

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**

*Éves beszámoló és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2012. december 31.*

---

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

### **Az éves beszámolóról készült jelentés**

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 57.762.449 eFt, az üzleti év eredménye 798.403 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 felelőségünk 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 véleményünk megadásához.

## Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2012. 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**

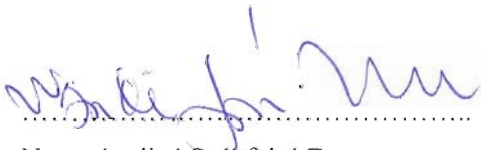
Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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 2012. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

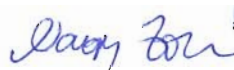
Budapest, 2013. március 27.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

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**

**2012.december 31.**

Budapest, 2013. február 15.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2011.12.31. eFt	2012.12.31. eFt
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>48,578,118</b>	<b>47,527,540</b>
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	48,578,118	47,527,540
3	1. Ingatlanok	41,091,402	40,548,924
4	2. Ingatlanok értékelési különbözete	6,314,067	5,930,082
5	3. Gépek, berendezések, felszerelések	22,549	16,026
6	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
7	5. Beruházások	1,032,100	1,032,508
8	6. Beruházásokra adott előlegek	118,000	0
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>10,270,664</b>	<b>10,230,191</b>
10	I. KÉSZLETEK	5,398,642	5,315,381
11	1. Ingatlankészletek	5,196,269	5,209,081
12	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	202,373	106,300
13	II. KÖVETELÉSEK	166,115	159,171
14	1. Követelések	931,325	865,593
15	2. Követelések értékvesztése (-)	-764,860	-706,381
16	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-350	-41
17	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
18	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
19	1. Értékpapírok	0	0
20	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
21	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
22	b) egyéb	0	0
23	IV. PÉNZESZKÖZÖK	4,705,907	4,755,639
24	1. Pénzeszközök	4,705,902	4,755,638
25	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözet	5	1
26	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>19,934</b>	<b>4,718</b>
27	1. Aktív időbeli elhatárolások	19,934	4,718
28	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
29	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
30	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>58,868,716</b>	<b>57,762,449</b>

Budapest, 2013. február 15.

  
 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	2011.12.31. eFt	2012.12.31. eFt
31	<b>E. Saját tőke</b>	<b>31,963,653</b>	<b>30,847,591</b>
32	I. INDULÓ TŐKE	19,468,840	17,825,145
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	149,192,316	149,554,580
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-129,723,476	-131,729,435
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	<b>12,494,813</b>	<b>13,022,446</b>
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékülönözete	-11,425,038	-12,543,457
	2. Értékelési különbözet tartaléka	4,091,831	4,939,480
38	3. Előző év(ek) eredménye	19,685,257	19,828,020
39	4. Üzleti év eredménye	142,763	798,403
40	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
41	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>26,818,799</b>	<b>26,868,980</b>
42	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	23,077,980	24,540,853
43	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,421,698	1,336,409
44	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2,319,121	991,718
45	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>86,264</b>	<b>45,878</b>
46	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>58,868,716</b>	<b>57,762,449</b>

0

Budapest, 2013. február 15.

  
 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	2011.1.1-2011.12.31	2012.1.1-2012.12.31
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	4,255,198	4,353,957
2	II. Egyéb bevételek	855,327	191,988
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	54,848
4	IV. Működési költségek	2,529,203	2,412,513
5	V. Egyéb ráfordítások	1,392,473	358,287
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	733,331	468,492
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,774,553	1,376,453
8	VIII. Rendkívüli bevételek	0	0
9	IX. Rendkívüli ráfordítások	4,864	13,933
10	X. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
11	XI. Tárgyévi eredmény	142,763	798,403

Budapest, 2013. február 15.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2012. 01 01. - 2012. 12 31.**

2013. február 15.



## 1. 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.I.em.1-6.

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

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

Bejegyzés időpontja: 2002. december 5.

A befektetési jegyek forgalmazása a Letétkezelő által naponta számolt és közzétett nettó eszközértéken történik. Az Alap befektetési jegyeinek további forgalmazói: BNP Paribas Magyarország 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 telek). Ezen kívül a Szőlőkert utcában vásároltunk egy telket, melyen saját beruházás keretében logisztikai park épült. 2005. december 31-én az ingatlanportfólió értéke 21.643 millió forint volt.

2006-ban az Alap növekedése felgyorsult, ami újabb ingatlanvásárlásokat indukált. Az ingatlanok értéke a 24 milliárd forint értékű vásárlást követően év végére 45.735 millió forint lett (befektetett eszköz+készlet). A vásárlások elsősorban az irodai szektort érintették. Itt meg kell említeni a 13 OTP fiók, a Mészáros utcai KÖZTI irodaház, valamint a Markó utcai irodaház vásárlását. Tovább bővült a kereskedelmi célú ingatlanaink állománya, összesen öt vidéki ingatlan megvásárlásával, melyeket jellemzően a Rossmann üzletlánc bérel. 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 telek a Szépvölgyi úton, a Győri Ipari Park, a Ráday utcai irodaház, illetve befejeződött egy építési projekt, azaz átadásra került Tatabányán a Spar áruház. Két beruházás volt folyamatban, az egyik a Szépvölgyi úton, a másik a Hungária körúton. A Szépvölgyi úti telken irodaház épült a földszinti részen üzlethelyiségekkel. A Hungária körúton lévő telken 2008. harmadik negyedében kezdődött egy irodaház építése. 2008 év folyamán a Vérhalom lakóparki ingatlanokból további értékesítések történtek, illetve a 2004-ben Szadán vásárolt építési telek kisajátítás és értékesítés miatt kikerült a tulajdonunkból.

2009-ben a pénzügyi válság erőteljesen érintette az ingatlanalapot. A befektetők folyamatos és nagyszámú 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 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 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.

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.

### **Az Alap számviteli politikája**

Az Alap által alkalmazott számviteli módszerek kialakítását a 2000. évi C. számviteli törvény, a Befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeik sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet, a 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról, a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCVIII. törvény („BATV.”), valamint az Alap folyamatosan kialakított belső információs rendszerének feltételei szabályozzák.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forrás oldalon az Alapra elsősorban a saját tőke szerkezetében érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok. Az „induló tőke” mérlegsoron az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték

különbözete a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékülbözete” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között számoljuk el az eszközök, források átértékeléséből származó értékülbözeteket, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, devizás pénzeszközök, származékos ügyletek és devizás kötelezettségek értékelési különbözetét.

A kötelezettségek elszámolásában nem érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok: a kötelezettségeket meg kell bontani hosszú lejáratú (egy éven túli) és rövid lejáratú (egy éven belüli) kötelezettségekre, illetve a devizában fennálló kötelezettségeket (hitelek, óvadékok, szállítói kötelezettségek) át kell értékelni. Az Alap számviteli politikája szerint a devizában fennálló kötelezettségeket szintén OTP deviza vételi árfolyamon értékeljük.

