

OTP Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2013. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 61.966.583 eFt, az üzleti év eredménye 1.052.946 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 Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

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

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

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2013. 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

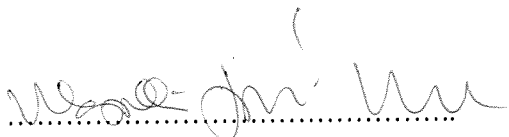
Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2013. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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 2013. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. március 20.



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

2013. december 31.

Budapest, 2014. február 14.


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	2012.12.31. eFt	2013.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	47,527,540	47,763,333
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	47,527,540	47,763,333
3	1. Ingatlanok	40,548,924	39,552,257
4	2. Ingatlanok értékelési különbözete	5,930,082	7,204,359
5	3. Gépek, berendezések, felszerelések	16,026	9,537
6	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
7	5. Beruházások	1,032,508	997,180
8	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
9	B. Forgóeszközök	10,230,191	14,201,783
10	I. KÉSZLETEK	5,315,381	5,372,000
11	1. Ingatlankészletek	5,209,081	5,209,081
12	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	106,300	162,919
13	II. KÖVETELÉSEK	159,171	192,927
14	1. Követelések	865,593	910,510
15	2. Követelések értékvesztése (-)	-706,381	-717,520
16	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-41	-63
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	4,755,639	8,636,856
24	1. Pénzeszközök	4,755,638	8,641,212
25	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	1	-4,356
26	C. Aktív időbeli elhatárolások	4,718	1,467
27	1. Aktív időbeli elhatárolások	4,718	1,467
28	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
29	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
30	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	57,762,449	61,966,583

Budapest, 2014. február 14.


 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	2012.12.31. eFt	2013.12.31. eFt
31	E. Saját tőke	30,847,591	38,569,894
32	I. INDULÓ TŐKE	17,825,145	20,903,222
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	149,554,580	153,583,323
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-131,729,435	-132,680,101
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	13,022,446	17,666,672
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	-12,543,457	-9,976,389
	2. Értékelési különbség tartaléka	4,939,480	5,963,692
38	3. Előző év(ek) eredménye	19,828,020	20,626,423
39	4. Üzleti év eredménye	798,403	1,052,946
40	F. Céltartalékok	0	0
41	G. Kötelezettségek	26,868,980	23,355,105
42	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	24,540,853	20,801,820
43	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,336,409	1,294,662
44	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	991,718	1,258,623
45	H. Passzív időbeli elhatárolások	45,878	41,584
46	FORRÁSOK ÖSSZESEN	57,762,449	61,966,583

Budapest, 2014. február 14.


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	2012.01.01.-2012.12.31.	2013.01.01.-2013.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	4,353,957	4,514,695
2	II. Egyéb bevételek	191,988	346,117
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	54,848	0
4	IV. Működési költségek	2,412,513	2,533,638
5	V. Egyéb ráfordítások	358,287	612,874
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	468,492	281,069
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,376,453	942,423
8	VIII. Rendkívüli bevételek	0	0
9	IX. Rendkívüli ráfordítások	13,933	0
10	X. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
11	XI. Tárgyévi eredmény	798,403	1,052,946

Budapest, 2014. február 14.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

2013. 01. 01. - 2013. 12. 31.

2014. február 14.

TARTALOMJEGYZÉK

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA.....	3
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	7
2.1. Tárgyi eszközök	7
2.2. Készletek.....	11
2.3. Követelések.....	11
2.4. Értékpapírok.....	12
2.5. Pénzeszközök.....	12
2.6. Aktív időbeli elhatárolások.....	13
2.7. Saját tőke.....	13
2.9. Kötelezettségek	14
2.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek	14
2.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek	16
2.10. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete.....	16
2.11. Passzív időbeli elhatárolások	17
2.12. Átértékelési hatás	17
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	18
3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása	18
3.2. Egyéb bevételek alakulása	18
3.3. Működési költségek alakulása	19
3.4. Egyéb ráfordítások alakulása	19
3.5. Pénzügyi műveletek eredménye.....	20
3.6. Rendkívüli eredmény	20
3.7. Fizetett, fizetendő hozam	20
4. PORTFÓLIÓ JELENTÉS	21
5. CASH FLOW KIMUTATÁS.....	25
6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK.....	26
7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK.....	27

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

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

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

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

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

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

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

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

Bejegyzés időpontja: 2002. december 5.

A befektetési jegyek forgalmazása a Letétkezelő által naponta számolt és közzétett nettó eszközértéken történik. Az Alap befektetési jegyeinek további forgalmazója: 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 kerültek hasznosításra, valamint 1 db ingatlant értékesített. Az Alap ingatlanportfóliója 2003. év végén 12.235,70 millió Ft volt.

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

2005-ben az Alap 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 vásárolt egy telket, melyen saját beruházás keretében logisztikai park épült. 2005. december 31-én az ingatlanportfólió értéke 21.643 millió forint volt.

2006-ban az Alap növekedése felgyorsult, ami újabb ingatlanvásárlásokat indukált. Az ingatlanok értéke a 24 milliárd forint értékű vásárlást követően év végére 45.735 millió forint lett (befektetett eszköz és 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 vásárolt 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 és készlet). Felépült Budaörsön egy autószalon, valamint három budaörsi telek, vidéken egy OBI áruház és egy üzlethelyiség került megvásárlásra.

2008. első félévében került a portfólióba egy építési telek a Szépvölgyi úton, a Győri Ipari Park, a Ráday utcai irodaház, illetve befejeződött egy építési projekt, azaz átadásra került Tatabányán a Spar áruház. Két beruházás volt folyamatban, az egyik a Szépvölgyi úton, a másik a Hungária körúton. A Szépvölgyi úti telken irodaház épült, a földszinti részen üzlethelyiségekkel. A Hungária körúton lévő telken 2008. harmadik negyedében kezdődött egy irodaház építése. A 2008-as év folyamán a Vérhalom lakóparki ingatlanokból további értékesítések történtek, illetve a 2004-ben Szadán vásárolt építési telek kisajátítás és értékesítés miatt kikerült a tulajdonából.

2009-ben a pénzügyi válság erőteljesen érintette az ingatlanalapokat. A befektetők folyamatos és nagyösszegű visszaváltása az alapan likviditási nehézségeket okozott. A hitelforrások beszűkülése miatt a nagyértékű ingatlanok értékesítése lehetetlenné vált. Tovább nehezítette a helyzetet az ÁFA törvény változása, mely azonos adózási körbe vonta a lakó- és nem lakóingatlanokat, így a lakások értékesítését a 25%-os ÁFA teher tette lehetetlenné. Felülvizsgálatra kerültek a folyamatban lévő beruházások. 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 Alap ingatlanjainak értéke 2009. december 31-ére 51.221 millió forintra csökkent.

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

2011-ben újabb 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 végére az ingatlanok értéke 53.796 millió forint lett.

