

**OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

**2017.**

**FÉLÉVES JELENTÉS**

2017. augusztus 30.

## 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.

<b>Alapkezelő:</b>	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 1-3 1. em.)
<b>Letétkezelő:</b>	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
<b>Forgalmazók:</b>	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.)
<b>Ingatlanértékelő:</b>	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.) SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
<b>Könyvvizsgáló:</b>	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 beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz a beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az időszak utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak az időszak utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/ kötelezettségek szerepeltethetők.

	adatok ezer forintban	
	2016.12.30	2017.06.30.
Átruházható értékpapírok	6.249.761	53.306.298
Banki egyenlegek	81.111.566	56.091.721
Egyéb eszközök	67.016.497	74.566.870
Összes eszköz	154.377.824	183.964.889
Kötelezettségek	1.543.831	1.346.150
Nettó eszközérték	152.833.993	182.618.739

### 1. Eszközök összetétele 2016. december 30.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK:</b>	<b>1.543.831</b>	<b>1,01</b>
I/1. Hitelállomány	397.688	0,26
I/2. Egyéb kötelezettségek	1.057.887	0,69
<i>alapkezelői díj</i>	200.204	0,13
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	29.504	0,02
<i>ingatlanszakértői díj</i>	5.317	0,00
<i>költségként elsz. egyéb tétel</i>	10.320	0,01
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	812.542	0,53
		-

I/3.Céltartalékok	0	0,00
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	88.256	0,06
<b>II. ESZKÖZÖK:</b>	<b>154.377.824</b>	<b>101,01</b>
II/1. Folyószámla, készpénz	80.396.111	52,60
II/2. Egyéb követelés	715.455	0,47
II/3. Lekötött bankbetétek	0	0,00
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	0	0,00
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0,00
II/4. Értékpapírok	6.249.761	4,09
II/5. Ingatlanok, berendezések	65.569.452	42,90
II/5/1. Ingatlanok	63.960.852	41,85
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	1.608.600	1,05
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	89.823	0,06
II/7 Határidős deviza ügyletek /követelés	1.357.222	0,89

## 2. Eszközök összetétele 2017. június 30.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK:</b>	<b>1 346 150</b>	<b>0,74</b>
I/1. Hitelállomány	-	-
<b>I/2. Egyéb kötelezettségek</b>	<b>1 392 973</b>	<b>0,76</b>
alapkezelői díj	502 308	0,28
letétkezelői, értékelői díj	20 151	0,01
ingatlanszakértői díj	3 744	0,00
költségként elsz. egyéb tétel	12 259	0,01
egyéb-nem költség alapú köt.	854 511	0,47
különadó	18 162	0,01
bef.jegy forgalmazásból eredő köt.	44 940	0,02
értékpapír, határidős ügyletek miatti köt.	-	-
előleg kötelezettség	-	-
bérlői óvadék	470 140	0,26
szállítókkal szembeni köt.	23 659	0,01
költségvetéssel szembeni köt.	229 905	0,13
egyéb	67 705	0,04
<b>I/3.Céltartalékok</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>-</b>	<b>0,03</b>
bérleti díj elhat	18 781	0,01
üzemeltetési költség	65 604	0,04
<b>II. ESZKÖZÖK:</b>	<b>56 198 442</b>	<b>30,77</b>
<b>II/1. Folyószámla, készpénz</b>	<b>55 363 302</b>	<b>30,32</b>
<b>II/2. Egyéb követelés</b>	<b>662 670</b>	<b>0,36</b>
bef.jegy forgalmazásból eredő köv.	320 897	0,18
értékpapír, határidős ügyletekből eredő köv.	-	-
bérlőkkel szembeni követelés	251 699	0,14

előleg követelés	28 461	<b>0,02</b>
költségvetéssel szembeni köv.	54 927	<b>0,03</b>
egyéb követelések	6 686	<b>0,00</b>
<b>II/3. Lekötött bankbetétek</b>	<b>65 749</b>	<b>0,04</b>
<b>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű</b>	<b>65 749</b>	<b>0,04</b>
<b>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű</b>	-	-
<b>II/4. Értékpapírok</b>	-	-
<b>II/5. Ingatlanok, berendezések</b>	-	-
II/5/1. Ingatlanok	-	-
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	-	-
<b>II/5. Határidős deviza ügyletek /követelés</b>	-	-
<b>II/6 Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>106 721</b>	<b>0,06</b>
ÁB elhatárolás	132 156	<b>0,07</b>
Helyi adó	-	<b>0,01</b>