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

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza.

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

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

A mérlegkészítés zárónapja 2013. 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  
Vezérigazgató helyettes  
2030 Érd, Diódsi 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 1.016 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 46.248.859 E Ft, értékcsökkenés értéke 5.683.909 E Ft, nettó értéke 40.564.950 E Ft; az értékelési különbözet összege 5.930.082 E Ft.

Tárgyidőszakban ingatlan értékesítés nem történt.

Megnevezés	Bruttó érték			Amortizáció			Nettó érték E Ft	Értékelési különb. E Ft	Értékveszt. E Ft	Záró E Ft
	Nyitó 2012.01.01	Változás		Nyitó 2012.01.01	Változás					
		+	-		+	-				
Ingatlanok	45.890.038	276.698	0	4.798.636	819.176	0	40.548.924	5.930.082	0	46.479.006
Bérelt Ingatlan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezés	77.212	4.911	0	54.663	11.434	0	16.026	0	0	16.026
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	349.677	349.269	0	0	0	408	0	0	408
Beruházásra adott előleg	236.000	15.000	251.000	0	0	0	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>47.340.493</b>	<b>646.286</b>	<b>600.269</b>	<b>4.853.299</b>	<b>830.610</b>	<b>0</b>	<b>41.702.601</b>	<b>5.824.939</b>	<b>0</b>	<b>47.527.540</b>

Az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok ingatlantípusonként:

Ingatlan megnevezése	Bruttó érték E Ft	Piaci érték E Ft
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	1.499.225	1.472.900
Irodák	34.333.718	35.609.201
Kereskedelmi ingatlanok	6.098.281	5.436.530
Logisztikai ingatlanok	4.815.346	4.405.575
Telkek	67.217	51.600
Lakó ingatlanok	490.050	535.300
<b>Összesen:</b>	<b>47.303.837</b>	<b>47.511.106</b>

\*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.

**BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 1 – 2012.12.31.**  
TÁRGYIESZKÖZÖK BRUTTO ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRTÉKESÍTÉS, LOPÁS, SELEJTI)	ÁTSOROLÁS növ. (+) / csökk. (-)	Adatok E Ft-ban	
					ZÁRÓ	ZÁRÓ
<b>I. TÁRGYIESZKÖZÖK</b>	<b>45.967.250</b>	<b>281.609</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.248.859</b>	<b>46.248.859</b>
1. INGATLANOK	45.890.038	276.698	0	0	46.166.736	46.166.736
2. BÉRELT INGATLAN	0	0	0	0	0	0
3. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0	0
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	77.212	4.911	0	0	82.123	82.123
a. Ügynvitel technikai eszközök	0	0	0	0	0	0
b. Számítástechnikai eszközök	0	0	0	0	0	0
c. Híradástechnikai eszközök	0	0	0	0	0	0
d. Járművek	0	0	0	0	0	0
e. Berendezések	77.212	4.911	0	0	82.123	82.123
f. Bútorok	0	0	0	0	0	0
g. Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0	0	0
h. Kis értékű eszközök	0	0	0	0	0	0
5. BERUHÁZÁSOK	1.137.243	349.677	349.269	0	1.137.651	1.137.651
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	236.000	15.000	251.000	0	0	0
<b>I. ÖSSZESEN</b>	<b>47.340.493</b>	<b>646.286</b>	<b>600.269</b>	<b>0</b>	<b>47.386.510</b>	<b>47.386.510</b>

**BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 2 – 2012.12.31.**  
TÁRGYI ESZKÖZÖK HALMOZOTY ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRTÉKESÍTÉS, LOPÁS, SELEJY)	ÁTSOROLÁS nöy (+), csökk. (-)	Adatok E Ft-ban	
					ZÁRÓ	ZÁRÓ
<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>4.853.299</b>	<b>830.610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.683.909</b>
1. INGATLANOK	4.798.636	819.176	0	0	0	5.617.812
2. BÉRELT INGATLAN	0	0	0	0	0	0
3. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0	0
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	54.663	11.434	0	0	0	66.097
<i>a. Ügyvitel technikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
<i>b. Számítástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
<i>c. Híradástechnikai eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
<i>d. Járművek</i>	0	0	0	0	0	0
<i>e. Berendezések</i>	54.663	11.434	0	0	0	66.097
<i>f. Bútorok</i>	0	0	0	0	0	0
<i>g. Képzőművészeti alkotások</i>	0	0	0	0	0	0
<i>h. Kis értékű eszközök</i>	0	0	0	0	0	0
5. BERUHÁZÁSOK	0	0	0	0	0	0
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0	0	0	0
<b>I. ÖSSZESEN</b>	<b>4.853.299</b>	<b>830.610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.683.909</b>

**BEFEKTETÉSI TÜKÖR / 3 – 2012.12.31.**  
TÁRGYI ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS ÁTSOROLÁS	NETTÓ ÉRTÉK		ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	ÉRTÉKVESZT.	ZÁRÓ
				növ (+), csökk (-)	ÉRTÉK			
I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	41.113.951	-549.001	0	0	40.564.950	5.930.082	0	46.495.032
1. INGATLANOK	41.091.402	-542.478	0	0	40.548.924	5.930.082	0	46.479.006
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	22.549	-6.523	0	0	16.026	0	0	16.026
a. Ügyviteli 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	22.549	-6.523	0	0	16.026	0	0	16.026
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	408	0	0	1.137.651	-105.143	0	1.032.508
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	236.000	15.000	251.000	0	0	0	0	0
<b>III. ÖSSZESEN</b>	<b>42.487.194</b>	<b>-533.593</b>	<b>251.000</b>	<b>0</b>	<b>41.702.601</b>	<b>5.824.939</b>	<b>0</b>	<b>47.527.540</b>



## 2.2. Készletek

Készletek piaci értéke 2012. december 31-én: 5.315.381 E Ft. Tárgyévben az értékesítési célú ingatlanok értékében változás történt.

