

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés

2019. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 86.569.838 E Ft, a tárgyévi eredmény 1.670.221 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 2019. 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 Könyvvizsgálati 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 Kódex”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap 2019. évi 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 felelősségünk 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 lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk 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 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap 2019. 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 fentiekben túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges 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 felelőssége 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 kontrolléért, amelyet az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges 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 közvégtelenül 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 felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges 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 lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek 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 eredő, 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 hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni 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, 2020. április 30.



Molnár Gábor
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

2019.01.01.-2019.12.31.

Budapest, 2020. április 20.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
1	A. Befektetett eszközök	51 840 851	70 165 560
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	51 840 851	70 165 560
5	1. Ingatlanok	43 638 159	62 542 278
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	1 460 049	4 269 035
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	12 033	10 239
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	55 907	119 008
10	6. Beruházásokra adott előlegek	6 676 987	3 138 160
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	-2 284	86 840
12	B. Forgóeszközök	8 411 359	18 585 352
13	I. KÉSZLETEK	0	0
14	1. Ingatlankészletek	0	0
15	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
16	II. KÖVETELÉSEK	2 599 202	6 130 169
17	1. Követelések	2 607 413	6 129 153
18	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
19	3. Külföldi pénztárcákra szóló követelések értékelési különbözete	-8 211	1 016
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	3 812 157	10 455 183
27	1. Pénzeszközök	3 812 570	10 455 165
28	2. Pénzeszközök értékelési különbözete	-413	18
29	C. Aktív időbeli elhatárolások	24 887	30 357
30	1. Aktív időbeli elhatárolások	24 887	30 357
31	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
32	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	133 088	-211 431
33	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	58 410 185	88 569 838

Budapest, 2020.04.20


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

 OTP Ingatlan
 Befektetési Alapkezelő Zrt.
 1026 Budapest, Riadó u. 1-3

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
31	E. Saját tőke	41 240 106	46 179 185
32	I. INDULÓ TŐKE	37 351 389	38 502 525
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	69 207 212	77 511 489
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-31 855 823	-39 008 964
35	II. TŐKEVÁLTÓZÁS (Tőkenövekmény)	3 888 717	7 676 660
36	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	0	0
37	2. Forg.lévő bef.jegy eszközért.névért.különb	119 349	-29 069
38	3. Értékelési különbszet tartaléka	835 440	3 101 580
39	4. Előző év(ek) eredménye	1 968 184	2 933 928
40	5. Üzlet évi eredménye	965 744	1 670 221
41	F. Céltartalékok	0	0
42	G. Passzív időbeli elhatárolások	918 882	1 221 869
43	H. Kötelezettségek	16 251 197	39 168 784
44	I. HOSSZU LEJÁRATŰ KÖTELEZETTSÉGEK	14 149 668	31 493 812
45	II. RÖVID LEJÁRATŰ KÖTELEZETTSÉGEK	1 354 740	6 631 073
46	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	746 789	1 043 899
47	FORRÁSOK ÖSSZESEN	58 410 185	86 569 838

Budapest, 2020.04.20


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
 Befektetési Alapkezelő Zrt.
 1026 Budapest, Riadó u. 1-3

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01.-2018.12.31.	2019.01.01.-2019.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	3 748 518	4 430 418
2	II. Egyéb bevételek	436 157	146 860
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	1 815 346	2 314 749
5	V. Egyéb ráfordítások	135 641	140 132
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	499 268	1 188 114
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 767 212	1 640 290
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	965 744	1 670 221

Budapest, 2020.04.20


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
 Befektetési Alapkezelő Zrt.
 1026 Budapest, Riadó u. 1-3

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
2019.01.01. - 2019.12.31.

2020. április 20.

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. Hruby Attila

MKVK nyilvántartási száma: 007118

Az Alap 2019. évi éves beszámolójának 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 2.568 eFt.

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: 2019. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. 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.

Az Alap a portfóliójában lévő Tárgyi eszközeit átértékeli az értékelés napján érvényes piaci értékre. A piaci értékeléskor az értékelés napján meghatározott piaci érték és a beszerzési érték (ingatlanok nettó értéke) különbözetét az Ingatlanok értékelési különbözeteként, illetve Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözeteként kell elszámolni és kimutatni a Saját tőkén belüli Tőkeváltozás részét képező Értékelési különbözet tartálékával szemben.