## 2.1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	6 500 000	310,09	<b>313,30</b>	20 873	2017.08.10
ELADÁSI	8 965 000	310,18	<b>310,49</b>	2 764	2017.09.05
ELADÁSI	695 000	310,30	<b>309,30</b>	696	2017.10.04
ELADÁSI	43 580 000	310,29	<b>313,36</b>	133 629	2017.10.02
ELADÁSI	1 700 000	310,21	<b>312,73</b>	4 290	2017.09.11
ELADÁSI	827 000	310,33	<b>312,40</b>	1 714	2017.10.10
ELADÁSI	31 500 000	310,21	<b>312,43</b>	70 037	2017.09.11
ELADÁSI	30 000 000	310,33	<b>312,61</b>	68 369	2017.10.11
ELADÁSI	25 000 000	309,95	<b>307,63</b>	57 920	2017.07.10
ELADÁSI	18 000 000	310,48	<b>308,81</b>	30 054	2017.11.13
ELADÁSI	1 641 000	309,98	<b>307,13</b>	4 671	2017.07.17
ELADÁSI	10 000 000	310,05	<b>308,53</b>	15 183	2017.08.01
ELADÁSI	850 000	310,17	<b>312,11</b>	1 649	2017.08.28
ELADÁSI	550 000	309,92	<b>312,77</b>	1 569	2017.07.03
ELADÁSI	30 000 000	310,48	<b>312,90</b>	72 610	2017.11.13
ELADÁSI	20 000 000	310,38	<b>310,88</b>	9 901	2017.10.24
ELADÁSI	32 003 000	310,26	<b>309,69</b>	18 391	2017.09.25
ELADÁSI	5 500 000	310,18	<b>308,12</b>	11 340	2017.09.05
ELADÁSI	25 000 000	309,95	<b>308,63</b>	33 045	2017.07.10
ELADÁSI	35 000 000	310,17	<b>309,45</b>	25 192	2017.08.28
USD				-	

ELADÁSI	3 450 000	272,38	<b>292,05</b>	67 858	2017.08.17
				<b>258 770</b>	

## 2.2. Értékpapírok

II/4. Értékpapírok	Piaci érték E Ft
Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	34 657 923
Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	18 648 375

## 2.3. Ingtalan adatok

### a) Ingtalan funkcionális kategóriák szerinti értékei 2017.06.30.

adatok forintban

Funkció	Cím	Forgalmi ár Ft	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések		<b>74 201 379 199</b>	<b>40,63</b>
II/5/1. Ingatlanok		<b>72 354 379 199</b>	
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	37 376 278 000	20,47
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	3 705 121 000	2,03
KERESKEDELMI ÖSSZESEN	VIDÉK	10 633 128 580	5,82
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	337 400 000	0,18
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	14 252 852 000	7,80
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK	4 630 699 619	2,54
TELEK ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	1 418 900 000	0,78
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok		<b>1 847 000 000</b>	
Fejlesztés alatt álló ingatlan	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	1 847 000 000	1,01

### b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2017.06.30.

BESOROLÁS MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	BUDAPEST				VIDÉK		ÖSSZESEN
	IRODA	KERESKEDELEM	LAKÓ	LOGISZTIKA	KERESKEDELEM	LOGISZTIKA	
Féléves bérleti díj (eHUF)	1 478 387	99 390	15 655	683 030	160 930	278 264	2 715 656
Össz. féléves bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF)	728 561	9 003	15 489	330 969	-	241 609	1 325 631
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	36 531 679	3 708 218	337 400	14 100 941	3 316 724	4 554 590	62 549 552
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	37 376 278	3 712 721	337 400	14 252 852	10 633 128	4 630 700	70 943 079
Ingtalan-jövedelmezőség %	7,30	5,19	7,88	10,54	2,76	12,05	7,47
Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m2	25 088	10 061	46 687	15 013	7 667	14 974	16 831
Fajlagos ingatlanértékek	319 079	218 794	506 607	129 123	255 899	122 671	218 652
Értéknövelő beruházások (eHUF)	14 179	-	-	21 567	4 200	2 152	42 098
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	2,27	0,12	-	0,92	-	2,56	1,67
Bérbeadottság %	79,01	81,60	99,40	98,44	91,74	98,00	89,64

c) **Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2017.06.30.**

<b>Mutató</b>	<b>Időpont/Számítás módja</b>	<b>Érték</b>
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2016.12.30.	42,90%
	2017.06.30.	40,63%
Bérlők száma		190
Vevők száma		0
Bérlési szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérlési díj+üzemeltetési költség	182,17%
Bérlési szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérlési díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	3,72év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	0,00%