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

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

Az Alap számviteli politikája

Az Alap által alkalmazott számviteli módszerek kialakítását a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény ("Számviteli törvény"), a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) kormányrendelet ("Kormányrendelet"), a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény ("Tpt."), a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCV. 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 eFt 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 Kormányrendelet előírásai szerint - megosztásra került a kamatból eredő és az egyéb (azaz a piaci hatást tükröző) felértékelési különbözetre. A piaci érték az utolsó forgalmazási napi tőzsdei árak alapján került megállapításra.

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

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

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

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 Számviteli törvény 155. § alapján a könyvvizsgálat kötelező.

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

A mérlegkészítés zárónapja 2014. január 31.

Honlap:

<https://www.otpingatlanalap.hu>

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében jogosultak:

Tóth Balázs
Vezérigazgató
1116 Budapest, Ringló u. 20.

Erdész Katalin
Vezérigazgató helyettes
2030 Érd, Diósdí út 48.

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Tárgyi eszközök

A befektetések évközi változását a 2.1.2. pont alatti befektetési tükör külön részletezésben mutatja. Az időszak alatt nem volt 100 eFt alatti tárgyi eszköz beszerzés, így azonnali értékcsökkenési leírást nem számoltak el.

A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások nélkül) az időszak végén 46.048.424 eFt, értékcsökkenés értéke 6.486.630 eFt, nettó értéke 39.561.794 eFt; az értékelési különbözet összege 7.345.440 eFt.

Tárgyidőszakban egy ingatlanértékesítés történt.

Megnevezés				Amortizáció			Nettó érték	Értékelési különb.	Értékveszt.	
	2013.01.01.	+	-	Nyitó	Változás				E Ft	E Ft
				2013.01.01	+	-	E Ft	E Ft		
Ingatlanok	46,166,737	62,669	263,976	5,617,813	820,207	24,847	39,552,257	7,345,440	0	46,897,697
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	82,122	1,712	840	66,096	8,151	790	9,537	0	0	9,537
Fejlesztés alatt álló beruházás	1,137,243	0	0	0	0	0	1,137,243	-140,543	0	996,700
Folyamatban lévő beruházás	408	64,453	64,381	0	0	0	480	0	0	480
Beruházásra adott előleg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen	47,386,510	128,834	329,197	5,683,909	828,358	25,637	40,699,517	7,204,897	0	47,904,414

Az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok ingatlantípusonként:

Ingatlan megnevezése	Bruttó érték eFt	Piaci érték eFt
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	1.499.225	1.421.900
Irodák	34.099.060	35.840.586
Kereskedelmi ingatlanok	6.098.281	5.415.593
Logisztikai ingatlanok	4.848.697	4.477.437
Telkek	67.217	51.400
Lakó ingatlanok	490.050	546.400
Összesen:	47.102.530	47.753.316

*A fejlesztés alatt álló ingatlanok sorban a Hungária körúti irodaházunk szerepel, mely szerkezetkész állapotig készült el. Az 1.421,9 millió forint tartalmazza a telek értékét is (425,2 millió forint), emiatt tér el az adat a fenti mozgástábla ugyanezen megnevezésű sorától.

**BEFEKETÉSI TUKÓR / 1 – 2013.12.31.
TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA**

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRTÉKESÍTÉS, LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS növ. (+) / csökk. (-)	Adatok eFt-ban	
					ZÁRÓ	ZÁRÓ
TÁRGYI ESZKÖZÖK	46.248.859	64.381	264.816	0	46.048.424	
1. INGATLANOK	46.166.737	62.669	263.976	0	45.965.430	
2. BÉRELT INGATLAN	0	0	0	0	0	
3. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0	
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	82.122	1.712	840	0	82.994	
a. Ügyvitel technikai eszközök	0	0	0	0	0	
b. Számítástechnikai eszközök	0	0	0	0	0	
c. Híradástechnikai eszközök	0	0	0	0	0	
d. Járművek	0	0	0	0	0	
e. Berendezések	82.122	1.712	840	0	82.994	
f. Bútorok	0	0	0	0	0	
g. Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0	0	
h. Kis értékű eszközök	0	0	0	0	0	
5. BERUHÁZÁSOK	1.137.651	64.453	64.381	0	1.137.723	
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0	0	0	
ÖSSZESEN	47.386.510	128.834	329.197	0	47.186.147	

**BEFEKTETÉSI TŰKÖR / 2 – 2013.12.31.
TÁRGYI ESZKÖZÖK HALMOZOTT ÉRTÉKCSÖKKENÉSÉNEK BEMUTATÁSA**

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS (BESZERZÉS)	CSÖKKENÉS (ÉRTÉKESÍTÉS, LOPÁS, SELEJT)	ÁTSOROLÁS növ. (+), csökk. (-)	Adatok eFt-ban	
					ZÁRÓ	
TÁRGYI ESZKÖZÖK	5.683.908	828.358	25.637	0	6.486.629	
1. INGATLANOK	5.617.812	820.207	24.847	0	6.413.172	
2. BÉRELT INGATLAN	0	0	0	0	0	
3. MŰSZAKI GÉPEK, BEREND., JÁRMŰVEK	0	0	0	0	0	
4. EGYÉB BERENDEZÉSEK, FELSZ., JÁRMŰ	66.096	8.151	790	0	73.457	
a. Ügyvitel technikai eszközök	0	0	0	0	0	
b. Számítástechnikai eszközök	0	0	0	0	0	
c. Híradástechnikai eszközök	0	0	0	0	0	
d. Járművek	0	0	0	0	0	
e. Berendezések	66.096	8.151	790	0	73.457	
f. Bútorok	0	0	0	0	0	
g. Képzőművészeti alkotások	0	0	0	0	0	
h. Kis értékű eszközök	0	0	0	0	0	
5. BERUHÁZÁSOK	0	0	0	0	0	
6. BERUHÁZÁSRA ADOTT ELŐLEGEK	0	0	0	0	0	
ÖSSZESEN	5.683.908	828.358	25.637	0	6.486.629	

**BEFEKETÉSI TÜKÖR / 3 – 2013.12.31.
TÁRGYI ESZKÖZÖK NETTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA**

BEFEKTETETT ESZKÖZ MEGNEVEZÉSE	NYITÓ	NÖVEKEDÉS CSÖKKENÉS		NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉKELÉSI		ZÁRÓ
		BESZERZÉS			KÜLÖNBÖZET		
TÁRGYI ESZKÖZÖK	40.564.951	-763.977	239.129	39.561.795	7.204.359	46.766.203	
1. INGATLANOK	40.548.925	-757.538	239.129	39.552.258	7.204.359	46.756.616	
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	16.026	-6.439	50	9.537	0	9.537	
a. Ügyvitel 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	16.026	-6.439	0	9.537	0	9.537	
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	1.137.651	72	0	1.137.723	-140.543	997.180	
ÖSSZESEN	41.702.602	-763.905	239.129	40.699.518	7.063.816	47.763.383	

2.2. Készletek

Készletek piaci értéke 2013. december 31-én: 5.372.000 eFt. Tárgyévben az értékesítési célú ingatlanok értékében változás nem történt.

