

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2020. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 96.624.298 E Ft, a tárgyévi eredmény 684.048 E Ft veszteség –, 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 2020. 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 könyvvizsgálataért 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (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 üzleti jelentés

Az egyéb információk az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap 2020. 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 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 lényeges 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 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap 2020. 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 fentieken 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 felelősége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolóban 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 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 közzétegye 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 könyvvizsgálataért való felelősége

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 könyvvizgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizgálat 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 könyvvizgálat 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 könyvvizgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2021. április 28.


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


.....
Görbe János
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007308

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

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló

1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

2020.01.31.-2020.12.31.

Budapest, 2021.03.01.

 
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Adószám: 11909862-4-41

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31 eFt	2020.12.31 eFt
1	A. Befektetett eszközök	70 165 560	92 222 324
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	70 165 560	92 222 324
5	1. Ingatlanok	62 542 278	79 465 542
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	4 269 035	12 744 388
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	10 239	8 444
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	119 008	3 950
10	6. Beruházásokra adott előlegek	3 138 160	0
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	86 840	0
12	B. Forgóeszközök	16 585 352	5 142 598
13	I. KÉSZLETEK	0	0
14	1. Ingatlankészletek	0	0
15	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
16	II. KÖVETELÉSEK	6 130 169	2 825 094
17	1. Követelések	6 129 153	2 805 073
18	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
19	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	1 016	20 021
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	10 455 183	2 317 504
27	1. Pénzeszközök	10 455 165	2 308 553
28	2. Pénzeszközök értékelési különbözete	18	8 951
29	B. Aktív időbeli elhatárolások	30 357	43 850
30	1. Aktív időbeli elhatárolások	30 357	43 850
31	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
32	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-211 431	-1 784 474
33	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	86 569 838	95 624 298

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2021. március 1.



 OTP Ingalan Befektetési Alapkezelő Zrt.

 OTP Ingalan
 Befektetési Alapkezelő Zrt.
 1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
 Adószám: 11909862-4-41

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31 eFt	2020.12.31 eFt
31	E. Saját tőke	46 179 185	54 301 349
32	I. INDULÓ TŐKE	38 502 525	42 997 898
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	77 511 489	83 020 872
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-39 008 964	-40 022 974
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	7 676 660	1 1303 451
36	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
37	2. Forgalomban lévő bef. jegy eszközérték névérték különb.	-29 069	878 780
38	3. Értékelési különbség tartaléka	3 101 580	6 504 569
39	4. Előző év(ek) eredménye	2 933 928	4 604 150
40	5. Üzlet évi eredménye	1 670 221	-684 048
41	F. Céltartalékok	0	0
42	G. Passzív időbeli elhatárolások	1 221 869	1 569 875
43	H. Kötelezettségek	39 168 784	39 753 074
44	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	31 493 812	32 114 282
45	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	6 631 073	3 154 475
46	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	1 043 899	4 484 317
47	FORRÁSOK ÖSSZESEN	86 569 838	95 624 298

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2021. március 1.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3
Adószám: 11909862-4-41

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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	4 430 418	6 309 177
2	II. Egyéb bevételek	146 860	109 501
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	2 314 749	2 655 703
5	V. Egyéb ráfordítások	140 132	195 714
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	1 188 114	1 442 631
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 640 290	5 693 940
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	1 670 221	- 684 048

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2021. március 1.

 
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3
Adószám: 11909862-4-41

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
2020.01.01. - 2020.12.31.

2021. március 1.

Tartalom:

1. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása.....	9
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	13
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	19
4. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA	22
5. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK BEMUTATÁSA.....	22
6. CASH-FLOW KIMUTATÁS	24
7. PORTFOLIÓ JELENTÉS	25

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 31.

