OTP Ingatlanbefektetési Alap

Éves jelentés és
független könyvvizsgálói jelentés

2013. december 31.

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Levélcím: 1438 Budapest, Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800
Fax: +36 (1) 428-6801
www.deloitte.hu

Bejegyezve: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg.: 01-09-071057

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Az éves jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2013. évi éves jelentés - amely magában foglalja az ezen időszakra vonatkozó éves beszámoló mérlegét, amelyben az eszközök és források egyező végösszege 61.966.583 eFt, az üzleti év eredménye 1.052.946 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 CXCIII. 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 felelősségünk 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati 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 függnek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves jelentés Alapkezelő általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Vélemény

Véleményünk szerint az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2013. évi éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCIII. 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 2013. évi éves beszámolóján alapulnak. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2013. évi éves beszámolójáról 2014. március 20-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait ezen időpontig vizsgáltuk meg. Az éves beszámolót az Alapkezelő tulajdonosa 2014. március 24-én jóváhagyta. A 2014. március 20-t követően bekövetkezett fordulónap utáni eseményekre vonatkozó eljárásaink a tulajdonos éves beszámoló jóváhagyására vonatkozó döntésére korlátozódtak.

Budapest, 2014. április 23.

.....	.....
Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna	Nagy Zoltán
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. 1068 Budapest Dózsa György út 84/C.	kamarai tag könyvvizsgáló 005027
000083	

otp Ingatlanalap

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

az OTP Ingatlanbefektetési Alap éves jelentéséhez

Az az OTP Ingatlanbefektetési Alap képviseletében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP Ingatlanbefektetési Alap éves jelentését az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudása szerint készítette el.

Az éves jelentés valós és megbízható képest ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2014. április 10.

Tóth Balázs
vezérigazgató
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Erdész Katalin
vezérigazgató helyettes
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Cím: 1012 Budapest, Pálya u. 4-6.
Telefon: 336-0900, Fax: 201-9322, E-mail: alapkezelo@otpingatlanalap.hu
Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság: 01-10-044185

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2013.

ÉVES JELENTÉS

2014. április 10.

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.)
	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.)

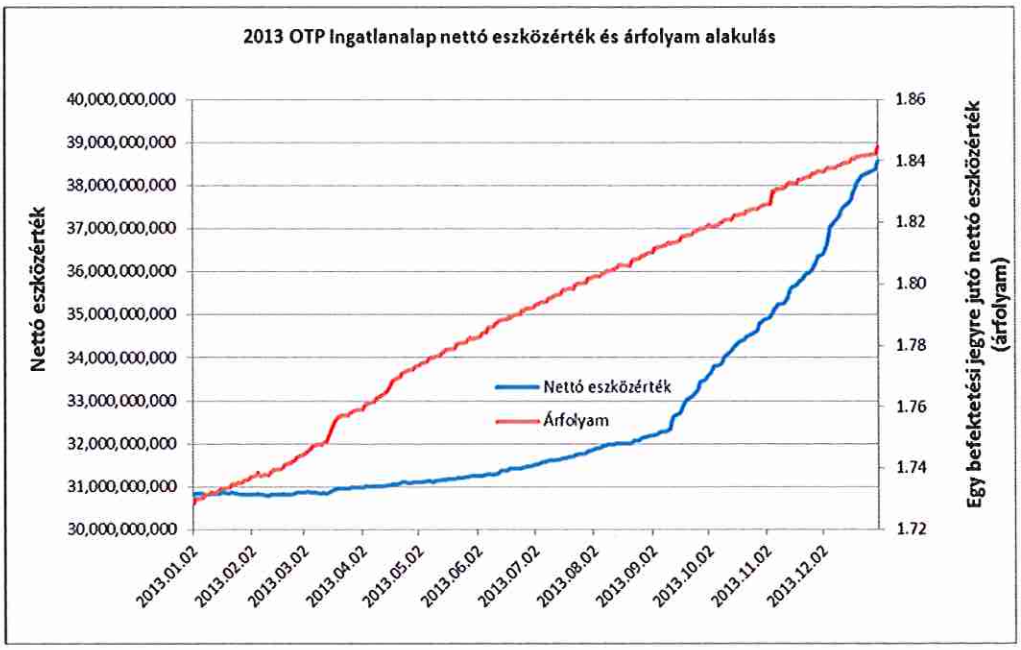
A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1211-5.

