

OTP Ingatlanbefektetési Alap

*Éves jelentés és
független könyvvizsgálói jelentés*

2012. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Az éves jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2012. évi éves jelentés - amely magában foglalja az ezen időszakra vonatkozó éves beszámoló mérlegét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege 57.762.449 eFt, az üzleti év eredménye 798.403 eFt nyereség - számviteli információinak („számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves jelentésért

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (az „Alapkezelő”) vezetése felelős az éves jelentésnek a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCVIII. törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelőségünk az éves jelentés számviteli információinak, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok 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 jelentés mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves jelentésben szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves jelentés akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves jelentés 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 az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli politikák ésszerűségének értékelését is.

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

Vélemény

Véleményünk szerint az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2012. évi éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCVIII. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Egyéb kérdések

Könyvvizsgálatunk kizárólag az éves jelentésben található számviteli információkra vonatkozott, amelyek az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2012. évi éves beszámolóján alapulnak. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2012. évi éves beszámolójáról 2013. március 27-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait ezen időpontig vizsgáltuk meg. Az éves beszámolót az Alapkezelő tulajdonosa 2013. március 28-án jóváhagyta. A 2013. március 27-t követően bekövetkezett fordulónap utáni eseményekre vonatkozó eljárásaink a tulajdonos éves beszámoló jóváhagyására vonatkozó döntésére korlátozódtak.

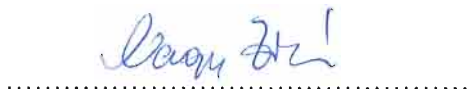
Budapest, 2013. április 29.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

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

000083



Nagy Zoltán

kamarai tag könyvvizsgáló
005027

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2012.

ÉVES JELENTÉS

2013. április 29.

I. Általános adatok

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozattal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete III/120.013-1/2002.számú határozatával 2002. december 5-én vett nyilvántartásba. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1012 Budapest, Pálya.u. 4-6.)
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Forgalmazók:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.) BNP Paribas Magyarországi Fióktelep (1055 Budapest, Honvéd u. 20) Budapest Bank NyRt (1138 Budapest, Váci út 188) CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt (1027 Budapest, Medve U. 4-14)
Ingatlanértékelő:	KPMG Tanácsadó Kft. (1139 Budapest, Váci út 99.) SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I/1-6.)
Könyvvizsgáló:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft., (1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/C)

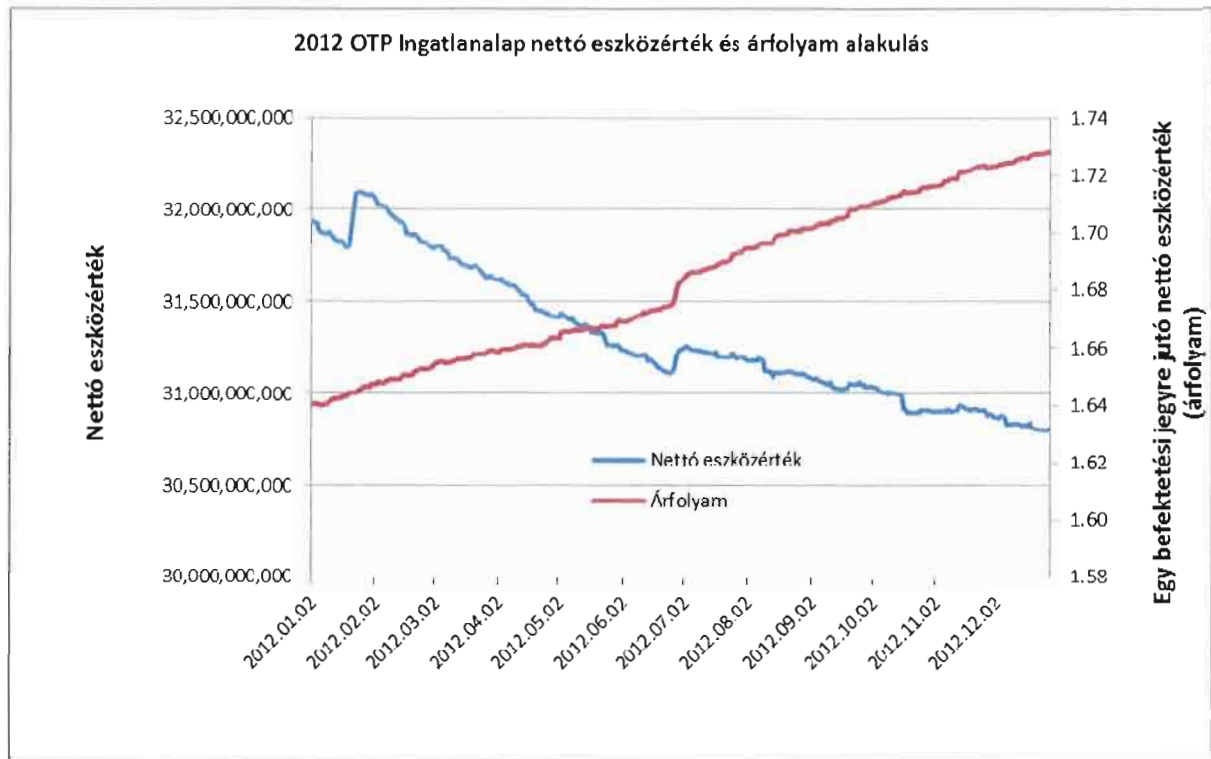
A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1211-5.

II. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása

DÁTUM	DARABSZÁM*	ELADOTT BEF. JEGY DB	VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF/DB
2003.12.31	18,067,142,626	15,968,381,223	2,735,697,319	19,463,930,163	1.077311
2004.12.31	19,951,800,748	5,417,421,090	3,532,762,968	24,224,165,842	1.214134
2005.12.30	55,387,396,414	38,792,292,110	3,356,696,444	73,096,917,357	1.319739
2006.12.29	84,958,408,794	45,198,774,039	15,627,761,659	119,900,995,656	1.411291
2007.12.29	92,677,989,897	22,834,189,214	15,114,608,111	141,625,815,107	1.528149
2008.12.31	49,891,081,373	7,721,792,195	50,508,700,719	73,397,027,380	1.471145
2009.12.31	22,230,858,733	2,485,748,843	30,145,971,483	32,523,205,820	1.462976
2010.12.31	21,597,947,028	4,747,305,114	5,380,216,819	34,043,847,515	1.576254
2011.12.30	19,476,069,698	1,271,058,561	3,392,935,891	31,945,829,675	1.640261
2012.12.28	17,825,038,455	362,818,047	2,013,849,290	30,807,563,549	1.728331

*A nettó eszközérték készítés technikájának következtében az év utolsó munkanapjára érvényes nettó eszközértékben az előző munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	ÁRFOLYAM
2011.12.30	31,945,829,675	1.640261
2012.01.31	32,087,958,996	1.647442
2012.02.29	31,798,552,732	1.653251
2012.03.30	31,629,245,061	1.658892
2012.04.27	31,425,825,845	1.663387
2012.05.31	31,253,730,758	1.669300
2012.06.29	31,235,836,825	1.682527
2012.07.31	31,203,030,121	1.694035
2012.08.31	31,095,578,904	1.701619
2012.09.28	31,041,232,637	1.709480
2012.10.31	30,905,367,820	1.716229
2012.11.30	30,879,824,289	1.723186
2012.12.28	30,807,563,549	1.728331

III. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves hozam
2003. üzleti év (2002.12.29-2003.12.31.)	9.57%
2004. üzleti év (2003.12.31-2004.12.31.)	12.66%
2005. üzleti év (2004.12.31-2005.12.30.)	8.70%
2006. üzleti év (2005.12.30-2006.12.29.)	6.79%
2007. üzleti év (2006.12.29-2007.12.29.)	8.28%
2008. üzleti év (2007.12.29-2008.12.31.)	-3.73%
2009. üzleti év (2008.12.31-2009.12.31.)	-0.56%
2010. üzleti év (2009.12.31-2010.12.31.)	7.74%
2011. üzleti év (2010.12.31-2011.12.30.)	4.06%
2012. üzleti év (2011.12.30-2012.12.28.)	5.37%

IV. Az Alap vagyongkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján

Az Alap eszközeinek és kötelezettségeinek összetételére vonatkozó alábbi információk nem minden esetben egyeznek meg az Alap éves beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz az éves beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az év utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak a tárgyév utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/ kötelezettségek szerepeltethetők.

IV/1. ESZKÖZÖK ÖSSZETÉTELE 2011. december 30.