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok:

adatok eFt-ban

Ingtatlan megnevezése	Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékkül	Piaci érték
Lakó ingatlanok	64.501	0	0	64.501	23.599	88.100
Irodák	1.871.918	0	0	1.871.918	247.482	2.119.400
Kereskedelmi ingatlanok	594.049	0	0	594.049	-60.849	533.200
Logisztikai ingatlanok	1.276.955	0	0	1.276.955	-153.255	1.123.700
Telkek	1.401.658	0	0	1.401.658	105.942	1.507.600
Összesen	5.209.081	0	0	5.209.081	162.919	5.372.000

2.3. Követelések

2013. december 31-én az Alapnak 192.927 eFt a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

	2012.12.31. Deviza érték EUR	2012.12.31. Forint érték eFt	2013.12.31. Deviza érték EUR	2013.12.31. Forint érték eFt
Vevőkkel szembeni forint követelés		803.396		836.433
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	8.012,12	2.272	810,14	3.869
Adott előlegek		59.674		67.283
Egyéb követelés		251		2.925
Követelések értékvesztése		-706.381		-717.520
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete		-41		-63
ÖSSZESEN		159.171		192.927

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

2012.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2013.12.31.
706.381	24.497	13.358	717.520

2.4. Értékpapírok

Az Alap tulajdonában 2013. december 31-én értékpapír nem volt.

2.5. Pénzeszközök

Az Alap pénzeszköz-állománya 2013. december 31-én:

8.636.856 eFt

SZÁMLANÉV	HUF ÖSSZEG eFt-ban	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2013.12.31. EGYENLEG eFt-ban
11763945-00219882 EUR	575.365	1.945.317,21	EUR	-4.356	571.009
11763945-01200887 EUR	2	8,25	EUR	-	2
11763945-00765888 EUR	15	52,54	EUR	-	15
11794008-20516545 HUF	830	829.666	HUF	-	830
LEKÖTÖTT BETÉT 545 HUF	5.065.000	5.065.000.000	HUF	-	5.065.000
LEKÖTÖTT BETÉT 374 HUF	3.000.000	3.000.000.000	HUF	-	3.000.000
ÖSSZESEN	8.641.212	-		-4.356	8.636.856

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

4.755.639 eFt

SZÁMLANÉV	HUF ÖSSZEG eFt-ban	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2012.12.31. EGYENLEG eFt-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	HUF	0	745
LEKÖTÖTT BETÉT 545 HUF	143.000	143.000.000	HUF	0	143.000
LEKÖTÖTT BETÉT 882 EUR	111.863	387.404	EUR	0	111.863
LEKÖTÖTT BETÉT 381 HUF	1.000.000	1.000.000.000	HUF	0	1.000.000
LEKÖTÖTT BETÉT 374 HUF	3.000.000	3.000.000.000	HUF	0	3.000.000
LEKÖTÖTT BETÉT 398 HUF	500.000	500.000.000	HUF	0	500.000
ÖSSZESEN	4.755.638	-		1	4.755.639

2.6. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2013.12.31-én: 1.467 eFt

adatok eFt-ban

Aktív időbeli elhatárolások	2012.12.31	2013.12.31
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	1.588	1.041
Lekötött betétek aktuális évre vonatkozó kamata	3.130	426
Összesen	4.718	1.467

2.7. Saját tőke

adatok eFt-ban

		2012.12.31.	2013.12.31.
Induló tőke		17.825.145	20.903.222
	kibocsátott befektetési jegyek névértéke	149.554.580	153.583.323
	visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-131.729.435	-132.680.101
Tőkeváltozás		13.022.446	17.666.672
	előző évek eredménye	19.828.020	20.626.424
	üzleti év eredménye	798.403	1.052.946
	értékelési különbözet	4.939.480	5.963.692
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	-12.543.457	-9.976.390
SAJÁT TŐKE		30.847.591	38.569.894

Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása (eFt)

	2012.12.31. Összeg	2012.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)	2013.12.31. Összeg	2013.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)
Ingatlanok és egyéb berendezések	52.842.921	171,30	53.135.333	137,76
Pénzeszközök és értékpapírok	4.755.639	15,42	8.636.856	22,39
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	-26.750.969	-86,72	-23.202.295	-60,15
Céltartalék, származékos ügyletek értékkülönbözete	0	0	0	0
Mérleg szerinti nettó eszközérték	30.847.591	100,00	38.569.894	100,00

2.8. Céltartalék

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

2.9. Kötelezettségek

2.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak 2013. december 31-én 22.010.918 eFt hosszú lejáratú és 406.767 eFt rövid lejáratú kötelezettsége volt hitel tőketartozás miatt (devizás átértékelést is tartalmazó könyv szerinti értéken).

	Hitelkeret Összege	2012.12.31.-én fennálló hiteltartozás		2013.12.31.-én fennálló hiteltartozás	
		eEUR	eFt	eEUR	eFt
I. EUR hitelkeret	12M EUR	5.644	1.478.944	4.256	1.249.295
éven túli rész		4.256	1.052.583	2.870	846.528
éven belüli rész		1.388	426.361	1.386	406.767
II. EUR hitelkeret éven túli	63M EUR	62.316	17.162.624	61.896	18.168.390
HUF hitelkeret éven túli	8.200M HUF		6.300.000		3.000.000
ÖSSZESEN			24.941.568		22.417.685

Hitelkötelezettség értékének megbontása	Eredeti árfolyamon	Átértékelési különbség	Összesen
Éven túli rész	20.801,820	1.209.098	22.010.918
Éven belüli rész	359.713	47.054	406.767
ÖSSZESEN	21,161,533	1,256,152	22,417,685

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 8.665.824 eFt, amelyet 1.249.295eFt 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 39.130.992eFt, amelyet 18.168.390eFt jelzálog terhel.

A 8,2 mrd 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 13.906.224 eFt, amelyet év végén hitel tartozás miatti jelzálogjog nem terhel.

