.257
üzleti év eredménye	836.230	142.763
értékelési különbözet	2.876.946	4.091.831
Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	-10.105.298	-11.425.038
SAJÁT TŐKE	34.054.612	31.963.653

Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása (E Ft)

	2010.12.31 Összeg	2011.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)	2011.12.31 Összeg	2011.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)
Ingatlanok és egyéb berendezések	51.389.011	150,90	52.826.660	165,27
Pénzeszközök és értékpapírok	5.524.208	16,22	4.705.907	14,72
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	-22.858.607	-67,12	-25.568.914	-79,99
Céltartalék, származékos ügyletek értékkülönbözete	0	0	0	0
Mérleg szerinti nettó eszközérték	34.054.612	100,00	31.963.653	100,00

2.8. Céltartalék

Céltartalékot nem képeztünk, várható jövőbeni kötelezettségünk nincs.

2.9. Kötelezettségek

2.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak 2011. december 31-én 23.077.980 E Ft hosszú lejáratú kötelezettsége volt.

	Hitelkeret Összege	2010.12.31-én fennálló hiteltartozás		2011.12.31-én fennálló hiteltartozás	
		E EUR	E HUF	E EUR	E HUF
I. EUR hitelkeret	12M EUR	8.258	2.160.841	6.977	1.824.965
éven túli rész		6.977	1.809.922	5.644	1.415.356
éven belüli rész		1.281	350.919	1.333	409.609
II. EUR hitelkeret éven túli	63M EUR	63.000	17.357.874	62.316	17.162.624
HUF hitelkeret éven túli	6.500M HUF		3.950.000		4.500.000
ÖSSZESEN			23.468.715		23.487.589

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.
- 1139 Budapest, XIII., Petneházy u. 52
- 2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.
- 9027 Győr Kardán u. 10.

A fenti ingatlanok összes piaci értéke a mérleg fordulónapján 8.654.991 E Ft, amelyet 2.143.574 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.
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 Tátra u. 16.
1154	Budapest Wesselényi út 9/b.
1173	Budapest Csomafalva u. 1-2.
1195	Budapest Úllői 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 39.658.577 E Ft, a melyet 19.145.467 E Ft jelzálog terhel.

2.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 1.421.698 E Ft

adatok E Ft-ban

	2010.12.31	2011.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen	537.655	693.896
Belföldi szállítókkal szemben	537.655	693.896
Külföldi szállítókkal szemben	0	0
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	248.971	210.174
Vevőktől kapott előleg, foglaló	78.580	448
Illeték	42.166	42.166
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	59.879	65.405
Éven belüli lejáratú hitelkötelezettség	350.919	409.609
ÖSSZESEN	1.318.170	1.421.698

2.10. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 2.319.121 E Ft

adatok E Ft-ban

	2010.12.31	2011.12.31
Devizás óvadék miatt	-3.657	7.674
Devizás vevőtúlfizetés miatt	-715	546
Devizás hitel miatt	184.896	2.301.453
Devizás illeték miatt	-4.287	9.448
ÖSSZESEN	176.237	2.319.121

2.11. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok E Ft-ban

	2010.12.31	2011.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	870	740
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	69.367	85.524
Felügyeleti díj	2.122	2.023
Könyvvizsgálói díj	1.117	2.243
Ingatlanszakértői díj	0	3.617
Letétkezelői díj	0	3.298
Közüzemi díjak	66.128	70.651
Hitelkamat	0	3.692

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 következő 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)	416.859	677.274	623.856	260.415	206.996
Követelések	-350	-331	-335	19	15
Pénzeszközök	5	1.874	1.490	1.869	1.485
Kötelezettségek	-2.319.121	-2.590.954	-2.535.175	-271.833	-216.054
Összesen	-1.902.607	-1.912.138	-1.910.164	-9.531	-7.557

Összességében tehát a deviza átértékelés mérlegre gyakorolt negatív hatása 1.903 millió forint volt. Ez 9 millió forinttal kevesebb, mintha MNB árfolyamon értékeltünk volna, illetve 7,5 millió forinttal kevesebb, mintha az OTP deviza közép árfolyamon értékeltünk volna.

