

OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2017.

FÉLÉVES JELENTÉS

2017. augusztus 10.

I. Általános adatok

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-40/2017. számú határozatával 2017. január 17.-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-16. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

| | |
|--------------------------|---|
| Alapkezelő: | OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 1-3 1. em.) |
| Letétkezelő: | OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.) |
| Forgalmazó: | OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.) |
| Ingatlanértékelő: | KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.) |
| Könyvvizsgáló: | Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/C.) |

II. Az Alap vagyonkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján

Az Alap eszközeinek és kötelezettségeinek összetételére vonatkozó alábbi információk nem minden esetben egyeznek meg az Alap 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.

| | 2017.06.30. |
|--------------------------|--------------------|
| Átruházható értékpapírok | 0 |
| Banki egyenlegek | 13.627.440 |
| Egyéb eszközök | 43.213.610 |
| Összes eszköz | 56.841.050 |
| Kötelezettségek | 12.638.883 |
| Nettó eszközérték | 44.202.167 |

1. Eszközök összetétele 2017. június 30.

| MEGNEVEZÉS | E Ft | PORTFOLIÓ % |
|--|-------------------|--------------------|
| I. KÖTELEZETTSÉGEK: | 12 705 797 | 28,74 |
| | | - |
| I/1. Hitelállomány | 11 392 200 | 25,77 |
| I/2. Egyéb kötelezettségek | 1 243 104 | 2,81 |
| alapkezelői díj | 61 210 | 0,14 |
| letétkezelői, értékelői díj | 9 692 | 0,02 |
| ingatlanszakértői díj | 1 135 | 0,00 |
| költséggként elsz. egyéb tétel | 3 909 | 0,01 |
| egyéb-nem költség alapú köt. | 1 167 158 | 2,64 |
| különadó | 4 975 | 0,01 |
| bef.jegy forgalmazásból eredő köt. | - | - |
| értékpapír, határidős ügyletek miatti köt. | - | - |
| előleg kötelezettség | - | - |
| bérlői óvadék | 24 168 | 0,05 |
| szállítókkal szembeni köt. | 8 271 | 0,02 |
| költségvetéssel szembeni köt. | 1 128 437 | 2,55 |

| | | |
|--|-------------------|---------------|
| egyéb | 1 307 | 0,00 |
| I/3.Céltartalékok | - | - |
| I/4. Passzív időbeli elhatárolások | 3 579 | 0,01 |
| bérleti díj elhat | 3 579 | 0,01 |
| üzemeltetési költség | - | - |
| I/5. Határidős deviza ügyletek /kötelezettség | 66 914 | 0,15 |
| II. ESZKÖZÖK: | 56 907 964 | 128,74 |
| II/1. Folyószámla, készpénz | 1 818 960 | 4,12 |
| II/2. Egyéb követelés | 11 808 480 | 26,71 |
| bef.jegy forgalmazásból eredő köv. | 10 020 | 0,02 |
| értékpapír, határidős ügyletekből eredő köv. | - | - |
| bérlőkkel szembeni követelés | 404 415 | 0,91 |
| előleg követelés | - | - |
| költségvetéssel szembeni köv. | 11 394 045 | 25,78 |
| egyéb követelések | - | - |
| II/3. Lekötött bankbetétek | - | - |
| II/3.1. Max. 3 hó lekötésű | - | - |
| II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű | - | - |
| II/4. Értékpapírok | - | - |
| II/5. Ingatlanok, berendezések | 43 280 524 | 97,91 |
| II/5/1. Ingatlanok | 43 280 524 | 97,91 |
| II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok | - | - |
| II/5. Határidős deviza ügyletek /követelés | - | - |
| II/6 Aktív időbeli elhatárolások | - | - |
| ÁB elhatárolás | - | - |
| Helyi adó | - | - |

