

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés

2021. december 31.

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Vélemény

Elvégeztük az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap („Alap”) mellékelt 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 97.812.993 E Ft, a tárgyévi eredmény 1.536.052 E Ft veszteség -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény”) foglaltakkal 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 könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt-től (a továbbiakban: „az Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (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 kérdések

Az Alap 2020. december 31-ei fordulónapra elkészített éves beszámolóját más könyvvizsgáló auditálta, aki arról 2021. április 28-án korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2021. évi üzleti jelentéséből és éves jelentéséből állnak. Az Alapkezelő ügyvezetése (a továbbiakban: a „vezetés”) felelős az egyéb információkért, ideértve az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az 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.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelőségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint az Alap 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy 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 jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló elkészítéséért és a valós bemutatásáért a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól 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 közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves beszámolóban való alkalmazásáért. A vezetésnek 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 Alapkezelőnél az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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 ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelőnek az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap tevékenységének 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, minősíteniük 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 tevékenységét folytatni.

- ▶ Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, 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.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2022. április 29.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Mészáros Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005805

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés

2021.12.31.

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

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló

1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

2021.01.01.-2021.12.31.

Budapest, 2022. április 28.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

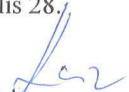
MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020.12.31 eFt	2021.12.31 eFt
1	A. Befektetett eszközök	92 222 324	93 397 485
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	92 222 324	93 397 485
5	1. Ingatlanok	79 465 542	79 420 635
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	12 744 388	13 965 885
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	8 444	7 015
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	3 950	3 950
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	0	0
12	B. Forgóeszközök	5 142 598	6 001 699
13	I. KÉSZLETEK	0	0
14	1. Ingatlankészletek	0	0
15	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
16	II. KÖVETELÉSEK	2 825 094	3 385 390
17	1. Követelések	2 805 073	3 385 390
18	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
19	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	20 021	0
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	2 317 504	2 616 309
27	1. Pénzeszközök	2 308 553	2 616 309
28	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	8 951	0
29	C. Aktív időbeli elhatárolások	43 850	111 398
30	1. Aktív időbeli elhatárolások	43 850	111 398
31	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
32	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-1 784 474	-1 697 589
33	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	95 624 298	97 812 993

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2022. április 28.


Kenéz Dóra
 vezetőigazgató


Garamvölgyi Erika
 Hattérművelési igazgató

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

OTP Ingatlan Befektetési
 Alapkezelő Zrt.

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020.12.31 eFt	2021.12.31 eFt
31	E. Saját tőke	54 301 349	58 298 815
32	I. INDULÓ TŐKE	42 997 898	42 802 879
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	83 020 872	83 020 872
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-40 022 974	-40 217 993
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	11 303 451	15 495 936
36	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	878 780	843 590
37	3. Értékelési különbözet tartaléka	6 504 569	12 268 296
38	4. Előző év(ek) eredménye	4 604 150	3 920 102
39	5. Tárgyévi eredmény	-684 048	-1 536 052
40	F. Céltartalékok	0	0
41	G. Kötelezettségek	39 753 074	37 776 685
42	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	32 114 282	34 221 764
43	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3 154 475	3 554 921
44	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	4 484 317	0
45	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 569 875	1 737 493
46	FORRÁSOK ÖSSZESEN	95 624 298	97 812 993

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2022. április 28.


Kenéz Dóra
vezetőigazgató


Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

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	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	6 309 177	7 073 218
2	II. Egyéb bevételek	109 501	187 794
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	2 655 703	2 823 660
5	V. Egyéb ráfordítások	195 714	259 176
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	1 442 631	511 001
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 693 940	6 225 229
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	-684 048	-1 536 052
	ebből: Előző években értékelési tartalékban elszámolt nem realizált deviza árfolyamkülönbözet átvezetése számviteli politika változás miatt	0	-4 455 345

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2022. április 28.


Kenéz Dóra
Vezérigazgató
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.


Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Ig.
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
2021.01.01. - 2021.12.31.

2022. április 28.

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 rövid bemutatása

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: 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.
CBRE Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Grant Thornton Valuation Kft.
1134 Budapest, Dévai utca 26-28.

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

Könyvvizsgáló: Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.

MKVK nyilvántartási száma: 001165

Bejegyzett könyvvizsgáló: Mészáros Péter
1222 Budapest, Komló u. 7.

