

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2018. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 58.410.185 E Ft, az üzleti év eredménye 965.744 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexé”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap 2018. évi éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az Alapkezelő vezetősége felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényegesen hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesen tekinthető hibás közlés (lényegesen hibás állítás) az egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényegesen hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtében a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényegesen hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényegesen hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesen minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. május 29.



.....
Andrew Weekes
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083



.....
dr. Hruby Attila
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007118

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

ÉVES BESZÁMOLÓ

2018.01.01.-2018.12.31.

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	43 314 043	51 840 851
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	43 314 043	51 840 851
5	1. Ingatlanok	43 376 422	43 638 159
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	-62 379	1 460 049
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	0	12 033
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	0	55 907
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	6 676 987
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	0	-2 284
12	B. Forgóeszközök	5 142 220	6 411 359
13	I. KÉSZLETEK	0	0
14	1. Ingatlankészletek	0	0
15	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
16	II. KÖVETELÉSEK	1 362 522	2 599 202
17	1. Követelések	1 368 716	2 607 413
18	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
19	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-6 194	-8 211
20	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
21	III. ÉRTÉKPAPIROK	0	0
22	1. Értékpapírok	0	0
23	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
24	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
25	b) egyéb	0	0
26	IV. PÉNZESZKÖZÖK	3 779 698	3 812 157
27	1. Pénzeszközök	3 779 698	3 812 570
28	2. Pénzeszközök értékelési különbözete	0	-413
29	C. Aktív időbeli elhatárolások	60 648	24 887
30	1. Aktív időbeli elhatárolások	60 648	24 887
31	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
32	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	106 580	133 088
33	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	48 623 491	58 410 185

A mérleg és az eredménykimutatás a kiegészítő melléklet elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. eFt
31	E. Saját tőke	31 567 247	41 240 106
32	I. INDULÓ TŐKE	30 013 624	37 351 389
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	46 440 118	69 207 212
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-16 426 494	-31 855 823
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	1 553 623	3 888 717
36	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	2. Forg.lévő bef.jegy eszközért.névért.különb	-256 905	119 349
38	3. Értékelési különbözet tartaléka	-157 656	835 440
39	4. Előző év(ek) eredménye	0	1 968 184
40	5. Üzlet évi eredménye	1 968 184	965 744
41	F. Céltartalékok	0	0
42	G. Kötelezettségek	16 574 537	16 251 197
43	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	15 131 462	14 149 668
44	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 247 412	1 354 740
45	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	195 663	746 789
46	H. Passzív időbeli elhatárolások	481 707	918 882
47	FORRASOK ÖSSZESEN	48 623 491	58 410 185

A mérleg és az eredménykimutatás a kiegészítő melléklet elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.01.17.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	2 322 904	3 748 518
2	II. Egyéb bevételek	1 048 815	436 157
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	1 121 663	1 815 346
5	V. Egyéb ráfordítások	343 199	135 641
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	1 618 227	499 268
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 556 900	1 767 212
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	1 968 184	965 744

A mérleg és az eredménykimutatás a kiegészítő melléklet elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
2018.01.01. - 2018.12.31.

2019. február 28.

1. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

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.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Ingatlanértékelők: KPMG Tanácsadó Kft.
1139 Budapest, Váci út 99.

Forgalmazó: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/C.

Bejegyzett könyvvizsgáló: dr. Hrubby Attila

MKVK nyilvántartási száma: 007118

Az Alap számviteli politikája

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („Kormányrendelet”), a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (“Tpt.”), a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (“KBFTV.”) előírásai alapján alakítottuk ki.

Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. Az adatrögzítés és a nyilvántartások vezetése során biztosítjuk az eszközökben, illetve forrásokban bekövetkezett változások mérését és összesítését, továbbá biztosítjuk az éves beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2018. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2019. január 15.

Az Alap az eszközök és források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, kiegészítve a Számviteli törvény, illetve Kormányrendelet előírásaival.

Az alkalmazott árfolyam az MNB hivatalos devizaárfolyam.

Az Alap a tárgyi eszközök között ingatlanokat, gépeket, egyéb berendezéseket, felszereléseket tart nyilván.