Az ingatlanalap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok:

adatok E Ft

Ingtalan megnevezése	Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékkül	Piaci érték
Lakó ingatlanok	119.349	0	54.848	64.501	29.080	93.581
Irodák	1.804.592	67.326	0	1.871.918	170.582	2.042.500
Kereskedelmi ingatlanok	593.715	334	0	594.049	-62.649	531.400
Logisztikai ingatlanok	1.276.955	0	0	1.276.955	-143.655	1.133.300
Telkek	1.401.658	0	0	1.401.658	112.942	1.514.600
<b>Összesen</b>	<b>5.196.269</b>	<b>67.660</b>	<b>54.848</b>	<b>5.209.081</b>	<b>106.300</b>	<b>5.315.381</b>

## 2.3. Követelések

2012. december 31-én az Alapnak 159.171 E Ft a követelés állománya, mely a következő tételekből áll:

	2011.12.31 Deviza érték	2011.12.31 Forint érték E Ft	2012.12.31 Deviza érték	2012.12.31 Forint érték E Ft
Vevőkkel szembeni forint követelés		835.886		803.396
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	54.569,27	14.892	8.012,12	2.272
Adott előlegek		80.485		59.674
Egyéb követelés		62		251
Követelések értékvesztése		-764.860		-706.381
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete		-350		-41
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>166.115</b>		<b>159.171</b>

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

2011.12.31	Növekedés	Csökkenés	2012.12.31
764.860	3.717	62.196	706.381

## 2.4. Értékpapírok

Az Alap tulajdonában 2012. december 31-én értékpapír nem volt.

## 2.5. Pénzeszközök

Az Alap pénzeszköz-állománya 2012. december 31-én:

4.755.639 E Ft

SZÁMLANÉV	HUF ÖSSZEG E Ft-ban	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	ÁTÉRTÉKEKELÉS E Ft-ban	2012.12.31 EGYENLEG E Ft-ban
11763945-00219882 EUR	22	80,90	EUR	1	23
11763945-01200887 EUR	1	3,03	EUR	0	1
11763945-00765888 EUR	7	24,32	EUR	0	7
11794008-20516545 HUF	745	745.077,00	HUF	0	745
LEKÖTÖTT BETÉT 545 HUF	143.000	143.000.000,00	HUF	0	143.000
LEKÖTÖTT BETÉT 882 EUR	111.863	387.404,00	EUR	0	111.863
LEKÖTÖTT BETÉT 381 HUF	1.000.000	1.000.000.000,00	HUF	0	1.000.000
LEKÖTÖTT BETÉT 374 HUF	3.000.000	3.000.000.000,00	HUF	0	3.000.000
LEKÖTÖTT BETÉT 398 HUF	500.000	500.000.000,00	HUF	0	500.000
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>4.755.638</b>	<b>-</b>		<b>1</b>	<b>4.755.639</b>

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

4.705.907 E Ft

SZÁMLANÉV	HUF ÖSSZEG E Ft-ban	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	ÁTÉRTÉKEKELÉS 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
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>4.705.902</b>	<b>-</b>		<b>5</b>	<b>4.705.907</b>

## 2.6. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2012.12.31-én: 4.718 E Ft

adatok E Ft

Aktív időbeli elhatárolások	2011.12.31	2012.12.31
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	18.849	1.588
Lekötött betétek aktuális évre vonatkozó kamata	1.085	3.130
<b>Összesen</b>	<b>19.934</b>	<b>4.718</b>

## 2.7. Saját tőke

adatok E Ft-ban

		2011.12.31	2012.12.31
<b>Induló tőke</b>		<b>19.468.840</b>	<b>17.825.145</b>
	kibocsátott befektetési jegyek névértéke	149.192.316	149.554.580
	visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-129.723.476	-131.729.435
<b>Tőkeváltozás</b>		<b>12.494.813</b>	<b>13.022.446</b>
	előző évek eredménye	19.685.257	19.828.020
	üzleti év eredménye	142.763	798.403
	értékelési különbözet	4.091.831	4.939.480
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	-11.425.038	-12.543.457
<b>SAJÁT TŐKE</b>		<b>31.963.653</b>	<b>30.847.591</b>

## Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása (E Ft)

	2011.12.31 Összeg	2011.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)	2012.12.31 Összeg	2012.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)
Ingatlanok és egyéb berendezések	52.826.660	165,27	52.842.921	171,30
Pénzeszközök és értékpapírok	4.705.907	14,72	4.755.639	15,42
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	-25.568.914	-79,99	-26.750.969	-86,72
Céltartalék, származékos ügyletek értékkülönbözete	0	0	0	0
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték</b>	<b>31.963.653</b>	<b>100,00</b>	<b>30.847.591</b>	<b>100,00</b>

## 2.8. Céltartalék

Céltartalékot nem képeztünk, várható jövőbeni kötelezettségünk nincs.

## 2.9. Kötelezettségek

### 2.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

*Az Alapnak 2012. december 31-én 24.540.853 E Ft hosszú lejáratú kötelezettsége volt.*

	Hitelkeret Összege	2011.12.31-én fennálló hiteltartozás		2012.12.31-én fennálló hiteltartozás	
		E EUR	E HUF	E EUR	E HUF
I. EUR hitelkeret	12M EUR	6.977	1.824.965	5.644	1.478.944
éven túli rész		5.644	1.415.356	4.256	1.052.583
éven belüli rész		1.333	409.609	1.388	426.361
II. EUR hitelkeret éven túli	63M EUR	62.316	17.162.624	62.316	17.162.624
HUF hitelkeret éven túli	6.500M HUF		4.500.000		6.300.000
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>23.487.589</b>		<b>24.941.568</b>

#### 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 8.618.455 E Ft, amelyet 1.629.666 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 Üllői út 285.  
 1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.  
 1211 Budapest Terelő u. 1.  
 1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.  
 1225 Budapest Nagytétényi út 228.  
 2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.  
 7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.  
 9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.

A fenti ingatlanok összes piaci értéke a mérleg fordulónapján 35.181.551 E Ft, a melyet 17.993.861 E Ft jelzálog terhel.

**A 6,5mrd HUF hitel fedezete az alábbi ingatlanokra terhelt jelzálogjog:**

1012 Budapest Mészáros u. 15-17.  
 1025 Budapest Szépvölgyi út 22.  
 1033 Budapest Szőlőkert u. 4.  
 1037 Budapest Bécsi út 314.  
 1139 Budapest Petneházy u. 52.  
 1143 Budapest Hungária krt 17-19.  
 1211 Budapest Mansfeld P. u. 1  
 2000 Szentendre 11.sz. főút  
 2040 Budaörs Keleti u. 1  
 2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek  
 2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek  
 2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek  
 2040 Budaörs Keleti u. 1 utak  
 2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.  
 3170 Szécsény Rákóczi út 91.  
 4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.  
 4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.  
 5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.  
 7800 Siklós Felszabadulás út 29.  
 9027 Győr Kardán u. 10.

A fenti ingatlanok összes piaci értéke a mérleg fordulónapján 3.711.100 E Ft, a melyet 1.800.000E Ft jelzálog terhel.

