

**OTP Ingatlanbefektetési Alap**

**2023.01.01-2023.06.30**

**FÉLÉVES JELENTÉS**

2023. augusztus 31.

## 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: 1211-05. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

<b>Alapkezelő:</b>	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 1-3.)
<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 99.)
	SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft. (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
	Grant Thornton Kft. (West Point Business Center 1032 Budapest, Váci út 18. VIII. em.)
<b>Könyvvizsgáló:</b>	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft., (1132 Budapest, Váci út 20.)

## 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.

Megnevezés	2022.12.31	2023.06.30	Megoszlás
Átruházható értékpapírok	11,282,310	33,748,661	7.32%
Banki egyenlegek	377,753,205	349,853,233	75.84%
Ingatlanok	12,255,048	52,543,351	11.39%
Egyéb eszközök	24,282,233	54,547,285	11.83%
<b>Összes eszköz</b>	<b>425,572,796</b>	<b>490,692,530</b>	<b>106.38%</b>
Kötelezettségek	29,972,323	29,418,166	6.38%
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>395,600,474</b>	<b>461,274,364</b>	<b>100.00%</b>

*adatok ezer forintban*

## 1. Eszközök összetétele 2022. december 31.

	MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>395 600 474</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>29 972 323</b>	<b>7,58</b>
I/1.	<b>Hitelállomány</b>	<b>13 657 309</b>	<b>3,45</b>
I/2.	<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>13 478 590</b>	<b>3,41</b>
I/2.1.	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	618 105	0,16
I/2.2.	<i>Letétkezelői díj miatt</i>	39 830	0,01
I/2.3.	<i>Ingatlanszakértői díj</i>	32 836	0,01
I/2.4.	<i>Közzétételi ktg. miatt</i>	0	0,00
I/2.5.	<i>Költségként elszámolt egyéb tétel miatt</i>	127 276	0,03
I/2.6.	<i>Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség</i>	12 660 543	3,20
I/2.7.	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
I/2.8.	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>2 836 423</b>	<b>0,72</b>
		0	
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK:</b>	<b>425 572 796</b>	<b>107,58</b>
II/1.	<b>Folyószámla, készpénz</b>	<b>12 255 048</b>	<b>3,10</b>
II/2.	<b>Egyéb követelés</b>	<b>24 276 680</b>	<b>6,14</b>
II/3.	<b>Lekötött bankbetétek</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0,00
II/4.	<b>Értékpapírok</b>	<b>11 282 310</b>	<b>2,85</b>
II/5.	<b>Ingatlanok, berendezések</b>	<b>377 753 205</b>	<b>95,49</b>
II/5.1.	Ingatlanok	377 753 205	95,49
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0,00
II/6.	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>5 553</b>	<b>0,00</b>

## 2. Eszközök összetétele 2023. június 30.

	MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>461,274,364</b>	<b>100.00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>29,418,166</b>	<b>7.58</b>
I/1.	<b>Hitelállomány</b>	<b>3,949,739</b>	<b>3.45</b>
I/2.	<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>21,756,439</b>	<b>3.41</b>
I/2.1.	<i>Alapkezelői díj miatt</i>	671,574	0.16
I/2.2.	<i>Letétkezelői díj miatt</i>	46,257	0.01
I/2.3.	<i>Ingatlanszakértői díj</i>	15,624	0.01
I/2.4.	<i>közzétételi ktg. miatt</i>	0	0.00

I/2.5.	<i>Költségként elszámolt egyéb tétel miatt</i>	134,116	0.03
I/2.6.	<i>Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség</i>	20,888,867	3.20
I/2.7.	<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0.00</b>
I/2.8.	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>3,711,989</b>	<b>0.72</b>
<b>II.</b>	<b>ESZKÖZÖK:</b>	<b>490,692,530</b>	<b>107.58</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz	13,614,172	3.10
II/2.	Egyéb követelés	53,943,208	6.14
II/3.	Lekötött bankbetétek	38,929,179	0.00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	38,929,179	0.00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00
II/4.	Értékpapírok	33,748,661	2.85
II/5.	Ingatlanok, berendezések	349,853,233	95.49
II/5.1.	Ingatlanok	349,853,233	95.49
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0.00
II/6.	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>604,077</b>	<b>0.00</b>