2.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 1.294.662 eFt

	adatok eFt-ban	
	2012.12.31.	2013.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen	572.516	601.130
Belföldi szállítókkal szemben	572.516	601.130
Külföldi szállítókkal szemben	0	0
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	212.096	267.271
Vevőktől kapott előleg, foglaló	0	0
Illeték	42.166	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	83.270	66.548
Éven belüli lejáratú hitelkötelezettség	426.361	359.713
ÖSSZESEN	1.336.409	1.294.662

2.10. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 1.258.623 eFt

	adatok eFt-ban	
	2012.12.31.	2013.12.31.
Devizás óvadék miatt	2.430	2.493
Devizás vevőtúlfizetés miatt	986	-23
Devizás hitel miatt	981.958	1.256.153
Devizás illeték miatt	6.344	0
ÖSSZESEN	991.718	1.258.623

2.11. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások (41.584 eFt) között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok eFt-ban

	2012.12.31.	2013.12.31.
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	1.135	1.168
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	44.743	40.416
Felügyeleti díj	1.932	2.229
Könyvvizsgálói díj	2.344	1.438
Ingatlanszakértői díj	412	3.260
Letétkezelői díj	0	0
Közüzemi díjak	31.210	33.489
Hitelkamat	8.845	0

2.12. Átértékelési hatás

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap eszközeit és kötelezettségeit a mérlegben OTP devizavételi árfolyamon értékelte. Abban az esetben, ha az értékelésnél OTP devizavételi árfolyam helyett MNB-t, illetve OTP devizaközép árfolyamot használt volna, az átértékelési különbözet az alábbi táblázat szerint alakult volna.

Devizaárfolyam miatt átértékelt mérlegcsoportok	Átértékelési hatás eFt			Átértékelési hatások különbözete eFt	
	OTP devizavételi árfolyam	MNB árfolyam	OTP devizaközép árfolyam	MNB árfolyam-OTP devizavételi	OTP devizaközép-OTP devizavételi
Ingatlanok (devizahatás)	-141.081	84.906	56.825	225.987	197.906
Követelések	-63	-60	-61	3	2
Pénzeszközök	-4.356	2.219	1402	6.575	5.758
Kötelezettségek	-1.258.623	-1.482.676	-1.454.835	-224.053	-196.212
Összesen	-1.404.123	-1.395.611	-1.396.669	8.512	7.454

Össességében tehát a deviza átértékelés mérlegre gyakorolt negatív hatása 1.404.123 eFt volt. Ez 8,5 millió forinttal több, mintha MNB árfolyamon értékeltünk volna, illetve 7,4 millió forinttal több, mintha az OTP deviza közép árfolyamon értékeltünk volna.

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok eFt-ban

	2012.01.01.- 2012.12.31.	2013.01.01.- 2013.12.31.
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	56.520	0
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	3.660.381	3.819.660
<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>	637.056	695.035
ÖSSZESEN	4.353.957	4.514.695

3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok eFt-ban

	2012.01.01.- 2012.12.31.	2013.01.01.- 2013.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	0	280.066
Kapott kártérítés	392	832
Kapott késedelmi kamat	515	578
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	7.885	7.612
Követelések visszaírt értékvesztése	180.196	13.358
Egyéb bevételek	3.000	43.671
ÖSSZESEN	191.988	346.117

3.3. Működési költségek alakulása

adatok eFt-ban

	2012.01.01.- 2012.12.31.	2013.01.01.- 2013.12.31.
Értékcsökkenés	830.610	828.358
Egyéb működési költségek összesen	1.581.903	1.705.280
Működési költségek összesen	2.412.513	2.533.638
Egyéb működési költségek részletezése:		
- alapkezelői díj	626.203	650.310
- letétkezelői díj	39.247	40.644
- ingatlanszakértői díj	42.077	42.948
- könyvvizsgálói díj	2.344	2.449
- hatósági díjak	10.825	8.158
- üzemeltetési átalánydíj, anyagköltség, szolgáltatás	345.941	403.200
- közüzemi díjak	440.143	473.193
- szakértői díjak	21.139	33.991
- hirdetés	11.092	6.188
- biztosítási díjak	19.582	19.533
- tanácsadás	14.486	5.654
- bankköltség	1.343	1.371
- posta, telefon	3.309	2.941
- közvetítói jutalék	686	11.058
- egyéb jogcímen felmerült költségek	3.485	3.642

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.400 eFt +ÁFA.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok eFt-ban

	2012.01.01.- 2012.12.31.	2013.01.01.- 2013.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	0	239.179
Követelésre elszámolt értékvesztés	3.717	24.497
Behajthatatlan követelés leírt összege	42.582	13.300
Építményadó	311.421	333.777
Egyéb	567	2.121
Összesen	358.287	612.874

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok eFt-ban

	2012.01.01.- 2012.12.31.	2013.01.01.- 2013.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	468.492	281.069
Betétkamatt	358.638	233.549
Értékpapírok árfolyamnyeresége	0	0
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	109.854	47.520
Határidős ügyletek árf. Nyeresége	0	0
Kapott osztalék	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.376.453	942.423
Hitelek után fizetett kamatt	1.205.893	853.121
Értékpapírok árfolyamvesztesége	0	0
Határidős ügyletek árf. Vesztesége	0	0
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	170.560	89.302
Egyéb pénzügyi ráfordítás	0	0
Pénzügyi műveletek eredménye	-907.961	-661.354

3.6. Rendkívüli eredmény

Rendkívüli ráfordítások között 2012-ben elengedett követelés összege szerepel, 2013-ban ilyen tétel nem került elszámolásra. (A követelésre előző években megképzett értékvesztés visszairása az egyéb bevételek között szerepel.)

adatok eFt-ban

	2012.01.01.- 2012.12.31.	2013.01.01.- 2013.12.31.
Rendkívüli ráfordítás	13.933	0

3.7. Fizetett, fizetendő hozam

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

A tárgyévben, illetve a megelőző évben hozamfizetés nem történt.

4. PORTFÓLIÓ JELENTÉS

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

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

Tárgynap	2013.12.31.
darabszáma:	20.896.189.924*
nettó eszközérték	38.539.386.040
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,844326
NEÉ számítás típusa	Napi idősúlyos

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2013.12.31-én érvényes nettó eszközértékben a december 29-i állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIO %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	24.293.173	63,03
		-
I/1. Hitelállomány	22.667.661	58,82
I/2. Egyéb kötelezettségek	1.497.017	3,88
alapkezelői díj	61.837	0,16
letétkezelői díj	3.865	0,01
ingatlanszakértői díj	6.573	0,02
költségként elsz. egyéb tétel	3.733	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	1.421.009	3,69
		-
I/3. Céltartalékok	-	-
		-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	128.495	0,33
		-
II. ESZKÖZÖK:	62.832.559	163,03
		-
II/1. Folyószámla, készpénz	779.974	2,02
		-
II/2. Egyéb követelés	1.006.500	2,61
		-
II/3. Lekötött bankbetétek	7.904.422	20,51
		-
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	7.904.422	20,51
		-
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
		-
II/4. Értékpapírok	-	-
		-
II/6. Aktív időbeli elhatárolások	17.684	0,05

II/5. Ingatlanok, berendezések			53,123,979	137,84
II/5/1. Ingatlanok			51,702,079	134,15
Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	
				-
IRODA	1012 Budapest, Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	830,633	2.16