3. EREDMÉNYKIMUTATÁS

3.1. Értékesítési nettó árbevételének alakulása

	adatok E Ft-ban	
	2010.12.31	2011.12.31
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	3.718.636	3.690.587
<i>Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)</i>	548.136	564.611
ÖSSZESEN	4.266.772	4.255.198

3.2. Egyéb bevételek alakulása

	adatok E Ft-ban	
	2010.12.31	2011.12.31
értékesített eszközök bevételei	176.142	800.516
kapott kártérítés	4.665	8.950
kapott késedelmi kamat	19.617	3.183
befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	2.785	9.005
követelések visszaírt értékvesztése	66.300	33.610
egyéb bevételek	73.652	63
ÖSSZESEN	343.161	855.327

3.3. Működési költségek alakulása

	adatok E Ft-ban	
	2010.12.31	2011.12.31
Értéksökkenés	923.217	908.201
Működési költségek összesen	1.683.482	1.621.002
Működési költségekből a jelentősebb tételek:		
- alapkezelői díj	672.842	668.174
- letétkezelői díj	42.053	41.652
- ingatlanszakértői díj	55.845	49.690
- könyvvizsgálói díj	2.142	2.248
- hatósági díjak	8.842	10.178
- üzemeltetési átalánydíj, anyagktg. szolg.	394.930	385.609
- közüzemi díjak	383.893	384.592
- szakértői díjak	25.632	25.741
- hirdetés	16.690	8.439
- biztosítási díjak	23.117	16.416
- tanácsadás	10.998	10.674
- bankköltség	1.965	1.568
- posta, telefon	3.603	2.883
- közvetítői jutalék	22.996	5.840
- egyéb jogcímen felmerült költségek	17.934	7.298

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.200 E Ft +ÁFA.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

	adatok E Ft-ban	
	2010.12.31	2011.12.31
értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	122.627	575.474
követelésre elszámolt értékvesztés	41.337	522.322
behajthatatlan követelés leírt összege		24.063
építményadó	262.267	269.389
egyéb	57.714	1.225
Összesen	483.945	1.392.473

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

	adatok E Ft-ban	
	2010.12.31	2011.12.31
Pénzügyi műveletek bevételei	405.925	733.331
Betétkamat	331.841	336.943
Értékpapírok árfolyamnyeresége	0	107
Devizabetétek, külf. köv.köt. árf.nyeresége	38.521	372.010
Határidős ügyletek árf. nyeresége	35.563	24.271
Kapott osztalék		-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.088.984	1.774.553
Hitelek után fizetett kamat	984.611	1.160.477
Értékpapírok árfolyamvesztesége	79	369.458
Határidős ügyletek árf. Vesztesége	21.964	12.425
Devizakészletek, külf.köv.köt. árf.vesztesége	82.330	230.643
Egyéb pénzügyi ráfordítás		1.550
Pénzügyi műveletek eredménye	-683.059	-1.041.222

3.6. Rendkívüli eredmény

Rendkívüli ráfordítások között elengedett követelés összege szerepel, 4.864 E Ft értékben.

	adatok E Ft-ban	
	2010.12.31	2011.12.31
Rendkívüli ráfordítás	0	4.864

3.7. Fizetett, fizetendő hozam:

0 E Ft

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.

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	2011.12.30
darabszáma:	19.476.069.698*
nettó eszközérték. (saját tőke):	31.945.829.675
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,64026100
NEÉ számítás típusa	Napi idősúlyos

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2011.12.30-án érvényes nettó eszközértékben a december 28-i állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

MEGNEVEZÉS	ÖSSZEG E Ft	PORTFÓLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	27.939.333	87.46
I/1. Hitelállomány	25.919.730	81.14
I/2. Egyéb kötelezettségek	1.893.997	5.93
alapkezelői díj	51.014	0.16
letétkezelői díj	6.519	0.02
ingatlanszakértői díj	4.065	0.01
kölségként elsz. egyéb tétel	4.275	0.01
egyéb-nem költség alapú köt.	1.828.124	5.73
I/3. Céltartalékok	0	0
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	125.606	0.39
II. ESZKÖZÖK:	59.885.163	187.46
II/1. Folyószámla, készpénz	1.010	0.00
II/2. Egyéb követelés	1.182.445	3.70
II/3. Lekötött bankbetétek	4.893.744	15.32
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	4.893.744	15.32
II/4. Értékpapírok	0	0

II/5/1. Ingatlanok			53,796,147	168.40
Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	PORTFÓLIÓ %
				-
IRODA	1012 Budapest Pálya u. 4-6.	7547/0/A	890,147	2.79
IRODA	1024 Budapest Margit krt. 43-45.	13364	1,048,700	3.28
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2,206,900	6.91
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	315,000	0.99
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A	195,800	0.61