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**
2013.12.31.	**20.896.189.924**	3.920.150.973	848.999.504	**38.539.386.040**	**1,844326**

**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 2013. évben az alábbi grafikon szemlélteti.



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

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 év (2012.12.28-2013.12.31.)	6,71%

IV. 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.

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
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	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, 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, 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**
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 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			**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**

IV/2. 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/6. Aktív időbeli elhatárolások	**17.684**	**0,05**

II/5. Ingatlanok, berendezések			**53.123.979**	**137,84**
II/5/1. Ingatlanok			**51.702.079**	**134,15**
Funkciója	**Cím**	**Helyrajzi szám**	**Forgalmi ár**	
				-
IRODA	1012 Budapest, Mészáros u. 15-17.	7547/0/A	830.633	**2,16**
IRODA	1024 Budapest, Margit krt. 43-45.	13364/0/A/	1.052.400	**2,73**
IRODA	1025 Budapest, Szépvölgyi út 22.	14859/1	2.249.300	**5,84**
IRODA	1026 Budapest, Pasaréti út 29.	12030	326.800	**0,85**
IRODA	1027 Budapest, Margit krt. 8-10.	13511/0/A/	206.100	**0,53**
IRODA	1034 Budapest, Tímár u. 20	17624	694.600	**1,80**
IRODA	1042 Budapest, Árpád út 63-65.	70664/2/A/	184.000	**0,48**
IRODA	1042 Budapest, József. A. u. 92.	71677	775.000	**2,01**
IRODA	1051 Budapest, Nádor u. 16.	24579	3.198.000	**8,30**
IRODA	1054 Budapest, Vadász u. 12.	24789	1.010.000	**2,62**
IRODA	1055 Budapest, Markó u. 9.	24931	794.000	**2,06**
IRODA	1064 Budapest, Podmaninszky u. 65.	28481/0/A	297.000	**0,77**
IRODA	1068 Budapest, Benczúr u. 26.	29689	458.600	**1,19**
IRODA	1088 Budapest, Rákóczi út 15.	36545	603.700	**1,57**
IRODA	1092 Budapest, Ráday u. 42.	36925	1.430.600	**3,71**
IRODA	1093 Budapest, Kinizsi u. 30-36.	36840	3.824.435	**9,92**
IRODA	1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	562.000	**1,46**
IRODA	1126 Budapest, Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	174.600	**0,45**
IRODA	1131 Budapest, Babér u. 9.	26091/2	11.540.813	**29,95**
IRODA	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.	25466	4.295.100	**11,14**
IRODA	1136 Budapest, Tátra u. 16.	25110/0/A/	551.000	**1,43**
IRODA	1139 Budapest, Petneházy u. 52.	26233	1.830.100	**4,75**
IRODA	1195 Budapest, Üllői út 285.	164247/A/1	160.500	**0,42**
IRODA	1204 Budapest, Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	154.700	**0,40**
IRODA	1211 Budapest, Mansfeld P. u. 1	210146	322.400	**0,84**
IRODA	1225 Budapest, Nagytétényi út 218-220.	231310/6	345.500	**0,90**
IRODA	2310 Szigetszentmiklós, Losonci u. 1.	79/3/A	87.000	**0,23**
IRODA ÖSSZESEN	**BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE**		**37.958.882**	**98,49**
				-
KERESKEDELEM	1037 Budapest, Bécsi út 314.	20023/23/A	141.200	**0,37**
KERESKEDELEM	1154 Budapest, Wesselényi út 9/b.	80782/5	451.600	**1,17**
KERESKEDELEM	1173 Budapest, Csomafalva u. 1-2.	139800	865.700	**2,25**
KERESKEDELEM	2000 Szentendre, 11.sz. főút	2559803	81.600	**0,21**
KERESKEDELEM	2040 Budaörs, Keleti u. 1	10300/30	1.446.400	**3,75**
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	**BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE**		**2.986.500**	**7,75**
				-
KERESKEDELEM	2803 Tatabánya, Ságvári E. u. 45-47.	2119/209	1.039.025	**2,70**
KERESKEDELEM	3170 Szécsény, Rákóczi út 91.	79	84.000	**0,22**
KERESKEDELEM	4300 Nyírbátor, Kossuth L. u. 11.	2007	91.300	**0,24**
KERESKEDELEM	4900 Fehérgyarmat, Kossuth u. 14.	755	94.600	**0,25**
KERESKEDELEM	5700 Gyula, Hétvezér u. 2-6.	4486/A	61.700	**0,16**
KERESKEDELEM	7100 Szekszárd, Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	1.338.406	**3,47**
KERESKEDELEM	7800 Siklós, Felszabadulás út 29.	1150/2/A/1	77.500	**0,20**
KERESKEDELEM	9700 Szombathely, Dolgozók útja 1/a.	3783/A/1	175.600	**0,46**
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	**VIDÉK**		**2.962.131**	**7,69**
				-
LAKÓ	1023 Budapest, Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	3.000	**0,01**