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

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

Bejegyzett könyvvizsgáló: Görbe János

MKVK nyilvántartási száma: 007308

Az Alap 2020. évi éves beszámolójának 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 2.691 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: 2020. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2021. 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 - rendeltetészerűen 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 portfoliójában 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 tartalékával 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%
Földhasználati jog	16,6%

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

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 devizaár-folyamon 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 értékkülönbözete” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között kerül elszámolásra az eszközök és források átértékeléséből származó értékkülönbözetek, 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 képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

Anda Árpád József

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1044 Budapest, Anód u. 32.

Dr. Varga-Földi Hajnalka

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Operatív Igazgató

Lakcíme: 1149 Budapest, Kövér Lajos utca 45-47.

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 79 783 638 eFt. Az Alap 2020-ban 305 701 eFt értékcsökkenést számolt el. Az értékelési különbözet összege 12 744 388 eFt, így a piaci érték 92 222 324 eFt.

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2020.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2020.12.31.	ÉRTÉKCSÖKKENÉS 2020.01.01.	ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉKCSÖKKENÉS 2020.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK-KÜLÖNBÖZET	2020.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingatlanok	62 769 654	16 997 376	-	79 767 030	227 376	74 111	301 487	79 465 542	12 744 388	92 209 930
Egyéb berendezés	12 658	-	-	12 658	2 419	1 794	4 213	8 444	-	8 444
Folyamatban lévő beruházás	3 257 168	16 882 317	-20 135 536	3 950	-	-	-	3 950	-	3 950
Tárgyi eszközök összesen	66 039 480	33 879 693	-20 135 536	79 783 638	229 795	75 905	305 701	79 477 936	12 744 388	92 222 324
Befektetett Eszközök összesen	66 039 480	33 879 693	-20 135 536	79 783 638	229 795	75 905	305 701	79 477 936	12 744 388	92 222 324

2.2 Készletek

Az Alap sem 2019.12.31-én, sem 2020.12.31-én nem rendelkezett készlettel.

2.3 Követelések

2020. december 31-én az Alap követelés állománya 2.825.094 eFt, amely a következő tételekből áll:

adatok ezer forintban

Követelések	2019.12.31	2020.12.31
Vevőkkel szembeni követelés	1 427 421	1 330 079
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	882 339	1 474 994
Áfa elszámolásból adódó követelés	3 819 393	0
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	1 016	20 021
Összesen	6 130 169	2 825 094

2.4 Értékpapírok

Az Alap sem 2019.12.31-én, sem 2020.12.31-én nem rendelkezett értékpapírral.

2.5 Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor a forint és a deviza folyósámlák, valamint a pénzeszközök értékelési különbözetének egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

Pénzeszközök	2019.12.31	2020.12.31
Deviza bankszámla egyenlege	19 870	1 321 298
Forint bankszámla egyenlege	10 435 295	987 255
Deviza pénzeszközök értékelési különbözete	18	8 951
Összesen	10 455 183	2 317 504

2.6 Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként az áthárított közüzemi díjaknak, a vagyonszolgáltatás díjának, és a határidős ügyletek miatti változó letét kamatbevételeinek mérleg fordulónapjáig járó összegét mutatjuk ki.

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2019.12.31	2020.12.31
Áthárított közüzemi díjak	30 338	42 933
Vagyonbiztosítás díja	0	0
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatbevétele	19	917
Összesen	30 357	43 850

2.7. Származtatott ügylet értékelési különbözete

adatok ezer forintban

Értékelési különbözet	2019.12.31	2020.12.31
Határidős ügyletek	-211 431	-1 097 635
SWAP ügyletek	0	-686 839
Összesen	-211 431	-1 784 474

