

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2013.06.30

FÉLÉVES JELENTÉS

2013. augusztus 28.

I. Általános adatok

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal 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.) 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)

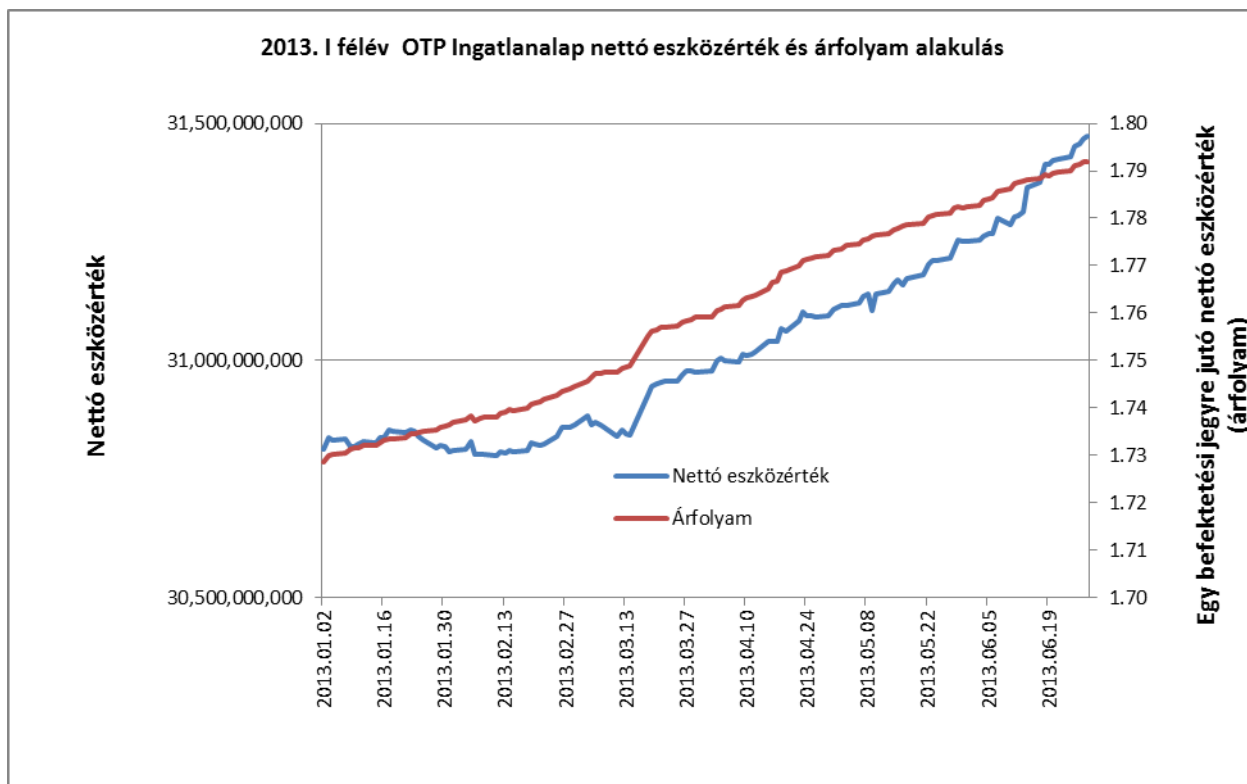
A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1211-5.

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
2013.06.28	17,563,044,026	192,109,263	454,103,692	31,473,318,284	1.792020

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

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



Dátum	Nettó eszközérték	Árfolyam
2013.01.02	30,813,840,343	1.728673
2013.01.31	30,807,531,738	1.736552
2013.02.28	30,859,951,864	1.744134
2013.03.29	30,974,943,132	1.759061
2013.04.30	31,106,803,518	1.773220
2013.05.31	31,252,564,070	1.782490
2013.06.28	31,473,318,284	1.792020

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%
2013. üzleti félév (2012.12.28-2013.06.28.)	3.69%
<i>Féléves, nem évesített hozam</i>	