LAKÓ	1025 Budapest, Barlang u. 17	15512	85.100	**0,22**
LAKÓ	1025 Budapest, Vend u. 26.	15414	276.600	**0,72**
LAKÓ	1125 Budapest, Zsolna u. 4.	9755	269.800	**0,70**
LAKÓ ÖSSZESEN	**BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE**		**634.500**	**1,65**
				-
LOGISZTIKA	1033 Budapest, Szőlőkert u. 4.	18900	1.524.600	**3,96**
LOGISZTIKA	1097 Budapest, Gubacsi u. 32.	38223	1.148.200	**2,98**
LOGISZTIKA	1211 Budapest, Terelő u. 1.	210146/205	1.123.700	**2,92**
LOGISZTIKA	1225 Budapest, Nagytétényi út 228.	231319	753.800	**1,96**
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	**BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE**		**4.550.300**	**11,81**
LOGISZTIKA	9027 Győr, Kardán u. 10.	5475/73	1.050.766	**2,73**
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	**VIDÉK**		**1.050.766**	**2,73**
TELEK	2040 Budaörs, Keleti u. 1 Bevásárlópark telek	10300/15	422.300	**1,10**
TELEK	2040 Budaörs, Keleti u. 1 Csikihegy telek	10300/17	379.000	**0,98**
TELEK	2040 Budaörs, Keleti u. 1 Lóhegy telek	10300/18	706.300	**1,83**
TELEK	2040 Budaörs, Keleti u. 1 utak	10300/19	51.400	**0,13**
TELEK ÖSSZESEN	**BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE**		**1.559.000**	**4,05**
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok			**1.421.900**	**3,69**
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE			
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1143 Budapest, Hungária krt 17-19.	32472	**1.421.900**	**3,69**

V. ***Ingatlan adatok***

V.1. Épületek egyedi jellemzői 2013.12.31.

CÍM / BESOROLÁS	HRSZ	Bérbeadható terület m2	Bérbe-adottság %	Építés, Használatba -vétel 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, továbbszámlázza 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, továbbszámlázza 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 bérbeadó fizeti, továbbszámlázza a bérlő felé
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
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**	**84,63%**			
KERESKEDELEM/BP						
1173 Budapest, Csomafalva u.1-2.	139800	3.540		2002	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbszámlázza 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, továbbszámlázza a bérlő felé
2040 Budaörs, Keleti u. 1	10300	6.726		2007	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbszámlázza 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**	**15,75%**			
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, Hétvezér u. 2-6.	4486/A	391		1972	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi

						díjakat bérbeadó fizeti, továbbszámlázza 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, továbbszámlázza a bérlő felé
KERESKEDELEM/VIDÉK összesen		**12.449**	**92,03%**			
LAKÓ/BP						
1025 Budapest, Barlang u. 17	15512/11	205		1998	1	Külön kezelő szervezet, a közüzemi díjakat a bérbeadó fizeti
1025 Budapest, Vend u. 26.	15414	617		1995	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbszámlázza 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		**1.837**	**70,32%**			
LOGISZTIKA/BP						
1033 Budapest, Szőlőkert u. 4.	18900	7755		2005	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbszámlázza a bérlő felé
1225 Budapest, Nagytétényi út 228.	231319	6906		1938	5-10	Külön kezelő szervezet, közüzemi díjakat bérbeadó fizeti, továbbszámlázza 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, továbbszámlázza a bérlő felé
LOGISZTIKA/BP összesen		**49.661**	**48,67%**			
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**	**72,33%**			