A tárgyi eszközöket a mérlegben a beszerzési költség (bruttó érték), az elszámolt terv szerinti illetve terven felüli értékcsökkenési leírás annak visszaírása alapján számított értéken (nettó értéken), valamint a piaci értékelés miatt elszámolt értékelési különbözet összegével kell szerepeltetni. A beruházásokat, beruházásra adott előlegeket bekerülési értéken szerepeltetjük a már elszámolt értékvesztéssel, illetve annak visszaírt összegével módosítva.

Az amortizáció elszámolására Alap a lineáris módszert választotta. Az amortizáció elszámolása egyedi elszámolás keretében történik. Az értékcsökkenési leírás a hasznos élettartam végén a maradványértékkel csökkentett összeg erejéig illetve a selejtezés vagy az értékesítés napjáig kell elszámolni.

Az ingatlanoknál figyelembe véve azok eltérő paramétereit – területi elhelyezkedés, szerkezet, kivitelezés, piaci érték alakulása, stb. – a maradványérték egyedileg kerül meghatározásra.

Leírási kulcsok felsorolása:

Épületek	2,00%
Egyéb berendezések	14,5%

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 különbsége a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönbsége” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között kerül elszámolásra az eszközök és források átértékeléséből származó értékkülönbsétek, úgy, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, devizás pénzeszközök, származékos ügyletek és devizás kötelezettségek értékelési különbözte.

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 képviselőjére 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 záró bruttó értéke 66.039.480 eFt. Az Alap 2019-ban 229.795 eFt értékcsökkenést számolt el. Az értékelési különbözet összege 4.355.875 eFt, így a piaci érték 70.165.560 eFt.

MEGNEVEZÉS	<i>adatok ezer forintban</i>									
	BRUTTÓ ÉRTÉK 2019.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2019.12.31.	ÉRTÉKCSÖKKENÉS 2019.01.01.	ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉKCSÖKKENÉS 2019.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK-KÜLÖNBÖZET	2019.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingatlanok	43 704 725	19 064 929	-	62 769 654	66 566	160 810	227 376	62 542 278	4 269 035	66 811 313
Egyéb berendezés	12 658	-	-	12 658	625	1 794	2 419	10 239	-	10 239
Folyamatban lévő beruházás	6 732 894	19 128 030	- 22 603 756	3 257 168	-	-	-	3 257 168	86 840	3 344 008
Tárgyi eszközök összesen	50 450 277	38 192 959	- 22 603 756	66 039 480	67 191	162 604	229 795	65 809 685	4 355 875	70 165 560
Befektetett Eszközök összesen	50 450 277	38 192 959	-22 603 756	66 039 480	67 191	162 604	229 795	65 809 685	4 355 875	70 165 560

2.2 Készletek

Az Alap sem 2018.12.31-én, sem 2019.12.31-én nem rendelkezett készlettel.

2.3 Követelések

2019. december 31-én az Alap követelés állománya 6.130.169 eFt, amely a következő tételekből áll:

adatok ezer forintban

Követelések	2018.12.31	2019.12.31
Vevőkkel szembeni követelés	1.294.634	1.427.421
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	1.312.779	882.339
Áfa elszámolásból adódó követelés	-	3.819.393
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-8.211	1.016
Összesen	2.599.202	6.130.169

2.4 Értékpapírok

Az Alap sem 2019.01.01-jén, sem 2019.12.31-én nem rendelkezett értékpapírral.

2.5 Pénzeszközök

A pénzeszközök mérleg sor a forint és a deviza folyószámlák, valamint a pénzeszközök értékelési különbözetének egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

Pénzeszközök	2018.12.31	2019.12.31
Deviza bankszámla egyenlege	59.328	19.870
Forint bankszámla egyenlege	3.753.242	10.435.295
Deviza pénzeszközök értékelési különbözete	-413	18
Összesen	3.812.157	10.455.183

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	2018.12.31	2019.12.31
Áthárított közüzemi díjak	21.186	30.338
Vagyonbiztosítás díja	3.701	-
Határidős ügyletek miatti változó letét	-	19
Összesen	24.887	30.357

2.7. Származtatott ügylet értékelési különbözete

adatok ezer forintban

Értékelési különbözet	2018.12.31	2019.12.31
Határidős ügyletek	133.088	-211.431
Összesen	133.088	-211.431

Az Alapnak 2019. december 31-én az alábbi nyitott határidős származékos és swap ügyletei voltak.