**III. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása**

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			HUF/DB
2012.12.28	<b>17.825.038.455</b>	362.818.047	2.013.849.290	<b>30.807.563.549</b>	<b>1,728331</b>
2013.12.31	<b>20.896.189.924</b>	3.920.150.973	848.999.504	<b>38.539.386.040</b>	<b>1,844326</b>
2014.12.31	<b>33.314.491.604</b>	13.470.712.862	1.052.411.182	<b>64.023.184.351</b>	<b>1,921782</b>
2015.12.31	<b>39.919.974.493</b>	13.605.666.360	7.000.183.471	<b>79.214.970.529</b>	<b>1,984344</b>
2016.12.30	<b>74.583.383.565</b>	43.283.018.738	8.173.345.832	<b>152.833.992.862</b>	<b>2,049169</b>
2017.06.30	<b>88.036.756.568</b>	20.424.461.130	7.621.096.993	<b>182.618.739.125</b>	<b>2,074347</b>

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

#### **IV. Az Alap hozamának alakulása**

<b>Időszak</b>	<b>Éves/Féléves hozam</b>
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6,71%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31.)	4,20%
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	3,26%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	3,27%
2017. üzleti félév (2016.12.31-2017.06.30.)	1,23%

#### **V. Származtatott ügyletek**

2017. I félévben az Alapnak határidős ügyletei voltak, a nyitott ügyleteket a II.2.1-es pontban részleteztük.

#### **VI. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

##### **1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők**

2017 első félévében folytatódott az élénkülés a hazai ingatlanpiacon. Minden szegmensben tapasztalható volt kereslet élénkülése, valamint a befektetői aktivitás növekedése. Az optimizmus a szektorral kapcsolatban továbbra is magas, azonban a felelőtlen, nagy tőkeáttétel felhasználásával indított fejlesztések ideje (még) nem kezdődött el. A beruházások tervezése és kivitelezése során nagy gondot jelent a megfelelő minőségű munkaerő hiánya.

A hazai irodapiacra továbbra is jellemző az alacsony beruházási aktivitás melletti magas kereslet. A fővárosi és környező területeken mért üresedési ráta mértéke tovább csökkent, és a valaha mért legalacsonyabb szinten, 8.6%-on zárta a félévet. A hozamok továbbra is csökkenő tendenciát mutatnak, tavaly év végéhez képest 25-50 bázisponttal csökkentek. Az így kialakult 6-7% közötti hozamok még mindig jelentős hozamelőnyt biztosítanak az ingatlanszektorban a többi fix hozamú befektetéshez képest.

A logisztikai ingatlanok piaca nagyon erős hat hónapot produkált idén, melynek köszönhetően a kihasználtsági ráta rekord alacsonyra esett. A fővárosi agglomerációban található logisztikai ingatlanok tekintetében a mutató 5.5%-os mértéket ért el. A bérleti díjak érdemi emelkedését lehetett tapasztalni a félév során, ami a kiadható területek szűkösége és az új átadások előre lekötött volta miatt következett be. A hozamokat tekintve nem történt érdemi változás az előző év végéhez képest, továbbra is 8-9%-os hozam mellett történnek a tranzakciók.

A kiskereskedelmi forgalmi tovább javultak köszönhetően az erős gazdasági növekedésnek és a lakosság javuló jövedelmi helyzetének. A főbb bevásárló utcákban és plázákban a kereslet tovább nőtt, ezzel együtt a bérleti díjak is 20% körüli mértékben emelkedtek tavaly év végéhez képest. Ennek nyomán több új fejlesztés is indult a plázastop ellenére, pl. egy új IKEA Soroksáron illetve az Etele City Center, mely 2019-ben kerül majd átadásra. A kiskereskedelmi ingatlanok hozama 6-7.5% körül volt a félév végén elhelyezkedéstől függően. A limitált új kínálat következtében a befektetők érdeklődése továbbra is magas maradhat a szegmens iránt.