A tárgyi eszközök között elkülönítetten tartja nyilván a tulajdonában álló, bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok, valamint az ingatlanok működtetéséhez, hasznosításához szükséges gépek, berendezések, felszerelések nettó értékét és az értékelési különbözetének összegét.

Itt kerülnek kimutatásra az Alap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt - rendeltetésszerűen használatba nem vett – ingatlanok, (beleértve a fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is) és az azok működtetéséhez, hasznosításához szükséges, az ingatlannal együtt beszerzett gépek, berendezések, felszerelések beszerzési értéke, valamint értékelési különbözetének összege.

A mérlegben a követeléseket bekerülési, azaz a könyv szerinti értéken kell értékelni, módosítva az elszámolt értékvesztéssel illetve annak visszairásával.

A forgóeszközök között kimutatott értékpapírok után, az üzleti évben időarányosan járó kamatok és osztalékok összegét nem számoljuk el aktív időbeli elhatárolásként ill. követelésként a bevételekkel szemben, mert annak összegét az értékelési különbözet magában foglalja. Az értékpapírok értékelési különbözetét a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban, valamint év végén a mérlegben megbontjuk kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítéletből adódó értékelési különbözetre. A devizában nyilvántartott értékpapírok értékelése a mérleg fordulónapján érvényes MNB hivatalos devizaárfolyamon történik.

Itt kerül kimutatásra az Alap látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben (forint- és deviza-betét számlán) tartott likvid eszközeinek értéke (deviza-betét számla esetén a bekerülési árfolyamon átszámított forintérték).

Az év végén nyitott határidős ügyletek értékelése ügyletenként, az év utolsó napján érvényes határidős ár, és a kötési ár különbözeteként történik. Az értékelési különbözet a saját tőkében kerül elszámolásra.

Forrás oldalon az Alapra elsősorban a saját tőke szerkezetében érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok. Az „induló tőke” mérlegsoron az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték különbözete a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönözete” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között kerül elszámolásra az eszközök és források átértékeléséből származó értékkülönözetek, úgy, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, devizás pénzeszközök, származékos ügyletek és devizás kötelezettségek értékelési különbözete.

A kötelezettségek hosszú lejáratú (egy éven túli) és rövid lejáratú (egy éven belüli) kötelezettségekre kerülnek megbontásra. A hosszú lejáratú kötelezettségek a ténylegesen folyósított, a törlesztésekkel, elengedett-, vagy más által átvállalt kötelezettségekkel csökkentett összegben kerülnek kimutatásra a mérlegben.

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készül. Az ingatlanok bérleti díj bevételeit és a készletek között kimutatott ingatlanok értékesítési bevételeit az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza, míg a befektetési céllal vásárolt ingatlanok értékesítéséből eredő árbevétel az egyéb bevételek között szerepel.

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza.

Az Alapnál a Számviteli törvény 155. § alapján a könyvvizsgálat kötelező.

Honlap: <https://www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/BefektetesiAlapok/PRIME>

Az Alap képviseletére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

Dr. Tóth Nándor

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató
Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

Anda Árpád

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató
Lakcíme: 1044 Budapest, Anód u. 32.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója
PM nyilvántartási szám:177289

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Befektetett eszközök

A tárgyi eszközök értéke 50.450.277 eFt, amelyet az ingatlanok bruttó értéke határoz meg. Az Alap 2018-ban 67.191 eFt értékesítésként számolt el. Az értékelési különbözet összege 1.457.765 eFt, így a piaci érték 51.840.851 eFt.

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2018.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2018.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2018.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BÖZET	2018.12.31. PIACIÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanok	43.376.421	328.304	0	43.704.725	66.566	66.566	43.638.159	1.460.049	45.098.208
Egyéb berendezés	0	12.658	0	12.658	625	625	12.033	0	12.033
Folyamatban lévő beruházás	0	7.073.856	- 340.962	6.732.894	0	0	6.732.894	- 2.284	6.730.610
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	43.376.421	7.414.818	- 340.962	50.450.277	67.191	67.191	50.383.086	1.457.765	51.840.851
Befektetett Eszközök összesen	43.376.421	7.414.818	- 340.962	50.450.277	67.191	67.191	50.383.086	1.457.765	51.840.851

2.2 Készletek

Az Alap sem 2017.12.31-én, sem 2018.12.31-én nem rendelkezett készlettel.

