

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**

*Éves beszámoló és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2014. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

### Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2014. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2014. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 84.150.073 eFt, a mérleg szerinti eredmény 2.012.190 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 vezetőségének felelőssége az éves beszámolóért*

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt („Alapkezelő”) vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelőségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

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

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

### *Vélemény*

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

### **Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az üzleti jelentésről készült jelentés**

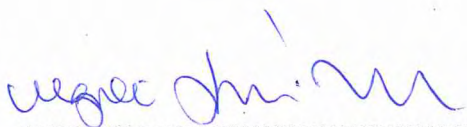
Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2014. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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 2014. évi üzleti jelentése az OTP Ingatlanbefektetés Alap 2014. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2015. március 16.



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**

**2014. december 31.**

Budapest, 2015.február 20.

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	2013.12.31. eFt	2014.12.31. eFt
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>47,763,333</b>	<b>48,107,099</b>
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	47,763,333	48,107,099
3	1. Ingatlanok	39,552,257	38,689,926
4	2. Ingatlanok értékelési különbözete	7,204,359	8,413,959
5	3. Gépek, berendezések, felszerelések	9,537	6,034
6	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
7	5. Beruházások	997,180	997,180
8	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>14,201,783</b>	<b>36,040,692</b>
10	I. KÉSZLETEK	5,372,000	4,328,200
11	1. Ingatlankészletek	5,209,081	4,296,101
12	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	162,919	32,099
13	II. KÖVETELÉSEK	192,927	191,440
14	1. Követelések	910,510	224,235
15	2. Követelések értékvesztése (-)	-717,520	-32,564
16	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-63	-231
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	8,636,856	31,521,052
24	1. Pénzeszközök	8,641,212	31,511,296
25	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözet	-4,356	9,756
26	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1,467</b>	<b>2,282</b>
27	1. Aktív időbeli elhatárolások	1,467	2,282
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>61,966,583</b>	<b>84,150,073</b>

Budapest, 2015. február 20.



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	2013.12.31. eFt	2014.12.31. eFt
31	<b>E. Saját tőke</b>	<b>38,569,894</b>	<b>64,100,542</b>
32	<b>I. INDULÓ TŐKE</b>	20,903,222	33,355,355
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	153,583,323	167,022,383
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-132,680,101	-133,667,028
35	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	<b>17,666,672</b>	<b>30,745,187</b>
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	-9,976,389	1,033,020
38	2. Értékelési különbszet tartaléka	5,963,692	6,020,608
39	3. Előző év(ek) eredménye	20,626,423	21,679,369
40	4. Üzleti év eredménye	1,052,946	2,012,190
41	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
42	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>23,355,105</b>	<b>19,980,532</b>
43	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	20,801,820	16,588,700
44	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,294,662	1,098,001
45	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	1,258,623	2,293,831
46	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>41,584</b>	<b>68,999</b>
47	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>61,966,583</b>	<b>84,150,073</b>

Budapest, 2015. február 20.

  
 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	2013.01.01.-2013.12.31.	2014.01.01.-2014.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	4,514,695	5,426,526
2	II. Egyéb bevételek	346,117	1,287,930
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	914,333
4	IV. Működési költségek	2,533,638	2,865,356
5	V. Egyéb ráfordítások	612,874	720,952
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	281,069	407,169
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	942,423	609,180
8	VIII. Rendkívüli bevételek	0	386
9	IX. Rendkívüli ráfordítások	0	0
10	X. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
11	XI. Tárgyévi eredmény	1,052,946	2,012,190

Budapest, 2015. február 20.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2014. 01. 01. - 2014. 12. 31.**

2015. február 20.



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. AZ ALAP BEMUTATÁSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....</b>	<b>7</b>
2.1. Tárgyi eszközök .....	7
2.2. Készletek.....	8
2.3. Követelések.....	8
2.4. Értékpapírok.....	9
2.5. Pénzeszközök.....	9
2.6. Aktív időbeli elhatárolások.....	9
2.7. Saját tőke.....	9
2.9. Kötelezettségek .....	10
2.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek .....	10
<b>2.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek.....</b>	<b>12</b>
2.10. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete .....	13
2.11. Passzív időbeli elhatárolások.....	13
2.12. Átértékelési hatás.....	13
<b>3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK .....</b>	<b>14</b>
3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása.....	14
3.2. Egyéb bevételek alakulása .....	14
3.3. Működési költségek alakulása .....	14
3.4. Egyéb ráfordítások alakulása .....	15
3.5. Pénzügyi műveletek eredménye.....	15
3.6. Rendkívüli eredmény .....	16
3.7. Fizetett, fizetendő hozam.....	16
<b>4. PORTFOLIO JELENTÉS.....</b>	<b>17</b>
<b>5. CASH FLOW KIMUTATÁS .....</b>	<b>21</b>
<b>6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK.....</b>	<b>22</b>
<b>7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK.....</b>	<b>23</b>

## 1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

Az OTP Ingatlanbefektetési Alapot, mint nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű ingatlanalapot az 1211-05 lajstromozási számon, 4,509,590,000 Ft induló saját tőkével a III/120.013-1/2002. sz. határozatával a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete nyilvántartásba vette 2002. december 5-én.

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

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

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

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

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

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

Bejegyzett könyvvizsgáló: Nagy Zoltán 005027

Bejegyzés időpontja: 2002. december 5.

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

### Az Alap ingatlanportfóliójának alakulása

Az Alap induló ingatlanportfóliója 2002 decemberében, az Ingatlanértékelő által összesen 4.088 millió Ft-ra értékelt, 11 darab 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 autószalón, 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 Györi Ipari Park, a Ráday utcai irodaház, illetve befejeződött egy építési projekt, azaz átadásra került Tatabányán a Spar áruház. Két beruházás volt folyamatban, az egyik a Szépvölgyi úton, a másik a Hungária körúton. A Szépvölgyi úti telken irodaház épült, a földszinti részen üzlethelyiségekkel. A Hungária körúton lévő telken 2008. harmadik negyedében kezdődött egy irodaház építése. A 2008-as év folyamán a Vérhalom lakóparki ingatlanokból további értékesítések történtek, illetve a 2004-ben Szadán vásárolt építési telek kisajátítás és értékesítés miatt kikerült a tulajdonából.