Összességében továbbra is az látható, hogy a hazai ingatlanpiac kezd egyértelműen kilábalni a 2013-ban elért mélypontról és mostani fellendülés tartósnak bizonyulhat. A várhatóan szintén tartósan alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a vállalati hitelezés (központi kormányzatok által is ösztönzött) aktivitásának növekedése, valamint a nemzetközi összehasonlításban továbbra is igen kedvező elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési alternatívának kínálják a hazai ingatlanpiacot. A kisbefektetők számára jellemzően az ingatlanalapok biztosíthatnak részesedést ennek a szegmensnek a teljesítményéből, mely alapok továbbra is nagyon kedvező hozam/kockázat aránnyal képesek működni.

### **Jövőbeni kilátások**

Az idei év hátralévő részére is robusztus növekedés várható a magyar gazdaságban, a háztartások jövedelme tovább nőhet, ami a fogyasztásra is pozitív hatással lesz. A fundamentumok javulása az ingatlanpiac minden szegmensére jótékonyan hat. Nő a bérlemények iránti kereslet, a piaci kockázat és bizonytalanság csökkenhet, valamint a befektetők kereslete is növekszik a szektor iránt.

A hazai kamatkörnyezet középtávon várhatóan a jelenlegi alacsony szinteken maradhat, a jegybank az előrejelzések alapján 2019-ig nem fog emelni a 0.90%-on lévő irányadó rátán. Az MNB legutóbbi kommunikációja szerint továbbra is keresi a nem konvencionális ösztönzők alkalmazásának lehetőségét, amivel a pénzügyi kondíciók további lazítását próbálják majd elérni. A bérek reálértékének emelkedése növelte a háztartások megtakarításait és ezeket a megtakarítók jószerevel a kockázatosabb eszközosztályokba forgatták vissza. A likviditási és pénzügyi alapokból tőkekiáramlás volt megfigyelhető, melyek újbóli befektetése jellemzően lakossági állampapírokba, ingatlanalapokba és vegyes alapokba történt.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra fókuszál, mintegy 74 milliárd forint értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek között irodaházak, logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ. Az Alap ingatlanjai túlnyomó részben Budapesten és agglomerációs körzetében vannak, ahol kedvezően alakult a bérleti kereslet alakulása. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság van, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú bérleti szerződések megkötésére.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap iránt magas a befektetői érdeklődés, ami annak is köszönhető, hogy a jelenlegi alacsony kamat- és hozamkörnyezetben mérsékelt kockázati szint mellett versenyképes, a pénzügyi eszközöknél lényegesen magasabb hozamot tudott elérni. Az idei első féléves nem évesített visszatekintő hozama 1.23% volt, melyet alacsony volatilitás mellett tudott elérni. Az árfolyam folyamatosan és egyenletesen növekszik. Az Alap nettó eszközértéke jelentősen növekedett, 2017. június 30-án 182 milliárd forint volt.

Az Alap jövőjére vonatkozóan kiemelt célnak tekintjük a bérbe adottsági ráta további emelését, a magas hozamtermelő képességgel rendelkező ingatlanok akvizícióját és a portfólió struktúrájának optimalizálását.



## 2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a 2017-es év első hat hónapja során több új alappal is bővítette termékpalettáját. 2017. januárban indult el az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap forgalmazása, mely egy prémium kategóriás budapesti ingatlanokba fektető alap. Emellett az Alapkezelő két nyilvános zártvégű alapot is indított, melyekkel részleges tőkevédelem mellett a nemzetközi ingatlanpiacok teljesítményéből lehet részesedni.

Az Alapkezelő felügyeletét a négytagú felügyelőbizottság látja el.

Az Alapkezelő ügyvezetését 2017. március 23. napjától héttagú igazgatóság látja el.

Az Alapkezelő munkaszervezetének vezetését, az üzleti tevékenység irányítását 2016.06.08-tól Dr. Barna Zsolt Vezérigazgató látja el.