IRODA	1034 Budapest Timár u. 20	17624	658,400	2.06
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A	171,000	0.54
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	722,000	2.26
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	2,973,000	9.31
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	755,000	2.36
IRODA	1055 Budapest Markó u. 9.	24931	776,100	2.43
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297,000	0.93
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	419,800	1.31
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	613,900	1.92
IRODA	1092 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	4,188,566	13.11
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1,420,700	4.45
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	523,000	1.64
IRODA	1124 Budapest Jagelló u. 20/A.	794/2	254,500	0.80
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/A/1	161,700	0.51
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	11,867,808	37.15
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4,644,000	14.54
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A	513,000	1.61
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1,830,800	5.73
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	153,400	0.48
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	148,100	0.46
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1-3	210146	322,400	1.01
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	342,500	1.07
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	84,000	0.26
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		38,497,221	120.52
				-
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	145,500	0.46
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	475,500	1.49
KERESKEDELEM	1173 Budapest Pesti út 237.	139800	900,300	2.82
KERESKEDELEM	2000 Szentendre 11.sz. főút	8908/7	85,600	0.27
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1,507,600	4.72
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		3,114,500	9.76
				-
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1,065,846	3.34
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	79,000	0.25
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	91,400	0.29
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	94,800	0.30
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	71,900	0.23
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1,381,981	4.33
KERESKEDELEM	7800 Siktós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	77,000	0.24
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	181,500	0.57
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	VIDÉK		3,043,427	9.55
				-
LAKÓ	1025 Budapest Barlang u. 17	15512	95,260	0.30
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	268,700	0.84
LAKÓ	1125 Budapest Zsolna u. 4.	9755	261,800	0.82
LAKÓ	1023. Bp.II. Vérhalom u. 12-16	13019	58,582	0.18
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		684,342	2.14
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1,429,600	4.48
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	1,131,500	3.54

LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	1,133,400	3.55
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	642,800	2.01
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		4,337,300	13.58
LOGISZTIKA	9027. Győr, Kardán u. 10	5475/73	1,080,257	3.38
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK		1,080,257	3.38
TELEK	2040. Budaörs	10300/15	424,600	1.33
TELEK	2040. Budaörs	10300/17	381,200	1.19
TELEK	2040. Budaörs	10300/18	708,800	2.22
TELEK	2040. Budaörs	10300/19	51,600	0.16
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,566,200	4.90
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,472,900	4.61
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143. Bp. Tábornok. u. 1.	32472	1,472,900	4.61
II/6 Aktív időbeli elhatárolások			11,817	0.04

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.

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 452.439 E Ft.

Pénzben kapott óvadék	180.450
Értékpapírban kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	1.600
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	270.389
ÖSSZESEN	452.439

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

A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltéréseinek magyarázata

A 2011. december 30-án érvényes nettó eszközérték és 2011.12.31 fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából, valamint az egy napi (2011.12.31) elhatárolásokból adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket a letétkezelő ugyanis az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján számolja. 2011-ben az év utolsó munkanapja december 30. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2010. december 29-én történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2010. december 28. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 30-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2011 évre vonatkozott

és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott. Fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

- I. **Bankszámlák és bankbetétek.** A portfólióban a december 30-án érvényes eszközérték a december 28-i bankszámla egyenleget és 2011.12.29-ig számolt betéti kamatot tartalmazza, míg a mérleg a december 30-i bankkegyenlegeket, valamint a 2011.12.31-ig kapott illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 29-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2011. évi, de december 29-ét követően történt kiszámlázás is, valamint a december 30-án megtörtént bérlői kifizetésekkel csökkentette a követelésállományt.
- III. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 29-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett de ismert költségek december 29-ig számított része elhatárolt költségként. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2011-re vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2011-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2011. december 30-ra érvényes nettó eszközérték számítása 2011. december 29-én történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 29-i árfolyamon szerepel. Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 30-i árfolyamokat alkalmaztuk.

5. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok E forintban

	2010	2011
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1,301,519	-1,213,424
<i>(Működési cash flow, 1-13. sorok)</i>		
1. Tárgyévi eredmény + -	-3,214,247	-3,884,874
2. Elszámolt amortizáció +	923,217	908,201
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	-24,963	493,576
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	1,642,374	1,215,616
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	0	-224,401
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	0	330,079
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-1,900,928	2,418,735
9. Forgóeszközök változása + -	888,592	-4,662,509
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	525,730	2,246,412
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-14,297	-70,828
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	10,486	542
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	-137,483	16,027
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	4,050,477	5,605,855
<i>(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)</i>		
14. Ingatlanok beszerzése -	0	0
15. Ingatlanok eladása +	0	799,875
16. Befolyt bérleti díjak +	3,718,636	3,690,587
17. Értékpapírok beszerzése -	0	0
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	0	778,343
19. Kapott hozamok +	331,841	337,050
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-2,245,923	-4,574,380
<i>(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)</i>		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	4,748,047	1,271,489
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-5,366,848	-3,400,356
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-343,570	-1,319,740
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	1,500,000	2,450,000
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-1,798,862	-2,418,988
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-984,690	-1,156,785
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	503,035	-181,949

6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ
MUTATÓSZÁMOK

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>
Saját tőke/Összes forrás	$\frac{34.054.612}{58.737.052} = 56,94\%$	$\frac{31.963.653}{58.868.716} = 54,30\%$
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i> (Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt. – Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök + Aktív időbeli eh.)	$\frac{-18.367.680}{6.138.523} = -299,22\%$	$\frac{-14.295.344}{10.290.598} = -138,92\%$
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	$\frac{34.054.612}{52.598.529} = 64,74\%$	$\frac{31.963.653}{48.578.118} = 65,80\%$
<i>Likviditási mutató</i> Forgóeszközök + Aktív időbeli elhat./Rövid lejáratú kötelezettségek + Passzív időbeli elhat	$\frac{6.138.523}{1.388.407} = 4,42$	$\frac{10.290.598}{1.507.962} = 6,82$

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.