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	6.650	331,26	321,65	-61.653	2020.03.18
ELADÁSI	19.450	331,28	322,1	-172.084	2020.03.23
ELADÁSI	1.000	331,40	325,87	-5.194	2020.04.14
ELADÁSI	1.200	331,51	328,61	-3.071	2020.05.04
ELADÁSI	1.000	331,16	333,512	2.683	2020.02.24
ELADÁSI	5.560	330,85	334,19	20.373	2020.01.03
ELADÁSI	15.000	332,50	333,07	13.457	2020.11.30
ELADÁSI	7.500	332,54	332,42	1.555	2020.12.08
VÉTEL	28.700	1,00	330,77	-6.166	2020.01.08
ELADÁSI	76.100	332,59	332,24	-1.332	2020.12.17
				-211.431	

Kamatswap ügyletek

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	PARTNER	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE	KAMAT	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	25 307 742,40	-538	-223 731	2028.03.31
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	21 678 176,22	-452	-184 620	2028.03.31
				-408 351	

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		2018.12.31	2019.12.31
Induló tőke		37.351.389	38.502.525
	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	69.207.212	77.511.489
	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-31.855.823	-39.008.964
Tőkeváltozás		3.888.717	7.676.660
	Előző évek eredménye	1.968.184	2.933.928
	Üzleti év eredménye	965.744	1.670.221
	Értékelési különbözet	835.440	3.101.580
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	119.349	-29.069
Összesen		41.240.106	46.179.185

adatok ezer forintban

Saját tőke változás	2018. december 31-ei egyenleg	2018. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Vissza-váltás/ kibocsátás	Adózott eredmény	2019. december 31-ei egyenleg
Saját tőke	41.240.106	-	2.117.722	1.151.136	1.670.221	46.179.185
Indulótőke	37.351.389	-	-	1.151.136	-	38.502.525
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	69.207.212	-	-	8.304.277	-	77.511.489
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-31.855.823	-	-	-7.153.141	-	-39.008.964
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	3.888.717	-	2.117.722	-	1.670.221	7.676.660
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-	-	-	-	-
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	119.349	-	-148.418	-	-	-29.069
Értékelési különbözlet tartaléka	835.440	-	2.266.140	-	-	3.101.580
Előző év(ek) eredménye	1.968.184	965.744	-	-	-	2.933.928
Üzleti év eredménye	965.744	-965.744	-	-	1.670.221	1.670.221

* Visszaváltott és kibocsátott befektetési jegyek névértéke

2.9. Céltartalékok

Alap a tárgyévben céltartalékot nem számolt el.

2.10. Kötelezettségek

adatok ezer forintban

Kötelezettségek	2018.12.31	2019.12.31
Hosszú lejáratú kötelezettségek	14.149.668	31.493.812
Rövid lejáratú kötelezettségek	1.354.740	6.631.073
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	746.789	1.043.899
Összesen	16.251.197	39.168.784

A hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2018.12.31	2019.12.31
Belföldi banktól felvett devizahitelek	14.149.668	31.493.812
Összesen	14.149.668	31.493.812

5 évnél hosszabb devizahitelkeretek szerződéses értékei

Megnevezés	Hitelkeret (EUR)	Hitelkeret (eFt)	Biztosíték formája
Nokia projekthitel	43.620.000	14.417.282	ingatlant terhelő jelzálogjog
Váci Greens projekthitel	38.012.325	12.563.834	ingatlant terhelő jelzálogjog
Corvin 5 jelzáloghitel	39.487.000	13.051.243	ingatlant terhelő jelzálogjog
Corvin 6 jelzáloghitel	35.021.000	11.575.141	ingatlant terhelő jelzálogjog