## 2.1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	52500000	379.0271	401.5163	1,180,681,500	2023.09.07
ELADÁSI	61700000	386.1734	405.3950	1,185,974,454	2023.11.07
ELADÁSI	30000000	384.6575	401.4250	503,023,531	2023.10.25
ELADÁSI	27000000	395.2612	429.8200	933,088,386	2024.02.08
ELADÁSI	54000000	378.3195	401.0600	1,227,985,444	2023.09.01
ELADÁSI	17000000	388.5802	408.4000	336,936,357	2023.12.08
ELADÁSI	24300000	397.2503	419.2350	534,228,091	2024.03.08
ELADÁSI	25700000	397.2503	417.0500	508,852,164	2024.03.08
ELADÁSI	30000000	380.6748	421.5400	1,225,956,472	2023.09.21
ELADÁSI	63850000	379.6161	396.3150	1,066,226,959	2023.09.12
ELADÁSI	20000000	383.2549	398.4600	304,102,025	2023.10.13
ELADÁSI	90000000	371.7553	369.8825	-168,554,165	2023.07.07
ELADÁSI	78200000	394.9980	421.3000	2,056,813,482	2024.02.15
ELADÁSI	60000000	378.7913	398.7000	1,194,520,711	2023.09.05
ELADÁSI	53000000	380.3221	420.7500	2,142,679,434	2023.09.18
ELADÁSI	23600000	377.8868	403.8800	613,440,180	2023.08.24
ELADÁSI	29100000	382.9037	408.7500	752,126,735	2023.10.10
ELADÁSI	30000000	378.3958	408.1200	891,725,919	2023.08.28
ELADÁSI	28000000	382.3180	400.0000	495,097,010	2023.10.05
ELADÁSI	14000000	393.8673	403.6900	137,518,393	2024.01.26
ELADÁSI	50000000	401.1168	404.2500	156,661,675	2024.04.15
ELADÁSI	48000000	392.7925	393.2500	21,958,876	2024.01.16
ELADÁSI	52000000	386.6248	393.6000	362,710,222	2023.11.20
<b>Összesen:</b>				<b>17,663,753,855</b>	

## 2.2. Értékpapírok

II/4. Értékpapírok	Piaci érték e Ft	Arány az összes eszköze vetítve (%)
a tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	22,513,429	4.88%
más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0.00%
a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0.00%
egyéb átruházható értékpapírok	6,912,457	1.50%
hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	4,322,775	0.94%
<b>Összesen</b>	<b>33,748,661</b>	<b>7.32%</b>

## 2.3. Ingtalan adatok

### a) Ingtalan funkcionális kategóriák szerinti értékadatai 2023.06.30.

adatok ezer forintban

Funkcionális kategória	Elhelyezkedés	Forgalmi ár eFt	Portfólió %
Iroda	Budapest és környéke	225,805,126	64.54%
Iroda	Vidék	6,876,856	1.97%
Kereskedelmi összesen	Budapest és környéke	70,017,886	20.01%
Kereskedelmi összesen	Vidék	12,445,071	3.56%
Lakó összesen	Budapest és környéke	100	0.00%
Lakó összesen	Vidék	498,600	0.14%
Logisztika Összesen	Budapest és környéke	21,188,629	6.06%
Logisztika Összesen	Vidék	6,891,685	1.97%
Egyéb Összesen	Vidék	36,860	0.01%
Telek összesen	Budapest és környéke	2,014,500	0.58%
<b>Részösszesen</b>		<b>345,775,313</b>	<b>98.83%</b>
Építés alatt álló ingatlan		4,077,920	1.17%
<b>Összesen</b>		<b>349,853,233</b>	<b>100.00%</b>