Az Alapnak 2020. 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 (e Ft)	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	7,500	369.50	364.02	-41,126	2021.12.08
ELADÁSI	7,500	368.71	358.58	-75,989	2021.10.08
ELADÁSI	10,000	369.62	360.5	-91,204	2021.12.17
ELADÁSI	1,000	365.79	341.56	-24,234	2021.02.22
ELADÁSI	2,000	368.50	368.91	811	2021.09.22
ELADÁSI	4,000	368.58	368.66	312	2021.09.28
ELADÁSI	1,200	368.66	364.17	-5,388	2021.10.04
ELADÁSI	6,650	368.80	369.85	6,964	2021.10.15
ELADÁSI	5,000	369.39	366.32	-15,332	2021.11.29
ELADÁSI	10,000	369.39	366.24	-31,464	2021.11.29
ELADÁSI	7,500	369.62	359.2	-78,153	2021.12.17
ELADÁSI	7,500	369.26	358.82	-78,281	2021.11.19
ELADÁSI	7,500	369.22	358.79	-78,214	2021.11.16
ELADÁSI	7,500	369.13	358.71	-78,132	2021.11.09
ELADÁSI	7,500	369.06	358.66	-78,019	2021.11.04
ELADÁSI	7,500	368.98	358.59	-77,960	2021.10.29
ELADÁSI	7,500	368.89	358.67	-76,678	2021.10.22
ELADÁSI	7,500	368.44	358.28	-76,195	2021.09.17
ELADÁSI	7,500	368.32	358.16	-76,220	2021.09.08
ELADÁSI	1,100	368.24	358.15	-11,104	2021.09.02
ELADÁSI	10,450	369.62	360.4	-96,353	2021.12.17
ELADÁSI	8,000	369.66	367.7	-15,675	2021.12.20
				-1,097,635	

Kamatswap ügyletek

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE	Kamat	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
SWAP EUR	26,161,531.20	-343	-374,873	2028.03.31
SWAP EUR	22,430,313.45	-288	-311,966	2028.03.31
			-686,839	

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 Ft-ban

	2019. december 31-ei egyenleg	2019. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Vissza-váltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2020. december 31-ei egyenleg
Saját tőke	46 179 185	0	4 310 838	4 495 373	-684 048	54 301 349
Indulótőke	38 502 525	0	0	4 495 373	0	42 997 898
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	77 511 489			5 509 383		83 020 872
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-39 008 964			-1 014 010		-40 022 974
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	7 676 660	0	4 310 838	0	-684 048	11 303 451
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0					0
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	-29 069		907 849			878 780
Értékelési különbözlet tartaléka	3 101 580		3 402 989			6 504 569
Előző év(ek) eredménye	2 933 928	1 670 221				4 604 150
Üzleti év eredménye	1 670 221	-1 670 221			-684 048	-684 048

* Visszaváltott és kibocsátott befektetési jegyek névértéke

2.9. Céltartalékok

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

2.10. Kötelezettségek

adatok ezer forintban

Kötelezettségek	2019.12.31	2020.12.31
Hosszú lejáratú kötelezettségek	31 493 812	32 114 282
Rövid lejáratú kötelezettségek	6 631 073	3 154 475
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	1 043 899	4 484 317
Összesen	39 168 784	39 753 074

A hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2019.12.31	2020.12.31
Belföldi banktól felvett devizahitelek	31 493 812	32 114 282
Összesen	31 493 812	32 114 282

5 évnél hosszabb deviza hitelkeretek 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	2019.12.31	2020.12.31
Belföldi szállítókkal szemben	319 399	434 010
Bérlőktől kapott óvadék	271 653	474 445
Belföldi banktól felvett éven belüli lejáratú devizahitelek	1 539 801	2 065 147
Belföldi bankoktól felvett éven belüli lejáratú forinthitelek	3 984 170	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	516 050	180 873
Összesen	6 631 073	3 154 475

adatok EUR-ban

Hosszú lejáratú hitelek 2021. évben esedékes törlesztései					
	Corvin 5 jelzáloghitel	Corvin 6 jelzáloghitel	Nokia Skypark projekthitel	Váci Greens B projekthitel	Összesen
2021. március 31.	409 536,60	363 174,24	441 434,40	384 684,74	1 598 829,98
2021. június 30.	409 536,60	363 174,24	441 434,40	393 300,87	1 607 446,11
2021. szeptember 30.	409 536,60	363 174,24	451 321,60	393 300,87	1 617 333,31
2021. december 31.	409 536,60	363 174,24	451 321,60	393 300,87	1 617 333,31
Összesen	1 638 146,40	1 452 696,96	1 785 512,00	1 564 587,35	6 440 942,71