IRODA	1024 Budapest, Margit krt. 43-45.	13364/0/A/	1,052,400	2.73
IRODA	1025 Budapest, Szépvölgyi út 22.	14859/1	2,249,300	5.84
IRODA	1026 Budapest, Pasaréti út 29.	12030	326,800	0.85
IRODA	1027 Budapest, Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	206,100	0.53
IRODA	1034 Budapest, Tímár u. 20	17624	694,600	1.80
IRODA	1042 Budapest, Árpád út 63-65.	70664/2/A/	184,000	0.48
IRODA	1042 Budapest, József. A. u. 92.	71677	775,000	2.01
IRODA	1051 Budapest, Nádor u. 16.	24579	3,198,000	8.30
IRODA	1054 Budapest, Vadász u. 12.	24789	1,010,000	2.62
IRODA	1055 Budapest, Markó u. 9.	24931	794,000	2.06
IRODA	1064 Budapest, Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297,000	0.77
IRODA	1068 Budapest, Benczúr u. 26.	29689	458,600	1.19
IRODA	1088 Budapest, Rákóczi út 15.	36545	603,700	1.57
IRODA	1092 Budapest, Ráday u. 42.	36925	1,430,600	3.71
IRODA	1093 Budapest, Kinizsi u. 30-36.	36840	3,824,435	9.92
IRODA	1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	562,000	1.46
IRODA	1126 Budapest, Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	174,600	0.45
IRODA	1131 Budapest, Babér u. 9.	26091/2	11,540,813	29.95
IRODA	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.	25466	4,295,100	11.14
IRODA	1136 Budapest, Tatra u. 16.	25110/0/A/	551,000	1.43
IRODA	1139 Budapest, Petneházy u. 52.	26233	1,830,100	4.75
IRODA	1195 Budapest, Üllői út 285.	164247/A/1	160,500	0.42
IRODA	1204 Budapest, Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	154,700	0.40
IRODA	1211 Budapest, Mansfeld P. u. 1	210146	322,400	0.84
IRODA	1225 Budapest, Nagytétényi út 218-220.	231310/6	345,500	0.90
IRODA	2310 Szigetszentmiklós, Losonci u. 1.	79/3/A	87,000	0.23
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		37,958,882	98.49
				-
KERESKEDELEM	1037 Budapest, Bécsi út 314.	20023/23/A	141,200	0.37
KERESKEDELEM	1154 Budapest, Wesselényi út 9/b.	80782/5	451,600	1.17
KERESKEDELEM	1173 Budapest, Csomafalva u. 1-2.	139800	865,700	2.25
KERESKEDELEM	2000 Szentendre, 11.sz. főút	2559803	81,600	0.21
KERESKEDELEM	2040 Budaörs, Keleti u. 1	10300/30	1,446,400	3.75
KERESKEDELEMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		2,986,500	7.75
				-
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya, Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1,039,025	2.70
KERESKEDELEM	3170 Szécsény, Rákóczi út 91.	79	84,000	0.22
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor, Kossuth L. u. 11.	2007	91,300	0.24
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat, Kossuth u. 14.	755	94,600	0.25
KERESKEDELEM	5700 Gyula, Hétvezér u. 2-6.	4486/A	61,700	0.16
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd, Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1,338,406	3.47
KERESKEDELEM	7800 Siklós, Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	77,500	0.20
KERESKEDELEM	9700 Szombathely, Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	175,600	0.46
KERESKEDELEMI ÖSSZESEN	VIDÉK		2,962,131	7.69
				-
LAKÓ	1023 Budapest, Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	3,000	0.01
LAKÓ	1025 Budapest, Barlang u. 17	15512	85,100	0.22
LAKÓ	1025 Budapest, Vend u. 26.	15414	276,600	0.72
LAKÓ	1125 Budapest, Zsolna u. 4.	9755	269,800	0.70
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		634,500	1.65

				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest, Szőlőkert u. 4.	18900	1,524,600	3.96
LOGISZTIKA	1097 Budapest, Gubacsi u. 32.	38223	1,148,200	2.98
LOGISZTIKA	1211 Budapest, Terelő u. 1.	210146/205	1,123,700	2.92
LOGISZTIKA	1225 Budapest, Nagytétényi út 228.	231319	753,800	1.96
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		4,550,300	11.81
LOGISZTIKA	9027 Győr, Kardán u. 10.	5475/73	1,050,766	2.73
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK		1,050,766	2.73
TELEK	2040 Budaörs, Keleti u. I Bevásárlópark telek	10300/15	422,300	1.10
TELEK	2040 Budaörs, Keleti u. I Csikehegy telek	10300/17	379,000	0.98
TELEK	2040 Budaörs, Keleti u. I Lóhegy telek	10300/18	706,300	1.83
TELEK	2040 Budaörs, Keleti u. I utak	10300/19	51,400	0.13
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,559,000	4.05
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok			1,421,900	3.69
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE			
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest, Hungária krt 17-19.	32472	1,421,900	3.69

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok közül a Babér utca 9. szám alatti OTP irodaház a legértékesebb. Az irodaház társasház, az egyes albetétek értéke minden esetben a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 345/2011. 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 452.957 eFt.

	2012.12.31.	2013.12.31.
Pénzben kapott óvadék	172.698	196.280
Értékpapírban kapott óvadék (mérlegén kívüli adat)	0	0
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegén kívüli adat)	276.125	256.677
ÖSSZESEN	448.823	452.957

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

A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2013. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2013. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket a letétkezelő ugyanis az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján számolja. 2013-ban az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2013. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2013. december 30. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 31-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági

eseményt, amely 2013 évre vonatkozott, és a mérlegkészítésig tudomásunkra jutott. A fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

- I. **Bankszámlák és bankbetétek.** A portfólióban a december 31-én érvényes eszközérték a december 29-i bankszámla egyenleget és 2013. december 30-ig számolt betéti kamatot tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenlegeket, valamint a 2013. december 31-ig kapott illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. A **hitelek** esetében a portfólió jelentés tartalmazza a 2013. december 30-ig felhalmozott hitelkamatot és az évvégi tőketörlesztés előtti állapotot mutatja, míg a mérlegben a 2013. december 31-i tőketörlesztések már megtörténtek és hitelkamat is kifizetésre került.
- III. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 30-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2013. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is, valamint a december 31-én megtörtént bérlői kifizetésekkel csökkentette a követelésállományt.
- IV. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 30-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett de ismert költségek december 30-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2013-re vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2013-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- V. A 2013. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítása 2013. december 30-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése**, így a december 30-i árfolyamon szerepel. Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i árfolyamokat alkalmaztuk.

5. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok eFtban

	2012	2013
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1.550.560	-1.665.955
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-3.220.616	-2.147.141
2. Elszámolt amortizáció +	830.610	828.359
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás + -	-119.963	24.439
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	847.653	1.028.569
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	-1.672	-40.887
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	219.968	-1.238.877
9. Forgóeszközök változása + -	110.210	-84.280
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-211.953	225.158
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	18.328	-258.569
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	17.261	1.568
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	-40.386	-4.294
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	4.118.606	4.239.969
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	0	-64.453
15. Ingatlanok eladása +	56.520	280.066
16. Befolyt bérleti díjak +	3.705.493	3.789.125
17. Értékpapírok beszerzése -	0	0
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	0	0
19. Kapott hozamok +	356.593	235.232
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-2.518.309	1.311.559
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	362.264	4.028.743
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-2.005.959	-950.666
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-1.118.419	2.567.068
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	2.200.000	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-755.455	-3.480.464
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-1.200.740	-853.121
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	49.736	3.885.574
Nyitó pénzeszközök	4.705.902	4.755.638
Záró pénzeszközök	4.755.638	8.641.212
Pénzeszközök változása	49.736	3.885.574

6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2012.12.31.</i>	<i>2013.12.31.</i>
Saját tőke/Összes forrás	53,40	62,24
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	-153,28	-55,87
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	64,90	80,75
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	7,40	10,63

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

2013-ban még nem következett be alapvető fordulat az ingatlanpiacon, a legtöbb térségben még mindig a válság előtti szint alatt vannak az ingatlanárak, de pont ebből kínálkozik az ingatlanpiac jelenlegi kedvező beszállási lehetősége. A piacon számtalan kiváló minőségű, de jó árú ingatlan található, amelyekkel Amerikában és Nyugat-Európában a nagybefektetők már intenzíven bővítik portfóliójukat, így részben ez a felhalmozás, illetve maga a kilábalás tudja előre vinni ezt a szegmenst.

A konkrét piacok teljesítményéről elmondható, hogy a nagyobb, egyébként is aktívabb területeken növekedtek az eladások, nagyon népszerűek a prémium kategóriába tartozó ingatlanok, így Nyugat-Európában többek között Párizs és München irodapiaca lendült be igazán, de a Japánban zajló folyamatok is bizakodásra adnak okot. A következő időszakban minden bizonnyal felkelti a befektetők figyelmét a közép-európai ingatlanpiac is.

A kelet-közép-európai ingatlanpiac is komoly fellendülés előtt áll, a térségen belül pedig Magyarország irodapiaca több szempontból is kiemelkedően vonzó befektetési és bérlési célpont a hazai és nemzetközi cégek számára. Magyarország földrajzi, logisztikai adottságai, párosulva a szakképzett munkaerővel és az EU-n belül egy főre jutó legalacsonyabb irodabérlési költséggel, kitűnő körülményeket biztosítanak a beruházások számára. A hazai és a környező országok munkaerejének Budapestre és vonzáskörzetébe történő letelepedése tovább erősítheti ezt a hatást.

Tekintettel arra, hogy a nemzetközi befektetési portfóliókban egyre nagyobb súlyt képviselnek az ingatlanok, illetve köszönhetően annak, hogy rövid idő alatt sokat emelkedtek a részvény és kötvényárak, az attraktívabb árszinteken lévő jó minőségű ingatlanokban egyre többen látnak kedvező befektetési lehetőséget. Ezen nagybefektetői szemlélet alapján bízhatunk abban, hogy fenntartható ütemű növekedési pályára kerül a globális ingatlanpiac.

Annak ellenére, hogy az ingatlanpiac a vártnál lassabban fordult az emelkedés irányába, egy fenntarthatóbb emelkedési pályára kerülhet, és ebben a piaci környezetben, amikor már a legtöbb, túlárzott eszközosztályból kiutat keresnek a befektetők, a most még alulárzott ingatlanpiac kiemelkedő helyzeti előnyre tehet szert. Ebben a szegmensben tehát van még növekedési potenciál.

Az ingatlanszektor mostani, tartósnak remélt élénküléséből a kisbefektetők legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozammal kecsegtetnek, viszonylag mérsékelt kockázat mellett.

Budapest, 2014. február 14.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2013. évi

ÜZLETI JELENTÉSE

2014. február 14.

I. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

2013-ban még nem következett be átütő fordulat az ingatlanpiacon. A legtöbb térségben még mindig a válság előtti szint alatt vannak az ingatlanárak, de pont ebből kínálkozik az ingatlanpiac jelenlegi kedvező beszállási lehetősége. A piacon számtalan kiváló minőségű, mégis jó árú ingatlant lehet most találni, amelyekkel Amerikában és Nyugat-Európában a nagybefektetők már intenzíven bővítik portfóliójukat, így részben ez a felhalmozás, illetve maga a kilábalás tudja előre vinni ezt a szegmenst.

A konkrét piacok teljesítményéről elmondható, hogy a nagyobb, egyébként is aktívabb területeken növekedtek az eladások, nagyon népszerűek a prémium kategóriába tartozó ingatlanok, így Nyugat-Európában, többek között Párizs és München irodapiaca lendült be igazán, de a Japánban zajló folyamatok is bizakodásra adnak okot. A befektetők már érdeklődést mutatnak az egyébként kockázatosabb másodlagos piacok iránt is, azok árazása ugyanis lélektani szintre ért, illetve megítélésük is javult. A következő időszakban minden bizonnyal felkelti a befektetők figyelmét a közép-európai ingatlanpiac is.

A kelet-közép-európai ingatlanpiac is komoly fellendülés előtt áll, a térségen belül pedig Magyarország irodapiaca több szempontból is kiemelkedően vonzó befektetési és bérlési célpont a hazai és nemzetközi cégek számára. Magyarország földrajzi, logisztikai adottságai, párosulva a szakképzett munkaerővel, valamint az EU-n belül egy főre jutó legalacsonyabb irodabérleti költséggel, kitűnő körülményeket biztosítanak a beruházások számára. A hazai és a környező országok munkaerejének Budapestre és vonzáskörzetébe történő letelepedése tovább erősítheti ezt a hatást.

A hazai kereskedelmi ingatlanpiac ráadásul jelenleg nagyon alulárazott, ezért komoly fejlődési potenciállal bír, ideális terepet jelentve így most azok számára, akik befektetési beszállási pontot keresnek.

Tekintettel arra, hogy a nemzetközi befektetési portfóliókban egyre nagyobb súlyt képviselnek az ingatlanok, illetve köszönhetően annak, hogy rövid idő alatt sokat emelkedtek a részvény és kötvényárak, az attraktívabb árszinteken lévő jó minőségű ingatlanokban egyre többen látnak kedvező befektetési lehetőséget. Ezen nagybefektetői szemlélet alapján bizhatunk abban, hogy fenntartható ütemű növekedési pályára kerül a globális ingatlanpiac. A hazai kereskedelmi ingatlanpiac pedig jelenleg kedvező beszállási lehetőséget nyújt a rá jellemző kedvező növekedési potenciállal.