## 2.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 1.336.409 E Ft

	adatok E Ft-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen	693.896	572.516
Belföldi szállítókkal szemben	693.896	572.516
Külföldi szállítókkal szemben	0	0
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	210.174	212.096
Vevőktől kapott előleg, foglaló	448	0
Illeték	42.166	42.166
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	65.405	83.270
Éven belüli lejáratú hitelkötelezettség	409.609	426.361
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1.421.698</b>	<b>1.336.409</b>

## 2.10. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 991.718 E Ft

	adatok E Ft-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Devizás óvadék miatt	7.674	2.430
Devizás vevőtúlfizetés miatt	546	986
Devizás hitel miatt	2.301.453	981.958
Devizás illeték miatt	9.448	6.344
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2.319.121</b>	<b>991.718</b>

## 2.11. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások (45.878E Ft) között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok E Ft-ban

	2011.12.31	2012.12.31
<b>Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel</b>	<b>740</b>	<b>1.135</b>
<b>Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:</b>	<b>85.524</b>	<b>44.743</b>
Felügyeleti díj	2.023	1.932
Könyvvizsgálói díj	2.243	2.344
Ingatlanszakértői díj	3.617	412
Letétkezelői díj	3.298	0
Közüzemi díjak	70.651	31.210
Hitelkamat	3.692	8.845

## 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)	601.724	771.283	796.649	169.559	194.925
Követelések	-41	-62	-65	-21	-24
Pénzeszközök	1	1	1	0	0
Kötelezettségek	-991.718	-1.165.676	-1.191.701	-173.958	-199.983
<b>Összesen</b>	<b>-390.034</b>	<b>-394.454</b>	<b>-395.116</b>	<b>-4.420</b>	<b>-5.082</b>

Összességében tehát a deviza átértékelés mérlegre gyakorolt negatív hatása 390 millió forint volt. Ez 4 millió forinttal kevesebb, mintha MNB árfolyamon értékeltünk volna, illetve 5 millió forinttal kevesebb, mintha az OTP deviza közép árfolyamon értékeltünk volna.

### 3. EREDMÉNYKIMUTATÁS

#### 3.1. Értékesítési nettó árbevételének alakulása

adatok E Ft-ban

	2011.01.01.- 2011.12.31	2012.01.01.- 2012.12.31
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	0	56.520
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	3.690.587	3.660.381
<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>	564.611	637.056
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>4.255.198</b>	<b>4.353.957</b>

#### 3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok E Ft-ban

	2011.01.01.- 2011.12.31	2012.01.01.- 2012.12.31
értékesített eszközök bevételei	800.516	0
kapott kártérítés	8.950	392
kapott késedelmi kamat	3.183	515
befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	9.005	7.885
követelések visszaírt értékvesztése	33.610	180.196
egyéb bevételek	63	3.000
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>855.327</b>	<b>191.988</b>

### 3.3. Működési költségek alakulása

	adatok E Ft-ban	
	2011.01.01.- 2011.12.31	2012.01.01.- 2012.12.31
Értékcsökkenés	908.201	830.610
Egyéb működési költségek összesen	1.621.002	1.581.903
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>2.509.203</b>	<b>2.412.513</b>
<b>Működési költségekből a jelentősebb tételek:</b>		
- alapkezelői díj	668.174	626.203
- letétkezelői díj	41.652	39.247
- ingatlanszakértői díj	49.690	42.077
- könyvvizsgálói díj	2.248	2.344
- hatósági díjak	10.178	10.825
- üzemeltetési átalánydíj, anyagktg. szolg.	385.609	345.941
- közüzemi díjak	384.592	440.143
- szakértői díjak	25.741	21.139
- hirdetés	8.439	11.092
- biztosítási díjak	16.416	19.582
- tanácsadás	10.674	14.486
- bankköltség	1.568	1.343
- posta, telefon	2.883	3.309
- közvetítői jutalék	5.840	686
- egyéb jogcímen felmerült költségek	7.298	3.485

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

**Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.300 E Ft +ÁFA.**

### 3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

	adatok E Ft-ban	
	2011.01.01.- 2011.12.31	2012.01.01.- 2012.12.31
értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	575.474	0
követelésre elszámolt értékvesztés	522.322	3.717
behajthatatlan követelés leírt összege	24.063	42.582
épitményadó	269.389	311.421
egyéb	1.225	567
<b>Összesen</b>	<b>1.392.473</b>	<b>358.287</b>



### 3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok E Ft-ban

	2011.01.01.- 2011.12.31	2012.01.01.- 2012.12.31
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>733,331</b>	<b>468,492</b>
Betétkamat	336,943	358,638
Értékpapírok árfolyamnyeresége	107	0
Devizabetétek, külf. köv.köt. árf.nyeresége	372,010	109,854
Határidős ügyletek árf. nyeresége	24,271	0
Kapott osztalék	0	0
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>1,774,553</b>	<b>1,376,453</b>
Hitelek után fizetett kamat	1,160,477	1,205,893
Értékpapírok árfolyamvesztése	369,458	0
Határidős ügyletek árf. Vesztesége	12,425	0
Devizakészletek, külf.köv.köt. árf.vesztése	230,643	170,560
Egyéb pénzügyi ráfordítás	1,550	0
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-1,041,222</b>	<b>-907,961</b>

### 3.6. Rendkívüli eredmény

Rendkívüli ráfordítások között elengedett követelés összege szerepel, 13.933 E Ft értékben. (A követelésre előző években megképzett értékvesztés visszairása az egyéb bevételek között szerepel.)

adatok E Ft-ban

	2011.01.01.- 2011.12.31	2012.01.01.- 2012.12.31
Rendkívüli ráfordítás	4.864	13.933

### 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.

<b>Tárgynap</b>	<b>2012.12.28</b>
<b>darabszáma:</b>	<b>19.476.069.698*</b>
<b>nettó eszközérték. (saját tőke):</b>	<b>30.807.563.549</b>
<b>egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>1,7283310</b>
<b>NEÉ számítás típusa</b>	<b>Napi idősúlyos</b>

\* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2012.12.28-án érvényes nettó eszközértékben a december 26-i állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIO %
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK:</b>	<b>28.321.772</b>	<b>91,93</b>
		-
<b>I/1. Hitelállomány</b>	<b>26.386.281</b>	<b>85,65</b>
<b>I/2. Egyéb kötelezettségek</b>	<b>1.690.443</b>	<b>5,49</b>
alapkezelői díj	45.493	0,15
letétkezelői díj	6.010	0,02
ingatlanszakértői díj	6.079	0,02
költségment elsz. egyéb tétel	4.212	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	1.628.650	5,29
		-
<b>I/3. Céltartalékok</b>	-	-
		-
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>245.048</b>	<b>0,80</b>
		-
<b>II. ESZKÖZÖK:</b>	<b>59.129.337</b>	<b>191,93</b>
		-
<b>II/1. Folyószámla, készpénz</b>	<b>12.145</b>	<b>0,04</b>
		-
<b>II/2. Egyéb követelés</b>	<b>1.072.536</b>	<b>3,48</b>
		-
<b>II/3. Lekötött bankbetétek</b>	<b>5.115.318</b>	<b>16,60</b>
		-
<b>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</b>	<b>5.115.318</b>	<b>16,60</b>
		-
<b>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű</b>	-	-
		-
<b>II/4. Értékpapírok</b>	-	-