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

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.12.31
Devizás szállító miatt	-2 678	3 744
Devizás hitel miatt	1 046 577	4 440 803
Devizás vevő kötelezettség miatt	0	39 770
Összesen	1 043 899	4 484 317

2.11. Passzív időbeli elhatárolás

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

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	1 121 208	1 470 439
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	100 661	99 436
Felügyeleti díj	3 099	4 792
Különadó	6 180	6 775
Könyvvizsgálói díj	2 022	1 119
Közüzemi és üzemeltetési díjak	89 360	83 500
Értékbecslői díj	-	3 300
Összesen	1 221 869	1 569 875

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

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	3 152 022	4 801 756
Áthárított bevétel	1 278 396	1 507 421
Összesen	4 430 418	6 309 177

3.2 Egyéb bevételek alakulása

Az egyéb bevételeket a kapott kártérítések határozzák meg.

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Kártérítések	140 886	109 501
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	5 841	-
Egyéb bevételek	133	-
Összesen	146 860	109 501

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Működési költségek összesen	2 314 749	2 655 703
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	948 419	1 002 388
Letétkezelői díj	54 309	57 938
Posta/Telefon/Egyéb	820	761
Eljárási/Felügyeleti díjak	11 984	17 908
Könyvvizsgálat	2 022	2 119
Egyéb	81 073	76 167
Ingatlanüzemeltetési költségek	185 970	340 640
Ingatlan-közmű költségek	673 235	712 193
Ingatlan-karbantartási költségek	80 099	137 763
Ingatlanbiztosítási költségek	5 835	18 179
Ingatlan-értékbecslési költségek	17 370	31 467
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	43 709	97 541
Jogi költségek	4 142	3 392
Bankköltség	43 158	81 342
Értékcsökkenési leírás	162 604	75 905

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Építményadó és telekadó	114 677	160 445
Különadó	23 706	25 797
Bírság, késedelmi kamat	5	28
Kártérítések	-	9 439
Egyéb	1 744	5
Összesen	140 132	195 714

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

	2019.01.17.- 2019.12.31.	2020.01.01.- 2020.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	1 188 114	1 442 631
Betétkamat	461	15 062
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	581 337	1 274 181
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	462 939	97 951
Értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	-	-
Egyéb kamatbevételek	143 377	55 437
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 640 290	5 693 940
Hitelek után fizetett kamat	403 297	914 675
Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	-	-
Határidős ügyletek árfolyamvesztése	965 693	4 017 477
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztése	182 290	761 788
Egyéb kamatráfordítások	89 010	-
Pénzügyi műveletek eredménye	- 452 176	- 4 251 309

4. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2019.12.31</i>	<i>2020.12.31</i>
Saját tőke/Összes forrás	53,34%	56,79%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli elhatárolás)	52,74%	8,91%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	65,81%	58,88%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhatárolás	211,59%	109,78%

5. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

Függő követelések	2019.12.31	2020.12.31
Kapott garanciák és kezességek	5 778 585	6 038 781

adatok ezer forintban

Függő kötelezettségek	2019.12.31	2020.12.31
Hitelkeret le nem hívott összege	11 575 141	0

2019.12.31-én függő kötelezettségként mutatta ki az Alap a Corvin 6 hitelkeret 35.021.000 EUR leszerződött, de fordulónapig le nem hívott összegét.

Egyéb információk

Megváltozott üzleti és gazdasági környezet hatása (COVID-19)

Az elmúlt időszak során jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világjárvánnyá minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alapok eszközeire közvetlenül nincs jelentős hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetőek.