Annak ellenére, hogy az ingatlanpiac a vártnál lassabban fordult az emelkedés irányába, egy fenntarthatóbb emelkedési pályára kerülhet, és ebben a piaci környezetben, amikor már a legtöbb, túlárazott eszközosztályból kiutat keresnek a befektetők, a még most is alulárazott ingatlanpiac kiemelkedő helyzeti előnyre tehet szert.

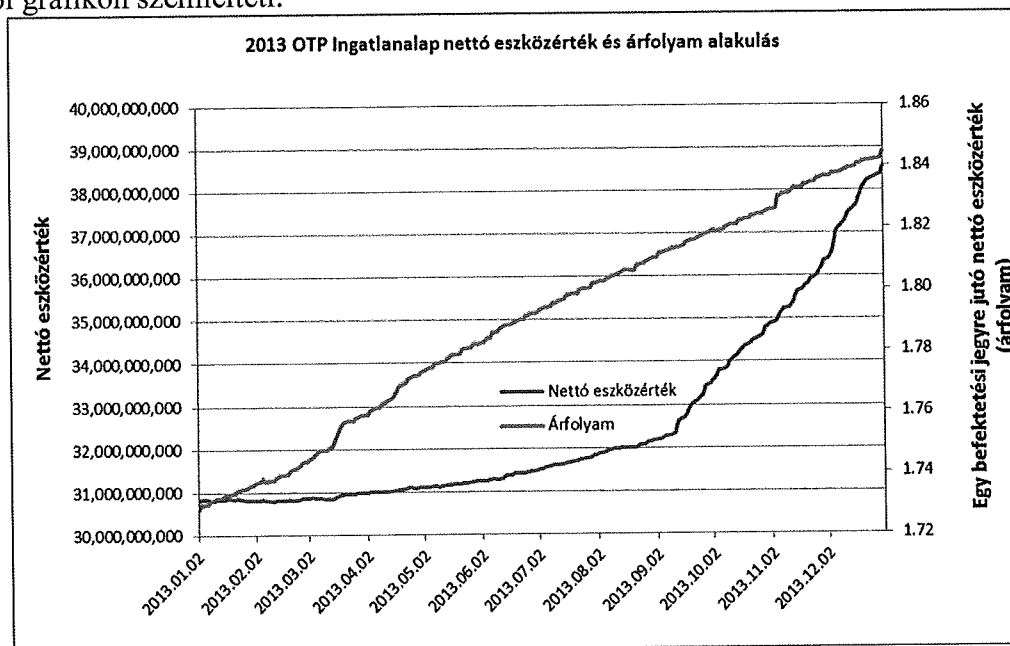
Az elmúlt évben markáns növekedést mutatott a kereskedelmi ingatlanok piaca. A növekvő forgalom többek között azzal magyarázható, hogy a globális ingatlanpiac jelenleg a pénzpiacokon elérhetőnél kedvezőbb hozamokkal kecsegtet, ami mind inkább vonzóvá teszi a befektetők számára. Ezzel párhuzamosan jelentősen változott a befektetők kockázatvállalási hajlandósága is, akik immár szívesen nyúlnak ingatlanpiaci eszközökhöz is. Globálisan a leginkább kedvelt szektor továbbra is az irodaházaké. A kiskereskedelmi ingatlanok piacán már változatosabb a kép, ugyanis különféle igényű és háttérű vásárlók aktívak. Érdekes tendencia még, hogy egyre keresettebbek a jó minőségű hotelek is, főként a közel-keleti vásárlók körében.

Az ingatlanszektor mostani, tartósnak remélt élénküléséből a kisbefektetők legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek most a pénzügyi hozamoknál magasabb hozammal kecsegtetnek, mérsékelt kockázat mellett.

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

Az Alap nettó eszközértéke az időszak eleji 30.808 millió Ft-ról az időszak végére 38.539 millió Ft-ra nőtt.

Az alap vagyonának és a befektetési jegyek árfolyamának alakulását a 2013. évben az alábbi grafikon szemlélteti.



Dátum	Nettó eszközérték	Árfolyam
2013.01.02	30.813.840.343	1,728673
2013.02.01	30.809.838.298	1,737022
2013.03.01	30.865.033.454	1,744439
2013.04.02	30.977.503.147	1,759290
2013.05.02	31.114.828.382	1,773623
2013.06.03	31.254.823.003	1,782737
2013.07.01	31.497.095.898	1,792361
2013.08.01	31.854.963.100	1,802166
2013.09.02	32.191.328.691	1,810255
2013.10.01	33.559.829.588	1,818997
2013.11.04	34.951.250.329	1,826001
2013.12.02	36.408.534.048	1,836476
2013.12.31	38.539.386.040	1,844326

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

Időszak	Éves hozam
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6.71%

2013 év folyamán növekvő befektetési jegy értékesítés és csökkenő visszaváltás volt tapasztalható, melynek eredményeképpen a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 17%-kal nőtt.

2013-ben javult az Alap egy befektetési jegyre jutó árfolyamának szórása 2013 év végére 1,728331-ről 1,844326-ra 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 ingatlanbefektetései 2013.december.31-én:

Az ingatlanok összesített forgalmi értéke 53.124 millió Ft volt az üzleti év végén. A fenti ingatlanállomány ingatlanértékelő által meghatározott értéke az alap teljes portfóliójában 137,84 %-os részarányt jelentett az év utolsó napján.

adatok eFt-ban

II/5. Ingatlanok, berendezések			53,123,979	137.84
II/5/1. Ingatlanok			51,702,079	134.15
Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	-
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	830,633	2.16
IRODA	1024 Budapest Margit krt. 43-45.	13364/0/A/	1,052,400	2.73
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2,249,300	5.84
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	326,800	0.85
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	206,100	0.53
IRODA	1034 Budapest Tímár u. 20	17624	694,600	1.80
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	184,000	0.48
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	775,000	2.01
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	3,198,000	8.30
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	1,010,000	2.62
IRODA	1055 Budapest Markó u. 9.	24931	794,000	2.06
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297,000	0.77
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	458,600	1.19
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	603,700	1.57
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1,430,600	3.71
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	3,824,435	9.92
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	562,000	1.46
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	174,600	0.45
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	11,540,813	29.95
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4,295,100	11.14
IRODA	1136 Budapest Táttra u. 16.	25110/0/A/	551,000	1.43
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1,830,100	4.75
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	160,500	0.42
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	154,700	0.40
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	322,400	0.84
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	345,500	0.90
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	87,000	0.23
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		37,958,882	98.49