MKVK nyilvántartási száma: 005805

Az Alap 2021. évi éves beszámolójának 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 2.540 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: 2021. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2022. 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.

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 tartalékával szemben.

A tárgyi eszközöket a mérlegben a beszerzési költség (bruttó érték), az elszámolt terv szerinti illetve terven felüli értékcsökkenési leírás annak visszairása 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 az Alap a lineáris módszert választotta. Az amortizáció elszámolása egyedi elszámolás keretében történik. Az értékcsökkenési leírást 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%

Az Alap napi értékcsökkenést számol, a tényleges értékcsökkenés elszámolása a könyvviteli nyilvántartásba havonta és egyedileg történik.

A készletek között kerülnek kimutatásra az Alap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt - rendeltetésszerűen használatba nem vett - ingatlanok, (beleértve a fejlesztés alatt lévő

ingatlanokat is) és az azok működtetéséhez, hasznosításához szükséges, az ingatlannal együtt beszerzett gépek, berendezések, felszerelések beszerzési értéke, valamint értékelési különbözetének összege.

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

A forgóeszközök között kimutatott értékpapírok után, az üzleti évben időarányosan járó kamatok és osztalékok összegét nem számoljuk el aktív időbeli elhatárolásként, illetve 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-betétszámlán) tartott likvid eszközeinek értéke (deviza-betétszámla esetén a bekerülési árfolyamon átszámított forintérték).

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

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

A devizás követelések, -pénzeszközök, -származékos ügyletek és devizakötelezettségek értékelési különbözete összevontan a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra.

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

Kenéz Dóra

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Vezérigazgató

Lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Szeles utca 22. B. ép.

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya utca 30. A. lház. TT 21.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán (1212 Budapest, Kassai utca 41.) az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi

Igazgatóságának ügyvezető igazgatója, PM nyilvántartási szám:177289

Egyéb információk

Az Alap esetében – élve a vonatkozó 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet adta lehetőséggel – 2021. január 1-től módosításra került a devizában nyilvántartott egyes eszköz- és forrástételek átértékelésének elszámolási módszertana.

A valuta-, devizakészletek és a külföldi pénzürtékre szóló követelések/kötelezettségek számított árfolyam-különbözetének elszámolása:

- 2020.12.31-ig az adott devizaeszköz, illetve devizakötelezettség értékelési különbözetében az értékelési különbözet tartalékával szemben került könyvelésre,

- 2021.01.01-től a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között történik.

A Számviteli politikában rögzített változás beszámoló soraira gyakorolt hatása:

adatok ezer forintban

Mérleg	
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-20 021
Követelések	20 021
Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-8 951
Pénzeszközök	8 951
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-4 484 317
Hosszú lejáratú kötelezettségek	4 484 317
Értékelési különbözet tartaléka	4 455 345
Eredménykimutatás	
Tárgyévi eredmény	-4 455 345

Az Alapnál a tárgyidőszakban nem merült fel kivételes előfordulású bevétel, költség, ráfordítás tétel.

Az Alap ellenőrzések során nem tárt fel a korábbi évek beszámolóit érintő jelentős összegű hibát.

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Befektetett eszközök

A tárgyi eszközök záró bruttó értéke 79.812.359 eFt. Az Alap 2021. évben 75.058 eFt értékcsökkenést számolt el. Az értékelési különbözet összege 13.965.885 eFt, így a piaci érték 93.397.485 eFt.

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2021.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2021.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2021.01.01.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2021.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BÖZET	2021.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingatlanok	79 767 030	28 197	-	79 795 227	301 487	73 105	374 592	79 420 635	13 965 885	93 386 520
Egyéb berendezés	12 658	524	-	13 182	4 214	1 953	6 167	7 015	-	7 015
Folyamatban lévő beruházás	3 950	28 721	-28 721	3 950	-	-	-	3 950	-	3 950
Tárgyi eszközök összesen	79 783 638	57 442	-28 721	79 812 359	305 701	75 058	380 759	79 431 600	13 965 885	93 397 485
Befektetett Eszközök összesen	79 783 638	57 442	-28 721	79 812 359	305 701	75 058	380 759	79 431 600	13 965 885	93 397 485

Az Alap nem rendelkezik a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel.

2.2 Készletek

Az Alap sem 2020.12.31-én, sem 2021.12.31-én nem rendelkezett készlettel.