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.

A befektetési alap eszközeit a befektetési stratégia megvalósításaként a mögöttes ingatlanalapok forintban denominált befektetési jegyei teszik ki, mely állományra a devizakockázat semlegesítésére határidős fedezeti ügyleteket kötött.

A COVID-19 vírus elleni védekezés által a tőke- és ingatlanpiacok teljesítménye is bizonytalanra 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 közvetett 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.

Fordulónap utáni események bemutatása

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
2020. 12. 31.	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "A"	53 956 942 857 Ft	1,263661
2021. 03. 01	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "A"	54 485 045 777 Ft	1,277708
2020. 12. 31.	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I"	632 823 651 Ft	2,116461
2021. 03. 01	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap "I"	667 508 860 Ft	2,232464

6. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

		2019.12.31- ével zárult év	2020.12.31- ével zárult év
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-2 600 514	-26 739 843
1.	Tárgyévi eredmény	-1 073 387	-5 555 947
2.	Elszámolt amortizáció	162 604	-75 905
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	2 461 810	4 967 100
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	-3 489 158	-21 980 859
9.	Forgóeszközök változása	-3 530 967	3 305 075
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	1 589 273	878 495
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	981 794	-8 612 315
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-5 470	-13 493
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	302 987	348 006
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-11 846 125	4 871 899
14.	Ingatlanok beszerzése	-14 998 155	0
15.	Ingatlanok eladása	-	0
16.	Befolyt bérleti díjak	3 152 022	4 801 400
17.	Értékpapírok beszerzése	-	0
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	-	0
19.	Kapott hozamok	8	70 499
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	21 089 234	13 721 332
20.	Befektetési jegy kibocsátás	8 304 277	5 509 383
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-7 153 141	-1 014 010
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-907 849
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele	21 328 314	16 533 771
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-981 794	-7 300 986
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	-408 421	-914 675
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	6 642 595	-8 146 612
	Pénzeszközök nyitó	3 812 570	10 455 165
	Pénzeszközök záró	10 455 165	2 308 553
	Pénzeszközök állományváltozása	6 642 595	-8 146 612

7. PORTFOLIÓ JELENTÉS

A Magyar Nemzeti Bank által kiadott lajstromszám:	1211-16.
Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt.
Tárgynap	2020.12.31
Darabszáma:	42 997 897 6 17
Nettó eszközérték: (Ft)	54 589 766 508 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:	1.269592
NEÉ számítás típusa:	Napi időszűlyos

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2020.12.31.-én érvényes nettó eszközértékben a december 29-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	47,501,368	87.02
		-
I/1. Hitelállomány	39,248,330	71.90
I/2. Egyéb kötelezettségek	6,769,542	12.40
alapkezelői díj	77,508	0.14
letétkezelői, értékelői díj	5,886	0.01
ingatlanszakértői díj	4,258	0.01
Közzétételi ktg. miatt		-
költségként elsz. egyéb tétel	110,552	0.20
egyéb-nem költség alapú köt.	6,571,338	12.04
különadó	6,737	0.01
köt. bef.jegy forgalmazásból eredő	5,683	0.01
miatti köt. értékpapír, határidős ügyletek	1,755,505	3.22
előleg kötelezettség	38,661	0.07
bérleti óvadék	512,283	0.94
szállítókkal szembeni köt.	1,003	-
költségvetéssel szembeni köt.	4,207,460	7.71
egyéb	44,006	0.08
		-
I/3.Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	1,483,496	2.72
bérleti díj elhat	1,483,496	2.72
üzemeltetési költség		-
		-
II. ESZKÖZÖK:	102,091,134	187.02
II/1. Folyószámla, készpénz	3,358,376	6.15
II/2. Egyéb követelés	5,400,952	9.89
bef.jegy forgalmazásból eredő köv.	-	-