A rövid lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Rövid lejáratú kötelezettségek	2018.12.31	2019.12.31
Belföldi banktól felvett devizahitelek	981.794	1.539.801
Belföldi bankoktól felvett éven belüli lejáratú hitelek	-	3.984.170
Belföldi szállítókkal szemben	252.001	319.399
Bérlőktől kapott óvadék	10.365	271.653
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	110.580	516.050
Összesen	1.354.740	6.631.073

adatok ezer forintban

Hosszú lejáratú hitelek 2020. évben esedékes törlesztései

	Nokia Projekthitel	Váci Greens projekthitel	Corvin 5 jelzáloghitel
2020. március 31.	130.888	116.600	133.959
2020. június 30.	130.888	119.271	133.959
2020. szeptember 30.	133.887	119.272	133.959
2020. december 31.	133.887	119.272	133.959
Összesen	529.550	474.415	535.836

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

adatok ezer forintban

Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek	2018.12.31	2019.12.31
Devizás szállító kapcsán	1.209	-2.678
Devizás hitel kapcsán	745.580	1.046.577
Összesen	746.789	1.043.899

2.11. Passzív időbeli elhatárolás

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

adatok ezer forintban

	2018.12.31	2019.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	849.577	1.121.208
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	69.305	100.661
Felügyeleti díj	3.315	3.099
Különadó	6.661	6.180
Könyvvizsgálói díj	1.156	2.022
Hitelkamat	2.977	-
Közüzemi üzemeltetési díjak	55.196	89.360
Összesen	918.882	1.221.869

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	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	2.740.555	3.152.022
Áthárított bevétel	1.007.963	1.278.396
Összesen	3.748.518	4.430.418

3.2 Egyéb bevételek alakulása

Az egyéb bevételeket a kapott kártérítések határozzák meg.

adatok ezer forintban

Egyéb bevételek	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Kártérítések	419.094	140.886
Bef.jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	2.087	5.841
Egyéb bevételek	14.976	133
Összesen	436.157	146.860

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	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Működési költségek összesen	1.815.346	2.314.749
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	736.387	948.419
Letétkezelői díj	50.123	54.309
Posta/Telefon/Egyéb	896	820
Eljárási/Felügyeleti díjak	10.686	11.984
Könyvvizsgálat	1.156	2.022
Egyéb	75.850	81.073
Ingatlanüzemeltetési költségek	183.259	185.970
Ingatlan-közmű költségek	575.133	673.235
Ingatlan-karbantartási költségek	46.068	80.099
Ingatlanbiztosítási költségek	21.020	5.835
Ingatlan-értékbecslési költségek	18.176	17.370
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	6.266	43.709
Jogi költségek	4.736	4.142
Bankköltség	18.399	43.158
Értékcsökkenési leírás	67.191	162.604

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

Egyéb ráfordítások	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Bírság, késedelmi kamat	-	5
Különadó	21.060	23.706
Építményadó és telekadó	114.573	114.677
Egyéb	8	1.744
Összesen	135.641	140.132

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

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	499.268	1.188.114
Betét és egyéb kamat	515	461
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	131.337	581.337
Határidős ügyletek árf. nyeresége	361.638	462.939
Értékpapírok realizált árf. Nyeresége	5.778	-
Egyéb kamatbevételek	-	143.377
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.767.212	1.640.290
Hitelek után fizetett kamat	378.663	403.297
Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	3.904	-
Határidős ügyletek árf. vesztesége	1.191.653	965.693
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	192.992	182.290
Egyéb fizetett kamatok	-	89.010
Pénzügyi műveletek eredménye	- 1.267.944	- 452.176

4. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	2018.12.31	2019.12.31
Saját tőke/Összes forrás	70,58%	53,34%
Nettó forgóeszközarány (%)		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt. – Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	64,67%	52,74%
Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)		
Saját tőke/Befektetett eszközök	79,53%	65,81%
Likviditási mutató		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	283,08%	211,59%

5. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

Függő követelések	2018.12.31	2019.12.31
Kapott garanciák és kezességek	5.510.408	5.778.585

Függő kötelezettségek	2018.12.31	2019.12.31
Hitelkeret le nem hívott összege	0	11.575.141

Függő kötelezettségként mutatja ki az Alap a Corvin 6 hitelkeret 35.021.000 EUR leszerződött, de fordulónapig le nem hívott összegét.