2.3 Követelések

2021. december 31-én az Alap követelés állománya 3.385.390 eFt, amely a következő tételekből áll:

adatok ezer forintban

Követelések	2020.12.31	2021.12.31
Vevőkkel szembeni követelés	1 330 079	1 445 982
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	1 474 994	1 933 046
Szállítóval szembeni követelés		6 361
Egyéb Állami Költségvetéssel kapcsolatos követelések	0	1
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	20 021	0
Összesen	2 825 094	3 385 390

2.4 Értékpapírok

Az Alap sem 2020.12.31-én, sem 2021.12.31-én nem rendelkezett értékpapírral.

2.5 Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor a forint- és a deviza folyószámlák, valamint a pénzeszközök értékelési különbözeteinek egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

Pénzeszközök	2020.12.31	2021.12.31
Deviza bankszámla egyenlege	1 321 298	1 221 147
Forint bankszámla egyenlege	987 255	1 395 162
Deviza pénzeszközök értékelési különbözete	8 951	0
Összesen	2 317 504	2 616 309

2.6 Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként az áthárított közüzemi díjak, valamint a mérleg fordulónapjáig be nem folyt kártérítések összegét mutatjuk ki.

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2020.12.31	2021.12.31
Kártérítés	0	69 579
Áthárított közüzemi díjak	42 933	41 819
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatbevétel	917	0
Összesen	43 850	111 398

2.7. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

adatok ezer forintban

Értékelési különbözet	2020.12.31	2021.12.31
Határidős ügyletek	-1 097 635	-1 429 251
SWAP ügyletek	-686 839	-268 338
Összesen	-1 784 474	-1 697 589

Az Alapnak 2021. 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	382.38	358.432	-179,573	2022.09.16
ELADÁSI	7,500	384.95	371.08	-103,999	2022.11.04
ELADÁSI	7,500	385.26	374.3	-82,212	2022.11.10
ELADÁSI	7,500	386.98	383.58	-25,489	2022.12.07
ELADÁSI	8,000	387.41	386.38	-8,209	2022.12.15
ELADÁSI	1,000	370.53	363.32	-7,209	2022.02.04
ELADÁSI	3,000	374.90	363.63	-33,821	2022.05.03
ELADÁSI	3,000	377.87	355.77	-66,293	2022.06.23
ELADÁSI	2,600	379.01	365.43	-35,313	2022.07.15
ELADÁSI	7,500	381.90	356.02	-194,124	2022.09.07
ELADÁSI	2,000	382.69	362.03	-41,320	2022.09.22
ELADÁSI	4,000	383.00	367.05	-63,818	2022.09.28
ELADÁSI	1,200	383.32	367.83	-18,587	2022.10.04
ELADÁSI	7,500	383.48	368.5	-112,325	2022.10.07
ELADÁSI	6,650	383.84	370.52	-88,605	2022.10.14
ELADÁSI	7,500	384.21	374.68	-71,486	2022.10.21
ELADÁSI	7,500	384.58	373.31	-84,517	2022.10.28
ELADÁSI	7,500	385.68	380.16	-41,414	2022.11.18
ELADÁSI	15,000	386.34	385.46	-13,162	2022.11.25
ELADÁSI	26,000	387.46	387.54	2,091	2022.12.16
ELADÁSI	2,800	383.00	368.79	-39,801	2022.09.28
ELADÁSI	7,500	385.21	372.205	-97,531	2022.11.09
ELADÁSI	3,000	386.71	379.2	-22,534	2022.12.02
				-1,429,251	

Kamatswap ügyletek

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	Partner	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE	Kamat	POZÍCIÓ ÉRTÉK (e ft)	LEJÁRAT
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	26,161,531	-555	-147,607	2028.03.31
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	22,430,313	-466	-120,731	2028.03.31
				-268,338	

2021-ben az Alapnak tőzsdén kívüli határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak, valamint egy kamat-swap ügylet amely a kamatlábak változásából eredő kockázat fedezésére szolgál.

