

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

2023.01.01-2023.06.30

FÉLÉVES JELENTÉS

2023. augusztus 31.

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: | 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.

| | 2022.12.31 | 2023.06.30 | ezer Ft-ban Megoszlás (%) |
|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| Átruházható értékpapírok | - | 1,969,614 | 3.33% |
| Banki egyenlegek | 81 949 956 | 5,551,765 | 9.39% |
| Egyéb eszközök | 13 040 911 | 82,543,319 | 139.66% |
| Összes eszköz | 6 809 284 | 90,064,698 | 152.38% |
| Kötelezettségek | 101 800 151 | 30,960,206 | 52.38% |
| Nettó eszközérték | 46 556 862 | 59,104,492 | 100.00% |

1. Eszközök összetétele 2022. december 31.

| | | ÖSSZEG/ÉRTÉK | % |
|---------------|---|------------------------|---------------|
| | NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK | 55,243,288,909 | 100.00 |
| I. | KÖTELEZETTSÉGEK | 46,556,862,567 | 84.28 |
| I/1. | Hitelállomány | 40,283,535,021 | 72.92 |
| I/2. | Egyéb kötelezettségek | 4,777,946,582 | 8.65 |
| I/2.1. | Alapkezelői díj miatt | 84,723,207 | 0.15 |
| I/2.2. | Letétkezelői díj miatt | 6,349,603 | 0.01 |
| I/2.3. | Ingatlanszakértői díj | 4,205,649 | 0.01 |
| I/2.4. | közvetíteli ktg. miatt | 0 | 0.00 |
| I/2.5. | Költségként elszámolt egyéb tétel miatt | 679,314,647 | 1.23 |
| I/2.6. | Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség | 4,003,353,476 | 7.25 |
| I/2.7. | Céltartalékok | 0 | 0.00 |
| I/2.8. | Passzív időbeli elhatárolások | 1,495,380,964 | 2.71 |
| II. | ESZKÖZÖK: | 101,800,151,476 | 184.28 |
| II/1. | Folyószámla, készpénz | 13,040,910,813 | 23.61 |
| II/2. | Egyéb követelés | 6,807,826,909 | 12.32 |

| | | | |
|--------------|------------------------------------|-----------------------|---------------|
| 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 | 0 | 0.00 |
| II/5. | Ingatlanok, berendezések | 81,949,956,250 | 148.34 |
| II/5.1. | Ingatlanok | 81,949,956,250 | 148.34 |
| II/5.2. | Építés alatt álló ingatlanok | 0 | 0.00 |
| II/6. | Aktív időbeli elhatárolások | 1,457,504 | 0.00 |

2. Eszközők összetétele 2023. június 30.

| | | ÖSSZEG/ÉRTÉK | % |
|--------------|---|-----------------------|---------------|
| | NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK | 59,104,491,283 | 100.00 |
| I. | KÖTELEZETTSÉGEK | 30,960,206,185 | 52.38 |
| I/1. | Hitelállomány | 26,069,392,505 | 44.11 |
| I/2. | Egyéb kötelezettségek | 3,569,350,563 | 6.04 |
| I/2.1. | Alapkezelői díj miatt | 81,707,160 | 0.14 |
| I/2.2. | Letétkezelői díj miatt | 6,134,171 | 0.01 |
| I/2.3. | Ingatlanszakértői díj | 1,761,560 | 0.00 |
| I/2.4. | közvetítési ktg. miatt | 0 | 0.00 |
| I/2.5. | Költségként elszámolt egyéb tétel miatt | 359,973,952 | 0.61 |
| I/2.6. | Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség | 3,119,773,720 | 5.28 |
| I/2.7. | Céltartalékok | 0 | 0.00 |
| I/2.8. | Passzív időbeli elhatárolások | 1,321,463,117 | 2.24 |
| II. | ESZKÖZÖK: | 90,064,697,468 | 152.38 |
| II/1. | Folyószámla, készpénz | 2,956,485,799 | 5.00 |
| II/2. | Egyéb követelés | 7,059,434,772 | 11.94 |
| II/3. | Lekötött bankbetétek | 2,595,278,600 | 4.39 |
| II/3.1. | Max. 3 hó lekötésű | 2,595,278,600 | 4.39 |
| II/3.2. | 3 hónapnál hosszabb lekötésű | 0 | 0.00 |
| II/4. | Értékpapírok | 1,969,613,883 | 3.33 |
| II/5. | Ingatlanok, berendezések | 75,392,214,240 | 127.56 |
| II/5.1. | Ingatlanok | 75,392,214,240 | 127.56 |
| II/5.2. | Építés alatt álló ingatlanok | 0 | 0.00 |
| II/6. | Aktív időbeli elhatárolások | 91,670,174 | 0.16 |