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	Portfólió %
<b>II/5. Ingatlanok, berendezések</b>			<b>52.913.269</b>	<b>171,75</b>
				-
<b>II/5/1. Ingatlanok</b>			<b>52.913.269</b>	<b>171,75</b>
				-
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	837.374	2,72
IRODA	1024 Budapest Margit krt. 43-45.	13364/0/A/	1.059.800	3,44
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2.249.300	7,30
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	321.000	1,04
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	201.200	0,65

IRODA	1034 Budapest Tímár u. 20	17624	694.600	2,25
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	178.000	0,58
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	750.000	2,43
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	3.091.000	10,03
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	961.000	3,12
IRODA	1055 Budapest Markó u. 9.	24931	771.800	2,51
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297.000	0,96
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	420.100	1,36
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	616.400	2,00
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1.423.200	4,62
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	3.799.365	12,33
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	544.000	1,77
IRODA	1124 Budapest Jagelló u. 20/A.	2206463	262.000	0,85
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	168.200	0,55
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	11.348.206	36,84
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4.301.000	13,96
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	534.000	1,73
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1.838.000	5,97
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	156.700	0,51
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	151.100	0,49
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	322.400	1,05
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	341.600	1,11
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	85.000	0,28
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>37.723.345</b>	<b>122,45</b>
				-
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	150.100	0,49
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	451.600	1,47
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	895.700	2,91
KERESKEDELEM	2000 Szentendre 11.sz. főút	2559803	79.800	0,26
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1.452.200	4,71
<b>KERESKEDELMI ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>3.029.400</b>	<b>9,83</b>
				-
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1.014.305	3,29
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	84.000	0,27
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	92.400	0,30
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	96.000	0,31
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	61.800	0,20
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1.336.260	4,34
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	77.800	0,25
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	186.500	0,61
<b>KERESKEDELMI ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>2.949.065</b>	<b>9,57</b>
				-
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	5.271	0,02
LAKÓ	1025 Budapest Barlang u. 17	15512	88.310	0,29
LAKÓ	1025 Budapest Vend. u. 26.	15414	267.500	0,87
LAKÓ	1125 Budapest Zsolna u. 4.	9755	267.800	0,87
<b>LAKÓ ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>628.881</b>	<b>2,04</b>
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1.515.500	4,92
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	1.127.900	3,66
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	1.133.300	3,68
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	740.000	2,40

LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		4.516.700	14,66
				-
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	1.026.777	3,33
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK		1.026.777	3,33
				-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	424.600	1,38
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	381.200	1,24
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	708.800	2,30
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 utak	10300/19	51.600	0,17
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1.566.200	5,08
				-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok			1.472.900	4,78
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE			-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	1.472.900	4,78
II/6 Aktív időbeli elhatárolások			16.069	0,05
6. Határidős deviza ügyletek			0	0-
				-

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 345/2011. a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 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 448.823 E Ft (2011.12.31.: 452.439 E Ft).**

	2011.12.31.	2012.12.31.
Pénzben kapott óvadék	180.450	172.698
Értékpapírban kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	1.600	0
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	270.389	276.125
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>452.439</b>	<b>448.823</b>

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

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

A 2012. december 28-án érvényes nettó eszközérték és 2012.12.31 fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából, valamint a három napi (2012.12.31) elhatárolásokból adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket a letétkezelő ugyanis az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján számolja. 2012-ben az év utolsó munkanapja december 28. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2012. december 27-én történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2011. december 26. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 28-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2012 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 28-án érvényes eszközérték a december 27-i bankszámla egyenleget és 2012.12.27-ig számolt betéti kamatot tartalmazza, míg a mérleg a december 28-i bankegyenlegeket, valamint a 2012.12.31-ig kapott illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 27-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2012. évi, de december 27-ét követően történt kiszámlázás is, valamint a december 28-án megtörtént bérlői kifizetésekkel csökkentette a követelésállományt.
- III. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 27-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett de ismert költségek december 27-ig számított része elhatárolt költségként. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2012-re vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2012-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2012. december 28-ra érvényes nettó eszközérték számítása 2012. december 27-én történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 27-i árfolyamon szerepel. Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 28-i árfolyamokat alkalmaztuk.

## 5. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok E forintban

	2011	2012
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-1.213.424</b>	<b>-1.550.560</b>
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-3.884.874	-3.220.616
2. Elszámolt amortizáció +	908.201	830.610
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	493.576	-119.963
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	1.215.616	847.653
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	-224.401	-1.672
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	330.079	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	2.418.736	219.968
9. Forgóeszközök változása + -	-4.662.509	110.210
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	2.246.412	-211.953
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-70.828	18.328
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	542	17.261
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	16.027	-40.386
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>5.605.855</b>	<b>4.118.606</b>
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	0	0
15. Ingatlanok eladása +	799.876	56.520
16. Befolyt bérleti díjak +	3.690.587	3.705.493
17. Értékpapírok beszerzése -	0	0
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	778.343	0
19. Kapott hozamok +	337.050	356.593
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-4.574.380</b>	<b>-2.518.309</b>
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	1.271.489	362.264
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-3.400.356	-2.005.959
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-1.319.740	-1.118.419
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	2.450.000	2.200.000
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-2.418.988	-755.455
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-1.156.785	-1.200.740
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	<b>-181.949</b>	<b>49.736</b>
Nyitó pénzeszközök	4.887.851	4.705.902
Záró pénzeszközök	4.705.902	4.755.638
Pénzeszközök változása	-181.949	49.736

6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ  
MUTATÓSZÁMOK

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2011.12.31.</i>	<i>2012.12.31.</i>
Saját tőke/Összes forrás	54,30%	53,40%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	-138,92%	-153,28
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	65,80%	64,90
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	6.82	7,40

## 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.

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.

Elemzői vélemények szerint az elmúlt évben már élénkülni látszott az ingatlanpiac. Ez azonban elsősorban 2012. első negyedévére volt jellemző és azon belül is a lakáspiacon emelkedett a tranzakciók száma. A kezdeti fellendülés a devizahitelek végtörlesztésével függött össze és keresletet támasztott ugyan, de nem vezetett az ingatlanárak tartós emelkedéséhez, illetve erősen eltérő tendenciák alakultak ki a nagyvárosok és a kisebb vidéki települések, valamint az ország különböző régiói között. Az alapkezelő által kezelt ingatlanalap eredményességében az elmúlt évben az iroda-, és a logisztikai ingatlanok iránti kereslet volt a meghatározó tényező, ebben is külön kell választani a bérleti piacot az adásvételek alakulásától.