köv.	értékpapír, határidős ügyletekből eredő	-	-
	bérlőkkel szembeni követelés	1,423,908	2.61
	előleg követelés	-	-
	költségvetéssel szembeni köv.	3,968,217	7.27
	egyéb követelések	8,827	0.02
		-	-
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		91,856,374	168.27
II/5/1. Ingatlanok		91,856,374	168.27
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok		-	-
II/5. Határidős deviza ügyletek /követelés		1,474,994	2.70
II/6 Aktív időbeli elhatárolások		439	-
	ÁB elhatárolás		-
	Helyi adó	439	-

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések			91,856,374,200	168.27
II/5/1. Ingatlanok			91,856,374,200	168.27
IRODA	1133 Budapest Főveny utca 4-6.	26118/2		
IRODA	1083 Budapest Szigony utca 17/Práter u.53.	36219/2 36226		
IRODA	1083 Budapest Tömő utca 24. C5	36213/0/A		
IRODA	1083 Budapest Tömő utca 24. C6	36213/0/A		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		91,856,374,200	168.27

A PORTFÓLIÓ JELENTÉS ÉS A MÉRLEG EGYES ADATAI ELTÉRÉSÉNEK MAGYARÁZATA

A 2020. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2020. 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. 2020-ban az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2020. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2020. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 31-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2020 évre vonatkozott, és a mérlegkészítésig 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 29-i bankszámla egyenleget és 2020. december 30-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenleget, valamint a 2020. 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 2020. 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 2020-ra vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2020-ra vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2020. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítása 2020. december 30-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 29-ei MNB árfolyamon szerepel (2020.12.29-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

Budapest, 2021. március 1.



 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
 Befektetési Alapkezelő Zrt.
 1026 Budapest, Riadó u. 1-3
 Adószám: 11909862-4-41

OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2020. év

ÜZLETI JELENTÉS

2021. március 1.

I. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

Ahogy a gazdaság minden területére, úgy az ingatlanpiacra is hatása volt a COVID-19 világjárványnak 2020-ban. Ennek következtében megtört az évek óta tartó túlkereslet az irodapiacra, 2020 negyedik negyedévében mért 86 310 négyzetméter bruttó kereslet 57 százalékkal marad el az előző év azonos időszakhoz képest. A kínálati oldalon viszont növekedés tapasztalható a budapesti irodaállomány folyamatos fejlesztése miatt. Az év során összesen 232 045 négyzetméternyi modern irodaterület került átadásra, mely meghaladja a 2018-as év kiemelkedő nagyságú új kínálatát. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta növekedésnek indult az előző évek rekord alacsony szintjeiről: év végén 9,1 százalékon állt az egy évvel korábbi 5,6 százalékhöz képest. A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az előző évekhez képest Budapesten, átlagosan 5,1 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 4,75%, Prága: 3,90%, Pozsony: 5,75%). Az előrejelzések alapján ezek a hozamszintek várhatóak a következő évben is. Az Alap szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok bérlői hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkeznek, ezzel biztosítva az ingatlanok jövedelemtermelő képességének fenntartását.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a fokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. 2020-ban robbanásszerű kereslet mutatkozott a bérlők felől ezen a részpiacra (569 400 négyzetméter), mely az egyre növekvő e-kereskedelem elterjedésének, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások 127 950 négyzetméter összterületet tettek ki Budapest környékén, mely duplája az előző évi új kínálatnak. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2020. év végén 2 százalékon állt, ami marginális, 0,1 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 6,75 százalék volt 2020-ban, ami 25 bázispontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest. Nemcsak hazánkban számítanak vonzó befektetésnek ezek az ingatlanok, hanem a régióban is, bár nálunk magasabb hozamszint érhető el ebben a szegmensben (Varsó: 5,65%, Prága: 4,50%, Pozsony: 6,00%). Az elemzők a jelenlegi hozamszint fennmaradását prognosztizálják a logisztikai ingatlanpiacra a következő évre.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának egyik motorja a korábbi években a turizmus volt, mely 2020-ban jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a járványhelyzet miatt, így a turisták által gyakran látogatott bevásárló utcák forgalma is nagyot csökkent. Ezt némiképp ellensúlyozta a növekvő kereslet az élelmiszer jellegű és a gyógyszer, gyógyászati termékek iránt. Összességében az üzletbezárások okozta bevételkiesések, illetve bérleti szerződések újratárgyalása (díjfizetési haladékok nyújtása) jellemezte a piacot.