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

	2020. december 31-ei egyenleg	2020. évi eredmény átvezetése	Nem realizált deviza árf. kül. átvezetése	Értékelési különbség elszámolása	Vissza-váltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2021. december 31-ei egyenleg
Saját tőke	54 301 349	0	0	1 273 192	-195 019	2 919 292	58 298 815
Indulótőke	42 997 898	0	0	0	-195 019	0	42 802 879
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	83 020 872	-	-	-	-	-	83 020 872
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-40 022 974	-	-	-	-195 019	-	-40 217 993
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	11 303 451	0	0	1 273 192	0	2 919 292	15 495 936
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	878 780	-	-	-35 190	-	-	843 590
Értékelési különbség tartaléka	6 504 569	-	4 455 345	1 308 382	-	-	12 268 296
Előző év(ek) eredménye	4 604 150	-684 048	-	-	-	-	3 920 102
Tárgyévi eredmény	-684 048	684 048	-4 455 345	-	-	2 919 293	-1 536 052

2.9. Céltartalékok

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

2.10. Kötelezettségek

adatok ezer forintban

Kötelezettségek	2020.12.31	2021.12.31
Hosszú lejáratú kötelezettségek	32 114 282	34 221 764
Rövid lejáratú kötelezettségek	3 154 475	3 554 921
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	4 484 317	0
Összesen	39 753 074	37 776 685

A hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2020.12.31	2021.12.31
Belföldi banktól felvett devizahitelek	32 114 282	34 221 764
Összesen	32 114 282	34 221 764

5 évnél hosszabb futamidejű kötelezettségek

Megnevezés	Kötelezettség (EUR)	Kötelezettség (eFt)	Biztosíték formája
Nokia projekthitel	19 519 078	7 202 540	ingatlant terhelő jelzálogjog
Váci Greens projekthitel	29 278 361	10 803 715	ingatlant terhelő jelzálogjog
Corvin 5 jelzáloghitel	23 290 561	8 594 217	ingatlant terhelő jelzálogjog
Corvin 6 jelzáloghitel	20 653 909	7 621 292	ingatlant terhelő jelzálogjog

A rövid lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Rövid lejáratú kötelezettségek	2020.12.31	2021.12.31
Belföldi szállítókkal szemben	434 010	485 979
Bérlőktől kapott óvadék	474 445	522 743
Belföldi banktól felvett éven belüli devizahitelek	2 065 147	2 429 649
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	180 873	116 550
Összesen	3 154 475	3 554 921

adatok EUR-ban

Hosszú lejáratú hitelek 2022. évben esedékes törlesztései

	Corvin 5 jelzáloghitel	Corvin 6 jelzáloghitel	Nokia Skypark projekthitel	Váci Greens B projekthitel	Összesen
2022. március 31.	418 562,20	371 178,08	451 321,60	393 300,87	1 634 362,75
2022. június 30.	418 562,20	371 178,08	451 321,60	402 170,41	1 643 232,29
2022. szeptember 30.	418 562,20	371 178,08	461 499,60	402 170,41	1 653 410,29
2022. december 31.	418 562,20	371 178,08	461 499,60	402 170,41	1 653 410,29
Összesen	1 674 248,80	1 484 712,32	1 825 642,40	1 599 812,10	6 584 415,62

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

adatok ezer forintban

	2020.12.31	2021.12.31
Devizás szállító miatt	3 744	-
Devizás hitel miatt	4 440 803	-
Devizás vevő kötelezettség miatt	39 770	-
Összesen	4 484 317	-

Az Alap devizás kötelezettségeinek értékelési különbözete 2021. évtől összevontan, a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra, ezért év végén Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözetét nem mutat ki a mérlegben.

2.11. Passzív időbeli elhatárolás

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

adatok ezer forintban

Passzív időbeli elhatárolások	2020.12.31	2021.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	1 470 439	1 519 412
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	99 436	218 081
Közüzemi és üzemeltetési díjak	83 500	92 936
Ingatlan kezelői díj	-	73 791
Ingatlan adó	-	37 000
Felügyeleti díj	4 742	5 087
Különadó	6 775	7 267
Könyvvizsgálói díj	1 119	2 000
Értékbecslői díj	3 300	-
Összesen	1 569 875	1 737 493

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

A bérbe adott ingatlanok bérleti díja magába foglalja 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

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	4 801 756	5 270 916
Áthárított bevétel	1 507 421	1 802 302
Összesen	6 309 177	7 073 218

3.2 Egyéb bevételek alakulása

Az egyéb bevételeket a kapott kártérítések határozzák meg.