2017.06.19-étől az Alapkezelő új székhelyre költözött, melynek címe: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

### VII. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg
2017.01.01-2017.06.30. között időszakra kifizetett javadalmazás összeg	183.580
Teljes összegből a rögzített javadalom	154.755
Teljes összegből a változó javadalom	28.825
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	58.678
Létszám	42 fő

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

## **VIII. 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. A törvény által előírt minimum 15%-os likvid eszköz tartást az alap likvid eszköz állománya folyamatosan jelentős mértékben meghaladja. 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. Mindezekon túlmenően a 78/2014. (III.14.) Kormány rendeletben és az Ingatlanalap Kezelési szabályzatában az Alapkezelő által külön meghatározott - az egyes portfólió elemekre vonatkozó - befektetési korlátokat és az egyéb működési előírások betartását napi szinten ellenőrzi. Az adott időszak alatt olyan tény, körülmény nem merült mely, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

## **IX. Tőkeáttétel**

Tőkeáttétel mértéke 2017.06.30-án: 0.00%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

**Budapest, 2017. augusztus 30.**

**Dr Barna Zsolt**  
Vezérigazgató

**Dr. Tóth Nándor**  
Vezérigazgató helyettes

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

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.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.12.31. eFt	2017.06.30 eFt
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>62 463 622</b>	<b>70 737 820</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	165	0
3	1. Szellemi termékek	165	0
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	62 463 457	70 737 820
5	1. Ingatlanok	50 887 530	57 791 405
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	10 366 865	11 493 311
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	3 222	7 608
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	1 205 840	1 445 496
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
11	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
12	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
13	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>92 333 559</b>	<b>112 925 683</b>
14	I. KÉSZLETEK	3 344 200	3 344 200
15	1. Ingatlankészletek	3 408 324	3 420 561
16	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-64 124	-76 361
17	II. KÖVETELÉSEK	232 552	789 526
18	1. Követelések	251 347	809 851
19	2. Követelések értékvesztése (-)	-19 272	-19 272
20	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	477	-1 053
21	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
22	III. ÉRTÉKPAPÍROK	6 288 457	53 295 708
23	1. Értékpapírok	6 312 829	52 784 097
24	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-24 372	511 611
25	a) kamatokból, osztalékokból	199 503	163 006
26	b) egyéb	-223 875	348 605
27	IV. PÉNZESZKÖZÖK	82 468 350	55 496 249
28	1. Pénzeszközök	82 631 653	55 934 870
29	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-163 303	-438 621
30	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>8 657</b>	<b>0</b>
31	1. Aktív időbeli elhatárolások	8 657	0
32	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
33	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>593 379</b>	<b>1 200 011</b>
34	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>155 399 217</b>	<b>184 863 514</b>

Budapest, 2017. augusztus 30.

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.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

**MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.12.31. eFt	2017.06.30 eFt
35	<b>E. Saját tőke</b>	<b>153 895 833</b>	<b>183 769 490</b>
36	I. INDULÓ TŐKE	75 127 622	88 013 936
37	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	223 945 144	244 402 443
38	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-148 817 522	-156 388 507
39	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	78 768 211	95 755 554
40	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
41	2. Forg-ban lévő bef. jegyek eszközért. névértk különbözete	43 566 515	57 172 864
42	3. Értékelési különbözet tartaléka	10 470 356	12 479 363
43	4. Előző év(ek) eredménye	23 203 051	24 731 340
44	5. Üzleti év eredménye	1 528 289	1 371 987
45	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
46	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>1 425 399</b>	<b>1 058 919</b>
47	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	65 807	0
48	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 309 333	1 055 651
49	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZÉS	50 259	3 268
50	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>77 985</b>	<b>35 105</b>
51	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>155 399 217</b>	<b>184 863 514</b>

Budapest, 2017. augusztus 30.

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.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

## EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016.01.01- 2016.12.31. eFt	2017.01.01- 2017.06.30. eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	5 615 506	3 140 532
2	II. Egyéb bevételek	91 510	36 550
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	516 855	0
4	IV. Működési költségek	3 891 099	2 312 623
5	V. Egyéb ráfordítások	487 622	258 980
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	2 433 558	2 146 639
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 716 709	1 380 131
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	<b>IX. Tárgyévi eredmény</b>	<b>1 528 289</b>	<b>1 371 987</b>

Budapest, 2017. augusztus 30.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Jelen dokumentum sajátkezű aláírásképet biztonsági okból nem tartalmaz. Jelen dokumentum a cégszerű aláírással és/vagy vagy egyéb felelős személy aláírásával ellátott papír alapú dokumentum tartalmával mindenben megegyezik és sajátkezű aláírás nélkül is cégszerűnek illetve hitelesnek tekinthető.