### b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2023.06.30.

BESOROLÁS	BUDAPEST				VIDÉK				EGYÉB	ÖSSZESEN
	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA		
Féléves bérleti díj (eHUF)	6,713,531	2,693,984	0	882,454	311,908	589,166	0	339,825	0	<b>11,530,868</b>
Össz. Féléves bérleti díjból DEVIZA (eHUF)	4,743,441	636,243	0	507,857	311,809	16,209	0	303,412	0	<b>6,518,971</b>
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	247,365,037	78,269,008	100	21,524,246	7,474,723	13,363,836	545,900	7,423,145	43,010	<b>376,009,005</b>
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	225,805,126	70,017,886	100	21,188,629	6,876,856	12,445,071	498,600	6,891,685	36,860	<b>343,760,813</b>
Ingtalan-jövedelmezőség %	6	7	-	8	8	9		9		7
Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m2	60,004	104,387		15,966	91,054	30,710		7,308		<b>49,201</b>
Fajlagos ingatlanértékek	955,894	1,224,303	5,263	195,296	995,636	352,352	1,354,891	188,886	414,157	<b>714,534</b>

Értéknövelő beruházások (eHUF)	831,020	358,215		17,738		22,334	5,057	21,317		1,255,681
Ingtatlanok adott időszak piaci értékének %-os változása	-7	-11	-	-2	-8	-7	-10	-7	-12	-8
Bérbeadottság %	77	93	-	72	100	100		97		82
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év										11,29 év

**c) Ingtatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2023.06.30.**

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2021.12.31	85,17%
	2022.12.31	95,49%
	2023.06.30	75,84%
Bérlők száma		359
Vevők száma		9
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	309,96%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	11,29 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	96%

**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	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
2015.12.31	39,919,974,493	13,605,666,360	7,000,183,471	79,214,970,529	1.984344

2016.12.31	<b>74,583,383,565</b>	42,825,882,819	8,162,473,747	<b>152,833,992,862</b>	<b>2.049169</b>
2017.12.31	<b>100,899,783,929</b>	38,464,499,233	12,495,200,964	<b>213,714,158,011</b>	<b>2.118083</b>
2018.12.29	<b>184,245,729,768</b>	95,692,485,780	11,780,022,970	<b>401,798,958,311</b>	<b>2.180778</b>
2019.12.31	<b>179,135,034,216</b>	36,567,245,254	42,548,382,315	<b>401,398,020,763</b>	<b>2.240757</b>
2020.12.31	<b>180,441,537,591</b>	37,423,319,064	36,155,652,587	<b>406,399,837,358</b>	<b>2.252252</b>
2021.12.31	<b>172,970,740,261</b>	24,615,021,773	32,175,415,521	<b>400,998,032,320</b>	<b>2.318300</b>
2022.12.31	<b>158,963,546,665</b>	35 193 222 118	49 629 202 693	<b>395 600 473 614</b>	<b>2,488624</b>
2023.06.30	<b>172,268,792,869</b>	35,930,575,601	21,161,840,856	<b>461,274,364,410</b>	<b>2,677643</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

Időszak	Éves/Féléves hozam
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.)	3,28%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	3,36%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	2,96%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31.)	2,75%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31.)	0,51%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	2,93%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	7,33%
2023. üzleti félév (2022.12.31.-2023.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	7,60%

#### V. Származtatott ügyletek

Az Alap 2023.06.30-án nyitva lévő határidős ügyleteit 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

A 2023-as év első negyedében meghatározó makrogazdasági mutatóként tekintettek a magasan ragadt inflációs szintekre a gazdasági szereplők Magyarországon. Ennek hatására csökkenő tendenciát mutatott a lakossági fogyasztás mellett az ipar is, és a beruházási volumen is visszaesett. Ezek következménye a reál GDP négy negyedéve tartó csökkenése, így akár az év egészében is negatív tartományban maradhat. A második negyedévben az inflációs pálya csökkenésével a Magyar Nemzeti Bank elkezdte az irányadó O/N betéti rátájának csökkentését 18%-ról havi 100 bázisponttal, közelítve ezzel a jegybanki alapkamat 13%-os szintjéhez. Így az év hátralévő részében össze fog érni a két



kamatszint, ahonnan akár további csökkentést helyeztek kilátásba. Az szigorú monetáris politika miatt az idei évben erősödni tudott a hazai fizetőeszköz az euróval szemben, mely a kamatsökkentési pálya elindulásával némi gyengüléssel reagált.