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

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	PORTFÓLIÓ %
II/5/1. Ingatlanok			53,796,147	168.40
				-
IRODA	1012 Budapest Pálya u. 4-6.	7547/0/A	890,147	2.79
IRODA	1024 Budapest Margit krt. 43-45.	13364	1,048,700	3.28
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2,206,900	6.91
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	315,000	0.99
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A	195,800	0.61
IRODA	1034 Budapest Tímár u. 20	17624	658,400	2.06
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A	171,000	0.54
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	722,000	2.26
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	2,973,000	9.31
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	755,000	2.36
IRODA	1055 Budapest Markó u. 9.	24931	776,100	2.43
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297,000	0.93
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	419,800	1.31
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	613,900	1.92
IRODA	1092 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	4,188,566	13.11

IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1,420,700	4.45
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	523,000	1.64
IRODA	1124 Budapest Jagelló u. 20/A.	7941/2	254,500	0.80
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/A/1	161,700	0.51
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	11,867,808	37.15
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4,644,000	14.54
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A	513,000	1.61
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1,830,800	5.73
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	153,400	0.48
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	148,100	0.46
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u.1-3	210146	322,400	1.01
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	342,500	1.07
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	84,000	0.26
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		38,497,221	120.52
				-
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	145,500	0.46
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	475,500	1.49
KERESKEDELEM	1173 Budapest Pesti út 237.	139800	900,300	2.82
KERESKEDELEM	2000 Szentendre 11.sz. főút	8908/7	85,600	0.27
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1,507,600	4.72
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		3,114,500	9.76
				-
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1,065,846	3.34
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	79,000	0.25
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	91,400	0.29
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	94,800	0.30
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	71,900	0.23
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1,381,981	4.33
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	77,000	0.24
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	181,500	0.57
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	VIDÉK		3,043,427	9.55
				-
LAKÓ	1025 Budapest Barlang u. 17	15512	95,260	0.30
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	268,700	0.84
LAKÓ	1125 Budapest Zsolna u. 4.	9755	261,800	0.82
LAKÓ	1023. Bp.II. Vérhalom u. 12-16	13019	58,582	0.18
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		684,342	2.14
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1,429,600	4.48
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	1,131,500	3.54
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	1,133,400	3.55
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	642,800	2.01
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		4,337,300	13.58
				-
LOGISZTIKA	9027. Győr, Kardán u. 10	5475/73	1,080,257	3.38
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK		1,080,257	3.38
				-
TELEK	2040. Budaörs	10300/15	424,600	1.33
TELEK	2040. Budaörs	10300/17	381,200	1.19
TELEK	2040. Budaörs	10300/18	708,800	2.22
TELEK	2040. Budaörs	10300/19	51,600	0.16
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,566,200	4.90
				-

II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,472,900	4.61
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143. Bp.Tábornok. u. 1.	32472	1,472,900	4.61
II/6 Aktív időbeli elhatárolások			11,817	0.04

IV/2. ESZKÖZÖK ÖSSZETÉTELE 2012. december 28.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIO %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	28,321,772	91.93
I//1. Hitelállomány	26,386,281	85.65
I/2. Egyéb kötelezettségek	1,690,443	5.49
alapkezelői díj	45,493	0.15
letétkezelői díj	6,010	0.02
ingatlanszakértői díj	6,079	0.02
költségként elsz. egyéb tétel	4,212	0.01
egyéb-nem költség alapú köt.	1,628,650	5.29
I/3.Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	245,048	0.80
II. ESZKÖZÖK:	59,129,337	191.93
II/1. Folyószámla, készpénz	12,145	0.04
II/2. Egyéb követelés	1,072,536	3.48
II/3. Lekötött bankbetétek	5,115,318	16.60
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	5,115,318	16.60
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
II/4. Értékpapírok	-	-

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések			52,913,269	171.75
II/5/1. Ingatlanok			51,440,369	166.97
				-
				-
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	837,374	2.72
IRODA	1024 Budapest Margit krt. 43-45.	13364/0/A/	1,059,800	3.44
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2,249,300	7.30
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	321,000	1.04
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	201,200	0.65
IRODA	1034 Budapest Timár u. 20	17624	694,600	2.25
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	178,000	0.58
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	750,000	2.43
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	3,091,000	10.03
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	961,000	3.12

IRODA	1055 Budapest Markó u. 9.	24931	771,800	2.51
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297,000	0.96
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	420,100	1.36
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	616,400	2.00
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1,423,200	4.62
IRODA	1093 Budapest Kínizsi u. 30-36.	36840	3,799,365	12.33
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	544,000	1.77
IRODA	1124 Budapest Jagelló u. 20/A.	2206463	262,000	0.85
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	168,200	0.55
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	11,348,206	36.84
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4,301,000	13.96
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	534,000	1.73
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1,838,000	5.97
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	156,700	0.51
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	151,100	0.49
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	322,400	1.05
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	341,600	1.11
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	85,000	0.28
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		37,723,345	122.45
				-
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	150,100	0.49
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	451,600	1.47
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	895,700	2.91
KERESKEDELEM	2000 Szentendre 11.sz. főút	2559803	79,800	0.26
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1,452,200	4.71
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		3,029,400	9.83
				-
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1,014,305	3.29
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	84,000	0.27
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	92,400	0.30
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	96,000	0.31
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	61,800	0.20
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsei V. u. 89.	0320/152-1	1,336,260	4.34
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	77,800	0.25
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	186,500	0.61
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	VIDÉK		2,949,065	9.57
				-
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	5,271	0.02
LAKÓ	1025 Budapest Barlang u. 17	15512	88,310	0.29
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	267,500	0.87
LAKÓ	1125 Budapest Zsolna u. 4.	9755	267,800	0.87
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		628,881	2.04
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1,515,500	4.92
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	1,127,900	3.66
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	1,133,300	3.68
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	740,000	2.40
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		4,516,700	14.66
				-
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	1,026,777	3.33
LOGISZTIKA	VIDÉK		1,026,777	3.33