Egyéb információk

Fordulónap utáni események

PRIME Ingatlanalap:

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világméretűvé minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alap eszközeire közvetlenül nincs jelentős hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetők.

A Magyar Nemzeti Bank – a Monetáris Tanács 2020. március 24-i döntésével összhangban – 2020. április 1. napjával meghirdette, hogy a befektetési alapok a jegybanki hiteltendereken a 3, 6 és 12 hónapos futamidőket közvetve és közvetlenül részt vehetnek. Az Alapkezelő az általa kezelt nyilvános, nyílt végű befektetési alapok esetében fenntartja a lehetőséget, hogy az érintett alapok a jegybanki hiteltendereken részt vehessenek.

Az Alap bevételét és ezáltal hozamát ingatlanhasznosítás útján realizálja, portfóliójába kiváló minőségű ingatlanok és hosszú távú bérleti szerződést vállaló, tőkeerős bérlők tartoznak. A deviza- és kamatkitettséget fedezi az Alap, egyéb tőkepiaci eszközök nincsenek a portfólióban.

A COVID-19 vírus elleni védekezés által a tőke- és ingatlanpiacok teljesítménye is bizonytalanná vált. A tapasztalható válságyszerű állapot lefutási idejétől függően hatással lehet az ingatlanpiaci tranzakciók számára és az ingatlan árakra. Elhúzódó lefolyás esetén az alapok eszközértékét jelentősen befolyásolhatja a közvetlen ingatlanpiaci kitettség, a mérleg fordulónapjára érvényes eszközérték nem tartalmazza a fordulónapot követő események esetleges gazdasági hatásait. Az Alapok múltbéli teljesítményéből nem lehet következtetést levonni a jövőbeli eredményeikre vonatkozóan.

Az elmúlt időszak rendkívüli eseményei okán az alábbi táblázatban bemutatásra kerül az Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó árfolyamának a változása a fordulónapot követően:

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2019. 12. 31.	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "A"	46,026,342,418 Ft	1.185337
2020. 04. 20.	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "A"	49,723,838,909 Ft	1.207289
2019. 12. 31.	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I"	458,758,982 Ft	1.534306
2020. 04. 20.	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I"	507,712,705 Ft	1.698031

6. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2018.12.31	2019.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	-4.642.082	-2.600.514
1. Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16sor, kapott hozamok (19sor) nélkül)	4.691.361	-1.073.387
2. Elszámolt amortizáció (+)	67.191	162.604
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás + - (elszámolt +; visszaírt -)	-	-
4. Elszámolt értékelési különbözet + - (elszámolt +; visszaírt -) pe nélkül	-995.792	2.461.810
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + - (képzés +; felhasználás -)	-	-
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + - (fordított előjel)	-	-
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + - (fordított előjel)	-	-
8. Befektetett eszközök állományváltozása (fordított előjel; 14.,15.,21.sorok nélkül)	-6.743.268	-3.489.158
9. Forgóeszközök változása + - (fordított előjel; 15.,16.,17.,18.,21. sorok nélkül) pe nélkül	-1.238.698	-3.530.967
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.,25.,17.,14.sorok nélkül)	-15.045.480	1.589.273
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24.,25.,17.,14.,sorok nélkül)	14.149.668	981.794
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	35.761	-5.470
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	437.175	302.987
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-3.675.257	-11.846.125
14. Ingatlanok beszerzése - (befektetett eszköz és forgóeszköz; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-328.304	-14.998.155
15. Ingatlanok eladása + (befektetett eszköz és forgóeszköz; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
16. Befolyt bérleti díjak +	-3.342.534	3.152.022
17. Értékpapírok beszerzése - (befektetett eszköz és forgóeszköz; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
18. Értékpapírok eladása, beváltás + (befektetett eszköz és forgóeszköz; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
19. Kapott hozamok + (pénzügyileg befolyt kamatok, osztalékok ép is)	-4.419	8
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 20-26 sorok)	8.349.798	21.089.234
20. Befektetési jegy kibocsátás +	22.767.094	8.304.277
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-	-
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-15.429.329	-7.153.141
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	1.369.350	-
24. Hitel illetve kölcsön felvétele +	-	21.328.314
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	21.346	-981.794
26. Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-378.663	-408.421
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) (+-)	32.459	6.642.595
Pénzeszközök nyitó	3.779.698	3.812.570
Pénzeszközök záró	3.812.157	10.455.165
Pénzeszközök állományváltozása	32.459	6.642.595