Az irodapiacra a **bérleti** kihasználtság valamelyest emelkedett, de ez az emelkedés elsősorban a fővárosra és agglomerációjára koncentrált. A jó minőségű („A” és „B” kategóriás irodák) iránt élénkülő bérleti kereslet megmutatkozik az OTP Ingatlanbefektetési Alap irodaházainak telítettségi mutatóiban is. A túlkínálat azonban továbbra is jellemző, ami még mindig arra készteti a vállalkozásokat, hogy minél költséghatékonyabb megoldásokat keressenek, ez a piaci környezet nyomottan tartja a bérleti díjakat.

A raktár-logisztikai ingatlanok iránti bérleti kereslet az elmúlt év első felében még stagnált, ami továbbra sem indukált beruházásokat a szektorban. Az év második felében azonban – elsősorban a fővárosban és környékén - fellendülés kezdődött, ennek oka főleg a közép-és nagyvállalatok által támasztott érdeklődés volt. Az élénkülés 2013. első hónapjaiban is folytatódott, így - némi optimizmussal - a bérleti díjak vonatkozásában is elmozdulásra számítunk. A kereskedelmi ingatlanok bérleti piacára a plázastop nyomja rá bélyegét. A beruházások visszafogása élénkítheti a meglévő kereskedelmi ingatlanok iránti keresletet, ez azonban még nem érezheti hatását, mivel a kiskereskedelmi forgalom stagnál.

A nagyértékű ingatlanok **adásvétele** 2012-ben sem volt jellemző, kereslet ugyan mutatkozik, de a finanszírozás hiánya és a hazai befektetők szűkös forrásai továbbra is megnehezítik a tranzakciókat. Ez a tendencia nem kedvezett az OTP Ingatlanbefektetési Alapnak sem, ugyanakkor az év második felében már külföldi háttérrel rendelkező tőkeerős cégek is jelentkeztek befektetési szándékkal, így 2013-ban jelentős elmozdulásra számítunk.

**Az Országgyűlés 2011 év végén elfogadta a 2011. évi CXCVIII. törvényt (a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról), a 344/2011 Kormányrendeletet (a befektetési alapkezelőkre vonatkozó szervezeti, összeférhetetlenségi, 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 került és erről a befektetőket tájékoztattuk.**

Budapest. 2013. február 15.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2012. évi**

**ÜZLETI JELENTÉSE**

2013. február 15.

## 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 levő bankbetétek hozama.

2012-ben, a pénzügyi válság kirobbanása utáni negyedik évben ismét jelentősen lassult a világkereskedelem, az európai gazdaság recesszióba fordult. Az állami és a magánszektor eladósodottsága, az adósságleépítéssel járó gyenge lakossági és vállalati kereslet, a hitelezés visszaesése, a bizonytalan piaci kilátások és a hitelszűke miatt elmaradó/elhalasztott beruházások mind mérséklik a fejlett országok jövő évi gazdasági növekedését is.

A nemzetközi pénz- és tőkepiacok bő likviditása, növekvő keresletet generált a kockázatosabb és magas hozamú pénzügyi eszközök, így a magyar állampapírok iránt is. Így a külföldiek tulajdonában lévő magyar állampapír-állomány folyamatos emelkedéséhez és a hozamok eséséhez, valamint a forint erősödéséhez vezetett. A forint közel 10%-kal értékelődött fel 2011 vége és 2012 decembere között. A kedvező nemzetközi pénzügyi környezetben a Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa augusztustól havonta 25 bázispontos kamatvágási ciklusba kezdett, aminek következtében a nyári 7%-ról decemberre 5,75%-ra csökkent a jegybanki alapkamat. A kamatvágási sorozat nem okozott érdemi forintgyengülést (a forint/euró árfolyam a 275-290 HUF/EUR sávban mozgott 2012-ben), s a magyar állampapírok iránti kereslet is tovább nőtt.

Elemzői vélemények szerint az elmúlt évben már élénkíteni látszott az ingatlanpiac. Ez azonban elsősorban 2012. első negyedévére volt jellemző és azon belül is a lakáspiacon emelkedett a tranzakciók száma. A kezdeti fellendülés a devizahitelek végtörlesztésével függött össze és keresletet támasztott ugyan, de nem vezetett az ingatlanárak tartós emelkedéséhez, illetve erősen eltérő tendenciák alakultak ki a nagyvárosok és a kisebb vidéki települések, valamint az ország különböző régiói között. Az alapkezelő által kezelt ingatlanalap eredményességében az elmúlt évben az iroda-, és a logisztikai ingatlanok iránti kereslet volt a meghatározó tényező, ebben is külön kell választani a bérleti piacot az adásvételek alakulásától.

Az irodapiacon a **bérleti** kihasználtság valamelyest emelkedett, de ez az emelkedés elsősorban a fővárosra és agglomerációjára koncentrált. A jó minőségű („A” és „B” kategóriás irodák) iránt élénkítő bérleti kereslet megmutatkozik az OTP Ingatlanbefektetési Alap irodaházainak telítettségi mutatóiban is. A túlkínálat azonban továbbra is jellemző, ami még mindig arra készteti a vállalkozásokat, hogy minél költséghatékonyabb megoldásokat keressenek, ez a piaci környezet nyomottan tartja a bérleti díjakat.

A raktár-logisztikai ingatlanok iránti bérleti kereslet az elmúlt év első felében még stagnált, ami továbbra sem indukált beruházásokat a szektorban. Az év második felében azonban – elsősorban a fővárosban és környékén - fellendülés kezdődött, ennek oka főleg a közép-és nagyvállalatok által támasztott érdeklődés volt. A kereskedelmi ingatlanok bérleti piacára a plázastop nyomja rá bélyegét. A beruházások visszafogása élénkítheti a meglévő kereskedelmi ingatlanok iránti keresletet, ez azonban még nem érezteti hatását, mivel a kiskereskedelmi forgalom stagnál.