ÖSSZESEN					
					-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	424,600		1.38
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	381,200		1.24
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	708,800		2.30
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 utak	10300/19	51,600		0.17
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,566,200		5.08
					-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok			1,472,900		4.78
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE				-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	1,472,900		4.78
II/6 Aktív időbeli elhatárolások			16,069		0.05
6. Határidős deviza ügyletek			0		0-
					-

V. Ingtalan adatok

V.1. Épületek egyedi jellemzői 2012.12.30

CÍM / BESOROLÁS	HRSZ	Bérbeadható terület m ²	Bérbeadottság %	Építés, Használatbavétel éve	Tervezett tartás időtávja év	Hasznosítás főbb jellemzői
IRODA/BP						
1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	1,305		1935	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
1024 Budapest Margit krt. 43-45.	13364	5,173		1953	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő és bérbeadó fizeti
1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	727		1936	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	2,230		1880	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbsszámlázza a bérlő felé
1034 Budapest Tímár u. 20	17624	1,955		1992	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	16,438		1988	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	10,670		1915	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbsszámlázza a bérlő felé
1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	1,225		1953	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó

						fizeti, továbbszámlázza bérlő felé
1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	7,894		1993	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, egy bérlő felé továbbszámlázza
1012 Budapest Pálya u. 4-6.	7547/0/A	3,187		1994	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbszámlázza a bérlő felé
1055 Budapest Markó u. 9.	24931	2,528		1930	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	36,380		2003	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	2,654		1993	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1136 Budapest Tátra u. 16.	25110/0/A/	1,424		1991	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	1,626		1991	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/A	1,481		1977	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	3,362		1975	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1124 Budapest Jagelló u. 20/A.	7941/2	736		1992	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	10,178		1908	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/A/1	554		1965	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/1-2	729		1969	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	741		1974	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/A/1	523		1966	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/A/1	587		1962	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1211 Budapest Mansfeld P. u. 1.	210146/54-55	3,346		1936	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A/1-2	416		1988	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	4,711		2009	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbszámlázza a bérlő felé

1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	4,100		1992	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
IRODA/BP összesen		126,880	84.21%			
KERESKEDELEM/BP						
1173 Budapest Csomafalva u.1-2.	139800	3,540		2002	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbsszámlázza a bérlő felé
1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	3,600		2005	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	807		2004	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbsszámlázza a bérlő felé
2040 Budaörs Keleti u. 1	10300	6,726		2007	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbsszámlázza a bérlő felé
2000 Szentendre 11.sz. főút	8908/7	520		2008	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
KERESKEDELEM/BP összesen		15,193	19.74%			
KERESKEDELEM/VIDÉK						
4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	540		1993	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	831		1996	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	352		1982	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	323		1993	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	298		1978	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	391		1972	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbsszámlázza a bérlő felé
7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/126	6,634		2007	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	3,080		2008	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbsszámlázza a bérlő felé
KERESKEDELEM/VIDÉK összesen		12,449	99.91%			
LAKÓ/BP						
1025 Budapest Barlang u. 17	15512/11	205		1998	1	
1025 Budapest Vend u. 26.	15414	617		1995	5-10	Külön kezelő

						szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbsszámlázza a bérlő felé
1125 Budapest Zsolna u. 4.	9755	790		1970	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1023 Budapest Vérhalom u. 12-16.	13019	225		1968	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
LAKÓ/BP összesen		1837	71.64%			
LOGISZTIKA/BP						
1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	7755		2005	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbsszámlázza a bérlő felé
1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	6906		1938	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbsszámlázza a bérlő felé
1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/100	24000		1953	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	11000		1989	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbsszámlázza a bérlő felé
LOGISZTIKA/BP összesen		49661	46.64%			
LOGISZTIKA/VIDÉK			102.70%			
9027. Győr Kardán u. 10.	5475/73	7964		2007	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
ÖSSZESEN:		213,984	72.41			