A globálisan növekvő inflációs adatokra kénytelenek voltak a világ vezető jegybankjai is monetáris szigorítással válaszolni már a tavalyi évben, miközben a főbb makro mutatószámok gazdasági lassulást vetítettek előre, mely be is következett. Csökkenő fogyasztás a lakosság részéről, alacsony vállalati beruházási hajlandóság és mérséklődő GDP várakozások jellemezték az európai térséget. Az amerikai gazdaságban is megfigyelhető volt a fogyasztás csökkenése és a feldolgozóipar lassulása az év első felében. Az inflációs környezet normalizálódásával az Európai Központi Bank és az USA jegybanki szerepét betöltő Fed is a kamatemelési pályájának a vége felé járhat.

A budapesti irodaállomány 80 százalékát jó minőségű bérbeadott irodák és 20 százalékát saját tulajdonúak teszik ki. Az üresedési ráta a második negyedévben 12,6% volt, mely 0,4 százalékpontos emelkedést mutat az előző negyedévhez képest. A második negyedévben összesen 38 000 négyzetméterrel bővült az irodaállomány, és a pozitív nettó abszorpció 12 290 négyzetméterrel nőtt. A legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti irodafolyosón volt. A kereslet legnagyobb részét az új szerződések (45%) és a hosszabbítások (42%) adták. A bruttó kereslet 119 890 négyzetméter volt, ami az előző negyedévhez képest 56%-os növekedést mutat.

Az irodapiaci egy éves, 100 bázispontos hozamemelkedése a második negyedévben már nem emelkedett tovább. Hazánkban a prime irodaházakba átlagosan 5,75 százalékkal lehet befektetni. Az első félévben a bérleti díjak a raktár és logisztikai területeken változatlanok maradtak (átlagosan 5,6 EUR/nm/hó), éves szinten enyhe emelkedést mutatott. A budapesti és a többi régió között nem tapasztalható jelentős különbség az elsődleges bérletek tekintetében. Több fejlesztő is a bérleti díjak emelkedését vetíti előre az emelkedő kivitelezési költségek emelkedésére hivatkozva.

A logisztikai piac hozam 50 bázisponttal, 6,75%-ra emelkedett az elmúlt negyedévben. A kiskereskedelmi forgalom vártnál kisebb januári csökkenése után az év első felének többi hónapjában jelentős 10% feletti forgalomcsökkenés realizálódott a szektorban. A jól bejáratott és stabil kereskedelmi ingatlanok ennek ellenére lényegi visszaesés nélkül működtek a 2023-as év első felében. A kedvezően alakuló EUR árfolyam segíti a kereskedelmi ingatlanok bérlőit stabilitásuk megőrzésében. A jó minőségű és jó lokációjú irodák és az energiahatékony, modern ingatlanok vonzóbbakká váltak a potenciális irodabérlők számára, ezért az alapok valamennyi ingatlanának esetében kiemelt fontosságú a további energetikai fejlesztések megvalósítása annak érdekében, hogy megőrizzük versenyképességünket.

A kiskereskedelmi ingatlanok hozama 25 bázisponttal 6,75%-ra emelkedett fél év végére. Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani és versenyképes hozamot termelni. A megnövekedett infláció következtében megrugó hozamszintek okozhatnak kisebb ártértékelődést az ingatlanok tekintetében, azonban a magasabb hozamok másik oldalról javítják az euróban értékelt ingatlanok hozamtermelő képességét. Így összességében az elmúlt években tapasztalható hozamszintek várhatóan fenn fognak tudni maradni, esetleg kisebb mértékű hozamjavulást is elvárhat a piac az ingatlanalapoktól.

## **2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

Az Alapkezelő működésében 2023.06.30-ig nem állt be változás.

## VII. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2023.01.01-2023.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	361.436
Teljes összegből a rögzített javadalom	315.842
Teljes összegből a változó javadalom	45.594
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	119.129
Létszám	48

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 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.) Kormányrendeletben és az Ingatlanalap Kezelési szabályzatában az Alapkezelő által külön meghatározott - az egyes portfólió elemekre vonatkozó - befektetési korlátokat és az egyéb működési előírások betartását folyamatosan ellenőrzi. Az adott időszak alatt egyéb olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

## **IX. Tőkeáttétel**

Tőkeáttétel mértéke 2023.06.30-án: 96 %. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2023. augusztus 31.