V.2. Telkek egyedi jellemzői 2013.12.31.

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	204. 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 összehasonlításon** (*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 hozamrátával – 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 2013.12.31.

BESOROLÁS	BUDAPEST				VIDÉK		ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	KERESKEDELEM	LAKÓ	LOGISZTIKA	KERESKEDELEM	LOGISZTIKA	
Éves bérleti díj (eHUF)	2.958.992	78.272	48.636	338.565	289.381	103.008	3.816.854
Össz. Évesített bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF)	1.493.464	44.241	48.311	216.248	198.475	103.008	2.103.746
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)	37.958.882	2.994.800	634.500	4.550.300	2.962.131	1.050.766	50.151.379
Ingatlan-jövedelmezőség %	8,13	2,20	7,34	9,56	9,60	9,85	8,02
Fajlagos bérleti díjbevétel HUF/m2	22.533	3.005	24.747	6.926	23.383	12.966	17.212
Fajlagos ingatlanértékek	300.917	197.117	381.999	91.627	237.941	131.939	235.373
Értéknövelő beruházások (eHUF)	29.319	-	-	33.351	-	-	62.669
Ingatlanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	0,55	-1,41	0,89	0,01	0,44	2,34	0,41

V.5. Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2013.12.31.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2012.12.31.	171,75%
	2013.12.31.	137,84%
Bérlők száma		210
Vevők száma		1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	65,88%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	4,22év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	58,82%

VI. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

VI.1. Bevételek/költségek alakulása

adatok E Ft-ban

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	2012.12.31.	2013.12.31.
Ingatlanértékesítések nyeresége: (Ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	**1.672**	**40.871**
Fedezeti ügyletek vesztesége	0	0
Fedezeti ügyletek nyeresége	0	0
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	567	2.120
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	907	1.410
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	7.885	7.612
Ingatlanüzemeltetési költségek	282.350	281.456
Ingatlan-közmü költségek	440.143	473.193
Ingatlan-karbantartási költségek	63.591	121.744
Ingatlanbiztosítási költségek	19.582	19.533
Ingatlanadók	311.421	333.777
Ingatlan-értékbecslési költségek	42.077	42.948
Ingatlanügynöki jutalékok	686	11.058
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	38.013	40.179
Jogi költségek	8.704	5.654
Bankköltség	1.343	1.371
Kamatráfordítás	1.205.893	853.121

VI.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok E Ft-ban

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

VI.3. Működési költségek alakulása

adatok E Ft-ban

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

Az Alap működési költségeiben személyi jellegű kiadások nincsenek, mivel az Alapnak munkavállalója nincs. **Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 2.400 E Ft +ÁFA.**

VI.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok E Ft-ban

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

VI.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok E Ft-ban

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

VI.6. Rendkívüli eredmény

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

adatok E Ft-ban

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

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

1. 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 2.03% kamatfelár (évente). (A folyósított hitelrészeket egyszeri díj is terheli.)

3. 2009. április 10-én 6.500.000e HUF rulírozó 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 lejárata 2015.01.11.
2012.december 31-én a hitelkeretből 3.000.000eFt-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 8.665.824 eFt, amelyet 1.249.295eFt jelzálog terhel.