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

IV/1. 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
költségment 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. Lékötött 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	Portfolió %
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 Tímár u. 20	17624	694,600	2.25
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	178,000	0.58
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	750,000	2.43
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	3,091,000	10.03
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	961,000	3.12
IRODA	1055 Budapest Markó u. 9.	24931	771,800	2.51
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297,000	0.96
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	420,100	1.36
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	616,400	2.00
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1,423,200	4.62
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	3,799,365	12.33
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	544,000	1.77
IRODA	1124 Budapest Jagelló u. 20/A.	2206463	262,000	0.85
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	168,200	0.55
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	11,348,206	36.84
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4,301,000	13.96
IRODA	1136 Budapest Tatra 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
KERESKEDELMII 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 Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1,336,260	4.34
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	77,800	0.25
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	186,500	0.61
KERESKEDELMII ÖSSZESEN	VIDÉK		2,949,065	9.57
				-
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLO	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 ÖSSZESEN	VIDÉK		1,026,777	3.33
				-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	424,600	1.38
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	381,200	1.24
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	708,800	2.30
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 utak	10300/19	51,600	0.17
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,566,200	5.08
				-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,472,900	4.78
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-

IV/2. ESZKÖZÖK ÖSSZETÉTELE 2013. június 28.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIO %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	27,813,156	88.37
I//1. Hitelállomány	26,122,165	83.00
I/2. Egyéb kötelezettségek	1,542,960	4.90
alapkezelői díj	46,382	0.15
letétkezelői díj	6,208	0.02
ingatlanszakértői díj	6,287	0.02
kölségként elsz. egyéb tétel	3,148	0.01
egyéb-nem költség alapú köt.	1,480,935	4.71
I/3.Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	148,031	0.47
	-	-
II. ESZKÖZÖK:	59,286,474	188.37
II/1. Folyószámla, készpénz	82,340	0.26
II/2. Egyéb követelés	880,226	2.80
II/3. Lekötött bankbetétek	5,227,867	16.61
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	5,227,867	16.61
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
II/4. Értékpapírok	-	-

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések			53078544	168.65
II/5/1. Ingatlanok			51605644	163.97
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	29689	457,100	1.45
IRODA	1024 Budapest Margit krt. 43-45.	13364/0/A/	1,059,800	3.37
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	12030	321,000	1.02
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	36545	616,400	1.96
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	341,600	1.09
IRODA	1034 Budapest Tímár u. 20	17624	694,600	2.21
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	25466	4,301,000	13.67
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	36840	3,840,234	12.20
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	1,838,000	5.84
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	846,382	2.69
IRODA	1055 Budapest Markó u. 9.	24931	771,800	2.45
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	26091/2	11,470,276	36.44
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	71677	775,000	2.46
IRODA	1136 Budapest Tatra u. 16.	25110/0/A/	551,000	1.75
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	562,000	1.79
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297,000	0.94
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	961,000	3.05
IRODA	1124 Budapest Jagelló u. 20/A.	7941/2	0	-
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	3,198,000	10.16
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	168,200	0.53
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	70664/2/A/	184,000	0.58
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	164247/A/1	156,700	0.50
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	151,100	0.48
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	201,200	0.64
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	210146	322,400	1.02
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A	87,000	0.28
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	2,249,300	7.15
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	1,423,200	4.52
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		37,845,292	120.25
				-
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	139800	895,700	2.85

KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	451,600	1.43
KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	150,100	0.48
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	10300/30	1,460,500	4.64
KERESKEDELEM	2000 Szentendre 11.sz. főút	8908/7	79,800	0.25
KERESKEDELMII ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		3,037,700	9.65
				-
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	96,000	0.31
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	186,500	0.59
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	2007	92,400	0.29
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	77,800	0.25
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	84,000	0.27
KERESKEDELEM	5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.	4486/A	61,800	0.20
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1,350,634	4.29
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1,025,215	3.26
KERESKEDELMII ÖSSZESEN	VIDÉK		2,974,350	9.45
				-
LAKÓ	1025 Budapest Barlang u. 17	15512	88,310	0.28
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	15414	274,500	0.87
LAKÓ	1125 Budapest Zsolna u. 4.	9755	267,800	0.85
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16.	13019	5,271	0.02
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		635,881	2.02
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	1,515,500	4.82
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	740,000	2.35
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/205	1,133,300	3.60
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	1,127,900	3.58
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		4,516,700	14.35
				-
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	5475/73	1,037,822	3.30
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK		1,037,822	3.30
				-
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	729,000	2.32
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	391,900	1.25
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	437,000	1.39
TELEK				-
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,557,900	4.95
				-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		1,472,900	4.68
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.	32472	1,472,900	4.68
II/6 Aktív időbeli elhatárolások			17,497	0.06

V. Ingtalan adatok

V/1. Épületek egyedi jellemzői 2013.06.30

CÍM / BESOROLÁS	HRSZ	Bérbeadható terület m2	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, tovább számlázza 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, tovább számlázza a bérlő felé
1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	231310/6	1,225		1953	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, tovább számlázza a bérlő felé
1139 Budapest Petneházy u. 52.	26233	7,894		1993	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, egy bérlő felé tovább számlázza
1012 Budapest Pálya u. 4-6.	7547/0/A	3,187		1994	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, tovább számlázza a bérlő felé
1055 Budapest Markó u. 9.	24931	2,528		1930	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, tovább számlázza a bérlő felé
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 bérlő fizeti
1054 Budapest Vadász u. 12.	24789	3,362		1975	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti, továbbá számlázza a bérlő felé
1051 Budapest Nádor u. 16.	24579	10,178		1908	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő 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 bérlő fizeti
2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	79/3/A/1-2	416		1988	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti, továbbá számlázza a bérlő felé
1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	14859/1	4,711		2009	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti, továbbá számlázza a bérlő felé
1092 Budapest Ráday u. 42.	36925	4,100		1992	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
IRODA/BP összesen		126,144	84.23%			
KERESKEDELEM/BP						
1173 Budapest Csomafalva u.1-2.	139800	3,540		2002	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti, továbbá számlázza a bérlő felé
1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	80782/5	3,600		2005	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
1037 Budapest Bécsi út 314.	20023/23/A	807		2004	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti, továbbá számlázza a bérlő felé
2040 Budaörs Keleti u. 1	10300	6,726		2007	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti, továbbá számlázza a

						bérlő felé
2000 Szentendre 11.sz. főút	8908/7	520		2008	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
KERESKEDELEM/BP összesen		15,193	19.52%			
KERESKEDELEM/VIDÉK						
4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	755	540		1993	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő 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 bérlő fizeti
7800 Siklós Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	323		1993	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
3170 Szécsény Rákóczi út 91.	79	298		1978	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
5700 Gyula Hétfvezér u. 2-6.	4486/A	391		1972	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbbszámlazza a bérlő felé
7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	0320/126	6,634		2007	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlőfizeti
2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	3,080		2008	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbbszámlazza a bérlő felé
KERESKEDELEM/VIDÉK összesen		12,449	92.03%			
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, továbbbszámlazza 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	49		1968	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti
LAKÓ/BP összesen		1,661	84.89%			
LOGISZTIKA/BP						
1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	18900	7,755		2005	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbbszámlazza a bérlő felé
1225 Budapest Nagytétényi út 228.	231319	6,906		1938	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbbszámlazza a bérlő felé
1211 Budapest Terelő u. 1.	210146/100	24,000		1953	1	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó

						fizeti
1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	11,000		1989	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbszámolja a bérlő felé
LOGISZTIKA/BP összesen		49,661	44.52%			
LOGISZTIKA/VIDÉK			102.70%			
9027. Győr Kardán u. 10.	5475/73	7,964		2007	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérlő fizeti
ÖSSZESEN:		2013,072	71.53			