2.1. Határidős ügyletek

| I/5 HATÁRIDŐS ÜGYLETEK | | | | | |
|-------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|---------------------------|----------------|
| DEVIZA / POZÍCIÓ | KÖTÉSI ÉRTÉK | PIACI ÁR | KÖTÉSI ÁR | POZÍCIÓ ÉRTÉK (Ft) | LEJÁRAT |
| EUR ELADÁS | 5,500,000 | 379.027079 | 399.45835 | 112,371,993 | 2023.09.07 |
| EUR ELADÁS | 5,000,000 | 399.899022 | 419.80830 | 99,546,390 | 2024.04.03 |
| EUR ELADÁS | 7,500,000 | 394.939823 | 403.17650 | 61,775,076 | 2024.02.05 |
| EUR ELADÁS | 7,500,000 | 395.368244 | 402.00725 | 49,792,548 | 2024.02.09 |
| EUR ELADÁS | 7,500,000 | 392.146639 | 398.38130 | 46,759,956 | 2024.01.10 |
| EUR ELADÁS | 7,500,000 | 397.658718 | 402.40175 | 35,572,741 | 2024.03.12 |
| EUR ELADÁS | 4,500,000 | 393.545065 | 400.02100 | 29,141,706 | 2024.01.23 |
| EUR ELADÁS | 15,000,000 | 378.319529 | 401.06000 | 341,107,068 | 2023.09.01 |

| | | | | | |
|------------|------------|------------|-----------|----------------------|------------|
| EUR ELADÁS | 8,000,000 | 380.674784 | 421.54000 | 326,921,726 | 2023.09.21 |
| EUR ELADÁS | 7,000,000 | 371.755324 | 369.88250 | -13,109,768 | 2023.07.07 |
| EUR ELADÁS | 9,000,000 | 394.998037 | 421.30000 | 236,717,664 | 2024.02.15 |
| EUR ELADÁS | 8,000,000 | 380.322086 | 420.82000 | 323,983,311 | 2023.09.18 |
| EUR ELADÁS | 7,500,000 | 382.903720 | 413.47000 | 229,247,097 | 2023.10.10 |
| EUR ELADÁS | 4,500,000 | 378.395803 | 408.13000 | 133,803,888 | 2023.08.28 |
| EUR ELADÁS | 9,000,000 | 384.657549 | 400.85000 | 145,732,059 | 2023.10.25 |
| EUR ELADÁS | 10,000,000 | 401.116767 | 404.25000 | 31,332,335 | 2024.04.15 |
| EUR ELADÁS | 9,000,000 | 392.792523 | 393.25000 | 4,117,289 | 2024.01.16 |
| EUR ELADÁS | 9,000,000 | 386.624803 | 393.60000 | 62,776,769 | 2023.11.20 |
| | | | | 2,257,589,848 | |

2.2 Kamatswap ügyletek

| DEVIZA / POZÍCIÓ | Partner | ÜGYLET NÉVÉRTÉKE | POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft | LEJÁRAT |
|------------------|----------------|------------------|----------------------|------------|
| SWAP EUR | OTP Bank Nyrt. | 26 161 531,20 | 655,468,920 | 2028.03.31 |
| SWAP EUR | OTP Bank Nyrt. | 22 430 313,45 | 555,357,467 | 2028.03.31 |
| | | | 1,210,826,387 | |

2.3. Értékpapírok

| II/4. Értékpapírok | Piaci érték FT | Nettó eszközérték %-ában |
|---|----------------|--------------------------|
| a tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok | 1,969,613,883 | 3.33% |
| más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok | - | |
| a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok | - | |
| egyéb átruházható értékpapírok | - | |
| hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok | - | |

2.4. Ingtalan adatok

a) Ingtalan funkcionális kategóriák szerinti értékadatai 2022.06.30.

adatok ezer forintban

| Funkciója | Cím | Forgalmi ár eFt | Portfólió % |
|---------------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| II/5/1. Ingatlanok | | 75,392,214 | 127.56 |
| IRODA ÖSSZESEN | BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE | 75,392,214 | 127.56 |

b) Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2023.06.30.