2.3 Követelések

2018. december 31-én az Alap követelés állománya 2.599.202 eFt, amely a következő tételekből áll:

adatok ezer forintban

Követelések	2017.12.31.	2018.12.31.
Vevőkkel szembeni követelés	1.368.716	1.294.634
Tőzsdei változó letét	0	1.312.779
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-6.194	-8.211
Összesen	1.362.522	2.599.202

2.4 Értékpapírok

Az Alap sem 2017.12.31-én, sem 2018.12.31-én nem rendelkezett értékpapírral.

2.5. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor a forint és a deviza folyószámlák egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

Pénzeszközök	2017.12.31.	2018.12.31.
Deviza bankszámla egyenlege	0	59.328
Forint bankszámla egyenlege	3.779.698	3.753.242
Deviza pénzeszközök értékelési különbözete	0	-413
Összesen	3.779.698	3.812.157

2.6 Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként az áthárított közüzemi;- és a vagyonbiztosítás díjának mérleg fordulónapjáig járó összegét mutatjuk ki.

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2017.12.31.	2018.12.31.
Áthárított közüzemi díjak	60.648	21.186
Vagyonbiztosítás díja	0	3.701
Összesen	60.648	24.887

2.7. Származékos ügylet értékelési különbözete

adatok ezer forintban

Értékelési különbözet	2017.12.31.	2018.12.31.
Határidős ügyletek	106.580	133.088
Összesen	106.580	133.088

Az Alapnak 2018. december 31-én az alábbi nyitott határidős származékos ügyletei voltak.

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
ELADÁSI	1 200 000	322,43	328,89	7 757	2019. 06. 28.
ELADÁSI	5 560 000	322,53	323,94	7 816	2019. 07. 19.
ELADÁSI	13 000 000	322,81	322,66	-1 900	2019. 08. 27.
ELADÁSI	1 000 000	322,07	324,23	2 161	2019. 05. 10.
ELADÁSI	6 650 000	321,97	323,75	11 848	2019. 04. 17.
ELADÁSI	19 450 000	321,99	324,00	39 005	2019. 04. 23.
ELADÁSI	58 500 000	322,95	323,97	59 431	2019. 09. 23.
ELADÁSI	6 600 000	322,95	324,01	6 969	2019. 09. 23.
ÖSSZESEN				133 088	

2.8. Saját tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 1.266.870.490 db 1.266.870.490 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Az Alap nyíltvégű, határozatlan futamidővel jött létre, így fennállása alatt a befektetési jegyek visszaválthatók, illetve új befektetési jegyek is kerülnek kibocsátásra.

adatok ezer forintban

Saját tőke	2017.12.31.	2018.12.31.
Induló tőke	30.013.624	37.351.389
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	46.440.118	69.207.212
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-16.426.494	-31.855.823
Tőkeváltozás	1.553.623	3.888.717
Előző évek eredménye	0	1.968.184
Üzleti év eredménye	1.968.184	965.744
Értékelési különbözet	-157.656	835.440
Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékülbözete	-256.905	119.349
Összesen	31.567.247	41.240.106

adatok ezer forintban

Saját tőke változás	2017. december 31-ei egyenleg	2017. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Vissza-váltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2018. december 31-ei egyenleg
Saját tőke	31.567.247	0	1.369.350	7.337.765	965.744	41.240.106
Indulótőke	30.013.624	0	0	7.337.765	0	37.351.389
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	46.440.118	0	0	22.767.094	0	69.207.212
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-16.426.494	0	0	-15.429.329	0	-31.855.823
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	1.553.623	0	1.369.350	0	965.744	3.888.717
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	-256.905	0	376.254	0	0	119.349
Értékelési különbözlet tartaléka	-157.656	0	993.096	0	0	835.440
Előző év(ek) eredménye	0	1.968.184	0	0	0	1.968.184
Üzleti év eredménye	1.968.184	-1.968.184	0	0	965.744	965.744

* Visszaváltott és kibocsátott befektetési jegyek névértéke

2.9. Céltartalékok

Az Alap sem az előző évben, sem a tárgyévben nem számolt el céltartalékot.