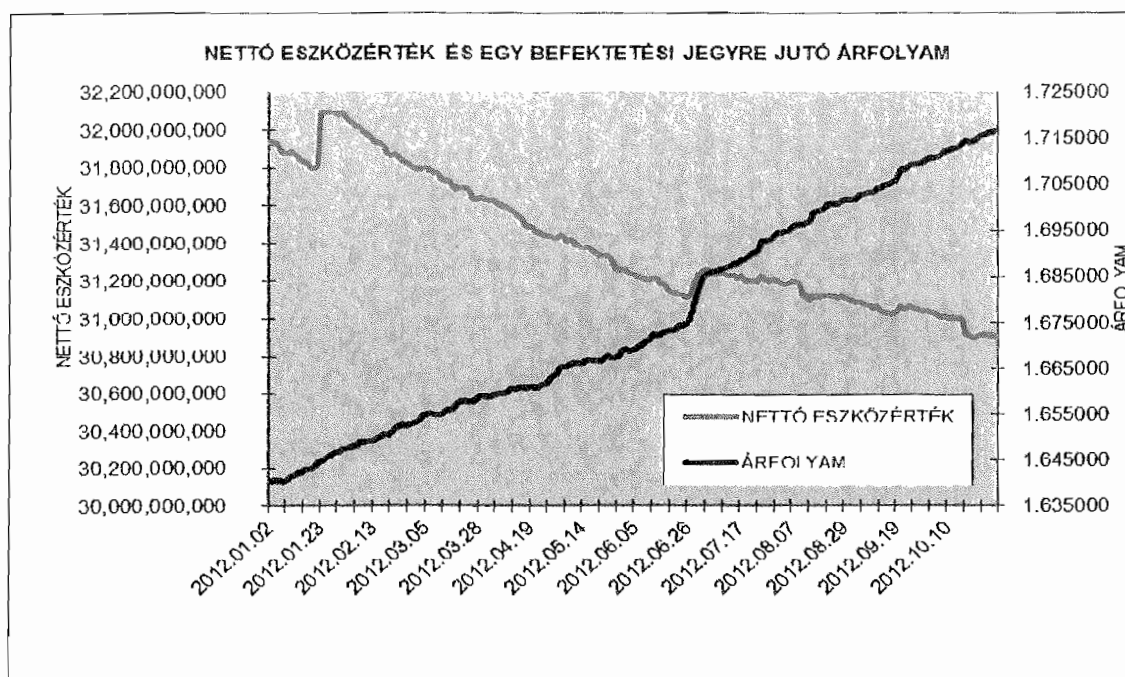
A nagyértékű ingatlanok **adásvétele** 2012-ben sem volt jellemző, kereslet ugyan mutatkozik, de a finanszírozás hiánya és a hazai befektetők szűkös forrásai továbbra is megnehezítik a tranzakciókat. Ez a tendencia nem kedvezett az OTP Ingatlanbefektetési Alapnak sem,

ugyanakkor az év második felében már külföldi háttérrel rendelkező tőkeerős cégek is jelentkeztek befektetési szándékkal, így 2013-ban jelentős elmozdulásra számítunk.

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

Az Alap nettó eszközértéke az időszak eleji 31.946 millió Ft-ról az időszak végére 30.808 millió Ft-ra csökkent.

Az alap vagyonának és a befektetési jegyek árfolyamának alakulását a 2012. évben az alábbi grafikon szemlélteti.



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2012.01.02	31.936.096.739	1,640370
2012.02.01	32.073.195.573	1,647421
2012.03.01	31.788.806.437	1,653692
2012.04.02	31.624.127.429	1,658696
2012.05.02	31.420.664.402	1,663629
2012.06.01	31.240.168.041	1,668874
2012.07.02	31.254.952.126	1,684702
2012.08.01	31.191.694.517	1,694478
2012.09.03	31.083.780.931	1,701819
2012.10.01	31.036.649.438	1,709811
2012.11.05	30.906.427.792	1,716682
2012.12.03	30.873.041.870	1,723533
2012.12.28	30.807.563.549	1,728331

### Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

Időszak	Éves hozam
2012. üzleti év (2011.12.30-2012.12.28.)	5,4%

2012 év folyamán csökkenő befektetési jegy visszaváltás volt tapasztalható, negatívan hatottak a forgalmazás egyenlegére az alternatív befektetési formák (betéti kamatok, állampapír hozam) által kínált kedvező befektetési lehetőségek is.

2012-ben javult az alap egy befektetési jegyre jutó árfolyamának szórása 2012 év végére 1,640261-ről 1,728331-re emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték. Az éves hozam az előző évhez képest 1,3%-al növekedett. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen emelkedik.

### III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap ingatlanbefektetése 2012.12.28-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

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	Portfólió %
<b>II/5. Ingatlanok, berendezések</b>			<b>52.913.269</b>	<b>171,75</b>
<b>II/5/1. Ingatlanok</b>			<b>52.913.269</b>	<b>171,75</b>
				-
				-
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	837.374	2,72
IRODA	1024 Budapest Margit krt. 43-45.	13364/0/A/	1.059.800	3,44
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2.249.300	7,30
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	321.000	1,04
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	201.200	0,65
IRODA	1034 Budapest Tímár u. 20	17624	694.600	2,25
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	178.000	0,58
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	750.000	2,43
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	3.091.000	10,03
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	961.000	3,12
IRODA	1055 Budapest Markó u. 9.	24931	771.800	2,51
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297.000	0,96
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	420.100	1,36
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	616.400	2,00
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1.423.200	4,62
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	3.799.365	12,33
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	544.000	1,77

IRODA	1124 Budapest Jagelló u. 20/A.	2206463	262.000	0,85
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	168.200	0,55
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	11.348.206	36,84
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4.301.000	13,96
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	534.000	1,73
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1.838.000	5,97
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	156.700	0,51
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	151.100	0,49
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	322.400	1,05
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	341.600	1,11
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	85.000	0,28
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>37.723.346</b>	<b>122,45</b>
				-
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	150.100	0,49
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	451.600	1,47
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	895.700	2,91
KERESKEDELEM	2000 Szentendre 11.sz. főút	2559803	79.800	0,26
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1.452.200	4,71
<b>KERESKEDELMi ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>3.029.400</b>	<b>9,83</b>
				-
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1.014.305	3,29
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	84.000	0,27
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	92.400	0,30
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	96.000	0,31
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	61.800	0,20
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1.336.260	4,34
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	77.800	0,25
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	186.500	0,61
<b>KERESKEDELMi ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>2.949.065</b>	<b>9,57</b>
				-
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	5.271	0,02
LAKÓ	1025 Budapest Barlang u. 17	15512	88.310	0,29
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	267.500	0,87
LAKÓ	1125 Budapest Zsolna u. 4.	9755	267.800	0,87
<b>LAKÓ ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>628.881</b>	<b>2,04</b>
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1.515.500	4,92
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	1.127.900	3,66
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. I.	210146/205	1.133.300	3,68
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	740.000	2,40
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>4.516.700</b>	<b>14,66</b>
				-
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	1.026.777	3,33
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>1.026.777</b>	<b>3,33</b>
				-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	424.600	1,38
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	381.200	1,24
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	708.800	2,30
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 utak	10300/19	51.600	0,17
<b>TELEK ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>1.566.200</b>	<b>5,08</b>
				-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok			1.472.900	4,78
	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>			-

Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	1.472.900	4,78
II/6 Aktív időbeli elhatárolások			16.069	0,05
6. Határidős deviza ügyletek			0	0-

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2012.12.28-ra számolt nettó eszközérték számítás alapján):

**ESZKÖZÖK:** 59.129.337 E Ft 191,93 %

Eszköz	E Ft	Portfólió %-a
Ingatlanok, berendezések	52.913.269	171,75
Értékpapírok	0	0
Egyéb követelés	1.072.536	3,48
Folyószámla, lekötött betét	5.115.318	16,60
Aktív időbeli elhatárolások	16.069	0,05

**KÖTELEZETTSÉGEK:** 28.321.772 E Ft 91,93 %

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Hitelállomány	26.386.281	85,65
Egyéb kötelezettség	1.690.443	5,49
Passzív időbeli elhatárolások	245.048	0,80

**NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:** 30.807.564eFt

Az Alap 2012. december 28-i nettó eszközértékében az ingatlanokon kívül **likvid eszközök** között a folyószámlák és lekötött betétek értéke a legjelentősebb tétel, 6.188 millió Ft.

Az egyéb követelések összetétele:

*adatok ezer forintban*

befektetési jegy forgalmazásból	35.130
bérlőkkel szembeni követelés	746.719
előleg követelés	283.927
költségvetéssel szembeni köv.	6.519
egyéb követelések	241

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

költség alapú kötelezettségek	61.794
befektetési jegy forgalmazásból	5.686
bérlőkkel szembeni kötelezettség	172.963
szállítókkal szembeni kötelezettség	413.810
költségvetéssel szembeni köt.	86.209
egyéb köt.	949.981

	Hitelkeret Összege	2012.12.28-án fennálló hitel tőke tartozás	
		EUR	E HUF
I. EUR hitelkeret	12M EUR	5.982.190	1.735.134
II. EUR hitelkeret	63M EUR	62.316.400	18.074.872
HUF hitelkeret	6.5M HUF		6.300.000

A 2012. december 28-i hitelállomány miatti kötelezettség portfólió jelentés alapján (tőke+kamat) 26.386M forint.

#### IV. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása<sup>1</sup>

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2011.12.31	2012.12.31	Változás %
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	0	56.520	
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	3.690.587	3.660.381	-0,8
<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>	564.611	637.056	+12,8
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>4.255.198</b>	<b>4.353.957</b>	

Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2011.12.31	2012.12.31	Változás %
Értékcsökkenés	908.201	830.610	-0,09
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>1.621.002</b>	<b>1.581.903</b>	<b>-0,02</b>
Működési költségekből a jelentősebb tételek:			

<sup>1</sup> Az MSZSZ szabályok eltérnek a Tájékoztatóban és Kezelési Szabályzatban, valamint a Befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló Törvényben előírt nettó-eszközérték számítási szabályoktól.



- alapkezelői díj	668.174	626.203	-0,06
- letétkezelői díj	41.652	39.247	-0,06
- ingatlanszakértői díj	49.690	42.077	-0,15
- könyvvizsgálói díj	2.248	2.344	0,04
- hatósági díjak	10.178	10.825	0,06
- üzemeltetési átalánydíj. anyagktg. szolg.	385.609	345.941	-0,10
- közüzemi díjak	384.592	440.143	0,14
- szakértői díjak	25.741	21.139	-0,18
- hirdetés	8.439	11.092	0,31
- biztosítási díjak	16.416	19.582	0,19
- tanácsadás	10.674	14.486	0,36
- bankköltség	1.568	1.343	-0,14
- posta. telefon	2.883	3.309	0,15
- közvetítói jutalék	5.840	686	-0,88
- egyéb jogcímen felmerült költségek	7.298	3.482	-0,52

**Működési költségek értéke** 1.582 millió Ft, amely 0,02%-al kevesebb az előző évi költségnél. Jelentősebb összetevők:

- az Alapra terhelt **alapkezelési díj** (626 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** (39 millió Ft), ahol a díj szintén az eszközérték függvényében kerül meghatározásra;
- **ingatlanértékelői díj** (42 millió Ft), amelynek számítási alapja az ingatlanállomány értéke.
- **üzemeltetési költségekben** (346 millió Ft) 10%-os költségmegtakarítást ért el az alap.
- a **közüzemi díjak** az inflációs % alatti mértékben 14%-al növekedtek.

#### Egyéb ráfordítások alakulása

adatok E Ft-ban

	2011.12.31	2012.12.31
értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	575.474	0
követelésre elszámolt értékvesztés	522.322	3.717
behajthatatlan követelés leírt összege	24.063	42.582
épitményadó	269.389	311.421
egyéb	1.225	567
<b>Összesen</b>	<b>1.392.473</b>	<b>358.287</b>

#### Pénzügyi műveletek eredménye

adatok E Ft-ban

	2011.12.31	2012.12.31
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>733.331</b>	<b>468.492</b>
Betétkamat	336.943	358.638
Értékpapírok árfolyamnyeresége	107	0
Devizabetétek, külf. köv.köt. árf.nyeresége	372.010	109.854
Határidős ügyletek árf. nyeresége	24.271	0
Kapott osztalék	0	0
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>1.774.553</b>	<b>1.376.453</b>
Hitelek után fizetett kamat	1.160.477	1.205.893
Értékpapírok árfolyamvesztesége	369.458	0

Határidős ügyletek árf. Vesztesége	12.425	0
Devizakészletek, külf.köv.köt. árf.vesztesége	230.643	170.560
Egyéb pénzügyi ráfordítás	1.550	0
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-1.041.222</b>	<b>-907.961</b>

### Rendkívüli eredmény

Rendkívüli ráfordítások között elengedett követelés összege szerepel, 13.933 E Ft értékben.

adatok E Ft-ban

	2011.12.31	2012.12.31
Rendkívüli ráfordítás	4.864	13.933

## V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

A 2012-ben a befektetési jegyek visszaváltása fokozatosan csökkent, az alap bevételeiből és befektetési jegy visszaváltási hitelből finanszírozni tudta a 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: a bérbe adottsági ráta emelése (2012-ben több mint 5%-al növekedett a bérbeadottság), az alap számára alacsonyabb hozamtermelési képességgel bíró ingatlanok értékesítése, az ingatlanok hozamának növelése.

Az alap magas ingatlanfeltöltöttsége ellenére sem zárkózunk 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 alternatív befektetési formák által kínált hozam, valamint az ingatlanárak és az ingatlanok bérlete iránti kereslet határozza meg. 2012 második felében már külföldi háttérrel rendelkező tőkeeros cégek is jelentkeztek befektetési szándékkal, így 2013-ban a gazdasági környezetben kedvező fordulatra számítunk, az ingatlanpiacon az aktivitás lassú erősödését várjuk.

Budapest, 2013. február 15.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.