2009-ben a pénzügyi válság erőteljesen érintette az ingatlanalapot. A befektetők folyamatos és nagyszámú visszaváltása az alapon likviditási nehézségeket okozott. A hitelforrások beszűkülése miatt a nagyértékű ingatlanok értékesítése lehetetlenné vált. Tovább nehezítette a helyzetet az ÁFA törvény változása, mely azonos adózási körbe vonta a lakó- és nem lakóingatlanokat, így a lakások értékesítését a 25%-os ÁFA teher tette lehetetlenné. Felülvizsgáltra kerültek a folyamatban lévő beruházások. A Szépvölgyi úti irodaház átadása 2009. második negyedévben megtörtént, a Hungária körúti irodaház építése szerkezetkész állapotig valósult meg. A világpiacon események hatása hamarosan tükröződött az Alap ingatlanértékelésében is: 2008 decemberétől az ingatlanértékelők folyamatos leárazása következtében az Alap ingatlanjainak értéke 2009. december 31-ére 51.221 millió forintra csökkent.

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

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

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

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

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

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

### **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 könyvvizelési kötelezettségek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) kormányrendelet ("Kormányrendelet"), a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény ("Tpt."), a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény ("KBFTV."), valamint az Alap belső információs rendszerének feltételei szabályozzák.

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

A 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 kerülnek számításba. (Az ingatlanok nettó értéke és a piaci érték közötti értékelési különbözet a saját tőkét növeli az „értékelési különbözet tartaléka” címen.) Az euróban értékelt ingatlanok piaci értéke az év utolsó munkanapján érvényes 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 kerül a kamatból eredő és az egyéb (azaz a piaci hatást tükröző) felértékelési különbözetre.

A pénzeszközökben a devizás bankszámlákon lévő deviza összegeket, illetve a devizában elhelyezett betéteket 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 különbözeteiként történik. Az értékelési különbözet a saját tőkében kerül elszámolásra.

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

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

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 2015. január 20.

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

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében jogosultak:

Tóth Balázs  
Vezérigazgató  
1116 Budapest, Ringló u. 20.

Erdész Katalin  
Vezérigazgató helyettes  
2030 Érd, Diósdí út 48.

## 2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

### 2.1. Tárgyi eszközök

Az időszak alatt 2db 100 eFt alatti tárgyi eszköz beszerzés volt, így azonnali értékcsökkenési leírást ezen eszközökre számolt el az Alap.

A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások nélkül) az időszak végén 45.584.802eFt, értékcsökkenés értéke 6.888.842eFt, nettó értéke 38.695.960 eFt; az értékelési különbözet összege 8.272.816 eFt.

Tárgyidőszakban egy irodaházat értékesített az Alap.

### BEFEKTETÉSI TÜKÖR – 2014.12.31. TÁRGYI ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK, ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

MEGNEVEZÉS	adatok ezer forintban										
	BRUTTÓ ÉRTÉK 2014.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2014.12.31.	ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS 2014.01.01.	ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS -	ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS 2014.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK-KÜLÖNBÖZET	PIACI ÉRTÉK 2014.12.31.
Ingtatlanok	45.965.430	333.059	-793.190	45.505.299	-6.413.173	-821.285	419.085	-6.815.373	38.689.926	8.413.959	47.103.885
Bérelt Ingatlan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb berendezés	82.995	606	-4.098	79.503	-73.457	-3.932	3.920	-73.469	6.034	0	6.034
Fejlesztés alatt álló beruházás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Folyamatban lévő beruházás	1.137.723	334.265	-333.665	1.138.323	0	0	0	0	1.138.323	-141.143	997.180
Beruházásra adott előleg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>47.186.148</b>	<b>667.930</b>	<b>-1.130.953</b>	<b>46.723.125</b>	<b>-6.486.630</b>	<b>-825.217</b>	<b>423.005</b>	<b>-6.888.842</b>	<b>39.834.283</b>	<b>8.272.816</b>	<b>48.107.099</b>

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

*adatok ezer forintban*

<b>Ingatlan megnevezése</b>	<b>Piaci érték</b>
Irodák	35.748.436
Kereskedelmi ingatlan	5.752.705
Lakó ingatlan	526.000
Logisztikai ingatlanok	4.600.144
Telkek	476.600
<b>Összesen</b>	<b>47.103.885</b>

## 2.2. Készletek

Készletek piaci értéke 2014. december 31-én: 4.328.200 eFt. Tárgyévben egy irodaházat, egy kereskedelmi ingatlant és egy lakóingatlant értékesített az Alap készletei közül.

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok bruttó érték változása:

*adatok ezer forintban*

<b>Nyitó bruttó</b>	<b>Növekedés</b>	<b>Csökkenés</b>	<b>Záró bruttó</b>	<b>Értékelési különbözlet</b>	<b>Piaci érték</b>
5.209.081	1.353	-914.333	4.296.101	32.099	4.328.200

A készletek között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

*adatok ezer forintban*

<b>Ingatlan megnevezése</b>	<b>Piaci érték</b>
Iroda	1.314.100
Kereskedelmi ingatlan	397.900
Lakás	3.000
Logisztikai ingatlan	1.123.700
Telkek	1.489.500
<b>Összesen</b>	<b>4.328.200</b>

## 2.3. Követelések

2014. december 31-én az Alapnak 191.440 eFt a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

	<b>2013.12.31.</b>	<b>2013.12.31.</b>	<b>2014.12.31.</b>	<b>2014.12.31.</b>
	<b>Deviza érték EUR</b>	<b>Forint érték eFt</b>	<b>Deviza érték EUR</b>	<b>Forint érték eFt</b>
Vevőkkel szembeni forint követelés	0	836.433	0	98.242
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	810,14	3.869	81.498,75	25.634
Adott előlegek	0	67.283	0	99.891
Egyéb követelés	0	2.925	0	0
Követelések értékvesztése	0	-717.520	0	-32.564
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	-63	0	-231
K egyenlegű vevő átsorolás	0	0	0	264
T egyenlegű szállítók	0	0	0	204
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>810,14</b>	<b>192.927</b>	<b>81.498,75</b>	<b>191.440</b>

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat:

*adatok ezer forintban*

2013.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2014.12.31.
717.520	11.209	696.165	32.564

## 2.4. Értékpapírok

Az Alap tulajdonában 2014. december 31-én értékpapír nem volt.