| BESOROLÁS | BUDAPEST | ÖSSZESEN |
|--|------------|------------|
| MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ | IRODA | |
| Féléves bérleti díj (eHUF) | 2 398 838 | 2 398 838 |
| Féléves bérleti díjből DEVIZA alapú (eHUF) | 2 205 592 | 2 205 592 |
| Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF) | 81 949 956 | 93 525 714 |
| Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF) | 75 392 214 | 75 392 214 |
| Ingatlan-jövedelmezőség % | 5,89 | 5,89 |
| Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m ² | 91 835 | 91 835 |
| Fajlagos ingatlanértékek | 1 120 324 | 1 120 324 |
| Értéknövelő beruházások (eHUF) | 81 452 | 81 452 |
| Ingatlanok adott időszaki piaci értékének %-os változása | - 8,10 | - 8,10 |
| Bérbeadottság % | 83,38% | 83,38% |
| Bérleti szerződések átlagos futamideje - év | 10,56 év | |

c) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2022.06.30.

| Mutató | Időpont/Számítás módja | Érték |
|---|---|---------|
| Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértékekben belül | 2020.12.31 | 168.27% |
| | 2021.12.31 | 159.80% |
| | 2022.12.31 | 148.34% |
| | 2023.06.30 | 127.56% |
| Bérlők száma | | 25 |
| Vevők száma | | 0 |
| Bérleti szerződések biztosítéki szintje | biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj + üzemeltetési költség | 1084.5% |
| Bérleti szerződések átlagos futamideje - év | aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő | 10,56 |
| Tőkeáttétel | fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték | 144.11% |

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 |
| 2017.01.20 | 1,266,870,490 | 1,266,870,490 | 0 | 1,266,870,490 | 1 |
| 2017.12.31 | 29,933,061,778 | 46,451,450,591 | 16,426,493,556 | 31,488,303,420 | 1.051957 |
| 2018.12.31 | 52,619,797,798 | 22,643,720,502 | 18,947,506 | 58,093,803,191 | 1.104029 |
| 2019.12.31 | 39,128,749,859 | 8,331,051,059 | 7,397,246,442 | 46,485,101,400 | 1.188004 |
| 2020.12.31 | 42,997,897,617 | 5,509,382,751 | 769,905,578 | 54,589,766,508 | 1.269592 |
| 2021.12.31 | 42,802,878,946 | - | 195,018,671 | 58,526,648,784 | 1.367353 |
| 2022.12.31 | 35,363,355,187 | 1 412 349 429 | 9 201 153 952 | 55 243 288 909 | 1.562162 |
| 2023.06.30 | 35,098,684,040 | 2,417,851,017 | 10,019,701,746 | 59,104,491,283 | 1.683952 |

*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 | Hozam |
|--|--------|
| 2017. üzleti év indulástól (2017.01.20-2017.12.29) <i>nem évesített adat</i> | 5.20% |
| 2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.) | 4.95% |
| 2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31.) | 7.61% |
| 2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31.) | 6.87% |
| 2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31.) | 7.70% |
| 2022. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31.) | 14.35% |
| 2023. üzleti félév (2022.12.31-2023.06.30.) <i>nem évesített adat</i> | 7.80% |

V. Származtatott ügyletek

2023. I. félévben az Alapnak a II.2.1. pontban részletezett nyitott ügyleteket voltak.

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 kamatcsökkentési 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 bejártatott 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 megugró 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. 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.) Kormányrendeletben és az Alap 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 2022.06.30-án: 144,11%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2023. augusztus 31.

Szécsi László Zoltán
Tőkepiaci és elemzési igazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