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

1024 Budapest Margit krt. 43-45.
1025 Budapest Vend u. 26.
1026 Budapest Pasaréti út 29.
1027 Budapest Margit krt. 8-10.

1034 Budapest Tímár u. 20
1042 Budapest Árpád út 63-65.
1042 Budapest József. A. u. 92.
1051 Budapest Nádor u. 16.
1054 Budapest Vadász u. 12.
1055 Budapest Markó u. 9.
1064 Budapest Podmaninszky u. 65.
1068 Budapest Benczúr u. 26.
1088 Budapest Rákóczi út 15.
1092 Budapest Ráday u. 42.
1093 Budapest Kinizsi u. 30-36.
1097 Budapest Gubacsi u. 32.
1115 Budapest Bartók Béla út 92-94.
1125 Budapest Zsolna u. 4.
1126 Budapest Böszörményi út 9-11.
1131 Budapest Babér u. 9.
1133 Budapest Pozsonyi út 56.
1136 Budapest Tátra u. 16.
1154 Budapest Wesselényi út 9/b.
1173 Budapest Csomafalva u. 1-2.
1195 Budapest Üllői út 285.
1204 Budapest Kossuth. L. u. 44-46.
1211 Budapest Terelő u. 1.
1225 Budapest Nagytétényi út 218-220.
1225 Budapest Nagytétényi út 228.
2310 Szigetszentmiklós Losonci u. 1.
7100 Szekszárd Tarcsai V. u. 89.
9700 Szombathely Dolgozók útja 1/a.

A fenti ingatlanok összes piaci értéke a mérleg fordulónapján 39.130.992eFt, amelyet 18.168.390eFt jelzálog terhel.

A 8,2 mrd HUF hitel fedezete az alábbi ingatlanokra terhelt jelzálogjog:

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

5700 Gyula Hétvezér u. 2-6.
7800 Siklós Felszabadulás út 29.
9027 Győr Kardán u. 10.

A fenti ingatlanok összes piaci értéke a mérleg fordulónapján 13.906.224 eFt, amelyet év végén hiteltartozás miatti jelzálogjog nem 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 foglaltalt 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 Létesítményüzemeltető Kft.	Bérleti szerződés	Ingatlan bérlés
OTP Ingatlanpont Ingatlanközvetítő Kft.	Bérleti szerződés	Ingatlan bérlés
OTP Életjáradék Zrt.	Bérleti szerződés	Ingatlan bérlés
OTP Faktoring Zrt.	Bérleti szerződés	Ingatlan bérlés
OTP Bank Nyrt.	Bérleti szerződés	Ingatlanok bérlése

Ingatlanalap portfóliójában levő ingatlanok hasznosításából befolyó bevételek és a kapcsolt vállalkozás részére hasznosított ingatlanokból befolyó bevételek aránya: 36,73%

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

Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2013-ban még nem következett be alapvető fordulat az ingatlanpiacon, a legtöbb térségben még mindig a válság előtti szint alatt vannak az ingatlanárak, de pont ebből kínálkozik az ingatlanpiac jelenlegi kedvező beszállási lehetősége. A piacon számtalan kiváló minőségű, de jó árú ingatlan található, amelyekkel Amerikában és Nyugat-Európában a nagybefektetők már intenzíven bővítik portfóliójukat, így részben ez a felhalmozás, illetve maga a kilábalás tudja előre vinni ezt a szegmenst.
A konkrét piacok teljesítményéről elmondható, hogy a nagyobb, egyébként is aktívabb területeken növekedtek az eladások, nagyon népszerűek a prémium kategóriába tartozó ingatlanok, így Nyugat-Európában többek között Párizs és München irodapiaca lendült be igazán, de a Japánban zajló folyamatok is bizakodásra adnak okot. A következő időszakban minden bizonnyal felkelti a befektetők figyelmét a közép-európai ingatlanpiac is.
A kelet-közép-európai ingatlanpiac is komoly fellendülés előtt áll, a térségen belül pedig Magyarország irodapiaca több szempontból is kiemelkedően vonzó befektetési és bérlési célpont a hazai és nemzetközi