A folyamatban lévő legnagyobb kereskedelmi ingatlan fejlesztés, az Etele City Center (55 000 négyzetméter) átadása 2021 harmadik negyedévében várható, mely kapacitásának háromnegyedét előszerződések keretében már bérbe adták a bérlőknek. A hozamok 5,25 százalék körül alakultak 2020-ban Budapesten, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 5,35%, Prága: 4,75%, Pozsony: 5,00%). Ezek a hozamok nem változtak szignifikánsan az egy évvel korábbi szintekhez képest, valamint a közeli előrejelzésekben is hasonló hozamszintet prognosztizálnak az elemzők.

Összességében elmondható, hogy a tartósan alacsony hazai (és globális) kamatkörnyezet, 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
2020. 01. 31.	47 029 309 273	39 489 657 986	1,190927
2020. 02. 28.	49 226 704 261	41 194 846 953	1,194972
2020. 03. 31.	50 316 284 178	41 502 245 851	1,212375
2020. 04. 30.	50 393 260 676	41 463 845 730	1,215354
2020. 05. 29.	51 288 068 305	42 051 407 433	1,219652
2020. 06. 30.	52 091 515 044	42 469 175 863	1,226572
2020. 07. 31.	53 138 043 619	43 087 372 447	1,233263
2020. 08. 31.	53 424 609 348	43 074 998 126	1,240270
2020. 09. 30.	53 826 930 872	43 060 220 230	1,250038
2020. 10. 30.	54 055 203 955	43 009 957 617	1,256807
2020. 11. 30.	54 334 066 898	43 009 247 617	1,263311
2020. 12. 31.	54 589 766 508	42 997 897 617	1,269592

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

2020 év végére 1,188004-ről 1,269592-re emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték.

III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2020. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK:

Eszköz	e Ft	Portfólió %-a
Ingtatlanok, berendezések	91 856 374	168,27
Egyéb követelés	5 400 952	9,89
Folyószámla, lekötött betét	3 358 376	6,15
Határidős ügyletek	1 474 994	2,70
Aktív időbeli elhatárolások	439	0,00
Összes eszköz	102 091 134	187,02

KÖTELEZETTSÉGEK:

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Hitelállomány	39 248 330	71,90
Egyéb kötelezettség	6 769 542	12,40
Passzív időbeli elhatárolások	1 483 496	2,72
Összes kötelezettség	47 501 368	87,02

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:**54 589 767 eFt**

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

bérlőkkel szembeni követelés	1 423 908
költségvetéssel szembeni követelés	3 968 217
egyéb követelés	8 827
Összesen	5 400 952

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	5 683
költség alapú kötelezettségek	198 204
határidős, értékpapír ügyletek	1 755 505
bérlőkkel szembeni kötelezettség	512 283
szállítókkal szembeni kötelezettség	1 003
költségvetéssel szembeni köt.	4 207 460
egyéb kötelezettség	89 404
Összesen	6 769 542

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

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

Értékesítés nettó árbevétele	2019.01.01.-2019.12.31.	2020.01.01.-2020.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	3 152 022	4 801 756
Áthárított bevétel	1 278 396	1 507 421
Összesen	4 430 418	6 309 177

