

OTP Ingatlanbefektetési Alap

*Éves jelentés és
független könyvvizsgálói jelentés*

2014. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosának

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2014. december 31-i éves jelentés 1-12. oldalán található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) a könyvvizsgálatát, amely számviteli információk a számviteli törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves jelentésért

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (az „Alapkezelő”) vezetése felelős az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel, az abban szereplő számviteli információknak a magyar számviteli törvényben foglaltakkal 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 felelősségünk az éves jelentésben szereplő számviteli információk, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezésére 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 jelentésben szereplő számviteli információk mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves jelentés számviteli információiban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentésben szereplő számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentésben szereplő számviteli információk gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének értékelését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

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

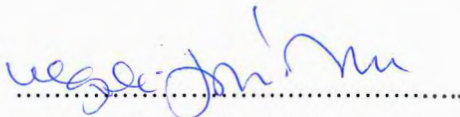
Vélemény

Véleményünk szerint az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2014. december 31-ével végződő időszakra vonatkozó éves jelentésében közölt számvetési információk, melyek a számvetési törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra, minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. 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

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2014. évi éves beszámolójáról 2015. március 16-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait ezen időpontig vizsgáltuk meg. Az éves beszámolót az Alapkezelő tulajdonosa 2015. március 25-én jóváhagyta. A 2015. március 16-t követően bekövetkezett fordulónap utáni eseményekre vonatkozó eljárásaink a tulajdonos éves beszámoló jóváhagyására vonatkozó döntésére korlátozódtak.

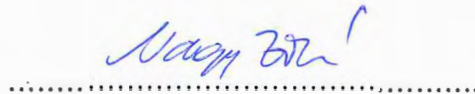
Budapest, 2015. április 10.



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

2014.

ÉVES JELENTÉS

2015. április 10.

Tartalom

I.	Általános adatok	3
II.	Az Alap vagyongkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján	3
1)	Eszközök összetétele 2013. december 31.	3
2)	Eszközök összetétele 2014. december 31.	4
III.	Ingatlan adatok.....	4
1)	Ingatlanok egyedi jellemzői 2014.12.31.	4
2)	Telkek egyedi jellemzői 2014.12.31.	5
3)	Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2014.12.31.	6
4)	Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2014.12.31.	6
IV.	Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása.....	6
V.	Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása.....	7
VI.	Az Alap hozamának alakulása.....	7
VII.	Bevételek, díjak, költségadatok alakulása	8
1)	Bevételek/költségek alakulása.....	8
2)	Éves beszámoló eredmény kimutatásának részletezése	8
a)	Értékesítés nettó árbevételének alakulása.....	8
b)	Egyéb bevételek alakulása	9
c)	Működési költségek alakulása	9
d)	Egyéb ráfordítások alakulása	9
e)	Pénzügyi műveletek eredménye	10
f)	Rendkívüli eredmény.....	10
VIII.	Származtatott ügyletek.....	10
IX.	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások	10
1)	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők.....	10
2)	Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	11
X.	Alapkezelő által kifizetett javadalmazás	12
XI.	Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak	12
1)	Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak.....	12
2)	Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások.....	12
3)	Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek.....	12
XII.	Tőkeáttétel	12
Melléklet:	Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg	13

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, lajstrom szám: 1211-5. 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.) CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt (1027 Budapest, Medve u. 4-14.) Budapest Bank Zrt (1138 Budapest, Váci út 193.)
Ingatlanértékelő:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.) SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
Könyvvizsgáló:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft., (1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/C.)