2.10. Kötelezettségek

adatok ezer forintban

Kötelezettségek	2017.12.31.	2018.12.31.
Hosszú lejáratú kötelezettségek	15.131.462	14.149.668
Rövid lejáratú kötelezettségek	1.247.412	1.354.740
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	195.663	746.789
Összesen	16.574.537	16.251.197

A hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2017.12.31.	2018.12.31.
Belföldi banktól felvett devizahitelek	15.131.462	14.149.668
Összesen	15.131.462	14.149.668

A rövid lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Rövid lejáratú kötelezettségek	2017.12.31.	2018.12.31.
Belföldi szállítókkal szemben	217.035	252.001
Bérlőktől kapott óvadék	10.365	10.365
Belföldi banktól felvett devizahitelek	960.447	981.794
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	59.565	110.580
Összesen	1.247.412	1.354.740

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete az alábbi két tételből tevődik össze:

adatok ezer forintban

Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek	2017.12.31.	2018.12.31.
Devizás szállító kapcsán	221	1.209
Devizás hitel kapcsán	195.442	745.580
Összesen	195.663	746.789

2.11. Passzív időbeli elhatárolás

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az alábbi elemeket, amelyeket a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

adatok ezer forintban

Passzív időbeli elhatárolás	2017.12.31.	2018.12.31.
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	458.667	849.577
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	23.040	69.305
Felügyeleti díj	1.870	3.315
Különadó	3.746	6.661
Könyvvizsgálói díj	1.122	1.156
Értékbecslés	900	0
Hitelkamat	0	2.977
Közüzemi üzemeltetési díjak	15.402	47.479
Egyéb	0	7.717
Összesen	481.707	918.882

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

A bérbe adott ingatlanok bérleti díja magába foglalja a bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját. Az áthárított bevétel pedig a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazza.

adatok ezer forintban

Értékesítés nettó árbevétele	2017.01.17.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	1.521.798	2.740.555
Áthárított bevétel	801.106	1.007.963
Összesen	2.322.904	3.748.518

3.2 Egyéb bevételek alakulása

Az egyéb bevételeket a kapott kártérítések határozzák meg.

adatok ezer forintban

Egyéb bevételek	2017.01.17.-2017.12.31.	2018.01.01.-2018.12.31.
Kártérítések	1.048.813	419.094
Bef.jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	0	2.087
Egyéb bevételek	2	14.976
Összesen	1.048.815	436.157

3.3. Működési költségek alakulása

Az Ingatlan-közmű költségek tartalmazzák többek között az elektromos áram díját, a vízdíjat, a távfűtés költségét. Az egyéb kategóriában kerül megjelenítésre a vállalkozóknak fizetett egyéb igénybevett szolgáltatás költsége.

adatok ezer forintban

Működési költségek alakulása	2017.01.17.-2017.12.31.	2018.01.01.-2018.12.31.
Működési költségek összesen	1.121.663	1.815.346
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	501.240	736.387
Letétkezelői díj	34.215	50.123
Posta/Telefon/Egyéb	512	896
Eljárási/Felügyeleti díjak	7.110	10.686
Könyvvizsgálat	1.122	1.156
Egyéb	43.400	75.851
Ingatlanüzemeltetési költségek	119.400	183.259
Ingatlan-közmű költségek	323.355	575.133
Ingatlan-karbantartási költségek	27.856	46.068
Ingatlanbiztosítási költségek	13.531	21.020
Ingatlan-értékbecslési költségek	15.152	18.175
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	33.208	6.266
Jogi költségek	948	4.736
Bankköltség	614	18.399
Értékcsökkenési leírás	0	67.191

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

Egyéb ráfordítások	2017.01.17.-2017.12.31.	2018.01.01.-2018.12.31.
Bírság, késedelmi kamat	22	0
Különadó	14.043	21.060
Építményadó és telekadó	81.796	114.573
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	230.541	0
Kártérítések	16.781	0
Egyéb	16	8
Összesen	343.199	135.641