1.1. Határidős ügyletek

| I/5 HATÁRIDŐS ÜGYLETEK | | | | | |
|-------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|----------------------|----------------|
| DEVIZA / POZÍCIÓ | KÖTÉSI ÉRTÉK | PIACI ÁR | KÖTÉSI ÁR | POZÍCIÓ ÉRTÉK | LEJÁRAT |
| EURO | | | | | |
| ELADÁSI | 6 250 000 | 309,95 | 310,57 | 3 896 | 2017.07.10 |
| ELADÁSI | 8 000 000 | 310,11 | 309,28 | - 6 650 | 2017.08.15 |
| ELADÁSI | 56 000 000 | 310,01 | 309,51 | - 28 133 | 2017.07.24 |
| ELADÁSI | 2 855 000 | 310,19 | 309,35 | - 2 386 | 2017.09.06 |
| ELADÁSI | 1 836 000 | 310,29 | 313,19 | 5 318 | 2017.10.02 |
| ELADÁSI | 100 000 | 310,24 | 310,93 | 69 | 2017.09.18 |
| ELADÁSI | 65 070 000 | 310,17 | 309,57 | - 39 028 | 2017.08.28 |
| | | | | 66 914 | |

1.2. Értékpapírok

| | Piaci érték E Ft |
|--|-------------------------|
| II/4. Értékpapírok | 0 |
| Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír | 0 |
| Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír | 0 |

1.3. Ingtalan adatok

a) Ingtalan funkcionális kategóriák szerinti értékadatai 2017.06.30.

adatok forintban

| Funkciója | Cím | Forgalmi ár Ft | Portfólió % |
|--------------------|----------------------|----------------|-------------|
| II/5/1. Ingatlanok | | 43.280.524.295 | 97,91 |
| IRODA ÖSSZESEN | BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE | 43.280.524.295 | 97,91 |

b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2017.06.30.

| BESOROLÁS | BUDAPEST | ÖSSZESEN |
|--|------------|------------|
| MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ | IRODA | |
| Féléves bérleti díj (eHUF) | 422 480 | 422 480 |
| Féléves bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF) | 422 480 | 422 480 |
| Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF) | - | - |
| Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF) | 43 280 524 | 43 280 524 |
| Ingtalan-jövedelmezőség % | 4,55 | 4,55 |
| Fajlagos bérleti díjbevétel HUF/m2 | 6 495 | 6 495 |
| Fajlagos ingatlanértékek | 836 872 | 836 872 |
| Értéknövelő beruházások (eHUF) | 962 | 962 |
| Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása | - | - |
| Bérbeadottság % | 100,00 | 100,00 |

c) Ingtalanokra vonatkozó összesített mutatók 2017.06.30.

| Mutató | Időpont/Számítás módja | Érték |
|--|---|--------|
| Ingtalanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül | 2017.06.30. | 97,91% |
| Bérlők száma | | 8 |
| Vevők száma | | 0 |
| Bérleti szerződések biztosítéki szintje | biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség | 324% |
| Bérleti szerződések átlagos futamideje - év | aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő | 8,13év |
| Tőkeáttétel | fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték | 25,77% |

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

| DÁTUM | IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM* | IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB | IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB | IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF | IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF/DB |
|------------|------------------------------|------------------------------------|--|---|---|
| 2017.06.30 | 44.020.774.419 | 44.079.759.332 | 40.244.343 | 44.202.166.504 | 1,004121 |

*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 | Féléves hozam |
|---|----------------------|
| 2017. üzleti félév (2017.01.17-2017.06.30.) | 0,41% |

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 szűkössége 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 jószerevével a kockázatosabb eszközosztályokba forgatták vissza. A likviditási és pénzpiaci alapokból tőkekiáramlás volt megfigyelhető, melyek újbóli befektetése jellemzően lakossági állampapírokba, ingatlanalapokba és vegyes alapokba történt.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai prémium szegmensre fókuszál, jelenleg mintegy 43 milliárd forint értékű saját ingatlannal rendelkezik. A portfóliót alkotó prémium kategóriás irodaházak Budapesten helyezkednek el, bérbeadottsági szintjük csaknem 100%-os. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság van, amelyekkel az Alapkezelő hosszú távú bérleti szerződéseket kötött.