II. Az Alap vagyonkimutatása 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.

1) Eszközök összetétele 2013. december 31.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIO %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	24.293.173	63,03
I/1. Hitelállomány	22.667.661	58,82
I/2. Egyéb kötelezettségek	1.497.017	3,88
alapkezelői díj	61.837	0,16
letétkezelői díj	3.865	0,01
ingatlanszakértői díj	6.573	0,02
költségként elsz. egyéb tétel	3.733	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	1.421.009	3,69
I/3. Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	128.495	0,33
II. ESZKÖZÖK:	62.832.559	163,03
II/1. Folyószámla, készpénz	779.974	2,02
II/2. Egyéb követelés	1.006.500	2,61
II/3. Lekötött bankbetétek	7.904.422	20,51
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	7.904.422	20,51
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
II/4. Értékpapírok	-	-
II/5. Ingatlanok, beruházások	53.123.979	137,84
II/6. Aktív időbeli elhatárolások	17.684	0,05
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	38.539.386	100,00

2) Eszközök összetétele 2014. december 31.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	20.337.115	31,77
I/1. Hitelállomány	19.306.693	30,16
I/2. Egyéb kötelezettségek	919.830	1,44
alapkezelői díj	98.928	0,15
letétkezelői díj	6.627	0,01
ingatlanszakértői díj	6.545	0,01
költségment elsz. egyéb tétel	5.300	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	802.430	1,26
I/3. Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	110.592	0,17
II. ESZKÖZÖK:	84.360.299	131,77
II/1. Folyószámla, készpénz	753.608	1,18
II/2. Egyéb követelés	373.992	0,58
II/3. Lekötött bankbetétek	30.778.942	48,08
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	30.778.942	48,08
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	-	-
II/4. Értékpapírok	-	-
II/5. Ingatlanok, beruházások	52.423.447	81,88
II/6. Aktív időbeli elhatárolások	30.310	0,05
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	64.023.184	100,00

III. Ingtalan adatok

1) Ingtalanok egyedi jellemzői 2014.12.31.

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS/ FUNKCIÓ	CÍM	Bérbeadható m ²	Építés éve	HRSZ	PIACI ÉRTÉK
II/5/1. Ingatlanok					51.001.547
IRODA	1012 Budapest Mészáros u. 15-17.	3187	1994	7547/0/A	872.228
IRODA	1025 Budapest Szépvölgyi út 22.	4711	2009	14859/1	2.249.400
IRODA	1026 Budapest Pasaréti út 29.	727	1936	12030	329.700
IRODA	1027 Budapest Margit krt. 8-10.	587	1962	13511/0/A/	206.800
IRODA	1034 Budapest Tímár u. 20	1955	1992	17624	631.200
IRODA	1042 Budapest Árpád út 63-65.	729	1969	70664/2/A/	186.000
IRODA	1042 Budapest József. A. u. 92.	2654	1993	71677	786.000
IRODA	1051 Budapest Nádor u. 16.	10178	1908	24579	3.241.000
IRODA	1054 Budapest Vadász u. 12.	3362	1975	24789	1.031.000
IRODA	1064 Budapest Podmaninszky u. 65.	1481	1977	28481/0/A	275.000
IRODA	1068 Budapest Benczúr u. 26.	1305	1935	29689	458.600
IRODA	1088 Budapest Rákóczi út 15.	2230	1880	36545	601.600
IRODA	1092 Budapest Ráday u. 42.	4100	1992	36925	1.422.200
IRODA	1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.	10670	1915	36840	4.058.975
IRODA	1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.	1626	1991	4359/1/A/2	569.000
IRODA	1126 Budapest Böszörményi út 9-11.	554	1965	8274/0/A/1	176.300
IRODA	1131 Budapest Babér u. 9.	36380	2003	26091/2	12.257.919
IRODA	1133 Budapest Pozsonyi út 56.	16438	1988	25466	4.282.900
IRODA	1136 Budapest Tátra u. 16.	1424	1991	25110/0/A/	559.000
IRODA	1139 Budapest Petneházy u. 52.	7894	1993	26233	1.805.700
IRODA	1195 Budapest Üllői út 285.	741	1974	164247/A/1	161.900
IRODA	1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.	523	1966	171368/0/A	155.000
IRODA	1211 Budapest Mansfeld P. u. 1	3346	1936	210146	324.900
IRODA	1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.	1225	1953	231310/6	331.800
IRODA	2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.	416	1988	79/3/A	84.000
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE				37.058.122