V.2. Telkek egyedi jellemzői 2012.12.31

MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	CÍM/ BESOROLÁS	HRSZ	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szinterületi mutató	Építmény-magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű-ellátottság	Építési eng. Rendelkezésre állás
TELEK/FEJL. ALATT	1143. Bp. Táborok. u. 1. (Hungária)	32472	L2-XIV/Z, KL-KT-XIV/O	75% terepszint felett, 100%oterepszint alatt	4	12,5-20 m	20%	Össz közmű	Jogerős ép. eng. 2007.12.13
TELEK	2040. Budaörs (Lóhegy/Csikihegy/Bev. Park út)	10300/19	út	-	-	-	-	-	-
TELEK	2040. Budaörs Lóhegy	10300/18	1/KG-Sz-30/15-5000	30%	1	15m	30%	összközmű	nincs
TELEK	2040. Budaörs Csikihegy	10300/17	1/KG-Sz-30/15-5000	30%	1	15m	30%	összközmű	nincs
TELEK	2040. Budaörs Bevásárlópark	10300/15	1/KG-Sz-30/15-5000	30%	1	15m	30%	összközmű	nincs
BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE									

V.3. Ingatlanok értékelésére vonatkozó értékelési módszerek

Az ingatlanok értékelése a hazai és nemzetközi előírásoknak, gyakorlatnak megfelelő, általánosan alkalmazott értékelési módszerek alapján történik.

Az ingatlanértékelő a **piaci összehasonlítás**on (az adott ingatlan összehasonlításra kerül más, hasonló adottságú ingatlanokkal, melyekre az értékelést közvetlenül megelőző időszakban adás-vételeket kötöttek, vagy értékesítésre kínáltak. A módszer alkalmazása elsősorban azoknál az ingatlanoknál célravezető, ahol kiegyensúlyozott piaci viszonyok között nagy számú keresleti és kínálati adatok állnak rendelkezésre), a

hozamszámításon (az elsősorban befektetési céllal vásárolt ingatlanok piaci értékének alakulásánál közvetlen összefüggés van az ingatlan bevétel termelő képessége és piaci értéke között. Így az értékelés során az ingatlan értékelő az ingatlan várható nettó bevételeit diszkontálja vissza – egy, a piac által az adott időpontban elvárt hozamrátaival – az értékelés időpontjára), valamint az

újraelőállítási költségek (azon a feltételezésen alapul, hogy a lehetséges vevők nem fizetnek többet egy adott ingatlanért, mint amennyibe egy hasonló használati értékű ingatlan megépítése kerülne az értékelés időszakában) meghatározásán alapuló módszereket alkalmazza annak megfelelően, hogy az adott ingatlan piaci értékének meghatározásánál mely módszer(ek) alkalmazása felel meg leginkább az ingatlan sajátosságainak, a piacon kialakult értékítéletnek.

Az Alap Ingatlanértékelője a különböző értékelési módszerek alkalmazásánál az ingatlan sajátosságainak figyelembevételével dönt az értékelési módszer alkalmazhatóságáról, illetve arról, hogy ha az adott ingatlan értékelésénél több módszer is alkalmazható, akkor a különböző módszerekkel kapott értékek összevetésénél melyik értéket tekintse mérvadónak, illetve a többi módszer alapján kapott értékkel milyen mértékben korrigáljon.

A lakóingatlanok tekintetében a piaci összehasonlító módszer, míg a többi ingatlan esetében a hozamszámításra alapuló ingatlanértékelési módszer alkalmazásával történik az ingatlanértékelés.

V.4. Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2012.12.31

BESOROLÁS MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	BUDAPEST				VIDÉK		ÖSSZESEN
	IRODA	KERESKEDELEM	LAKÓ	LOGISZTIKA	KERESKEDELEM	LOGISZTIKA	
Éves bérleti díj (eHUF)	2,834,734	79,248	50,883	290,641	295,138	105,689	3,656,334
Össz. Évesített bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF)	1,416,406	45,894	49,610	175,416	210,025	105,689	2,003,040
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	38,497,220	3,122,800	684,342	4,337,300	3,043,427	1,080,257	50,765,347
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	37,723,346	3,037,700	628,881	4,516,700	2,949,065	1,026,777	49,882,469
Ingatlan- jövedelmezőség %	8.14	2.60	7.18	8.81	10.26	10.33	8.02
Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m ²	21,445	3,482	26,049	5,501	23,605	13,281	16,323
Fajlagos ingatlanértékek	297,315	199,941	378,616	90,951	236,892	128,927	233,305
Értéknövelő beruházások (eHUF)	308,044	334	-	35,865	-	115	344,358
Ingatlanok adott időszaki piaci értékének %-os változása *	-2.81	- 2.74	- 8.10	3.31	- 3.10	- 4.96	-2.42

* Ingatlanok piaci értéke a devizában értékelt ingatlanok deviza árfolyamváltozása miatt csökkent (2011.12.30 306.63HUF/EUR; 2012.12.28 290.05HUF/EUR).