## 2.5. Pénzeszközök

*Az Alap pénzeszköz-állománya 2014. december 31-én:*

*31.521.052 eFt*

SZÁMLANÉV	HUF ÖSSZEG eFt-ban	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2014.12.31. EGYENLEG eFt- ban
11763945-00219882 EUR	545.272	1.781.277,73	EUR	9.756	555.028
11763945-01200887 EUR	11	37,00	EUR	1	12
11763945-00765888 EUR	10	33,50	EUR	0	10
11794008-20516545 HUF	85.002	0	HUF	0	85.002
LEKÖTÖTT BETÉT 545 HUF	30.881.000	0	HUF	0	30.881.000
LEKÖTÖTT BETÉT 374 HUF	0	0	HUF	0	0
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>31.511.296</b>	<b>0</b>	<b>HUF</b>	<b>9.757</b>	<b>31.521.052</b>

## 2.6. Aktív időbeli elhatárolások

*Az aktív időbeli elhatárolások összege 2014.12.31-én: 2.282 eFt*

*adatok ezer forintban*

Aktív időbeli elhatárolások	2013.12.31.	2014.12.31.
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	1.041	675
Lekötött betétek aktuális évre vonatkozó kamata	426	1.607
<b>Összesen</b>	<b>1.467</b>	<b>2.282</b>

## 2.7. Saját tőke

*adatok ezer forintban*

	2013.12.31.	2014.12.31.
<b>Induló tőke</b>	<b>20.903.222</b>	<b>33.355.355</b>
kibocsátott befektetési jegyek névértéke	153.583.323	167.022.383
visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-132.680.101	-133.667.028
<b>Tőkeváltozás</b>	<b>17.666.672</b>	<b>30.745.187</b>
előző évek eredménye	20.626.424	21.679.369
üzleti év eredménye	1.052.946	2.012.190
értékelési különbözet	5.963.692	6.020.608
Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	-9.976.390	1.033.020
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>38.569.894</b>	<b>64.100.542</b>



### Mérleg szerinti nettó eszközérték alakulása

	2013.12.31. Összeg (eFt)	2013.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)	2014.12.31. Összeg (eFt)	2014.12.31. Összértékhez viszonyított aránya (%)
Ingatlanok és egyéb berendezések	53.135.333	137,76	52.435.299	81,80
Pénzeszközök és értékpapírok	8.636.856	22,39	31.521.052	49,17
Követelések, kötelezettségek, elhatárolások	-23.202.295	-60,15	-19.855.809	-30,98
Céltartalék, származékos ügyletek értékkülönbözete	0	0	0	0
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték</b>	<b>38.569.894</b>	<b>100,00</b>	<b>64.100.542</b>	<b>100,00</b>

#### 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

2014. december 31-én az Alapnak, év végi deviza vételi árfolyamon számított 18.835.444eFt hosszú lejáratú és 278.435eFt rövid lejáratú kötelezettsége volt hitel tőketartozás miatt.

	Hitelkeret Összege	2013.12.31.-én fennálló hiteltartozás		2014.12.31.-én fennálló hiteltartozás	
		eEUR	eFt	eEUR	eFt
<b>I. EUR hitelkeret</b>	<b>12M EUR</b>	<b>4.256</b>	<b>1.249.295</b>	<b>2,87</b>	<b>894.366</b>
éven túli rész		2.870	846.528	1,98	615.931
éven belüli rész		1.386	406.767	0,89	278.435
<b>II. EUR hitelkeret éven túli</b>	<b>63M EUR</b>	<b>61.896</b>	<b>18.168.390</b>	<b>58,47</b>	<b>18.219.524</b>
<b>HUF hitelkeret éven túli</b>	<b>8.200M HUF</b>		<b>3.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>22.417.685</b>		<b>19.113.890</b>

*adatok ezer forintban*

Hitelkötelezettség értékének megtartása	Eredeti árfolyamon	Átértékelési különbözlet	Összesen
Éven túli rész	16.588.700	2.246.755	18.835.455
Éven belüli rész	235.315	43.120	278.435
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>16.824,801</b>	<b>2.289.875</b>	<b>19.113.890</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 8.782.798 eFt, amelyet 894.366 eFt hiteltartozás terhel.

**A 63M EUR hitel fedezete az alábbi ingatlanokra terhelt jelzálogjog:**

- 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.
- 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.
- 1125 Budapest, Zsolna u. 4.
- 1126 Budapest, Böszörményi út 9-11.
- 1131 Budapest, Babér u. 9.
- 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.
- 1136 Budapest, Táttra 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 37.951.887 eFt, amelyet 18.219.524 eFt hiteltartozás 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 13.896.398eFt, amelyet év végén hitel tartozás nem terhel.

**2.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek**

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 1.098.001eFt

adatok ezer forintban

	2013.12.31.	2014.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból összesen	601.130	582.315
Belföldi szállítókkal szemben	601.130	581.907
Külföldi szállítókkal szemben	0	408
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	267.271	180.511
Vevőktől kapott előleg, foglaló	0	31.004
Illeték	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	66.548	68.242
Éven belüli lejáratú hitelkötelezettség	359.713	235.315
T egyenlegű szállítók	0	204
K egyenlegű vevő átsorolás	0	264
Szállító úlfizetés átsorolás	0	146
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1.294.662</b>	<b>1.098.001</b>

## 2.10. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 2.293.831 eFt

*adatok ezer forintban*

	2013.12.31.	2014.12.31.
Devizás szállító miatt	0	3
Devizás óvadék miatt	2.493	3.904
Devizás vevőtúlfizetés miatt	-23	49
Devizás hitel miatt	1.256.153	2.289.875
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1.258.623</b>	<b>2.293.831</b>

## 2.11. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások (68.999 eFt) között az alábbi tételek szerepelnek:

*adatok ezer forintban*

	2013.12.31.	2014.12.31.
<b>Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel</b>	<b>1.168</b>	<b>37.767</b>
<b>Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:</b>	<b>40.416</b>	<b>31.232</b>
Felügyeleti díj	2.229	3.788
Könyvvizsgálói díj	1.438	1.463
Ingatlanszakértői díj	3.260	0
Közüzemi díjak	33.489	25.981
<b>Összesen</b>	<b>41.584</b>	<b>68.999</b>

## 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)	131.357	351.533	341.524	220.176	210.167
Követelések	-232	42	29	274	261
Pénzeszközök	9.756	15.635	15.368	5.879	5.612
Kötelezettségek	-2.293.831	-2.496.664	-2.487.445	-202.833	-193.614
<b>Összesen</b>	<b>-2.152.950</b>	<b>-2.129.454</b>	<b>-2.130.524</b>	<b>23.496</b>	<b>21.426</b>

Össességében tehát a deviza ártértékelés mérlegre gyakorolt negatív hatása 2.152.950 eFt volt. Ez 23 millió forinttal több, mintha MNB árfolyamon értékeltünk volna, illetve 22 millió forinttal több, mintha az OTP deviza közép árfolyamon értékeltünk volna.