KERESKEDELEM	1037 Budapest Bécsi út 314.	807	2004	20023/23/A	135.200
KERESKEDELEM	1154 Budapest Wesselényi út 9/b.	3600	2005	80782/5	397.900
KERESKEDELEM	1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.	3540	2002	139800	826.800
KERESKEDELEM	2040 Budaörs Keleti u. 1	6726	2007	10300/30	1.432.400
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE				2.792.300
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya Ságvári E. u. 45-47.	3080	2008	2119/209	1.077.825
KERESKEDELEM	3170 Szécsény Rákóczi út 91.	298	1978	79	82.000
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor Kossuth L. u. 11.	352	1982	2007	86.100
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat Kossuth u. 14.	540	1993	755	89.600
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.	6634	2007	0320/152-1	1.411.140
KERESKEDELEM	7800 Siklós Felszabadulás út 29.	323	1993	1150/2/A/1	74.800
KERESKEDELEM	9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.	831	1996	3783/A/1	155.200
KERESKEDELEM	5700 GyulaHétvezér u. 2-6.	391	1972	4486/A	61.000
KERESKEDELEM	8600 Siófok, Erkel Ferenc u. 4/B.	2124	1990	6794/7	320.000
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	VIDÉK				3.357.665
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16.	49	1998	13019	3.000
LAKÓ	1025 Budapest Vend u. 26.	617	1995	15414	268.500
LAKÓ	1125 Budapest Zsolna u. 4.	790	1970	9755	257.500
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE				529.000
LOGISZTIKA	1033 Budapest Szőlőkert u. 4.	7755	2005	18900	1.535.800
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	11000	1989	38223	1.172.200
LOGISZTIKA	1211 Budapest Terelő u. 1.	24000	1953	210146/205	1.123.700
LOGISZTIKA	1225 Budapest Nagytétényi út 228.	6906	1938	231319	786.000
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE				4.617.700
LOGISZTIKA	9027 Győr Kardán u. 10.	7964	2007	5475/73	1.105.861
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK				1.105.861
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Bevásárlópark telek			10300/15	418.700
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Csikihegy telek			10300/17	374.100
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 Lóhegy telek			10300/18	696.700
TELEK	2040 Budaörs Keleti u. 1 utak			10300/19	51.400
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE				1.540.900
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok					1.421.900
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE				
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest Hungária krt 17-19.			32472	1.421.900

2) Telkek egyedi jellemzői 2014.12.31.

MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	CÍM/ BESOROLÁS BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	HRSZ	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Építmény-magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű-ellátottság	Építési eng. Rendelkezésre állás
TELEK/FEJL. ALATT	1143 Bp. Tábormok 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. 2014.12.17
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%	össz közmű	nincs
TELEK	2040 Budaörs Csikihegy	10300/17	1/KG-Sz-30/15-5000	30%	1	15m	30%	össz közmű	nincs
TELEK	204. Budaörs Bevásárlópark	10300/15	1/KG-Sz-30/15-5000	30%	1	15m	30%	össz közmű	nincs

3) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2014.12.31.

BESOROLÁS MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	BUDAPEST				VIDÉK		ÖSSZESEN
	IRODA	KERESKEDELEM	LAKÓ	LOGISZTIKA	KERESKEDELEM	LOGISZTIKA	
Éves bérleti díj (eHUF)	2,866,666	61,092	26,638	379,252	290,251	108,871	3,732,770
Össz. Évesített bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF)	1,633,364	30,267	26,307	264,376	195,323	108,871	2,258,508
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	37,958,882	2,994,800	634,500	4,550,300	2,962,131	1,050,766	50,151,379
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	37,058,122	2,800,600	529,000	4,617,700	3,357,665	1,105,861	49,468,947
Ingtalan- jövedelmezőség %	8.08	1.98	4.15	10.41	9.03	10.09	8.02
Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m ²	23,299	2,134	13,117	7,719	19,671	13,704	17,358
Fajlagos ingatlanértékek	312,877	190,868	363,324	92,984	230,403	138,857	239,246
Értéknövelő beruházások (eHUF)	10,324	-	-	5,710	350	-	16,384
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása *	- 2.40	- 6.48	- 16.63	1.36	13.34	5.24	- 1.39
Bérbeadottság %	82.35	13.73	25.96	49.88	93.04	102.70	70.82

*Az ingatlanok piaci értékének negatív változása ingatlaneladások miatt következett be.