7. PORTFOLIÓ JELENTÉS

A Magyar Nemzeti Bank által kiadott lajstrom szám: 1211-16.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

Tárgynap	2019.12.31
Darabszáma:	39.128.749.859*
Nettó eszközérték (Ft)	46.485.101.400
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1,188004
NEÉ számítás típusa	Napi időszűlyos

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2019.12.31.-én érvényes nettó eszközértékben a december 23-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	42 988 740	92,48
I//1. Hiteleshomány	38 505 640	82,83
I/2. Egyéb kötelezettségek	3 348 206	7,20
alapkezelői díj	69 416	0,15
letétkezelői, értékelői díj	5 297	0,01
ingatlanszakértői díj	6 469	0,01
költségként elsz. egyéb tétel	23 668	0,05
egyéb-nem költség alapú köt.	3 243 356	6,98
különadó	6 164	0,01
bef.jegy forgalmazásból eredő köt.	378 997	0,82
értékpapír, határidős ügyletek miatti köt.	711 658	1,53
előleg kötelezettség	-	-
bérlői óvadék	268 840	0,58
szállítókkal szembeni köt.	44 667	0,10
költségvetéssel szembeni köt.	1 696 416	3,65
egyéb	136 613	0,29
	-	-
I/3. Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	1 134 895	2,44
bérlési díj elhat	1 134 895	2,44
üzemeltetési költség	-	-
	-	-

II. ESZKÖZÖK:	89 473 842	192,48
II/1. Folyósámla, készpénz	12 024 636	25,87
II/2. Egyéb követelés	9 692 576	20,85
bef.jegy forgalmazásból eredő köv.	50 000	0,11
értékpapír, határidős ügyletekből eredő köv.	-	-
bérlőkkel szembeni követelés	1 389 786	2,99
előleg követelés	3 228 025	6,94
költségvetéssel szembeni köv.	5 024 765	10,81
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	66 873 976	143,86
II/5/1. Ingatlanok	66 873 976	143,86
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	-	-
II/5. Határidős deviza ügyletek /követelés	882 339	1,90
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	314	0,00
ÁB elhatárolás	-	-
Helyi adó	314	0,00

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések			66 873 976 200	143,86
II/5/1. Ingatlanok			66 873 976 200	143,86
IRODA	1133 Budapest, Fővény utca 4-6.	26118/2		
IRODA	1083 Budapest, Szigony utca 17/Práter u.53.	36219/2, 36226		
IRODA	1083 Budapest, Tömő utca 24.	36213/0/A		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		66 873 976 200	143,86

8. A PORTFÓLIÓ JELENTÉS ÉS A MÉRLEG EGYES ADATAI ELTÉRÉSÉNEK MAGYARÁZATA

A 2019. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2019. 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. 2019-ben az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2019. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2019. december 23. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 31-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2019 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 31-én érvényes eszközérték a december 23-i bankszámla egyenleget és 2019. december 30-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenleget, valamint a 2019. december 31-ig kapott illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 30-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2019. 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 30-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett, de ismert költségek december 30-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2019-re vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2019-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2019. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítása 2019. december 30-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 23-ai MNB árfolyamon szerepel (2019.12.23-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

Budapest, 2020. április 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3

OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2019. év

ÜZLETI JELENTÉS

2020. április 20.

I. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

Az irodapiacon 2019-ben is fennmaradt a túlkereslet. Az év utolsó negyedében 202 510 nm-t tett ki a bruttó kereslet, amely 18%-kal volt magasabb az előző év azonos időszakához képest. A 2019-es átadások mennyisége jelentősen elmaradt a 2018-ban látottaktól, ugyanis 2019-ben csupán 70 500 nm-nyi új irodaterületet adtak át, mely a 2018-ban átadott területeknek a harmadával egyezik meg. 2020-2021-ben a megkezdett beruházások folyamatos átadásaival nagyjából 470 ezer nm új irodaterület fog 2021 végéig átadásra kerülni, melynek jelentős része továbbra is a Váci úti irodafolyosón épül. A folyamatban lévő fejlesztések nagy hányada előszerződés keretében már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta rekord alacsony szintre (5,6%) süllyedt az év végére az előző év 7,3%-os arányához viszonyítva. Az irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az előző évhez képest, ezek jellemzően 5,15-8,25% között alakultak a fővárosban az év utolsó negyedében. Az Alap szempontjából azonban jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok értéke és kihasználtságuk tovább növekedett.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a fokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. Vonzó befektetésnek számítanak nemcsak hazánkban, hanem a régióban is ezek az ingatlanok, hiszen a kereslet a bérlők részéről továbbra is erős, tekintve az autó- és egyéb ipari beszállítókat, valamint az e-kereskedelem elterjedését. Az új átadások 64 ezer nm összterületet tettek ki Budapesten, mely mintegy 50%-kal marad el a 2018-as adattól. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2019. év végén 1,9%-on állt, ami rekord alacsonynak számít. A logisztikai ingatlanok hozama év végén 7,00% volt, ami 25 bázispontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának motorja továbbra is a turizmus és a megugró hazai fogyasztás volt. Ennek megfelelően továbbra is élénk maradt a befektetői érdeklődés nemcsak a hazai, hanem a külföldi szereplők részéről is. A kínálat viszont továbbra is szűkös marad, mivel az Etele City Center 2020-as átadásáig nem várható új bevásárló egység megjelenése a piacon. A hozamok azonban már nem csökkentek tovább ebben a szegmensben 2018 év végéhez képest és 5,5% körüli szinteken stabilizálódtak 2019-ben Budapesten.

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 árfolyamkockázat mellett.

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

Az Alap nettó eszközértéke a tárgyévet megelőző év végi szinthez közel zárt, az időszak eleji 58.093,80 millió Ft-ról az időszak végére 46.485,10 millió Ft-ra változott.

Dátum	Nettó eszközérték	Darabszám	Darabár
2019. 01. 31.	43 079 224 567	38 847 208 223	1,108940
2019. 02. 28.	44 442 971 220	39 961 783 026	1,112137
2019. 03. 29.	46 226 192 801	41 168 802 970	1,122845
2019. 04. 30.	47 428 207 322	42 173 906 216	1,124587
2019. 05. 31.	48 450 917 053	43 006 414 637	1,126597
2019. 06. 28.	48 392 432 578	42 982 384 172	1,125867
2019. 07. 31.	48 455 422 102	42 934 767 711	1,128582
2019. 08. 30.	48 319 830 933	42 919 869 040	1,125815
2019. 09. 30.	48 966 356 918	42 907 480 719	1,141208
2019. 10. 31.	50 016 828 681	42 894 980 719	1,166030
2019. 11. 29.	50 234 459 874	42 888 832 989	1,171271
2019. 12. 31.	46 485 101 400	39 128 749 859	1,188004

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

2019 év végére 1,104029-ről 1,188004-re emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték.

III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2019. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK:

Eszköz	e Ft	Portfólió %-a
Ingatlanok, berendezések	66 873 976	143,86
Egyéb követelés	9 692 576	20,85
Folyószámla, lekötött betét	12 024 636	25,87
Határidős ügyletek	882 339	1,90
Aktív időbeli elhatárolások	314	0,00
Összes eszköz	89 473 841	192,48

KÖTELEZETTSÉGEK:

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Hitelállomány	38 505 640	82,83
Egyéb kötelezettség	3 348 206	7,20
Passzív időbeli elhatárolások	1 134 895	2,44
Összes kötelezettség	42 988 740	92,48

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:**46 485 101 eFt**

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	50 000
bérlőkkel szembeni követelés	1 389 786
határidős, értékpapír ügyletek	0
költségvetéssel szembeni követelés	3 228 025
Előleg követelés	5 024 765
Összesen	9 692 576

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	378 997
költség alapú kötelezettségek	104 850
határidős, értékpapír ügyletek	711 658
bérlőkkel szembeni kötelezettség	268 840
szállítókkal szembeni kötelezettség	44 668
költségvetéssel szembeni köt.	1 696 416
egyéb köt.	142 777
Összesen	3 348 206