V/2. Telkek egyedi jellemzői 2013.06.28

MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	CÍM/ BESOROLÁS	HRSZ	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Építmény-magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű-ellátottság	Építési eng. Rendelkezésre állás
TELEK/FEJL. ALATT	1143. Bp. Tábornok u. 1. (Hungária)	32472	L2-XIV/Z, KL-KT-XIV/O	75% terepszint felett, 100% terepszint 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 hozamszámításon alapuló ingatlanértékelési módszer alkalmazásával történik az ingatlanértékelés.

V/4. Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2013.06.28.

BESOROLÁS MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	BUDAPEST				VIDÉK		ÖSSZESEN
	IRODA	KERESK.	LAKÓ	LOGISZTIKA	KERESK.	LOGISZTIKA	
Féléves bérleti díj (eHUF)	1,505,106	39,659	25,684	167,429	149,885	51,327	1,939,091
Össz. Félévesített bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF)	745,873	22,518	25,522	105,506	104,632	51,327	1,055,377
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	37,723,346	3,037,700	628,881	4,516,700	2,949,065	1,026,777	49,882,469
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	37,845,292	3,037,700	635,881	4,516,700	2,974,350	1,037,822	50,047,744
Ingatlan-jövedelmezőség %	8.45	2.60	8.86	9.18	9.53	9.96	8.27
Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m ²	22,891	3,249	27,252	6,892	24,366	12,921	17,509
Fajlagos ingatlanértékek	300,017	199,941	382,830	90,951	238,923	130,314	234,887
Értéknövelő beruházások (eHUF)	3,128	-	-	14,229	-	-	17,357
Ingatlanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	0.31	-	1.11	-0.32	0.86	1.08	0.30
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év							4.45

V/5. Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2013.06.28.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2012.12.31:	171.75%
	2013.06.30	163.97%
Bérlők száma		221
Vevők száma		1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési ktg	64.17%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év		4.45
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	83%

VI. Hitelek alakulása

1. Az Alap 2005 szeptember 30-án kötött hitelkeret szerződést az OTP Bank Nyrt-vel 12,000,000EUR összegben ingatlan vásárlás céljára, ami 2005-2009 években teljes egészében lehívásra került. A folyamatos törlesztés eredményeként az időszak végén 4.96m EUR volt a tőketartozás.

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

A hitel visszafizetését biztosító mellékkötelezettségek: ingatlanokra terhelt jelzálog.

2. 2009. április 30-án az Alap újabb hitelkeret szerződést kötött az OTP Bank Nyrt-vel 63,000,000EUR összegben ingatlanok finanszírozására, mely összeg 2009 évben lehívásra került. 2013.06.30-án ezen hitelkeretből fennálló tőketartozás 61.9m EUR volt. A törlesztés határideje 2016.04.27.

A hitel kamatlába a hitel folyósítását megelőző két banki nappal rögzített kamatláb, mely a három hónapos EURIBOR és 2.03% kamatfelár (évente).

A hitel visszafizetését biztosító mellékkötelezettségek: ingatlanokra terhelt jelzálog.

3. 2009. április 10-én 6,500,000e HUF rulírozó forgóeszköz hitelkeretet biztosított az OTP Bank Nyrt. az Alap számára, likvid eszközök biztosítására. 2012.12.18-án a hitelszerződés módosításra került, a hitelkeret összegét a bank 8,200,000e HUF-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.

2013.június 28-án a fennálló tőketartozás 5,950,000eFt.