4) Ingtalanokra vonatkozó összesített mutatók 2014.12.31.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2013.12.31.	137,84%
	2014.12.31.	81,88%
Bérlők száma		172
Vevők száma		6
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	141,19%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	3,65év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	30,16%

IV. Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása

adatok ezer forintban

Befektetésből származó jövedelem	4.094.096
Egyéb bevétel	52.693
Kezelési költségek	- 650.310
Letétkezelő díjai	- 40.644
Egyéb díjak és adók	- 1.508.309

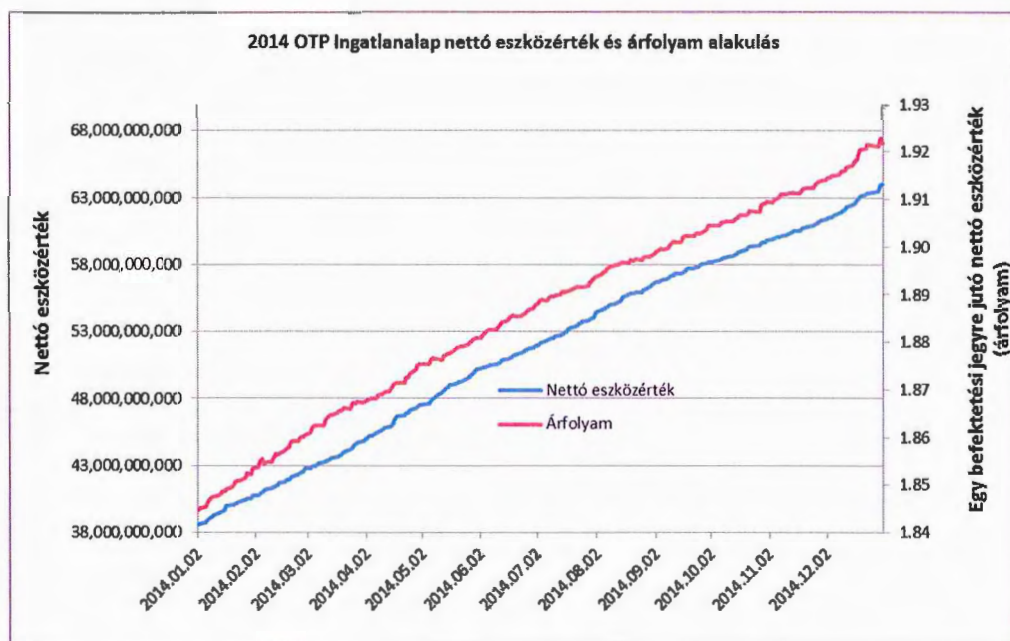
Nettó jövedelem	1.947.526
Felosztott és újrabefektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	23.461.542
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	56.916
Egyéb változás	-943.967
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	25.530.648

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

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF/DB
2012.12.28.	17.825.038.455	362.818.047	2.013.849.290	30.807.563.549	1,728331
2013.12.31.	20.896.189.924	3.920.150.973	848.999.504	38.539.386.040	1,844326
2014.12.31	33.314.491.604	13.470.712.862	1.052.411.182	64.023.184.351	1,921782

*A nettó eszközérték készítés technikájának következtében az év utolsó munkanapjára érvényes nettó eszközértékben (T nap) a T-2 munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

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



VI. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves hozam
2012. üzleti év (2011.12.30-2012.12.28.)	5,37%
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6,71%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31)	4,20%

VII. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

1) Bevételek/költségek alakulása

adatok ezer forintban

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	2013.12.31.	2014.12.31.
Ingyenértékesítések nyeresége: (Ingyenértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	40.871	789.384
Fedezeti ügyletek vesztesége	0	0
Fedezeti ügyletek nyeresége	0	0
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	2.120	47
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	1.410	76.253
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	7.612	16.607
Ingyenüzemeltetési költségek	281.456	300.366
Ingyen-közmű költségek	473.193	405.005
Ingyen-karbantartási költségek	121.744	69.263
Ingyenbiztosítási költségek	19.533	19.576
Ingyenadók	333.777	335.409
Ingyen-értékbecslési költségek	42.948	43.103
Ingyenügynöki jutalékok	11.058	30.712
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	40.179	49.532
Jogi költségek	5.654	8.340
Bankköltség	1.371	1.690
Kamatráfordítás	853.121	463.408