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. 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. Mindezeket 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 fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

IX. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2017.06.30-án: 25.77%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2017. augusztus 10.

Dr Barna Zsolt
Vezérigazgató

Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató helyettes

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 8 | 7 | 1 | 9 | 2 | 6 | 6 | 4 | 9 | 9 | 9 | 1 | 5 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Statisztikai számjel

Felügyelet határozat száma: H-KE-III/40/2017.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Cégjegyzék száma

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

| Sor- szám | A tétel megnevezése | 2017.06.30 eFt |
|--------------|--|-------------------|
| 1 | A. Befektetett eszközök | 43 136 675 |
| 2 | I. IMMATERIÁLIS JAVAK | 0 |
| 3 | 1. Szellemi termékek | 0 |
| 4 | II. TÁRGYI ESZKÖZÖK | 43 136 675 |
| 5 | 1. Ingatlanok | 43 134 679 |
| 6 | 2. Ingatlanok értékelési különbözete | 1 996 |
| 7 | 3. Gépek, berendezések, felszerelések | 0 |
| 8 | 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete | 0 |
| 9 | 5. Beruházások | 0 |
| 10 | 6. Beruházásokra adott előlegek | 0 |
| 11 | III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK | 0 |
| 12 | 1. Hosszú lejáratú bankbetétek | 0 |
| 13 | B. Forgóeszközök | 22 128 671 |
| 14 | I. KÉSZLETEK | 0 |
| 15 | 1. Ingatlankészletek | 0 |
| 16 | 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete | 0 |
| 17 | II. KÖVETELÉSEK | 12 663 833 |
| 18 | 1. Követelések | 12 665 268 |
| 19 | 2. Követelések értékvesztése (-) | 0 |
| 20 | 3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete | -1 435 |
| 21 | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete | 0 |
| 22 | III. ÉRTÉKPAPÍROK | 0 |
| 23 | 1. Értékpapírok | 0 |
| 24 | 2. Értékpapírok értékelési különbözete | 0 |
| 25 | a) kamatokból, osztalékokból | 0 |
| 26 | b) egyéb | 0 |
| 27 | IV. PÉNZESZKÖZÖK | 9 464 838 |
| 28 | 1. Pénzeszközök | 9 656 905 |
| 29 | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete | -192 067 |
| 30 | C. Aktív időbeli elhatárolások | 0 |
| 31 | 1. Aktív időbeli elhatárolások | 0 |
| 32 | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-) | 0 |
| 33 | D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete | 102 512 |
| 34 | ESZKÖZÖK ÖSSZESEN | 65 367 858 |

Budapest, 2017. augusztus 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 8 | 7 | 1 | 9 | 2 | 6 | 6 | 4 | 9 | 9 | 9 | 1 | 5 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Statisztikai számjel

Felügyelet határozat száma: H-KE-III/40/2017.

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Cégjegyzék száma

MÉRLEG Források (passzívák)

| Sor-szám | A tétel megnevezése | 2017.06.30 eFt |
|----------|--|-------------------|
| 35 | E. Saját tőke | 45 060 792 |
| 36 | I. INDULÓ TŐKE | 44 020 774 |
| 37 | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 44 061 019 |
| 38 | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-) | -40 245 |
| 39 | II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény) | 1 040 018 |
| 40 | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | 0 |
| 41 | 2. Forg-ban lévő bef. jegyek eszközért. névértk különbözete | -141 740 |
| 42 | 3. Értékelési különbözet tartaléka | -89 042 |
| 43 | 4. Előző év(ek) eredménye | 0 |
| 44 | 5. Üzleti év eredménye | 1 270 800 |
| 45 | F. Céltartalékok | 0 |
| 46 | G. Kötelezettségek | 20 296 874 |
| 47 | I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 0 |
| 48 | II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 20 296 825 |
| 49 | III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZÉS | 49 |
| 50 | H. Passzív időbeli elhatárolások | 10 192 |
| 51 | FORRÁSOK ÖSSZESEN | 65 367 858 |

Budapest, 2017. augusztus 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