Egyéb bevételek:

adatok ezer forintban

Egyéb bevételek	2019.01.01.-2019.12.31.	2020.01.01.-2020.12.31.
Kártérítések	140 886	109 501
Bef.jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	5 841	0
Egyéb bevételek	133	0
Összesen	146 860	109 501

Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

Működési költségek alakulása	2019.01.01.-2019.12.31.	2020.01.01.-2020.12.31.
Működési költségek összesen	2 314 749	2 655 703
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	948 419	1 002 388
Letétkezelői díj	54 309	57 938
Posta/Telefon/Egyéb	820	761
Eljárási/Felügyeleti díjak	11 984	17 908
Könyvvizsgálat	2 022	2 119
Egyéb	81 073	76 167
Ingyanüzemeltetési költségek	185 970	340 640
Ingyan-közmű költségek	673 235	712 193
Ingyan-karbantartási költségek	80 099	137 763
Ingyanbiztosítási költségek	5 835	18 179
Ingyan-értékbecslési költségek	17 370	31 467
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	43 709	97 541
Jogi költségek	4 142	3 392
Bankköltség	43 158	81 342
Értékcsökkenési leírás	162 604	75 905

Egyéb ráfordítások alakulása*adatok ezer forintban*

	2019.01.01.-2019.12.31.	2020.01.01.-2020.12.31.
Építményadó és telekadó	114 677	160 445
Különadó	23 706	25 797
Bírság, késedelmi kamat	5	28
Kártérítések	-	9 439
Egyéb	1 744	5
Összesen	140 132	195 714

Pénzügyi műveletek eredménye*adatok ezer forintban*

	2019.01.17.-2019.12.31.	2020.01.01.-2020.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	1 188 114	1 442 631
Betétkamat	461	15 062
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	581 337	1 274 181
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	462 939	97 951
Értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	-	
Egyéb kamatbevételek	143 377	55 437
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 640 290	5 693 940
Hitelek után fizetett kamat	403 297	914 675
Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	-	
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	965 693	4 017 477
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztesége	182 290	761 788
Egyéb kamatráfordítások	89 010	
Pénzügyi műveletek eredménye	- 452 176	- 4 251 309

V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllavasai közé küzdötte fel magát. Ezt a kimagasló teljesítményt már 2020-ban nem tudta megismételni a magyar gazdaság a vírusnak köszönhetően. A járvány miatti bezárások következtében nőtt a munkanélküliek száma, a gazdaság helyreállítása érdekében fiskális és monetáris lazítást hajtottak végre, az államadósság pedig 25 éves csúcsra ugrott hazánkban.

A hazai ingatlanpiac 2014-től 2020 első negyedévéig óriási növekedést produkált. A korábbi évek túlereslete azonban a járvány következtében megtorpant, kínálati oldalon pedig a folyamatban lévő fejlesztésekből jelentős nagyságú iroda és logisztikai terület készült el. A következő években további új fejlesztések kerülnek átadásra, ezáltal közelíthetünk a kereslet-kínálat egyensúlyi szintjéhez, így a bérbeadottsági szintek várhatóan 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, ezzel összhangban a magyar jegybanktól sem várunk jelentős mértékű monetáris szigorítást. Az infláció mértéke 2,7 százalék volt hazánkban az év végén, mely a MNB toleranciasávján belül helyezkedik el. Az elkövetkező időszakban viszont emelkedésnek indulhat az inflációs mutató a 2020-ban elhalasztott vásárlások megjelenése miatt. A reálbérek korábbi években tapasztalt növekedési üteme lelassulhat, de a lakossági fogyasztás a késleltetett kereslet megjelenésével 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 PRIME Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának fejlesztését, hozamtermelő képességének javítását célozza, melyet a magasabb kockázatvállalási hajlandósággal és befektetési időtávval rendelkező befektetők részére kínálja.

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világjárvánnyá 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 megbecsülhetőek.

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, 2021. március 1.

 
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3
Adószám: 11909862-4-41