### 3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

#### 3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2013.01.01.- 2013.12.31.	2014.01.01.- 2014.12.31.
Értékesített ingatlanok árbevétele	0	1.037.000
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)	3.819.660	3.736.832
Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)	695.035	652.694
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>4.514.695</b>	<b>5.426.526</b>

#### 3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

	2013.01.01.- 2013.12.31.	2014.01.01.- 2014.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	280.066	1.041.058
Kapott kártérítés	832	4.062
Kapott késedelmi kamat	578	72.191
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	7.612	16.607
Követelések visszaírt értékvesztése	13.358	141.259
Egyéb bevételek	43.671	12.753
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>346.117</b>	<b>1.287.930</b>

#### 3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2013.01.01.- 2013.12.31.	2014.01.01.- 2014.12.31.
Értécsökkenés	828.358	825.218
Egyéb működési költségek összesen	1.705.280	2.040.138
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>2.533.638</b>	<b>2.865.356</b>
<b>Egyéb működési költségek részletezése:</b>		
- alapkezelői díj	650.310	1.022.166
- letétkezelői díj	40.644	65.114
- ingatlanszakértői díj	42.948	43.103
- könyvvizsgálói díj	2.449	2.518
- hatósági díjak	8.158	15.474
- üzemeltetési átalánydíj, anyagköltség, szolgáltatás	403.200	369.629
- közüzemi díjak	473.193	405.005
- szakértői díjak	33.991	42.386
- hirdetés	6.188	7.146
- biztosítási díjak	19.533	19.576

- tanácsadás	5.654	8.340
- bankköltség	1.371	1.690
- posta, telefon	2.941	2.882
- közvetítói jutalék	11.058	30.712
- egyéb jogcímen felmerült költségek	3.642	4.397

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

**Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.441 eFt +ÁFA.**

### 3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

*adatok ezer forintban*

	2013.01.01.- 2013.12.31.	2014.01.01.- 2014.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	239.179	374.283
Bírság, késedelmi kamat	0	47
Követelésre elszámolt értékvesztés	24.497	11.209
Behajthatatlan követelés leírt összege	13.300	0
Építményadó	333.777	335.409
Egyéb	2.121	4
<b>Összesen</b>	<b>612.874</b>	<b>720.952</b>

### 3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

*adatok ezer forintban*

	2013.01.01.- 2013.12.31.	2014.01.01.- 2014.12.31.
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>281.069</b>	<b>407.169</b>
Betétkamat	233.549	382.694
Értékpapírok árfolyamnyeresége	0	0
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	47.520	24.475
Határidős ügyletek árf. Nyeresége	0	0
Kapott osztalék	0	0
		0
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>942.423</b>	<b>609.180</b>
Hitelek után fizetett kamat	853.121	-463.408
Értékpapírok árfolyamvesztése	0	0
Határidős ügyletek árf. Vesztesége	0	0
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztése	89.302	-145.772
Egyéb pénzügyi ráfordítás	0	0
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-661.354</b>	<b>-202.011</b>

### 3.6. Rendkívüli eredmény

Rendkívüli bevételek között 2014-ben befolyt - nem az eredeti kötelezett által megfizetett –, már leírt követelés került elszámolásra.

*adatok ezer forintban*

	2013.01.01.-2013.12.31.	2014.01.01.-2014.12.31.
Rendkívüli bevétel	0	386

### 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. PORTFOLIO 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>2014.12.31.</b>
<b>darabszáma:</b>	<b>33.314.491.604*</b>
<b>nettó eszközérték</b>	<b>64.023.184.351</b>
<b>egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>1,921782</b>
<b>NEÉ számítás típusa</b>	<b>Napi idősúlyos</b>

\* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2014.12.31-én érvényes nettó eszközértékben a december 29-i állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

MEGNEVEZÉS	e Ft	Portfolio %
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK:</b>	<b>20.337.115</b>	<b>31,77</b>
		-
<b>I/1. Hitelállomány</b>	<b>19.306.693</b>	<b>30,16</b>
<b>I/2. Egyéb kötelezettségek</b>	919.830	1,44
alapkezelői díj	98.928	0,15
letétkezelői díj	6.627	0,01
ingatlanszakértői díj	6.545	0,01
kölséggként elsz. egyéb tétel	5.300	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	802.430	1,25
		-
<b>I/3. Céltartalékok</b>	-	-
		-
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>110.592</b>	<b>0,17</b>
		-
<b>II. ESZKÖZÖK:</b>	<b>84.360.299</b>	<b>131,77</b>
		-
<b>II/1. Folyószámla, készpénz</b>	<b>753.608</b>	<b>1,18</b>
		-
<b>II/2. Egyéb követelés</b>	<b>373.992</b>	<b>0,58</b>
		-
<b>II/3. Lekötött bankbetétek</b>	<b>30.778.942</b>	<b>48,07</b>
		-
<b>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</b>	<b>30.778.942</b>	<b>48,07</b>
		-
<b>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű</b>	-	-
		-
<b>II/4. Értékpapírok</b>	-	-
		-
<b>II/6. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>30.310</b>	<b>0,05</b>



Megnevezés			e Ft	Portfolio %
<b>II/5. Ingatlanok, berendezések</b>			<b>52.423.447</b>	<b>81,88</b>
<b>II/5/1. Ingatlanok</b>			<b>51.001.547</b>	<b>79,66</b>
Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	872.228	1,36
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2.249.400	3,51
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	329.700	0,51
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	206.800	0,32
IRODA	1034 Budapest Tímár u. 20	17624	631.200	0,99
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	186.000	0,29
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	786.000	1,23
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	3.241.000	5,06
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	1.031.000	1,61
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	275.000	0,43
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	458.600	0,72
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	601.600	0,94
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1.422.200	2,22
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	4.058.975	6,34
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	569.000	0,89
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	176.300	0,28
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	12.257.919	19,15
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4.282.900	6,69
IRODA	1136 Budapest Tatra u. 16.	25110/0/A/	559.000	0,87
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1.805.700	2,82
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	161.900	0,25
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	155.000	0,24
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	324.900	0,51
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	331.800	0,52
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	84.000	0,13
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>37.058.122</b>	<b>57,88</b>
				-
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	135.200	0,21
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	397.900	0,62
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	826.800	1,29
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1.432.400	2,24
<b>KERESKEDELMI ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>2.792.300</b>	<b>4,36</b>
				-
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1.077.825	1,68
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	82.000	0,13
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	86.100	0,13
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	89.600	0,14
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1.411.140	2,20
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	74.800	0,12
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	155.200	0,24
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	61.000	0,10
KERESKEDELEM	8600 Siófok, Erkel Ferenc u. 4/B.	6794/7	320.000	0,50