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

A pénzügyi műveletek eredménye a lenti elemekből áll. A hitelek után fizetett kamat magában foglalja a belföldi bankoktól felvett éven belüli lejáratú forint hitelek kamatát és az éven túli futamidejű devizahitelek kamatát is.

adatok ezer forintban

	2017.01.17.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	1.618.227	499.268
Betétkamat	71	515
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	453.955	131.337
Határidős ügyletek árf. nyeresége	1.164.201	361.638
Értékpapírok realizált árf. Nyeresége	0	5.778
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.556.900	1.767.212
Hitelek után fizetett kamat	236.772	378.663
Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	10.128	3.904
Határidős ügyletek árf. vesztesége	700.999	1.191.653
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	549.955	192.992
Egyé jutalékok és költségek	59.046	0
Pénzügyi műveletek eredménye	61.327	- 1.267.944

A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2018. december 28-án érvényes nettó eszközérték és 2018. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján kerül kiszámításra. 2018-ban az év utolsó munkanapja december 28. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2018. december 27-én történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2018. december 21. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 28-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2018 évre vonatkozott, és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott. A fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

- I. **Bankszámlák és bankbetétek.** A portfólióban a december 28-án érvényes eszközérték a december 21-i bankszámla egyenleget és 2018. december 27-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenleget, valamint a 2018. december 31-ig kapott illetve járó kamatokat tartalmazza.

- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 27-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2018. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is, valamint a december 31-én megtörtént bérlői kifizetésekkel csökkentett követelésállomány.
- III. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 27-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett, de ismert költségek december 27-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2018-ra vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2018-ra vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2018. december 28-ra érvényes nettó eszközérték számítása 2018. december 27-én történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 21-ei MNB árfolyamon szerepel (2018.12.21-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 28-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2017.01.17. - 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	17.104.900	-1.616.557
1. Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16sor, kapott hozamok (19sor) nélkül)	1.930.589	-1.392.759
2. Elszámolt amortizáció (+)	0	67.191
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás + - (elszámolt +; visszaírt -)	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet + -(elszámolt +; visszaírt -) pe nélkül	-256.905	1.343.255
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + - (képzés +; felhasználás -)	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + - (fordított előjel)	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + - (fordított előjel)	0	-5.779
8. Befektetett eszközök állományváltozása (fordított előjel; 14.,15.,21.sorok nélkül)	0	-1.532.801
9. Forgóeszközök változása + - (fordított előjel; 15.,16.,17.,18.,21. sorok nélkül) pe nélkül	-1.368.717	-1.236.680
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.,25.,17.,14.sorok nélkül)	16.378.874	658.454
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.,25.,17.,14.,sorok nélkül)	0	9.626
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-60.648	35.761
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	481.707	437.175
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-43.264.118	-4.314.349
14. Ingatlanok beszerzése - (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-43.376.422	-7.061.198
15. Ingatlanok eladása + (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	1.730.531	2.740.556
17. Értékpapírok beszerzése - (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	0	-11.371.620
18. Értékpapírok eladása, beváltás + (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	0	11.377.399
19. Kapott hozamok + (pénzügyileg befolyt kamatok, osztalékok ép is)	-1.618.227	514
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 20-26 sorok)	29.938.916	5.963.778
20. Befektetési jegy kibocsátás +	46.440.118	22.767.094
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-16.426.493	-15.429.329
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	-991.420
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-74.709	-382.567
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) (+-)	3.779.698	32.872
Pénzeszközök nyitó	0	3.779.698
Pénzeszközök záró	3.779.698	3.812.570
Pénzeszközök állományváltozása	3.779.698	32.872

6. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2017.12.31.</i>	<i>2018.12.31.</i>
Saját tőke/Összes forrás	64,92%	70,58%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	66,77%	64,67%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	72,88%	79,53%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	3,01	2,83