2) Éves beszámoló eredmény kimutatásának részletezése

a) 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
ÖSSZESEN	4.514.695	5.426.526

b) 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
ÖSSZESEN	346.117	1.287.930

c) Működési költségek alakulása*adatok ezer forintban*

	2013.01.01.- 2013.12.31.	2014.01.01.- 2014.12.31.
Értékcsökkenés	828.358	825.218
Egyéb működési költségek összesen	1.705.280	2.040.138
Működési költségek összesen	2.533.638	2.865.356
Egyéb működési költségek részletezése:		
- 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

Az Alap működési költségeiben személyi jellegű kiadások nincsenek, mivel az Alapnak munkavállalója nincs.
Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.441 E Ft +ÁFA.

d) 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
Összesen	612.874	720.952

e) **Pénzügyi műveletek eredménye**

adatok ezer forintban

	2013.01.01.- 2013.12.31.	2014.01.01.- 2014.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	281.069	407.169
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
Pénzügyi műveletek ráfordításai	942.423	609.180
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
Pénzügyi műveletek eredménye	-661.354	-202.011

f) **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

VIII. Származtatott ügyletek

2014-ben az Alapnak nem volt származtatott ügylete.

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

1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2014-ben mind az irodapiacra, mind a lakáspiacra az élénkülés jeleit lehetett tapasztalni. A lakáspiacra 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 irodapiacra 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 irodapiacra 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 megélénkült 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 állampapíri 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 bérlői adottsági ráta további emelése, magas hozamtermelő képességgel rendelkező ingatlanokkal bővíteni a portfóliót, valamint a portfólió struktúrájának optimalizálása.

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2014-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 788,3 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 hat származtatott alapot kezelt. A 2014. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 83%-át teszik ki az ingatlanalapok és 17%-ot a származtatott alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettségünk továbbra is magas.

Az Alapkezelő felügyeletét az öttagú felügyelő bizottság látta el. Az Alapkezelő létszáma 2014 év végén 44 fő volt.

X. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg
2014.01.01-2014.12.31 közötti időszakra kifizetett javadalmazás összeg	293.716 eFt
Teljes összegből a rögzített javadalom	259.397 eFt
Teljes összegből a változó javadalom	34.319 eFt
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	27.853 eFt
Létszám	44 fő

Az Alap Kezelési szabályzata az Alapkezelő illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

XI. Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak

1) Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak

Az Alapban nincs olyan eszköz, melyre különleges szabályok vonatkoznak.

2) Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások

Az Alap adott időszak alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

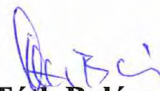
3) Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek

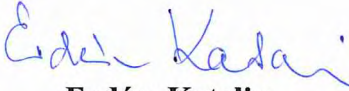
Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követi és méri az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrzi, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az adott időszak alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

XII. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2014.12.31-én:30,16%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2015. április 10.


Tóth Balázs
Vezérigazgató


Erdész Katalin
Vezérigazgató helyettes

Melléklet: Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg

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 Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2013.12.31. eFt	2014.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	47,763,333	48,107,099
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. Forgóeszközök	14,201,783	36,040,892
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 pénztárcákra 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 különbözete	-4,356	9,756
26	C. Aktív időbeli elhatárolások	1,467	2,282
27	1. Aktív időbeli elhatárolások	1,467	2,282
28	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
29	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
30	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	61,966,583	84,150,073

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	E. Saját tőke	38,569,894	64,100,542
32	I. INDULÓ TŐKE	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	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	17,666,672	30,745,187
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 különbözet 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	F. Céltartalékok	0	0
42	G. Kötelezettségek	23,355,105	19,980,532
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	H. Passzív időbeli elhatárolások	41,584	68,999
47	FORRÁSOK ÖSSZESEN	61,966,583	84,150,073

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" 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	396
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.