<b>KERESKEDELMI ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>3.357.665</b>	<b>5,24</b>
				-
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16.	13019	3.000	<b>0,00</b>
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	268.500	<b>0,42</b>
LAKÓ	1125 Budapest Zsolna u. 4.	9755	257.500	<b>0,40</b>
<b>LAKÓ ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>529.000</b>	<b>0,83</b>
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1.535.800	<b>2,40</b>
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	1.172.200	<b>1,83</b>
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	1.123.700	<b>1,76</b>
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	786.000	<b>1,23</b>
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>4.617.700</b>	<b>7,21</b>
				-
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	1.105.861	<b>1,73</b>
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>1.105.861</b>	<b>1,73</b>
				-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	418.700	<b>0,65</b>
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	374.100	<b>0,58</b>
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	696.700	<b>1,09</b>
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 utak	10300/19	51.400	<b>0,08</b>
<b>TELEK ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>1.540.900</b>	<b>2,41</b>
				-
<b>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</b>			<b>1.421.900</b>	<b>2,22</b>
	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>			-
<b>Fejlesztés alatt álló ingatlan</b>	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	<b>1.421.900</b>	<b>2,22</b>

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok közül a Babér utca 9. szám alatti OTP irodaház a legértékesebb. Az irodaház társasház, az egyes albetétek értéke minden esetben a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. Kormányrendeletben meghatározottakon (nettó eszközérték 20%-a) belül marad.

Az Alapkezelő a befektetők felé a befektetési alap befektetési jegyei után sem a tőkére, sem a hozamra vonatkozó garanciát vagy hozamígéretet nem tett.

**Kapott fedezet, biztosíték, óvadék összesen 474.521eFt.**

	<b>2013.12.31.</b>	<b>2014.12.31.</b>
Pénzben kapott óvadék	196.280	179.293
Értékpapírban kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	0	0
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	256.677	295.228
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>452.957</b>	<b>474.521</b>

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

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

A 2014. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2014. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltéréseinek 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. 2014-ben az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2014. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2014. december 30. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 31-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2014 évre vonatkozott, és a mérlegkészítéséig 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 2014. december 30-ig számolt betéti kamatot tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenlegeket, valamint a 2014. december 31-ig kapott illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. A **hitelek** esetében a portfólió jelentés a 2014. december 30-ig felhalmozott hitelkamatot és az évvégi tőketörlesztés előtti állapotot mutatja, míg a mérlegben a 2014. 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 2014. 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 2014-re vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2014-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- V. A 2014. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítása 2014. 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 ezer forintban

	2013	2014
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-1.665.955</b>	<b>-2.361.150</b>
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	-2.147.141	-1.641.437
2. Elszámolt amortizáció +	828.359	825.218
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás + -	24.439	-2.548
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	1.028.569	42.804
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	-40.887	-789.443
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-1.238.877	-1.207.647
9. Forgóeszközök változása + -	-84.280	-578.209
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	225.158	837.933
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-258.569	124.398
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	1.568	366
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	-4.294	27.415
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>4.239.969</b>	<b>6.570.618</b>
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-64.453	-335.619
15. Ingatlanok eladása +	280.066	2.078.058
16. Befolyt bérleti díjak +	3.789.125	4.446.666
17. Értékpapírok beszerzése -	0	0
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	0	0
19. Kapott hozamok +	235.232	381.513
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>1.311.559</b>	<b>18.660.616</b>
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	4.028.743	13.439.060
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-950.666	-986.927
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok - (*)	2.567.068	11.009.409
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-3.480.464	-4.337.518
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-853.121	-463.408
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	<b>3.885.574</b>	<b>22.870.084</b>
Nyitó pénzeszközök	4.755.638	8.641.212
Záró pénzeszközök	8.641.212	31.511.296
Pénzeszközök változása	3.885.574	22.870.084

## 6. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2013.12.31.</i>	<i>2014.12.31.</i>
Saját tőke/Összes forrás	62,24 %	76,17 %
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	-55,87 %	50,74 %
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	80,75 %	133,25 %
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	10,63 %	30,89 %

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

2014-ben úgy tűnik elérkezett a várva várt fordulat a hazai ingatlanpiacon. Mind az irodapiacon, mind a lakáspiacon az élénkülés jeleit lehetett tapasztalni. A lakáspiacon a tranzakciók száma átlépte a 100 ezer darabos határt, amire 2008 óta nem volt példa. A frekventált régiókban emelkedtek mind a téglaeépítésű, mind a panellakások árai, ez főként Budapesten és Nyugat-Magyarországon volt látványos. 2014-ben nemcsak az adásvételek, de az újépítésű lakások száma is növekedésnek indult, több, mint 15 %-kal nőtt az előző évhez képest. Az épített 8358 új lakás azonban továbbra is alacsonynak számít, a 2008-ban átadottnak csupán az ötöde. A kiadott építési engedélyeknél is hasonló a helyzet, 28 %-kal nőtt az előző évhez képest, ami a válság előtti értékektől jóval elmarad.

Az irodapiacon is tapasztalható volt az élénkülés, több nagy értékű adásvételről is beszámoltak az év folyamán. A hazai irodapiacról elmondható, hogy kevés az új beruházás, viszont a kereslet a gazdaság élénkülésének hatására emelkedik az irodák iránt. Ezek hatására nem meglepő, hogy az üresedési ráta csökkenésnek indult, bár még mindig nem érte el a válság előtti szintet. A bérleti díjak egyelőre még nem indultak el felfelé, de a jövőben ez bizonyosan meg fog történni, ha a kereslet hasonló ütemben nő a következő években. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6-8 % között találhatóak Budapesten a kategóriától függően. Nemzetközi összehasonlításban ez magasnak számít, Moszkva és Bukarest után a hazai irodapiac kínálja a harmadik legmagasabb hozamokat Európában. Az élénkülő befektetői kereslet, mind a hazai, mind a külföldi befektetők oldaláról további nyomás alá kerülhetnek, és a nyugat-európai szintek felé konvergálhatnak az irodapiacon elérhető hozamok. A kereslet további növekedésével párhuzamosan a fejlesztői aktivitás is megnőhet a következő években, amennyiben a banki oldalon befejeződik a mérlegek tisztulása, és hajlandóság mutatkozik ilyen jellegű projektek hitelezésére.

A logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok piacán is hasonló a helyzet: növekvő kereslet, kevés új fejlesztés és élénkülő befektetői érdeklődés.

Az év során a külső gazdasági környezet is támogató volt. A globális ingatlanpiacon Kína kivételével szinte mindenhol tovább emelkedtek az árak, a tranzakciók száma és összértéke is meghaladta az előző évit. Érezhetően megélné a befektetői érdeklődés az ingatlanpiaci befektetések iránt. Ez többek között annak is köszönhető, hogy a világ fejlett régióiban a kockázatmentesen elérhető hozamok történelmi mélységbe süllyedtek, így az alternatív befektetések jobban előtérbe kerültek. Mivel az elemzők az állampapírpiacon hozamok tartósan alacsony szinten maradását várják a következő évekre, valószínűleg ez a trend tovább folytatódik majd.

Összességében elmondható, hogy a hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a mélypontját, és a 2014-es évtől kezdődően – remélhetőleg - stabilan emelkedő pályára állt. A várhatóan tartósan alacsony hazai (és nemzetközi) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, viszonylag mérsékelt kockázat mellett.

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, logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok, kormányzati és nagykövetségi épületek teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ

legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság van, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú szerződések megkötésére.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt egyre növekszik a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, a pénzügyi eszközöknél magasabb hozamot tudott elérni. A 2014. évi egy éves visszatekintő hozam 4,20 százalék volt, melyet alacsony volatilitás mellett ért el az Alap. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen növekszik. Az Alap nettó eszközértéke jelentősen növekedett, 2014. év végén 64,02 milliárd forint volt.

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

Budapest, 2015. február 20.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2014. év**

**ÜZLETI JELENTÉS**

**2015. február 20.**



## I. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

2014-ben úgy tűnik elérkezett a várva várt fordulat a hazai ingatlanpiacon. Mind az irodapiacon, mind a lakás piacon az élénkülés jeleit lehetett tapasztalni. A lakás piacon a tranzakciók száma átlépte a 100 ezer darabos határt, amire 2008 óta nem volt példa. A frekventált régiókban emelkedtek mind a téglalapítású, mind a panellakások árai, ez főként Budapesten és Nyugat-Magyarországon volt látványos. 2014-ben nemcsak az adásvételek, de az újépítésű lakások száma is növekedésnek indult, több mint 15 %-kal nőtt az előző évhez képest. Az épített 8358 új lakás azonban továbbra is alacsonynak számít, a 2008-ban átadottnak csupán az ötöde. A kiadott építési engedélyeknél is hasonló a helyzet, 28 %-kal nőtt az előző évhez képest, ami a válság előtti értékektől jóval elmarad.

Az irodapiacon is tapasztalható volt az élénkülés, több nagy értékű adásvételről is beszámoltak az év folyamán. A hazai irodapiacról elmondható, hogy kevés az új beruházás, viszont a kereslet a gazdaság élénkülésének hatására emelkedik az irodák iránt. Ezek hatására nem meglepő, hogy az üresedési ráta csökkenésnek indult, bár még mindig nem érte el a válság előtti szintet. A bérleti díjak egyelőre még nem indultak el felfelé, de a jövőben ez bizonyosan meg fog történni, ha a kereslet hasonló ütemben nő a következő években. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6-8 % között találhatóak Budapesten a kategóriától függően. Nemzetközi összehasonlításban ez magasnak számít, Moszkva és Bukarest után a hazai irodapiac kínálja a harmadik legmagasabb hozamokat Európában. Az élénkülő befektetői kereslet, mind a hazai, mind a külföldi befektetők oldaláról további nyomás alá kerülhetnek, és a nyugat-európai szintek felé konvergálhatnak az irodapiacon elérhető hozamok. A kereslet további növekedésével párhuzamosan a fejlesztői aktivitás is megnőhet a következő években, amennyiben a banki oldalon befejeződik a mérlegek tisztulása, és hajlandóság mutatkozik ilyen jellegű projektek hitelezésére.

A logisztikai és kereskedelmi ingatlanok piacán is hasonló a helyzet: növekvő kereslet, kevés új fejlesztés és élénkülő befektetői érdeklődés.

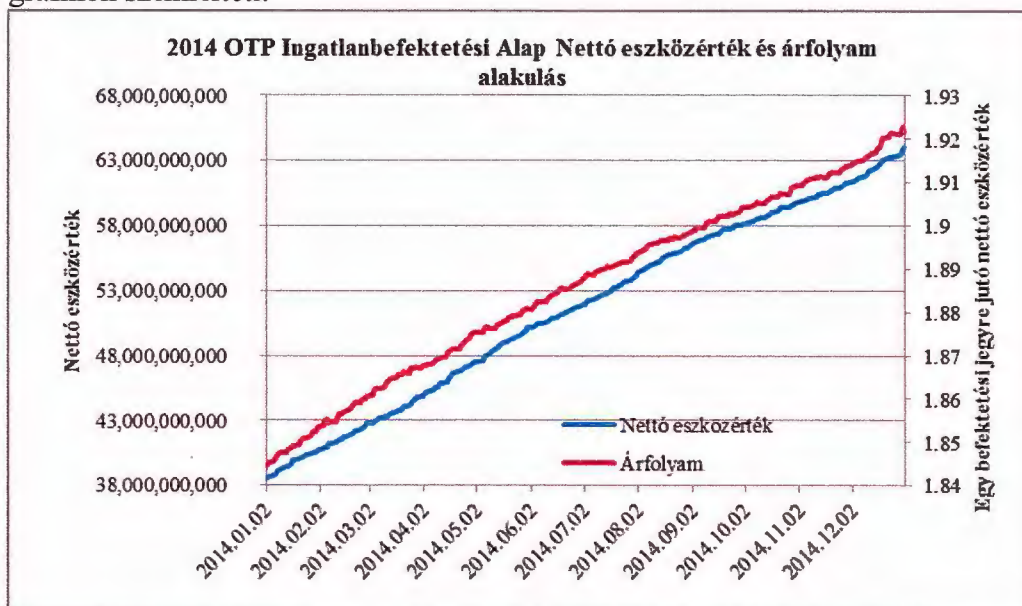
Az év során a külső gazdasági környezet is támogató volt. A globális ingatlanpiacon Kína kivételével szinte mindenhol tovább emelkedtek az árak, a tranzakciók száma és összértéke is meghaladta az előző évit. Érezhetően megélnékült a befektetői érdeklődés az ingatlanpiaci befektetések iránt. Ez többek között annak is köszönhető, hogy a világ fejlett régióiban a kockázatmentesen elérhető hozamok történelmi mélységbe süllyedtek, így az alternatív befektetések jobban előtérbe kerültek. Mivel az elemzők az állampapírpiaci hozamok tartósan alacsony szinten maradását várják a következő évekre, valószínűleg ez a trend tovább folytatódik majd.