7. AZ OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK

Az irodapiacon további élénkülés volt tapasztalható 2018-ban, mind a bérbeadások, mind az adásvételek, de a beruházások terén is. A piacot az év első felében egyértelműen - a korábban is tapasztalható - túlkereslet jellemezte, kevés megfelelő minőségű és elhelyezkedésű kiadó terület, és a kereslethez képest kevés új iroda került átadásra 2018 első két negyedévében. Ez a kép azonban megváltozott az év második felére, hiszen a korábban megnövekedett számban kiadott építési engedélyek ekkorra beértek elkészült iroda terület formában, így a harmadik negyedéves kereslet gyakorlatilag teljesen lefedésre került az új kínálat által. Összesen kb. 230 ezer m² új irodaterület került a piacra a tavalyi év folyamán. Ez a tendencia tovább folytatódhat 2019-2020-ban a megkezdett beruházások folyamatos átadásával. Nagyjából 480 ezer m² új irodaterület elkészülte várható 2020 végéig (ennek kb. 1/3-a a Váci úti irodafolyosón). Azonban ennek nagyjából 44%-a már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. Az ürekesedési ráta a 2016. év végi 9,5%-os szintről újabb rekordot döntve 7,3%-os szintre csökkent. Az irodapiaci hozamok jellemzően 5.15-8,25% között alakultak Budapesten az év utolsó negyedévében, mely mutatja, hogy egyre alacsonyabb hozamokat lehet elérni az új vásárlásokkal. Az Alap szempontjából azonban jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok értéke és kihasználtságuk tovább növekedett.

Összességében elmondható, hogy a tartósan alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, mérsékelt árfolyam kockázat mellett.

Jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai közé küzdötte fel magát, csökkenő pályán van az államadósság, és a kormány továbbra is konzervatív fiskális politikát követ. Az ország külső sérülékenysége alacsony. A jövőben a hazai bérek várható további növekedése és az ebből fakadó keresletnövekedés várhatóan továbbra is pozitív hatással lesz a hazai gazdaságra, azonban az Eurózónában egyre gyengébb makroadatokat látnak napvilágot, melyek árnyalják kissé a hazai gazdaság jó kilátásait.

A hazai ingatlanpiac 2014-es évben vett lendülete továbbra is kitart. A piac immáron a növekedés érett szakaszában van. A folyamatosan fennálló túlkeresletre a folyamatban lévő fejlesztések magas számában találjuk meg a kínálati oldal reakcióját. A rekord szintű kereslettel szemben a 2019 – 2020-ban átadandó új ingatlanok segíthetnek elérni az egyensúlyi szintet, mely előre vetíti, hogy a jelenlegi, rekord magas bérbeadottsági szintek már nem emelkednek tovább. Továbbra is leginkább minőségi átrendeződés várható a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előrevetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áterjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében.

A globális kamatkörnyezet továbbra is alacsony maradhat, így bár a hazai kamatkörnyezet normalizálódni fog a közeljövőben, azonban jelentős mértékű monetáris szigorítást nem várunk a jegybanktól. A jelenleg kissé megugró 3% körüli infláció következtében az MNB várhatóan megkezdi a monetáris szigorítást, de első körben a nem konvencionális eszközök kivezetésével fogja megkezdeni a folyamatot. A reálbéreket tekintve továbbra is emelkedést várunk, ami révén a lakossági fogyasztás tovább növekedhet. A megtakarítások piacán mindez továbbra is a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulásban fog manifesztálódni. A lakosság a betétek és pénzüpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik.

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. Ennek érdekében az OTP Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának fejlesztését, hozamtermelő képességének javítását célozza, valamint a magasabb kockázatvállalási hajlandósággal és befektetési időtávval rendelkező befektetők számára kínálja az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alapot.

Budapest, 2019. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2018. év

ÜZLETI JELENTÉS

2019. február 28.

I. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

Az irodapiacra további élénkülés volt tapasztalható 2018-ban, mind a bérbeadások, mind az adásvételek, de a beruházások terén is. A piacot az év első felében egyértelműen - a korábban is tapasztalható - túlkereslet jellemezte, kevés megfelelő minőségű és elhelyezkedésű kiadó terület, és a kereslethez képest kevés új iroda került átadásra 2018 első két negyedévében. Ez a kép azonban megváltozott az év második felére, hiszen a korábban megnövekedett számban kiadott építési engedélyek ekkorra beértek elkészült iroda terület formában, így a harmadik negyedéves kereslet gyakorlatilag teljesen lefedésre került az új kínálat által. Összesen kb. 230 ezer m² új irodaterület került a piacra a tavalyi év folyamán. Ez a tendencia tovább folytatódhat 2019-2020-ban a megkezdett beruházások folyamatos átadásaival. Nagyjából 480 ezer m² új irodaterület elkészülte várható 2020 végéig (ennek kb. 1/3-a a Váci úti irodafolyosón). Azonban ennek nagyjából 44%-a már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. Az üresedési ráta a 2016. év végi 9,5%-os szintről újabb rekordot döntve 7,3%-os szintre csökkent. Az irodapiaci hozamok jellemzően 5.15-8,25% között alakultak Budapesten az év utolsó negyedévében, mely mutatja, hogy egyre alacsonyabb hozamokat lehet elérni az új vásárlásokkal. Az Alap szempontjából azonban jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok értéke és kihasználtságuk tovább növekedett.

Összességében elmondható, hogy a tartósan alacsony hazai (és európai) kamatkörnyezet, a bankok mérlegének tisztulása, hitelezési aktivitásuk növekedése valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben, mérsékelt árfolyam kockázat mellett.

II. Az Alap összesített nettó eszközértékének, és befektetési jegyei hozamának alakulása

2018. december 28-án az Alap nettó eszközértéke az induláskori nettó eszközértékhez képest 84,49%-os növekedést mutat.

Dátum	Nettó eszközérték	Darabszám	Darabár
2018. 01. 29.	32 238 811 125	30 456 507 012	1,058520
2018. 02. 28.	33 061 352 815	31 164 295 004	1,060873
2018. 03. 29.	34 351 696 078	32 207 205 426	1,066584
2018. 04. 27.	35 421 823 077	33 035 179 759	1,072246
2018. 05. 31.	38 008 927 609	35 307 471 993	1,076512
2018. 06. 29.	40 991 617 550	37 808 999 144	1,084176
2018. 07. 31.	44 304 636 516	40 736 364 310	1,087594
2018. 08. 31.	46 828 391 855	42 954 479 492	1,090186
2018. 09. 28.	49 200 979 026	44 996 875 766	1,093431
2018. 10. 31.	51 989 185 445	47 319 466 032	1,098685
2018. 11. 30.	54 542 431 113	49 520 697 402	1,101407
2018. 12. 28.	58 093 803 191	52 619 797 798	1,104029

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

2018 év végére 1,051957-ről 1,104029-re emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték.

III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2018. december 28-ra számolt nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK:

Eszköz	e Ft	Portfólió %-a
Ingtatlanok, berendezések	45 147 302	77,71
Egyéb követelés	35 535 048	61,17
Folyószámla, lekötött betét	18 877 880	32,50
Határidős ügyletek	223 406	0,38
Aktív időbeli elhatárolások	5 102	0,01
Összes eszköz	99 788 738	171,77

KÖTELEZETTSÉGEK:

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Hitelállomány	16 239 274	27,95
Egyéb kötelezettség	24 567 989	42,29
Passzív időbeli elhatárolások	887 671	1,53
Összes kötelezettség	41 694 935	71,77

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:**58.093.803 eFt**

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	339 696
bérlőkkel szembeni követelés	1 209 490
határidős, értékpapír ügyletek	24 476 251
költségvetéssel szembeni követelés	2 827 640
Előleg követelés	6 681 970
Összesen	35 535 048

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

adatok ezer forintban

költség alapú kötelezettségek	179 422
határidős, értékpapír ügyletek	23 119 224
bérlőkkel szembeni kötelezettség	10 365
szállítókkal szembeni kötelezettség	116 077
költségvetéssel szembeni köt.	1 135 269
egyéb köt.	7 632
Összesen	24 567 989

IV. IV. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

Értékesítés nettó árbevétele	2017.01.17.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	1.521.798	2.740.555
Áthárított bevétel	801.106	1.007.963
Összesen	2.322.904	3.748.518

Egyéb bevételek:

adatok ezer forintban

Egyéb bevételek	2017.01.17.-2017.12.31.	2018.01.01.-2018.12.31.
Kártérítések	1.048.813	419.094
Bef.jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	0	2.087
Egyéb bevételek	2	14.976
Összesen	1.048.815	436.157