---

**Szécsi László Zoltán**  
**Tőkepiaci és elemzési igazgató**

---

**Garamvölgyi Erika**  
**Háttérműveleti igazgató**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

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

**"A" MÉRLEG Eszközök**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2022.12.31. eFt	2023.06.30. eFt
<b>1</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>380 176 961</b>	<b>353,667,129</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	777	665
3	1. Szellemi termékek	777	665
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	371 384 676	346,484,311
5	1. Ingatlanok	281 825 337	280,117,710
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	89 503 873	65,695,902
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	8 800	6,835
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	182 343	726,375
10	6. Beruházásokra adott előlegek	46 666	82,756
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	-182 343	-145,269
12	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	8 791 508	7,182,153
13	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
14	2. Tartós részesedések	6 525 867	6,525,867
15	3. Tartós részesedések értékelési különbözete	-1 496 709	-3,203,466
16	4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	3 762 350	3,859,752
17	5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete	0	0
<b>18</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>36 150 530</b>	<b>121,720,178</b>
19	I. KÉSZLETEK	4 160 210	4,380,680
20	1. Ingatlankészletek	4 243 832	4,202,583
21	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-83 622	178,097
22	II. KÖVETELÉSEK	4 807 567	7,676,704
23	1. Követelések	5 547 296	8,368,751
24	2. Követelések értékvesztése (-)	-739 729	-692,047
25	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
26	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
27	III. ÉRTÉKPAPIROK	6 178 524	30,478,910
28	1. Értékpapírok	6 512 972	30,531,556
29	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-334 448	-52,646
30	a) kamatokból, osztalékokból	34 705	84,828
31	b) egyéb	-369 153	-137,474
32	IV. PÉNZESZKÖZÖK	21 004 229	79,183,884
33	1. Pénzeszközök	21 004 229	79,183,884
34	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözet	0	0
<b>35</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>2 097 297</b>	<b>1,580,228</b>
36	1. Aktív időbeli elhatárolások	2 097 297	1,580,228
37	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
<b>38</b>	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>8 516 511</b>	<b>17,656,841</b>
<b>39</b>	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>426 941 299</b>	<b>494,624,376</b>

Budapest, 2023. augusztus 31.

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

## "A" MÉRLEG Források

Sor- szá m	A tétel megnevezése	2022.12.31.	2023.06.30.
		eFt	eFt
<b>40</b>	<b>E. Saját tőke</b>	<b>395 034 479</b>	<b>460,314,514</b>
41	I. INDULÓ TŐKE	158 388 095	172,699,407
42	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	491 919 603	527,361,394
43	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-333 531 508	-354,661,988
44	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	236 646 384	287,615,107
45	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	133 049 118	156,922,372
46	2. Értékelési különbözet tartaléka	95 923 262	80,129,460
47	3. Előző év(ek) eredménye	17 302 991	7,674,004
48	4. Üzleti év eredménye	-9 628 987	42,889,271
<b>49</b>	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>36 692</b>	<b>36,692</b>
<b>50</b>	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>27 900 600</b>	<b>28,107,531</b>
51	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	13 149 858	7,433,858
52	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	14 750 742	20,673,672
53	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
<b>54</b>	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 969 528</b>	<b>6,165,639</b>
<b>55</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>426 941 299</b>	<b>494,624,376</b>

Budapest, 2023. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zrt.

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

**"A"**  
**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2022.01.01.- 2022.12.31. eFt	2023.01.01.- 2023.06.30. eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	36 093 512	18,886,055
2	II. Egyéb bevételek	8 181 066	401,009
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	4 939 169	46,306
4	IV. Működési költségek	22 726 729	14,659,492
5	V. Egyéb ráfordítások	7 102 541	1,293,710
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	9 959 812	44,227,046
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	29 094 938	4,625,331
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	<b>IX. Tárgyévi eredmény</b>	<b>-9 628 987</b>	<b>42,889,271</b>

Budapest, 2023. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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