				-
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	141,200	0.37
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	451,600	1.17
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	865,700	2.25
KERESKEDELEM	2000 Szentendre 11.sz. főút	2559803	81,600	0.21
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1,446,400	3.75
KERESKEDELMII ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		2,986,500	7.75
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1,039,025	2.70
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	84,000	0.22
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	91,300	0.24
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	94,600	0.25
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	61,700	0.16
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1,338,406	3.47
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	77,500	0.20
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	175,600	0.46
KERESKEDELMII ÖSSZESEN	VIDÉK		2,962,131	7.69
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	3,000	0.01
LAKÓ	1025 Budapest Barlang u. 17	15512	85,100	0.22
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	276,600	0.72
LAKÓ	1125 Budapest Zsolna u. 4.	9755	269,800	0.70
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		634,500	1.65
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1,524,600	3.96
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	1,148,200	2.98
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	1,123,700	2.92
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	753,800	1.96
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		4,550,300	11.81
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	1,050,766	2.73
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK		1,050,766	2.73
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	422,300	1.10
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	379,000	0.98
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	706,300	1.83
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 utak	10300/19	51,400	0.13
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,559,000	4.05
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok			1,421,900	3.69
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE			
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	1,421,900	3.69

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2013. december 31-ra számolt nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK: 62.832.559 eFt 163,03 %

Eszköz	E Ft	Portfólió %-a
Ingatlanok, berendezések	53.123.979	137,84
Értékpapírok	0	0
Egyéb követelés	1.006.500	2,61
Folyószámla, lekötött betét	8.684.396	22,53
Aktív időbeli elhatárolások	17.684	0,05

KÖTELEZETTSÉGEK: 24.293.173 eFt 63.03 %

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Hitelállomány	22.667.661	58,82
Egyéb kötelezettség	1.497.017	3,88
Passzív időbeli elhatárolások	128.495	0,33

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: 38.539.386 eFt

Az Alap 2013. december 31-i nettó eszközértékében az ingatlanokon kívül **likvid eszközök** között a folyószámlák és lekötött betétek értéke a legjelentősebb tétel, 8.684 millió Ft.

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	179.079
bérlőkkel szembeni követelés	780.013
előleg követelés	33.236
költségvetéssel szembeni köv.	14.014
egyéb követelések	158
<i>Összesen</i>	<i>1.006.500</i>

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	76.008
befektetési jegy forgalmazásból	5.426
bérlőkkel szembeni kötelezettség	196.345
szállítókkal szembeni kötelezettség	400.194
költségvetéssel szembeni köt.	90.242
egyéb köt.	728.802
<i>Összesen</i>	<i>1.497.017</i>

	Hitelkeret Összege	2013.12.31-i nettó eszközértékben fennálló hitel és kamattartozás	
		E EUR	E HUF
I. EUR hitelkeret	12M EUR	4.608	1.357.097
II. EUR hitelkeret éven túli	63M EUR	61.896	18.270.524
HUF hitelkeret éven túli	8.200M HUF		3.040.040
ÖSSZESEN			22.667.661

IV. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása¹

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2012.01.01.- 2012.12.31.	2013.01.01.- 2013.12.31.	Változás %
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	56.520	0	
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	3.660.381	3.819.660	4,35
<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>	637.056	695.035	9,10
ÖSSZESEN	4.353.957	4.514.695	

Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2012.01.01.- 2012.12.31	2013.01.01.- 2013.12.31	Változás %
Értékcsökkenés	830.610	828.358	-0,27
Egyéb működési költségek összesen	1.581.903	1.705.280	7,80
Működési költségek összesen	2.412.513	2.533.638	5,02
Egyéb működési költségek részletezése:			
- alapkezelői díj	626,203	650,310	3,85
- letétkezelői díj	39,247	40,644	3,56
- ingatlanszakértői díj	42,077	42,948	2,07
- könyvvizsgálói díj	2,344	2,449	4,48
- hatósági díjak	10,825	8,158	-24,64
- üzemeltetési átalánydíj, anyagköltség, szolgáltatás	345,941	403,200	16,55
- közüzemi díjak	440,143	473,193	7,51
- szakértői díjak	21,139	33,991	60,80
- hirdetés	11,092	6,188	-44,21
- biztosítási díjak	19,582	19,533	-0,25
- tanácsadás	14,486	5,654	-60,97
- bankköltség	1,343	1,371	2,08
- posta, telefon	3,309	2,941	-11,12
- közvetítői jutalék	686	11,058	1,511,95
- egyéb jogcímen felmerült költségek	3,485	3,642	4,51

¹ 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.

Működési költségek értéke 1.705 millió Ft, amely 7,8%-al magasabb az előző évi költségnél. Jelentősebb összetevők:

- az Alapra terhelt **alapkezelési díj** (650 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** (40 millió Ft), ahol a díj szintén az eszközérték függvényében kerül meghatározásra;
- **ingatlanértékelői díj** (43 millió Ft), amelynek számítási alapja az ingatlanállomány értéke.
- **üzemeltetési költségek** (414 millió Ft) 20%-al növekedtek.
- a **közüzemi díjak** 7,5%-al növekedtek.

Egyéb ráfordítások alakulása

adatok eFt-ban

	2012.01.01- 2012.12.31	2013.01.01.- 2013.12.31
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	0	239.179
Követelésre elszámolt értékvesztés	3.717	24.497
Behajthatatlan követelés leírt összege	42.582	13.300
Építményadó	311.421	333.777
Egyéb	567	2.121
Összesen	358.287	612.874

Pénzügyi műveletek eredménye

adatok eFt-ban

	2012.01.01- 2012.12.31	2013.01.01.- 2013.12.31
Pénzügyi műveletek bevételei	468.492	281.069
Betétkamat	358.638	233.549
Értékpapírok árfolyamnyeresége	0	0
Devizabetétek, külf. köv.köt. árf.nyeresége	109.854	47.520
Határidős ügyletek árf. nyeresége	0	0
Kapott osztalék	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.376.453	942.423
Hitelek után fizetett kamat	1.205.893	853.121
Értékpapírok árfolyamvesztesége	0	0
Határidős ügyletek árf. Vesztesége	0	0
Devizakészletek, külf.köv.köt. árf.vesztesége	170.560	89.302
Egyéb pénzügyi ráfordítás	0	0
Pénzügyi műveletek eredménye	-907.961	-661.354

V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, mintegy 53 milliárd forint értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek közt irodaházak, kiskereskedelmi ingatlanok, kormányzati és nagykövetségi épületek teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és annak szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt egyre növekszik az érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, előbbieknél magasabb hozamszint érhető el az alap befektetési jegyein. Valószínűsíthető, hogy a befektetők 2014-ben is kedvező hozamot realizálhatnak majd, melynek hatására tovább emelkedik az értékesítés.

Az Alap jövőjére vonatkozóan alapvetően három cél fogalmazódik meg: a bére adottsági ráta további emelése, az Alap számára alacsonyabb hozamtermelési képességgel bíró ingatlanok értékesítése, valamint 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.

Annak ellenére, hogy az ingatlanpiac a vártnál lassabban élénkül, fennáll az esélye annak, hogy tartós növekedési pályára lép, így az ingatlanalapok továbbra is kedvező lehetőséget kínálnak a befektetők számára.

Budapest, 2014. február 14.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.