VII. Alapkezelő és kapcsoló 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	Hitelszerződések	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 Bank Nyrt.	Bérleti szerződés	Ingatlanok bérlete

Ingatlanalap portfóliójában levő ingatlanok hasznosításából befolyó bevételek és a kapcsoló vállalkozás részére hasznosított ingatlanokból befolyó bevételek aránya: 36.57%

VIII. 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.

2013 első félévben nem sokat javultak a világgazdasági kilátások, ami arra utal, hogy a válságból való kilábalás még hosszan elhúzódhat. Az eurózónában, bár csökkenő mértékben, de hatodik negyedéve tart a visszaesés, és 2013-ra a legtöbb előrejelzés éves szinten 0,6% körüli zsugorodást vár: a még mindig tartó adósságleépítés, a magas munkanélküliség, a hitelezés visszaesése és a bizonytalan üzleti kilátások miatt a belső kereslet elemei közül mind a fogyasztás, mind a beruházások továbbra is gyengélkednek.

A magyar pénzügyi eszközök iránt erős kereslet jelentkezett, ami az ország külső és belső egyensúlyi helyzetében bekövetkezett tartós javulásnak is a következménye. Májusig rekordmélységbe kerültek a magyar állampapír hozamok. A kedvező globális befektetői hangulatból azonban a forint kevésbé profitált, mivel a 2013-ban is folytatódó jegybanki kamatvágási ciklus hatására csökkenő hazai, majd májustól a fejlett piacok emelkedő kötvényhozamai mérsékeltek a hazai deviza vonzerejét. A kedvező nemzetközi környezet támogatóan hatott az MNB Monetáris Tanácsa havi 25 bázispontos rendszeres kamatcsökkentési sorozatának folytatására is, aminek utolsó lépéseként június végén 4,25% lett az alapkamat.

A kötvényhozamok alacsony szintje miatt, a konzervatívnak tartott ingatlanbefektetések egyre inkább újra előtérbe kerülnek.

Az Ingatlanalap befektetési jegyeinek forgalmában is látszódott ez a tendencia, a befektetési jegy eladások folyamatosan növekednek, míg a visszaváltások folyamatosan csökkennek. Az Alap éves hozama félév végén 6.37% volt, amely jelentősen felülmúlta az éves betéti kamatok mértékét.

A nagy értékű ingatlanok **adásvétele** 2013 első félévében sem volt jellemző, kereslet ugyan mutatkozott, de a finanszírozás hiánya és a hazai befektetők szűkös forrásai továbbra is megnehezítik a tranzakciókat. Tőkeerős cégek jelentkeztek befektetési szándékkal, több ingatlan iránt is élénk vételi érdeklődés mutatkozott. 2013 első félévben egy irodaház értékesítése sikeresen megvalósult.

Az Alap jövőjére vonatkozóan alapvetően továbbra is két cél fogalmazódik meg: a bérbe adottsági ráta emelése, az alap számára alacsonyabb hozamtermelési képességgel bíró ingatlanok értékesítése, az ingatlanok hozamának növelése.

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

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap távolabbi jövőjét a többi ingatlanalaphoz hasonlóan az általános gazdasági helyzet, ezen belül is leginkább a betéti kamatok és az alternatív befektetési formák által kínált hozam, valamint az ingatlanárak és az ingatlanok bérlete iránti kereslet, és a banki hitelezési aktivitás határozza meg. Mindezen feltételek alakulása egyre inkább kedvező környezetet kínál az Ingatlanalap és a Befektetők számára is, így egyre javuló hozamokra számítunk.

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 félév fordulónapján két ingatlanalapot és négy származtatott alapot kezelt. 2013 második félévben további alapok indítását tervezi az Alapkezelő, egy alap jegyzési időszaka 2013.07.12-én zárult, míg augusztus 30-án egy másik alap jegyzése zárul. A jegyzéseket tekintve az alapok indítása a minimum jegyzési összeget jelentősen meghaladó alaptőkével biztosított. A 2013. június 30-i adatok alapján az Alapkezelő által kezelt vagyon 86 %-át teszik ki az ingatlanalapok és 14%-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 2013.06.30 év végén 36 fő volt.

Budapest, 2013. augusztus 28.

Tóth Balázs
Vezérigazgató

Erdész Katalin
Vezérigazgató helyettes

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.