V.5. Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2012.12.31.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2011.12.31	168.40%
	2012.12.31	171.75%
Bérlők száma		218
Vevők száma		1
Bérlési szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérlési díj+üzemeltetési ktg	68.57%
Bérlési szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérlési díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	4.44 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	85.65%

VI. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

VI.1. Bevételek/költségek alakulása

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	adatok E Ft-ban	
	2011.12.31	2012.12.31
Ingatlanértékesítések nyeresége: (Ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	224,401	1,672
Fedezeti ügyletek vesztesége	12,425	0
Fedezeti ügyletek nyeresége	24,271	0
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	1,223	567
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	12,133	907
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	9,005	7,885
Ingatlanüzemeltetési költségek	298,435	282,350
Ingatlan-közmű költségek	384,592	440,143
Ingatlan-karbantartási költségek	87,174	63,591
Ingatlanbiztosítási költségek	16,416	19,582
Ingatlanadók	269,389	311,421
Ingatlan-értékbecslési költségek	49,690	42,077
Ingatlanügynöki jutalékok	5,839	686
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	34,180	38,013
Jogi költségek	10,674	8,704
Bankköltség	1,568	1,343
Kamatráfordítás	1,160,477	1,205,893

VI.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok E Ft-ban

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

VI.3. Működési költségek alakulása

adatok E Ft-ban

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

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

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.300 E Ft +ÁFA.

VI.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok E Ft-ban

	2011.01.01.- 2011.12.31	2012.01.01.- 2012.12.31
értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	575.474	0
követelésre elszámolt értékvesztés	522.322	3.717
behajthatatlan követelés leírt összege	24.063	42.582
építményadó	269.389	311.421
egyéb	1.225	567
Összesen	1.392.473	358.287

VI.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok E Ft-ban

	2011.01.01.- 2011.12.31	2012.01.01.- 2012.12.31
Pénzügyi műveletek bevételei	733,331	468.492
Betétkamat	336,943	358.638
Értékpapírok árfolyamnyeresége	107	0
Devizabetétek, külf. köv.köt. árf.nyeresége	372,010	109.854
Határidős ügyletek árf. nyeresége	24,271	0
Kapott osztalék	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,774,553	1.376.453
Hitelek után fizetett kamat	1,160,477	1.205.893
Értékpapírok árfolyamvesztesége	369,458	0
Határidős ügyletek árf. Vesztesége	12,425	0
Devizakészletek, külf.köv.köt. árf.vesztesége	230,643	170.560
Egyéb pénzügyi ráfordítás	1,550	0
Pénzügyi műveletek eredménye	-1,041,222	-907.961

VI.6. Rendkívüli eredmény

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

adatok E Ft-ban

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

VI.7. Fizetett, fizetendő hozam:

0 E Ft

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

VII. Hitelek

VII.1. Hitelek alakulása

- Az Alap 2005 szeptember 30-án kötött hitelkeret szerződést az OTP Bank Nyrt-vel 12,000,000EUR összegben ingatlan vásárlás céljára.

Lehívások:

Folyósítás időpontja	Folyósított EUR	Lejárat időpontja
2005.11.14	1,800,000	2014. szeptember 30.
2005.12.06	380,000	2014. december 31.
2006.02.20	1,350,000	2014. december 31.
2006.02.22	975,250	2014. december 31.
2008.04.29	1,422,000	2017. március 31
2008.11.28	2,050,000	2017. december 31.
2009.08.18	4,022,750	2018. június 30.

A hitel kamatlába a hitel folyósítását megelőző két banki nappal rögzített kamatláb, mely a három hónapos EURIBOR és 1.1% kamatfelár (évente). (A folyósított hitelrészeket egyszeri díj is terhelte.)

2. 2009. április 30-án az Alap újabb hitelkeret szerződést kötött az OTP Bank Nyrt-vel 63,000,000EUR összegben ingatlanok finanszírozására.