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

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

Értékesítés nettó árbevétele	2018.01.01.-2018.12.31.	2019.01.01.-2019.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	2 740 555	3 152 022
Áthárított bevétel	1 007 963	1 278 396
Összesen	3 748 518	4 430 418

Egyéb bevételek:

adatok ezer forintban

Egyéb bevételek	2018.01.01.-2018.12.31.	2019.01.01.-2019.12.31.
Kártérítések	419 094	140 886
Bef.jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	2 087	5 841
Egyéb bevételek	14 976	133
Összesen	436 157	146 860

Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

Működési költségek alakulása	2018.01.01.-2018.12.31.	2019.01.01.-2019.12.31.
Működési költségek összesen	1 815 346	2 314 749
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	736 387	948 419
Letétkezelői díj	50 123	54 309
Posta/Telefon/Egyéb	896	820
Eljárási/Felügyeleti díjak	10 686	11 984
Könyvvizsgálat	1 156	2 022
Egyéb	75 851	81 073
Ingyanüzemeltetési költségek	183 259	185 970
Ingyan-közmű költségek	575 133	673 235
Ingyan-karbantartási költségek	46 068	80 099
Ingyanbiztosítási költségek	21 020	5 835
Ingyan-értékbecslési költségek	18 175	17 370
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	6 266	43 709
Jogi költségek	4 736	4 142
Bankköltség	18 399	43 158
Értékcsökkenési leírás	67 191	162 604

Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

Egyéb ráfordítások	2018.01.01.-2018.12.31.	2019.01.01.-2019.12.31.
Bírság, késedelmi kamat	0	5
Különadó	21 060	23 706
Építményadó és telekadó	114 573	114 677
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	0	0
Kártérítések	0	0
Egyéb	8	1 744
Összesen	135 641	140 132

Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2018.01.01.-2018.12.31.	2019.01.01.-2019.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	499 268	1 188 114
Betétkamat	515	461
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	131 337	581 337
Határidős ügyletek árf. nyeresége	361 638	462 939
Értékpapírok realizált árf. Nyeresége	5 778	0
Egyéb kamatbevételek	0	143 377
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 767 212	1 640 290
Hitelek után fizetett kamat	378 663	403 297
Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	3 904	0
Határidős ügyletek árf. vesztesége	1 191 653	965 693
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	192 992	182 290
Egyé jutalékok és költségek	0	89 010
Pénzügyi műveletek eredménye	- 1 267 944	- 452 176

V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világméretűvé minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alap eszközeire közvetlenül nincs jelentős hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetők.

A Magyar Nemzeti Bank – a Monetáris Tanács 2020. március 24-i döntésével összhangban – 2020. április 1. napjával meghirdette, hogy a befektetési alapok a jegybanki hiteltendereken a 3, 6 és 12 hónapos futamidőket közvetve és közvetlenül részt vehetnek. Az Alapkezelő az általa kezelt nyilvános, nyílt végű befektetési alapok esetében fenntartja a lehetőséget, hogy az érintett alapok a jegybanki hiteltendereken részt vehessenek.

Az Alap bevételét és ezáltal hozamát ingatlanhasznosítás útján realizálja, portfóliójába kiváló minőségű ingatlanok és hosszú távú bérleti szerződést vállaló, tőkeerős bérlők tartoznak. A deviza- és kamatkitettséget fedezi az Alap, egyéb tőkepiaci eszközök nincsenek a portfólióban.

A COVID-19 vírus elleni védekezés által a tőke- és ingatlanpiacok teljesítménye is bizonytalanná vált. A tapasztalható válságszerű állapot lefutási idejétől függően hatással lehet az ingatlanpiaci tranzakciók számára és az ingatlan árakra. Elhúzódó lefolyás esetén az alapok eszközértékét jelentősen befolyásolhatja a közvetlen ingatlanpiaci kitettség, a mérleg fordulónapjára érvényes eszközérték nem tartalmazza a fordulónapot követő események esetleges gazdasági hatásait. Az Alapok múltbéli teljesítményéből nem lehet következtetést levonni a jövőbeli eredményeikre vonatkozóan.

Budapest, 2020. április 20.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3