A kamatadó bevezetése előtti felfutást követően az ingatlanalapok vagyona – egy 2007-es kis fordulatot leszámítva – jelentősen visszaesett, és 2008. végén a csökkenés drámaian felgyorsult, majd 2009-2010-ben némi emelkedés mutatkozott. A lassú emelkedés 2011 szeptemberéig tartott, az utolsó negyedévben azonban az ingatlanalapokból újra kiáramlás volt tapasztalható. A kiáramlás részben a befektetők más, garantált hozamú befektetések irányába fordulásával magyarázható, részben a fix árfolyamú devizahitel törlesztés lehetősége miatt bekövetkező tőkeátcsoportosítás eredménye volt.

Az ingatlanpiacon 2011-ben jelentős fordulatot nem következett be. Bár a lakáspiacon az utolsó negyedévben élénkülés volt tapasztalható, itt nem kis mértékben a rögzített árfolyamú végtörlesztés lehetősége emelte a kínálatot és erre reagáltak a befektetni szándékozó vevők. A logisztikai és az irodai ingatlanok iránti kereslet továbbra sem élénkült és ez nehezítette a nagy értékű ingatlanok értékesítését. Nem segítette a tranzakciók számának növekedését a bankok hitelezési gyakorlata sem, a szűk források mellett nem volt kiemelt cél az ingatlanfinanszírozás. A mélypontról sajnos még nem történt meg az elmozdulás, az irodai és logisztikai ingatlanok piacán az élénkülés jelei még vártak magukra.

A bérlemények iránti kereslet is esett a válság hatására, illetve a potenciális bérlők egyre nagyobb költségmegtakarítást igyekeznek elérni ezen a költségen is. Továbbra is jelentős a túlkínálat mind az irodapiacra, mind a raktár-ipari-logisztikai piacon. A kereslet csökkenése az üresedési ráta emelkedését eredményezte, így a jól fizető bérlők iránti verseny erősödött. Mindezek következtében az új szerződéskötésekben továbbra sem sikerül elérni a válság előtti árszintet.

A külső körülmények hatása érződött az OTP Ingatlanalap 2011-es teljesítményén is. Nagyobb értékű ingatlanok értékesítésére az év folyamán nem került sor, de pozitív eredményként értékelhetjük, hogy sikerült egy villaépületet és öt társasházi lakást értékesíteni.

Az év folyamán ingatlanaink kihasználtsága lényegében stagnált, és a bérleti díj bevétel is csak megközelítette az előző évi szintet: a 2010 évi bérleti díj bevétel 99,7%-át sikerült realizálni 2011-ben. Általában jellemző, hogy az előző évekhez képest a bérleti szerződések megkötését többfordulós egyeztetés előzi meg, a verseny kiélezettebb és a tárgyalásokat kisebb százalékban követi szerződéskötés. Ennek ellenére ingatlanainkban túlnyomó többségben stabil bérlők vannak határozott idejű szerződésekkel, amelyeket lejáratot követően nagy százalékban sikerül hosszítani.

Az alap likviditását 2011-ben is sikerült megőrizni. A hitelállománya az év folyamán nem nőtt, az év utolsó hónapjaiban megemelkedett visszaváltásokat az alap saját bevételeiből finanszírozta.

Az OTP Ingatlanalap nettó eszközértéke 2011.12.31-én 31,95 Mrd Ft volt. Az alap jegyeinek árfolyama év végén 1,640261, mely mintegy 2,8%-kal haladja meg a válság előtti maximum értéket. Az árfolyam az utóbbi hónapokban folyamatosan és egyenletesen emelkedik.

2012-ben a gazdasági környezetben kedvező fordulatra számítunk. A környező piacok drágulása miatt a befektetők vélhetően Magyarország felé fordulnak. Ehhez hosszú távon megnyugtató és kiszámítható gazdaságpolitika, stabilabb európai és magyarországi gazdasági kilátások szükségesek. A bérlemények iránt jelenleg élénkülő kereslet mutatkozik, javulnak a bérbeadottsági mutatóink. Érdeklődés mutatkozik az eladó ingatlanok iránt is, ami tovább javíthatja az alap likviditását és jövedelmezőségét. Az alap ingatlanportfóliójának jövedelemtermelő képessége megfelelő, ami kedvező makrogazdasági környezetben kiegyensúlyozott gazdálkodást tesz lehetővé.