Lehívások:

Folyósítás időpontja	Folyósított EUR
2009.04.30	7,600,000.00
2009.05.12	4,300,000.00
2009.05.20	5,300,000.00
2009.05.29	4,300,000.00
2009.06.08	3,200,000.00
2009.06.17	3,500,000.00
2009.06.24	4,400,000.00
2009.06.30	7,100,000.00
2009.07.06	7,900,000.00
2009.07.14	4,200,000.00
2009.07.22	2,500,000.00
2009.07.30	3,400,000.00
2009.08.07	5,300,000.00

A hitel kamatlába a hitel folyósítását megelőző két banki nappal rögzített kamatláb, mely a három hónapos EURIBOR és 2.99% kamatfelár (évente). (A folyósított hitelrészeket egyszeri díj is terheli.)

3. 2009. április 10-én 6,500,000e HUF rülfrozó forgóeszköz hitelkeretet biztosított az Alap számára likvid eszközök biztosítására az OTP Bank Nyrt. 2012. 12.18-án a hitelszerződés módosításra került, a hitelkeret összegét a bank 8,200,000e Ft-ra emelte.

A hitel kamatlába a hitel folyósítását megelőző két banki nappal rögzített kamatláb, mely a három hónapos BUBOR és 1.7% kamatfelár (évente).

A hitelkeret végső lejáratára 2015.01.11.

2012. december 31-én a hitelkeretből 6,300,000eFt-ot hívott le az Alap.

VII.2 Hitelek visszafizetését biztosító mellékkötelezettségek

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 Petneházy u. 52.
- 2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.
- 9027 Győr Kardán u. 10.

A fenti ingatlanok összes piaci értéke a mérleg fordulónapján 8.618.455 E Ft, amelyet 1.629.666 E Ft jelzálog terhel.

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

- 1024 Budapest Margit krt. 43-45.
- 1025 Budapest Vend u. 26.
- 1026 Budapest Pasaréti út 29.
- 1027 Budapest Margit krt. 8-10.
- 1034 Budapest Tímár u. 20
- 1042 Budapest Árpád út 63-65.
- 1042 Budapest József. A. u. 92.
- 1051 Budapest Nádor u. 16.
- 1054 Budapest Vadász u. 12.

1055 Budapest Markó u. 9.
1064 Budapest Podmaninszky u. 65.
1068 Budapest Benczúr u. 26.
1088 Budapest Rákóczi út 15.
1092 Budapest Ráday u. 42.
1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.
1097 Budapest Gubacsi u. 32.
1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.
1124 Budapest Jagelló u. 20/A.
1125 Budapest Zsolna u. 4.
1126 Budapest Böszörményi út 9-11.
1131 Budapest Babér u. 9.
1133 Budapest Pozsonyi út 56.
1136 Budapest Tátra u. 16.
1154 Budapest Wesselényi út 9/b.
1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.
1195 Budapest Üllői út 285.
1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.
1211 Budapest Terelő u. 1.
1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.
1225 Budapest Nagytétényi út 228.
2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.
7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.
9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.

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

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

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

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

VIII. Alapkezelő és kapcsolt vállalkozásai között az ingatlanalap javára/terhére kötött ügyletek

SZERZŐDÉSES PARTNER	SZERZŐDÉS TÁRGYA	SZERZŐDÉS JELLEMZŐI
OTP Bank Nyrt	Letétkezelői szerződés	Alapja a nettó eszközérték, a likvid eszközökre és az ingatlanok értékére eltérő %-os mérték
OTP Bank Nyrt	Bankszámlaszerződések	A bank üzletszabályzatában foglalt feltételekkel
OTP Bank Nyrt	Hítelszerződések	A kamat % EUR hitelnél a 3 hónapos EURIBOR-hoz, forint hitelnél 3 hónapos BUBOR-hoz igazodik
OTP Bank Nyrt	Keretmegállapodás értékpapír adásvételi ügyletekre	A szerződési feltételeket az egyedi ügyletek tartalmazzák
OTP Bank Nyrt	Keretmegállapodás határidős deviza adásvételi ügyletekre	A szerződési feltételeket az egyedi ügyletek tartalmazzák
OTP Ingatlanpont Ingatlanközvetítő Kft.	Megbízási szerződés	Ingatlan értékesítés
OTP Létesítményüzemeltető Kft.	Vállalkozási szerződés	Ingatlan üzemeltetés
OTP Ingatlanpont Ingatlanközvetítő Kft	Bérleti szerződés	Ingatlan bérlet
OTP Életjáradék Zrt	Bérleti szerződés	Ingatlan bérlet
OTP Faktoring Zrt	Bérleti szerződés	Ingatlan bérlet
OTP Bank Nyrt.	Bérleti szerződés	Ingatlanok bérlete

Ingatlanalap portfóliójában levő ingatlanok hasznosításából befolyó bevételek és a kapcsolt vállalkozás részére hasznosított ingatlanokból befolyó bevételek aránya: 35.97%