Melléklet: Mérleg. eredménykimutatás

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

| Sor-szám | A tétel megnevezése | 2022.12.31 eFt | 2023.06.30 eFt |
|-----------|---|--------------------|-------------------|
| 1 | A. Befektetett eszközök | 81 405 979 | 75,480,266 |
| 2 | I. IMMATERIÁLIS JAVAK | 0 | 0 |
| 3 | 1. Szellemi termékek | 0 | 0 |
| 4 | I. TÁRGYI ESZKÖZÖK | 81 405 979 | 75,480,266 |
| 5 | 1. Ingatlanok | 62 619 837 | 62,671,987 |
| 6 | 2. Ingatlanok értékelési különbözete | 18 781 007 | 12,803,608 |
| 7 | 3. Gépek, berendezések, felszerelések | 5 135 | 4,671 |
| 8 | 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 9 | 5. Beruházások | 0 | 0 |
| 10 | 6. Beruházásokra adott előlegek | 0 | 0 |
| 11 | 7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 12 | B. Forgóeszközök | 15 498 328 | 10,288,240 |
| 13 | I. KÉSZLETEK | 0 | 0 |
| 14 | 1. Ingatlankészletek | 0 | 0 |
| 15 | 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 16 | II. KÖVETELÉSEK | 2 540 269 | 1,028,898 |
| 17 | 1. Követelések | 2 547 793 | 1,036,422 |
| 18 | 2. Követelések értékvesztése (-) | -7 524 | -7,524 |
| 19 | 3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 20 | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 21 | III. ÉRTÉKPAPIROK | 0 | 1,972,259 |
| 22 | 1. Értékpapírok | 0 | 1,934,030 |
| 23 | 2. Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | 38,229 |
| 24 | a) kamatokból, osztalékokból | 0 | 0 |
| 25 | b) egyéb | 0 | 38,229 |
| 26 | IV. PÉNZESZKÖZÖK | 12 965 583 | 7,287,083 |
| 27 | 1. Pénzeszközök | 12 965 583 | 7,287,083 |
| 28 | 2. Pénzeszközök értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 29 | B. Aktív időbeli elhatárolások | 397 174 | 414,781 |
| 30 | 1. Aktív időbeli elhatárolások | 397 174 | 414,781 |
| 31 | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-) | 0 | 0 |
| 32 | D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete | 3 219 625 | 3,501,067 |
| 33 | ESZKÖZÖK ÖSSZESEN | 100 528 630 | 89,684,354 |

Budapest, 2023. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

| Sor-szám | A tétel megnevezése | 2022.12.31 eFt | 2023.06.30 eFt |
|-----------|--|--------------------|-------------------|
| 34 | E. Saját tőke | 54 772 103 | 59,221,196 |
| 35 | I. INDULÓ TŐKE | 35 196 900 | 35,098,684 |
| 36 | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 84 433 222 | 84,927,105 |
| 37 | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke | -49 236 322 | -49,828,421 |
| 38 | II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény) | 19 575 203 | 24,122,512 |
| 39 | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | -3 645 976 | -3,696,429 |
| 40 | 2. Forg.lévő bef.jegy eszközért.névért.különb | 0 | 0 |
| 41 | 3. Értékelési különbözet tartaléka | 22 000 632 | 16,342,903 |
| 42 | 4. Előző év(ek) eredménye | 2 384 050 | 1,220,547 |
| 43 | 5. Üzlet évi eredménye | -1 163 503 | 10,255,491 |
| 44 | F. Céltartalékok | 0 | 0 |
| 45 | G. Passzív időbeli elhatárolások | 44 005 021 | 1,774,191 |
| 46 | H. Kötelezettségek | 28 834 883 | 28,688,967 |
| 47 | I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK | 15 170 138 | 24,303,437 |
| 48 | II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 0 | 4,385,530 |
| 49 | III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET | 1 751 506 | 0 |
| 50 | FORRÁSOK ÖSSZESEN | 100 528 630 | 89,684,354 |

Budapest, 2023. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

| Sor- szám | A tétel megnevezése | 2022.01.01.- 2022.12.31. | 2023.01.01.- 2023.06.30. |
|--------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | eFt | eFt |
| 1 | I. Értékesítés nettó árbevétele | 8 285 790 | 4,297,120 |
| 2 | II. Egyéb bevételek | 20 503 281 | -45,260 |
| 3 | III. Eladott áruk beszerzési értéke | 0 | 0 |
| 4 | IV. Működési költségek | 4 262 747 | 2,346,437 |
| 5 | V. Egyéb ráfordítások | 17 192 424 | 150,645 |
| 6 | VI. Pénzügyi műveletek bevételei | 1 880 003 | 10,268,885 |
| 7 | VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai | 10 377 406 | 1,768,171 |
| 8 | VIII. Fizetett, fizetendő hozamok | 0 | 0 |
| 9 | IX. Tárgyévi eredmény | -1 163 503 | 10,255,491 |

Budapest, 2023. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Jelen dokumentum sajátkezü 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 sajátkezü aláírás nélkül is cégszerűnek illetve hitelesnek tekinthető.