Az Országgyűlés a múlt év végén elfogadta a 2011. évi CXCI. törvényt (a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról), a 344/2011 Kormányrendeletet (a befektetési alapkezelőkre vonatkozó szervezeti, összeférhetlenségi, üzletviteli és kockázatkezelési követelményekről) és a 345/2011. Kormányrendeletet (a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól), amelyek a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényből kiemelik a befektetési alapkezelők és a kollektív befektetési formák szabályozását.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata az új szabályozásnak megfelelően a törvényi határidőn belül átdolgozásra kerül és erről a befektetőket tájékoztatjuk.

Budapest, 2012. február 10.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2011. évi

ÜZLETI JELENTÉSE

2012. február 10.

I. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

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

A 2011. évben bekövetkezett előre nem látható események (pl. Japán földrengés, Észak afrikai diktatúrák elleni felkelések, a görög válság) a tőkepiacokon és devizaárfolyamokban hektikus árfolyammozgásokat indukáltak.

A forint árfolyama is jelentős ingadozást mutatott az euróhoz, a svájci frankhoz és a dollárhoz képest is.

Októbertől a magyar gazdaság nemzetközi megítélése sokat romlott, a magyar pénz- és tőkepiaci folyamatok elváltak a régiós országokétól. A forint gyors gyengülésnek indult, árfolyama legutóbb 2009 tavaszán látott történelmi mélypontokat ért el, az államkötvény-hozamok megugrottak. 2011. november vége és 2012. január eleje között a nagy hitelminősítők befektetésre nem ajánlott kategóriába sorolták vissza a magyar államkötvényeket.

A helyzet kezeléséhez elkerülhetetlen lett a jegybanki alapkamat-emelés novemberben majd decemberben.

2011-ben a magyar gazdasági kilábalás kettőssége az ingatlanszektorban is megmutatkozott. Míg az exportra „dolgozó” vállalatok folytatták a dinamikus termelés növelést, addig a belföldi keresletet továbbra is stagnálás jellemezte. Ez a kettősség jellemezte az üzleti ingatlanok piacát is. Míg az exportra orientált vállalatok több esetben telephely bővítésről illetve új termelő területek létrehozásáról adtak hírt a sajtóban, addig a belső keresletre támaszkodó kiskereskedelmi szektor teljesítménye nem tudott javulni. A bérleti piacon meghatározó EURO árfolyam ingadozás és a forint év végi gyengülése a bérleti díjak csökkenése irányába hatott.

Bérleti irodapiac:

A 2011-ben folytatódott a gyenge kereslettel jellemezhető helyzet a budapesti bérirodapiacra. Ennek egyik magyarázó oka a hazai munkaerő kereslet korábban várttól jelentősen elmaradó alakulása volt, így az összes bérterület igénye alig változott. A bérlők oldaláról jelentkező költségesökkentésre irányuló nyomás és a jelentős területkínálat miatt az új bérbeadások esetében még mindig a válság előtti elmaradó bérleti díjakat állapítottak meg. Az Alap tulajdonában lévő irodaházak esetében a kihasználtság nem csökkent.

Bérleti raktár-ipari-logisztikai piac:

A magyarországi modern ipari-logisztikai ingatlanok piaca továbbra is Budapest és környékére összpontosul. A legnagyobb logisztikai létesítmények a budapesti autópálya-környű mellett helyezkednek el. A gyengülő gazdasági aktivitás a modern raktárak, valamint a termelés és a kiskereskedelem infrastruktúrájának tevékenységét is érintette. Az irányadó bérleti díjak az erős fejlesztői versenynek és a gyenge bérlői keresletnek köszönhetően csökkentek. Az Alap által tulajdonolt raktár-logisztikai ingatlanok Budapest városhatárán belül helyezkednek el, ahol a verseny korlátozottabban érvényesül, emiatt ingatlanjainkban csak viszonylag kis mértékben volt érezhető a gyengébb gazdasági helyzet hatása. Az Alap 2011-ben több új bérbeadást tudott aláírni raktár-ipari ingatlanjaiban.

Bérbeadott kiskereskedelmi ingatlanok piaca:

Elsősorban a tartós fogyasztási cikkek piacát érintette oly mértékben a válság, hogy az egyes helyeken üzletek, kereskedelmi egységek bezárásához vezetett. Ugyanakkor a napi fogyasztási cikkek piacán – élelmiszerek és más napi-cikkek, drogéria-árak – további üzleti expanzió volt megfigyelhető, továbbá ezen ingatlanok általában hosszú távú bérleti szerződéssel kerülnek bérbeadásra.