Összességében elmondható, hogy a hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a mélypontját, és a 2014-es évtől kezdődően – remélhetőleg - stabilan emelkedő pályára állt. A várhatóan tartósan alacsony hazai (és nemzetközi) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, viszonylag mérsékelt kockázat mellett.

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

Az Alap nettó eszközértéke az időszak eleji 38.539millió Ft-ról az időszak végére 64.023 millió Ft-ra nőtt.

Az alap vagyonának és a befektetési jegyek árfolyamának alakulását a 2014. évben az alábbi grafikon szemlélteti.



Dátum	Nettó eszközérték	Árfolyam
2013.12.31	38.539.386.040	1,844326
2014.01.02	38.558.950.043	1,844641
2014.02.03	40.797.099.068	1,853692
2014.03.03	42.788.398.878	1,860786
2014.04.01	44.892.647.466	1,867543
2014.05.05	47.606.953.262	1,875256
2014.06.02	50.218.487.325	1,880796
2014.07.01	51.921.675.669	1,887864
2014.08.01	54.416.675.050	1,893666
2014.09.01	56.618.519.259	1,898564
2014.10.01	58.165.473.441	1,904412
2014.11.03	59.880.192.655	1,909277
2014.12.01	61.358.826.116	1,914016
2014.12.31	64.023.184.351	1,921782

### Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

Időszak	Éves hozam
<b>2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31.)</b>	<b>4,20%</b>

2014 év folyamán növekvő befektetési jegy értékesítés és csökkenő visszaváltás volt tapasztalható, melynek eredményeképpen a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 37,28%-kal nőtt.

2014 év végére 1,844326-ról 1,921782-re emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen emelkedik.

### III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap ingatlanbefektetései 2014.december.31-én:

Az ingatlanok összesített forgalmi értéke 52.423millió Ft volt az üzleti év végén. Az ingatlanállomány ingatlanértékelő által meghatározott értéke az alap teljes portfoliójában 81.88%-os részarányt jelentett az év utolsó napján.

adatok ezer forintban

Megnevezés			e FT	Portfólió %
<b>II/5. Ingatlanok, berendezések</b>			<b>52.423.447</b>	<b>81,88</b>
<b>II/5/1. Ingatlanok</b>			<b>51.001.547</b>	<b>79,66</b>
<b>Funkciója</b>	<b>Cím</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Forgalmi ár</b>	
				-
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	872.228	1,36
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2.249.400	3,51
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	329.700	0,51
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	206.800	0,32
IRODA	1034 Budapest Tímár u. 20	17624	631.200	0,99
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	186.000	0,29
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	786.000	1,23
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	3.241.000	5,06
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	1.031.000	1,61
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	275.000	0,43
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	458.600	0,72
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	601.600	0,94
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1.422.200	2,22
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	4.058.975	6,34
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	569.000	0,89
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	176.300	0,28
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	12.257.919	19,15
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4.282.900	6,69
IRODA	1136 Budapest Tatra u. 16.	25110/0/A/	559.000	0,87
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1.805.700	2,82
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	161.900	0,25
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	155.000	0,24
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	324.900	0,51
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	331.800	0,52
IRODA	2310SzigetszentmiklósLosonci u. 1.	79/3/A	84.000	0,13
<b>IRODA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>37.058.122</b>	<b>57,88</b>
				-
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	135.200	0,21
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	397.900	0,62
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	826.800	1,29
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1.432.400	2,24
<b>KERESKEDELEMI ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>2.792.300</b>	<b>4,36</b>
				-
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1.077.825	1,68
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	82.000	0,13
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	86.100	0,13
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	89.600	0,14

KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsei V. u. 89.	0320/152-1	1.411.140	2,20
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	74.800	0,12
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	155.200	0,24
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	61.000	0,10
	8600 Siófok, Erkel Ferenc u. 4/B.	6794/7	320.000	0,50
<b>KERESKEDELMI ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>3.357.665</b>	<b>5,24</b>
				-
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16.	13019	3.000	0,00
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	268.500	0,42
LAKÓ	1125 Budapest Zsolna u. 4.	9755	257.500	0,40
<b>LAKÓ ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>529.000</b>	<b>0,83</b>
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1.535.800	2,40
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	1.172.200	1,83
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	1.123.700	1,76
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	786.000	1,23
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>4.617.700</b>	<b>7,21</b>
				-
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	1.105.861	1,73
<b>LOGISZTIKA ÖSSZESEN</b>	<b>VIDÉK</b>		<b>1.105.861</b>	<b>1,73</b>
				-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	418.700	0,65
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	374.100	0,58
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	696.700	1,09
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 utak	10300/19	51.400	0,08
<b>TELEK ÖSSZESEN</b>	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>		<b>1.540.900</b>	<b>2,41</b>
				-
<b>II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok</b>			<b>1.421.900</b>	<b>2,22</b>
	<b>BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE</b>			-
<b>Fejlesztés alatt álló ingatlan</b>	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	<b>1.421.900</b>	<b>2,22</b>

**Az Alap eszközei és kötelezettségei (2014. december 31-ra számolt nettó eszközérték számítás alapján):**

**ESZKÖZÖK: 84.360.299eFt 131,77%**

Eszköz	e Ft	Portfólió %-a
Ingatlanok, berendezések	52.423.447	81,88
Értékpapírok	-	-
Egyéb követelés	373.992	0,58
Folyószámla, lekötött betét	31.532.550	49,25
Aktív időbeli elhatárolások	30.310	0,05

**KÖTELEZETTSÉGEK: 20.337.115 eFt 31,77%**

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Hitelállomány	19.306.693	30,16
Egyéb kötelezettség	919.830	1,44
Passzív időbeli elhatárolások	110.592	0,17

**NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: 64.023.184eFt**

Az Alap 2014. december 31-i nettó eszközértékében az ingatlanokon kívül **likvid eszközök** között a folyószámlák és lekötött betétek értéke a legjelentősebb tétel, 31.532millió Ft.