Működési költségek alakulása*adatok ezer forintban*

Működési költségek alakulása	2017.01.17.-2017.12.31.	2018.01.01.-2018.12.31.
Működési költségek összesen	1.121.663	1.815.346
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	501.240	736.387
Letétkezelői díj	34.215	50.123
Posta/Telefon/Egyéb	512	896
Eljárási/Felügyeleti díjak	7.110	10.686
Könyvvizsgálat	1.122	1.156
Egyéb	43.400	75.851
Ingtatlanüzemeltetési költségek	119.400	183.259
Ingtatlan-közmű költségek	323.355	575.133
Ingtatlan-karbantartási költségek	27.856	46.068
Ingtalnbiztosítási költségek	13.531	21.020
Ingtalan-értékbecslési költségek	15.152	18.175
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	33.208	6.266
Jogi költségek	948	4.736
Bankköltség	614	18.399
Értékcsökkenési leírás	0	67.191

Egyéb ráfordítások alakulása*adatok ezer forintban*

Egyéb ráfordítások	2017.01.17.-2017.12.31.	2018.01.01.-2018.12.31.
Bírság, késedelmi kamat	22	0
Különadó	14.043	21.060
Építményadó és telekadó	81.796	114.573
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	230.541	0
Kártérítések	16.781	0
Egyéb	16	8
Összesen	343.199	135.641

Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2017.01.17.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	1.618.227	499.268
Betétkamatt	71	515
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	453.955	131.337
Határidős ügyletek árf. nyeresége	1.164.201	361.638
Értékpapírok realizált árf. Nyeresége	0	5.778
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.556.900	1.767.212
Hitelek után fizetett kamatt	236.772	378.663
Betétek után fizetett kamatt (negatív kamatt)	10.128	3.904
Határidős ügyletek árf. vesztesége	700.999	1.191.653
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	549.955	192.992
Egyé jutalékok és költségek	59.046	0
Pénzügyi műveletek eredménye	61.327	- 1.267.944

V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai közé küzdötte fel magát, csökkenő pályán van az államadósság, és a kormány továbbra is konzervatív fiskális politikát követ. Az ország külső sérülékenysége alacsony. A jövőben a hazai bérek várható további növekedése és az ebből fakadó keresletnövekedés várhatóan továbbra is pozitív hatással lesz a hazai gazdaságra, azonban az Eurózában egyre gyengébb makroadatokat látnak napvilágot, melyek árnyalják kissé a hazai gazdaság jó kilátásait. A hazai ingatlanpiac 2014-es évben vett lendülete továbbra is kitart. A piac immáron a növekedés érett szakaszában van. A folyamatosan fennálló túlkeresletre a folyamatban lévő fejlesztések magas számában találjuk meg a kínálati oldal reakcióját. A rekord szintű kereslettel szemben a 2019 – 2020-ban átadandó új ingatlanok segíthetnek elérni az egyensúlyi szintet, mely előre vetíti, hogy a jelenlegi, rekord magas bérbeadottsági szintek már nem emelkednek tovább. Továbbra is leginkább minőségi átrendeződés várható a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előre vetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áterjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében.

A globális kamatkörnyezet továbbra is alacsony maradhat, így bár a hazai kamatkörnyezet normalizálódni fog a közeljövőben, azonban jelentős mértékű monetáris szigorítást nem várunk a jegybanktól. A jelenleg kissé megugró 3% körüli infláció következtében az MNB várhatóan megkezdi a monetáris szigorítást, de első körben a nem konvencionális eszközök kivezetésével

fogja megkezdeni a folyamatot. A reálbéreket tekintve továbbra is emelkedést várunk, ami révén a lakossági fogyasztás tovább növekedhet. A megtakarítások piacán mindez továbbra is a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulásban fog manifesztálódni. A lakosság a betétek és pénzüpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik.

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. Ennek érdekében az OTP Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának fejlesztését, hozamtermelő képességének javítását célozza, valamint a magasabb kockázatvállalási hajlandósággal és befektetési időtávval rendelkező befektetők számára kínálja az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alapot.

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.