Befektetői ingatlanok piaca:

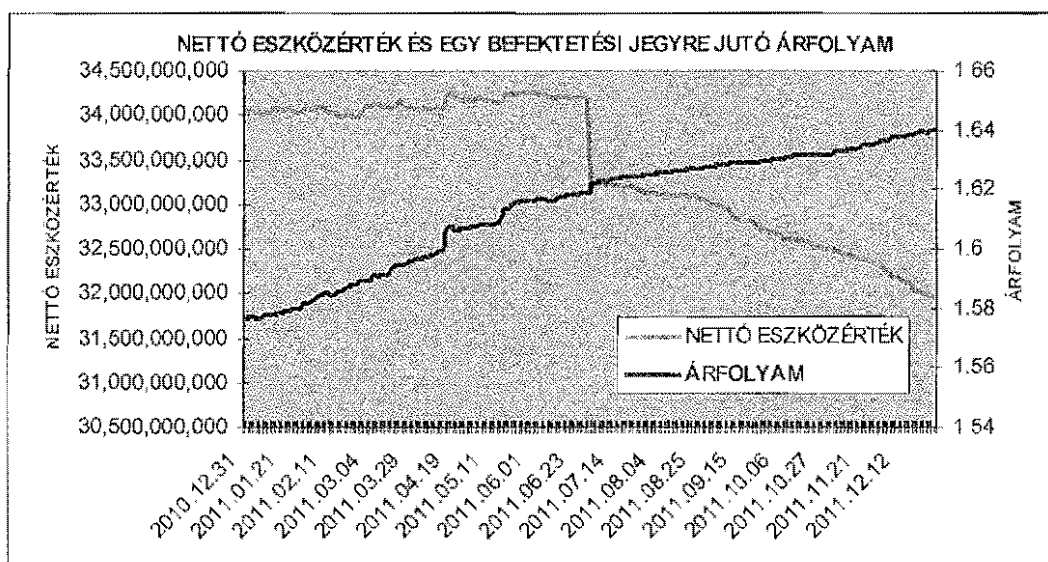
A befektetői elvárásoknak maradéktalanul megfelelő ingatlanok esetében az elvárt hozamszint – bérleti jövedelem és az ár hányadosa – pl. az „A” kategóriás irodaházakat, kiskereskedelmi és raktár-ipari ingatlanokat tekintve Budapesten és környékén az élénkülő befektetői érdeklődések alapján csökkenő tendenciát mutattak. Jelentős kereslet mutatkozott a stabil bérlőnek számító élelmiszer kiskereskedelmi béringatlanok mint befektetések iránt, azonban a vásárlói és az eladói árelképzelések nem találkoztak, emiatt jelentős üzletkötésre nem került sor, csak néhány tranzakció történt 7-9% közötti hozamszinten.

A külső körülmények hatása érződött az OTP Ingatlanalap 2011-es teljesítményén is.

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

Az Alap nettó eszközértéke az időszak eleji 34.044 millió Ft-ról az időszak végére 31.946 millió Ft-ra csökkent.

Az alap vagyonának és a befektetési jegyek árfolyamának alakulását a 2011. évben az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2010.12.31	34,043,847,515	1.576254
2011.01.03	34,044,610,598	1.576307
2011.02.01	34,079,447,602	1.581985
2011.03.01	34,000,714,798	1.589053
2011.04.01	34,074,224,523	1.596744
2011.05.02	34,168,426,702	1.607149
2011.06.01	34,246,240,710	1.616403
2011.07.01	33,185,528,875	1.619005
2011.08.01	33,125,021,726	1.624658
2011.09.01	33,005,215,458	1.627585
2011.10.03	32,688,963,712	1.629752
2011.11.02	32,498,262,640	1.631636
2011.12.01	32,316,461,093	1.636116
2011.12.30	31,945,829,675	1.640261

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

Időszak	Éves hozam
2011. üzleti év (2010.12.31-2011.12.30.)	4.06%

Az ingatlanalap nettó eszközértéke 2011 első félévében stagnált, majd félévkor egy intézményi befektető jelentős tőke kivonása miatt nagyobb esést mutat. A második félévben további kiáramlás volt tapasztalható, év végére felgyorsult ütemben, melyet a lakossági devizahitelek végtörlesztési lehetősége indukált. A devizahitelek végtörlesztésének lehetősége megemelte az ügyfelek - visszaváltáshoz kapcsolódó- előlegigényét is. Az év utolsó negyedében negatívan hatott a forgalmazás egyenlegére az alternatív befektetési formák (betéti kamatok, állampapír hozam) által kínált kedvező befektetési lehetőségek is.

2011-ben javult az alap egy befektetési jegyre jutó árfolyamának szórása. Az éves hozam az előző évhez képest szerényebb értéket mutat, de az alap befektetési jegyeinek árfolyama év végén 1,640261 Ft/db volt, mely mintegy 2,8%-kal haladja meg a válság előtti maximum értéket. Az árfolyam az utóbbi hónapokban folyamatosan és egyenletesen emelkedik.