Az egyéb követelések összetétele:

*adatok ezer forintban*

befektetési jegy forgalmazásból	249.438
bérlőkkel szembeni követelés	76.332
előleg követelés	30.652
költségvetéssel szembeni köv.	16.643
egyéb követelések	927
<i>Összesen</i>	<i>373.992</i>

Kötelezettségek között a hitelállomány értéke jelentős. A hitel euro alapú, felvételével az alap az ingatlanvásárlások finanszírozását, befektetési jegyek visszaváltását finanszírozta.

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

*adatok ezer forintban*

költség alapú kötelezettségek	117.400
befektetési jegy forgalmazásból	35.568
bérlőkkel szembeni kötelezettség	179.358
szállítókkal szembeni kötelezettség	432.470
költségvetéssel szembeni köt.	92.123
egyéb köt.	62.911
<i>Összesen</i>	<i>919.830</i>

	Hitelkeret Összege	2014.12.31-i nettó eszközértékben fennálló hitel és kamattartozás	
		E EUR	E HUF
I. EUR hitelkeret	12M EUR	3.178	992.934
II. EUR hitelkeret	63M EUR	58.473	18.313.759
HUF hitelkeret	8.200M HUF	0	0
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>19.306.693</b>

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

##### Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2013.01.01.- 2013.12.31.	2014.01.01.- 2014.12.31.
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	0	1.037.000
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	3.819.660	3.736.832
<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>	695.035	652.694
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>4.514.695</b>	<b>5.426.526</b>

##### Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2013.01.01.- 2013.12.31.	2014.01.01.- 2014.12.31.
Értécsökkenés	828.358	825.218
Egyéb működési költségek összesen	1.705.280	2.040.138
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>2.533.638</b>	<b>2.865.356</b>
<b>Egyéb működési költségek részletezése:</b>		
- alapkezelői díj	650.310	1.022.166
- letétkezelői díj	40.644	65.114
- ingatlanszakértői díj	42.948	43.103
- könyvvizsgálói díj	2.449	2.518
- hatósági díjak	8.158	15.474
- üzemeltetési átalánydíj, anyagköltség, szolgáltatás	403.200	369.629
- közüzemi díjak	473.193	405.005
- szakértői díjak	33.991	42.386
- hirdetés	6.188	7.146
- biztosítási díjak	19.533	19.576
- tanácsadás	5.654	8.340
- bankköltség	1.371	1.690
- posta, telefon	2.941	2.882
- közvetítői jutalék	11.058	30.712
- egyéb jogcímen felmerült költségek	3.642	4.397

**Működési költségek értéke 2,040millió Ft, amely 19,6%-al magasabb az előző évi költségnél. Jelentősebb összetevők:**

- az Alapra terhelt **alapkezelési díj** (1.022millió 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** (65millió Ft), ahol a díj szintén az eszközérték függvényében kerül meghatározásra;

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

- ingatlanértékelői díj (43millió Ft), amelynek számítási alapja az ingatlanállomány értéke.
- üzemeltetési költségek (370millió Ft) 8,2%-al csökkentek.
- a közüzemi díjak (405millió Ft) 8,6%-al csökkentek.

### Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2013.01.01.- 2013.12.31.	2014.01.01.- 2014.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	239.179	374.283
Bírság, késedelmi kamat	0	47
Követelésre elszámolt értékvesztés	24.497	11.209
Behajthatatlan követelés leírt összege	13.300	0
Építményadó	333.777	335.409
Egyéb	2.121	4
<b>Összesen</b>	<b>612.874</b>	<b>720.952</b>

### Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2013.01.01.- 2013.12.31.	2014.01.01.- 2014.12.31.
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>281.069</b>	<b>407.169</b>
Betétkamat	233.549	382.694
Értékpapírok árfolyamnyeresége	0	0
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	47.520	24.475
Határidős ügyletek árf. Nyeresége	0	0
Kapott osztalék	0	0
		0
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>942.423</b>	<b>609.180</b>
Hitelek után fizetett kamat	853.121	-463.408
Értékpapírok árfolyamvesztesége	0	0
Határidős ügyletek árf. vesztesége	0	0
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	89.302	-145.772
Egyéb pénzügyi ráfordítás	0	0
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-661.354</b>	<b>-202.011</b>

### Rendkívüli eredmény

Rendkívüli bevételek között 2014-ben befolyt - nem az eredeti kötelezett által megfizetett -, már leírt követelés került elszámolásra.

adatok ezer forintban

	2013.01.01.-2013.12.31.	2014.01.01.-2014.12.31.
Rendkívüli bevétel	0	386

## V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az elmúlt évben a makrogazdasági feltételek alakulásában kedvező jelek mutatkoztak. Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében Európa éllovasai közé küzdötte fel magát. A devizahitelek nagy részének forintosítása is megtörtént, ami kedvezően hathat a jövőbeni keresletre.

Az ingatlanpiacon is a fordulat jelei láthatóak mind a tranzakciók, mind az újonnan épített lakások számát tekintve. Magyarországon az MNB Növekedési Hitelprogramja által nyújtott kedvező hitellehetőségek adhatnak lendületet a kereskedelmi ingatlanpiacnak, főként az iroda és a kiskereskedelmi szektorokban. A kedvező hitellehetőségek fellendíthetik a keresletet, ami az új fejlesztések csekély számával együtt beindíthatják a bérleti díjak emelkedését. Mindebből a befektetők is profitálhatnak, a hazai kereskedelmi ingatlanpiac a kedvező árszintnek és a jelentős felértékelődési potenciálnak köszönhetően ideális terepet jelenthet most azok számára, akik befektetési beszállási pontot keresnek.

Összességében elmondható, hogy a hazai ingatlanpiac a 2013-as évben elérte a mélypontját, és a 2014-es évtől kezdődően – remélhetőleg - stabilan emelkedő pályára állt. A várhatóan tartósan alacsony hazai (és nemzetközi) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése, valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot.

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, logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok, kormányzati és nagykövetségi épületek teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak, ami kedvezően hatott a bérleti kereslet alakulására. Az ingatlanok bérleti között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság van, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú szerződések megkötésére.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt egyre növekszik a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, a pénzügyi eszközöknél magasabb hozamot tudott elérni. A 2014. évi egy éves visszatekintő hozam 4,20 százalék volt, melyet alacsony volatilitás mellett ért el az alap. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen növekszik. Az Alap nettó eszközértéke jelentősen növekedett, 2014. év végén 64,02 milliárd forint volt.

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

Budapest, 2015. február 20.

   
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.