IX. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

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

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

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

Elemzői vélemények szerint az elmúlt évben már élenkülni látszott az ingatlanpiac. Ez azonban elsősorban 2012. első negyedévére volt jellemző és azon belül is a lakáspiacon emelkedett a

tranzakciók száma. A kezdeti fellendülés a devizahitelek végtörlesztésével függött össze és keresletet támasztott ugyan, de nem vezetett az ingatlanárak tartós emelkedéséhez, illetve erősen eltérő tendenciák alakultak ki a nagyvárosok és a kisebb vidéki települések, valamint az ország különböző régiói között. Az alapkezelő által kezelt ingatlanalap eredményességében az elmúlt évben az iroda-, és a logisztikai ingatlanok iránti kereslet volt a meghatározó tényező, ebben is külön kell választani a bérleti piacot az adásvételek alakulásától.

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

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

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

A 2012-ben a befektetési jegyek visszaváltása fokozatosan csökkent, az alap bevételeiből és befektetési jegy visszaváltási hitelből finanszírozni tudta a visszaváltásokat. Az Alap jó hozamú ingatlanokkal rendelkezik, az ingatlanok feltöltöttsége javuló tendenciát mutat. Az Alap több ingatlana iránt is élénk vételi érdeklődés mutatkozik.

Az Alap jövőjére vonatkozóan alapvetően két cél fogalmazódik meg: a bérbe adottsági ráta emelése (2012-ben több mint 5%-al növekedett a bérbeadottság), az alap számára alacsonyabb hozamtermelési képességgel bíró ingatlanok értékesítése, az ingatlanok hozamának növelése.

Az alap magas ingatlanfeltöltöttsége ellenére sem zárkózunk el további ingatlanvásárlástól sem, amennyiben az új ingatlan az alap ingatlanainak átlagos hozamát emeli.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap távolabbi jövőjét a többi ingatlanalaphoz hasonlóan az általános gazdasági helyzet, ezen belül is leginkább a betéti kamatok és az alternatív befektetési formák által kínált hozam, valamint az ingatlanárak és az ingatlanok bérléte iránti kereslet határozza meg. 2012 második felében már külföldi háttérrel rendelkező tőkeerős cégek is jelentkeztek befektetési szándékkal, így 2013-ban a gazdasági környezetben kedvező fordulatra számítnak, az ingatlanpiacon az aktivitás lassú erősödését várjuk.

Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 136,6 millió forint volt, mely a tervet jelentősen meghaladta. Az előző évhez képest növekedett az árbevétel, ez költségtakarékos gazdálkodással párosult, így a tőkére vetített jövedelmezőségi mutatók (mind a saját tőkére, illetve a jegyzett tőkére vetített eredmény) kiegyensúlyozott, stabil gazdálkodásra utalnak. A saját tőke aránya a forrásokon belül növekedett, mert az adózott eredmény a saját tőke értékét növeli. A Társaság fizetőképessége továbbra is jó, kötelezettségeit a likvid eszközei fedezik.

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyon alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a mérleg fordulónapján két ingatlanalapot és négy

származtatott alapot kezelt. A 2012. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 85 %-át teszik ki az ingatlanalapok és 15%-ot a származtatott alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitéttiségünk továbbra is magas.

Az Alapkezelő felügyeletét az öttagú felügyelő bizottság látja el. Az Alapkezelő létszáma 2012 év végén 30 fő volt.

Budapest, 2013. április 29.



Tóth Balázs
Vezérigazgató



Erdész Katalin
Vezérigazgató helyettes

Melléklet: Könyvvizsgálói jelentés, Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 57.762.449 eFt, az üzleti év eredménye 798.403 eFt nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves beszámolóért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelőségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti 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 megfelelőségének 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 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi körelezettség az üzleti jelentésről

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

Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért.

A mi felelőségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.


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

Budapest, 2013. március 27.



Nagyvárdiné 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

Statistikai számjel

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

Budapest, 2013. február 15.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statistikai számjel

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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2011.1.1-2011.12.31	2012.1.1-2012.12.31
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	4.256,198	4.353,957
2	II. Egyéb bevételek	856,327	191,988
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	54,848
4	IV. Működési költségek	2.620,203	2.412,513
5	V. Egyéb ráfordítások	1.392,473	358,287
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	733,531	460,492
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.774,553	1.376,453
8	VIII. Rendkívüli bevételek	0	0
9	IX. Rendkívüli ráfordítások	4,904	13,933
10	X. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
11	XI. Tárgyévi eredmény	142,763	798,403

Budapest, 2013. február 15


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.