III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap ingatlanbefektetéseit 2011.12.30-án:

Az ingatlanok összesített forgalmi értéke 53.796 millió Ft volt az üzleti év végén. A fenti ingatlanállomány ingatlanértékelő által meghatározott értéke az alap teljes portfóliójában 168,40 %-os részarányt jelentett az év utolsó napján.

adatok E Ft-ban

II/5/1. Ingatlanok			53,796,147	168.40
Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	PORTFÓLIÓ %
IRODA	1012 Budapest Pálya u. 4-6.	7547/0/A	890,147	2.79
IRODA	1024 Budapest Margit krt. 43-45.	13364	1,048,700	3.28
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2,206,900	6.91
IRODA	1026 Budapest Pasnréti út 29.	12030	315,000	0.99
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A	195,800	0.61
IRODA	1034 Budapest Timár u. 20	17624	658,400	2.06
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A	171,000	0.54
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	722,000	2.26
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	2,973,000	9.31
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	755,000	2.36
IRODA	1055 Budapest Markó u. 9.	24931	776,100	2.43
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297,000	0.93
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	419,800	1.31
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	613,900	1.92
IRODA	1092 Budapest Kizszi u. 30-36.	36840	4,188,566	13.11
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1,420,700	4.45
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	523,000	1.64
IRODA	1124 Budapest Jagelló u. 20/A.	7941/2	254,500	0.80
IRODA	1126 Budapest Bőszörményi út 9-11.	8274/A/1	161,700	0.51
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	11,867,808	37.15
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4,644,000	14.54
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A	515,000	1.61
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1,830,800	5.73
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	153,400	0.48
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	148,100	0.46
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1-3	210146	322,400	1.01
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	342,500	1.07
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	84,000	0.26
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		38,497,221	120.51
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	145,500	0.46
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	475,500	1.49
KERESKEDELEM	1173 Budapest Pesti út 237.	139800	900,300	2.82
KERESKEDELEM	2000 Szentendre 11.sz. főút	8908/7	85,600	0.27
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1,507,600	4.72
KERESKEDELMII ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		3,114,500	9.75
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1,065,846	3.34

KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	79,000	0.25
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	91,400	0.29
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	94,800	0.30
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	71,900	0.23
KERESKEDELEM	7100 Székszárd Tarcsei V. u. 89.	0320/152-I	1,381,981	4.33
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/I	77,000	0.24
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	181,500	0.57
KERESKEDELEMI ÖSSZESEN	VIDÉK		3,043,427	9.53
				-
LAKÓ	1025 Budapest Barlang u. 17	15512	95,260	0.30
LAKÓ	1025 Budapest Venc u. 26.	15414	268,700	0.84
LAKÓ	1125 Budapest Zsolna u. 4.	9755	261,800	0.82
LAKÓ	1023. Bp.II. Vérhalom u. 12-16	13019	58,582	0.18
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		684,342	2.14
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1,429,600	4.48
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	1,131,500	3.54
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	1,133,400	3.55
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	642,800	2.01
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		4,337,300	13.58
				-
LOGISZTIKA	9027 Győr, Kardán u. 10	5475/73	1,080,257	3.38
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK		1,080,257	3.38
				-
TELEK	2040. Budaörs	10300/15	424,600	1.33
TELEK	2040 Budaörs	10300/17	381,200	1.19
TELEK	2040. Budaörs	10300/18	708,800	2.22
TELEK	2040. Budaörs	10300/19	51,600	0.16
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,566,200	4.90
				-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,472,900	4.61
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143. Bp.Tábornok. u. 1.	32472	1,472,900	4.61

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2011.12.30-ra számolt nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK: 59.885.163 E Ft 187.46 %

Eszköz	E Ft	Portfólió %-a
Ingtatlanok, berendezések	53.796.147	168.40
Értékpapírok	0	0
Egyéb követelés	1.182.445	3.70
Folyószámla, lekötött betét	4.894.754	15.32
Aktív időbeli elhatárolások	11.817	0.04

KÖTELEZETTSÉGEK: 27.939.333 E Ft 87.46 %

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Hitelállomány	25.919.730	81.14
Egyéb kötelezettség	1.893.997	5.93
Passzív időbeli elhatárolások	125.606	0.39

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: 31.945.830eFt

Az Alap 2011. december 31-i nettó eszközértékében az ingatlanokon kívül **likvid eszközök** között a folyószámlák és lekötött betétek értéke a legjelentősebb tétel, 4.895 millió Ft.