cégek számára. Magyarország földrajzi, logisztikai adottságai, párosulva a szakképzett munkaerővel és az EU-n belül egy főre jutó legalacsonyabb irodabérleti költséggel, kitűnő körülményeket biztosítanak a beruházások számára. A hazai és a környező országok munkaerejének Budapestre és vonzáskörzetébe történő letelepedése tovább erősítheti ezt a hatást.
Tekintettel arra, hogy a nemzetközi befektetési portfóliókban egyre nagyobb súlyt képviselnek az ingatlanok, illetve köszönhetően annak, hogy rövid idő alatt sokat emelkedtek a részvény és kötvényárak, az attraktívabb árszinteken lévő jó minőségű ingatlanokban egyre többen látnak kedvező befektetési lehetőséget. Ezen nagybefektetői szemlélet alapján bízhatunk abban, hogy fenntartható ütemű növekedési pályára kerül a globális ingatlanpiac.
Annak ellenére, hogy az ingatlanpiac a vártnál lassabban fordult az emelkedés irányába, egy fenntarthatóbb emelkedési pályára kerülhet, és ebben a piaci környezetben, amikor már a legtöbb, túlárazott eszközosztályból kiutat keresnek a befektetők, a most még alulárazott ingatlanpiac kiemelkedő helyzeti előnyre tehet szert. Ebben a szegmensben tehát van még növekedési potenciál.

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

Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2013-ben is sikeres évet zárt. Adózás előtti eredménye 234,3 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 2013. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 86%-át teszik ki az ingatlanalapok és 14%-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 2013 év végén 38 fő volt.

Budapest, 2014. április 10.

Tóth Balázs
Vezérigazgató

Erdész Katalin
Vezérigazgató helyettes

Melléklet: Könyvvizsgálói jelentés, Könyvvizsgáló által hitelesített mérleg

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés

2013. december 31.

Deloitte

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Levélcím: 1438 Budapest, Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800
Fax: +36 (1) 428-6801
www.deloitte.hu

Bejegyezve: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg.: 01-09-071057

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az OTP Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 61.966.583 eFt, az üzleti év eredménye 1.052.946 eFt nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves beszámolóért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függnek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló Alapkezelő általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az OTP Ingatlanbefektetési Alap 2013. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

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

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

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

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

Budapest, 2014. március 20.

Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna	Nagy Zoltán
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. 1068 Budapest Dózsa György út 84/C.	kamarai tag könyvvizsgáló 005027
000083	

2/2

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

Statisztikai számjel

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

OTP Ingatlanbefektetési Alap

1012 Budapest, Pálya u. 4-6

ÉVES BESZÁMOLÓ

2013. december 31.

Budapest, 2014. február 14.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statisztikai számjel

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

Budapest, 2014. február 14.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statisztikai számjel

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2012.12.31. eFt	2013.12.31. eFt
31	**E. Saját tőke**	**30,847,691**	**38,569,894**
32	I. INDULÓ TŐKE	17,825,145	20,903,222
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	149,554,580	153,583,323
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-131,729,435	-132,680,101
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	**13,022,446**	**17,666,672**
36	a/1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	a/2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	-12,543,457	-9,976,389
	2. Értékelési különbözet tartaléka	4,939,480	5,963,692
38	3. Előző év(ek) eredménye	19,828,020	20,626,423
39	4. Üzleti év eredménye	798,403	1,052,946
40	**F. Céltartalékok**	**0**	**0**
41	**G. Kötelezettségek**	**26,868,980**	**23,355,105**
42	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	24,540,853	20,801,820
43	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,336,409	1,294,662
44	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	991,718	1,258,623
45	**H. Passzív időbeli elhatárolások**	**45,878**	**41,584**
46	**FORRÁSOK ÖSSZESEN**	**57,762,449**	**61,966,583**

Budapest, 2014. február 14.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statisztikai számjel

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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2012.01.01.-2012.12.31. eFt	2013.01.01.-2013.12.31. eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	4,353,957	4,514,095
2	II. Egyéb bevételek	191,968	346,117
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	54,846	0
4	IV. Működési költségek	2,412,513	2,533,638
5	V. Egyéb ráfordítások	358,287	612,874
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	468,492	281,069
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,376,453	942,423
8	VIII. Rendkívüli bevételek	0	0
9	IX. Rendkívüli ráfordítások	13,933	0
10	X. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
11	**XI. Tárgyévi eredmény**	**798,403**	**1,062,946**

Budapest, 2014. február 14.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.