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	57.398
bérlőkkel szembeni követelés	844.924
előleg követelés	268.531
költségvetéssel szembeni köv.	9.880
egyéb követelések	1.712

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

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	30.185
bérlőkkel szembeni kötelezettség	180.514
szállítókkal szembeni kötelezettség	562.303
költségvetéssel szembeni köt.	84.238
egyéb köt.	970.884

	Hitelkeret Összege	2011.12.30-án fennálló hitel tőke tartozás	
		EUR	E HUF
I. EUR hitelkeret	12M EUR	7.302.175	2.239.066
II. EUR hitelkeret	63M EUR	62.316.400	19.108.078
HUF hitelkeret	6.5M HUF		4.250.000

A 2011. december 30-i hitelállomány miatti kötelezettség portfólió jelentés alapján (tőke+kamat) 25.920M forint.

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

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2010.12.31	2011.12.31	Változás %
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	3.718.636	3.690.587	99,24%
<i>Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)</i>	548.136	564.611	103,01%
ÖSSZESEN	4.266.772	4.255.198	99,73%

Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2010.12.31	2011.12.31	Változás %
Értéksökkenés	923.217	908.201	98.37
Működési költségek összesen	1.683.482	1.621.002	96.29
Működési költségekből a jelentősebb tételek:			
- alapkezelői díj	672842	668174	99.31
- letétkezelői díj	42053	41652	99.05
- ingatlanszakértői díj	55845	49690	88.98
- könyvvizsgálói díj	2142	2248	104.95
- hatósági díjak	8842	10178	115.11
- üzemeltetési átalánydíj, anyagktg. szolg.	394930	385609	97.64
- közüzemi díjak	383893	384592	100.18
- szakértői díjak	25632	25741	100.43
- hirdetés	16690	8439	50.56
- biztosítási díjak	23117	16416	71.01
- tanácsadás	10998	10674	97.05
- bankköltség	1965	1568	79.80
- posta, telefon	3603	2883	80.02
- közvetítói jutalék	22996	5840	25.40
- egyéb jogcímen felmerült költségek	17934	7298	40.69

Működési költségek értéke 2.529 millió Ft, amely 97.01%-a az előző évi költségnek. Jelentősebb összetevők:

- az Alapra terhelt **alapkezelési díj** (668 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 díj** (42 millió Ft), ahol a díj szintén az eszközérték függvényében kerül meghatározásra;
- **ingatlanértékelői díj** (50 millió Ft), amelynek számítható alapja az ingatlanállomány értéke.

Egyéb ráfordítások alakulása

	adatok E Ft-ban	
	2010.12.31	2011.12.31
értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	122.627	575.474
követelésre elszámolt értékvesztés	41.337	522.322
behajthatatlan követelés leírt összege		24.063
épitményadó	262.267	269.389
egyéb	57.714	1.225
Összesen	483.945	1.392.473

Pénzügyi műveletek eredménye

	adatok E Ft-ban	
	2010.12.31	2011.12.31
Pénzügyi műveletek bevételei	405.925	733.331
Betétkamat	331.841	336.943
Értékpapírok árfolyamnyeresége	0	107
Devizabetétek, külf. köv.köt. árf.nyeresége	38.521	372.010
Határidős ügyletek árf. nyeresége	35.563	24.271
Kapott osztalék		-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.088.984	1.774.553
Hitelek után fizetett kamat	984.611	1.160.477
Értékpapírok árfolyamvesztése	79	369.458
Határidős ügyletek árf. Vesztesége	21.964	12.425
Devizakészletek, külf.köv.köt. árf.vesztése	82.330	230.643
Egyéb pénzügyi ráfordítás		1.550
Pénzügyi műveletek eredménye	-683.059	-1.041.222

Rendkívüli eredmény

Rendkívüli ráfordítások között elengedett követelés összege szerepel, 4.864 E Ft értékben.

adatok E Ft-ban

	2010.12.31	2011.12.31
Rendkívüli ráfordítás	0	4.864

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

V. Az Alap terveit, jövőbeni kilátások

A 2011-ben a befektetési jegyek visszaváltása felgyorsult, az alap bevételeiből finanszírozni tudta a megnövekedett visszaváltásokat. Az Alap jó hozamú ingatlanokkal rendelkezik, az ingatlanok feltöltöttsége javuló tendenciát mutat. Az Alap több ingatlana iránt is élénk vételi érdeklődés mutatkozik.

Az Alap jövőjére vonatkozóan alapvetően két cél fogalmazódik meg ebben az évben is: a bére 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 alap magas ingatlanfeltöltöttsége ellenére sem zárkozunk el további ingatlanvásárlástól sem, amennyiben az új ingatlan az alap ingatlanainak átlagos hozamát emeli.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap távolabbi jövőjét a többi ingatlanalaphoz hasonlóan az általános gazdasági helyzet, ezen belül is leginkább a betéti kamatok és az ingatlanárak, valamint az ingatlanok bérlete iránti kereslet határozza meg. Az 2012-ben a gazdasági környezetben kedvező fordulatra számítunk, az ingatlanpiacon az aktivitás lassú erősödését várjuk.

Budapest, 2012. február 10.

 
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.