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Kártérítések	109 501	187 793
Egyéb bevételek	0	1
Összesen	109 501	187 794

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Működési költségek összesen	2 655 703	2 823 660
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	1 002 388	1 153 028
Ingyen-közmű költségek	712 193	672 120
Ingyenüzemeltetési költségek	340 640	413 072
Ingyen-karbantartási költségek	137 763	164 275
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	97 541	89 785
Értékcsökkenési leírás	75 905	75 059
Letétkezelői díj	57 938	63 189
Bankköltség	81 342	60 297
Egyéb	76 167	42 819
Ingyenbiztosítási költségek	18 179	33 196
Ingyen-értékbecslési költségek	31 467	29 741
Eljárási/Felügyeleti díjak	17 908	19 955
Jogi költségek	3 392	4 209
Könyvvizsgálat	2 119	2 000
Posta/Telefon	761	915

Az Alap működési költségeiben személyi jellegű kiadások nincsenek, mivel az Alapnak munkavállalója nincs.

Az Alapnál a könyvvizsgáló 2021. év során nem nyújtott a könyvvizsgálaton felül egyéb tanácsadási szolgáltatást.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Építményadó és telekadó	160 445	230 020
Különadó	25 797	28 298
Káresemények miatti kifizetések	-	769
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	28	86
Egyéb	5	3
Kártérítések	9 439	-
Összesen	195 714	259 176

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

	2020.01.01.- 2020.12.31.	2021.01.01.- 2021.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	1 442 631	511 001
Betétkamat	15 062	4 769
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	1 274 181	186 526
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamnyeresége	97 951	319 706
Egyéb kamatbevételek	55 437	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 693 940	6 225 229
Hitelek után fizetett kamat	914 675	769 302
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamvesztesége	4 017 477	642 177
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztesége	761 788	4 812 561
Egyéb kamatráfordítások	-	1 189
Pénzügyi műveletek eredménye	-4 251 309	-5 714 228

4. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2020.12.31</i>	<i>2021.12.31</i>
Saját tőke/Összes forrás	56,79%	59,60%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid lejáratú köt.– Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	8,91%	13,42%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	58,88%	62,42%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	109,78%	115,51%

5. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

Függő követelések	2020.12.31	2021.12.31
Kapott garanciák és kezességek	6 038 781	6 113 826

adatok ezer forintban

Függő kötelezettségek	2020.12.31	2021.12.31
Hitelkeret le nem hívott összege	0	13 220 532

Egyéb információk

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2021-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2021. december 31-i Beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

Az OTP Bank (mint anyavállalat) menedzsmentjének értékelése alapján az orosz-ukrán konfliktus az OTP Bank üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére, tevékenységeinek eredményességére, likviditására, tőkehelyzetére nincsen jelentős negatív hatással. A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos jelentős bizonytalanság nem merült fel.

A 2022. március elején tapasztalt jelentős EUR/HUF árfolyam elmozdulás miatt megnövekedett likviditás szükséglet kezelésére a rendelkezésre álló hitelkeretektől lehívásra került 24.546.000 EUR összeg.

6. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

		2020.12.31- ével zárult év	2021.12.31- ével zárult év
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-26 739 843	-3 441 875
1.	Tárgyévi eredmény	-5 555 947	-6 811 737
2.	Elszámolt amortizáció	-75 905	-75 059
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	4 967 100	5 685 793
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	-21 980 859	-1 100 102
9.	Forgóeszközök változása	3 305 075	-560 296
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	878 495	-4 853 173
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-8 612 315	4 172 629
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-13 493	-67 548
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	348 006	167 618
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	4 871 899	5 275 685
14.	Ingatlanok beszerzése	0	0
15.	Ingatlanok eladása	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	4 801 400	5 270 916
17.	Értékpapírok beszerzése	0	0
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	0	0
19.	Kapott hozamok	70 499	4 769
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	13 721 332	-1 526 054
20.	Befektetési jegy kibocsátás	5 509 383	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-1 014 010	-230 209
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	907 849	0
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele	16 533 771	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-7 300 986	-2 065 147
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	-914 675	769 302
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	-8 146 612	307 756
	Pénzeszközök nyitó	10 455 165	2 308 553
	Pénzeszközök záró	2 308 553	2 616 309
	Pénzeszközök állományváltozása	-8 146 612	307 756

7. PORTFOLIÓ JELENTÉS

Alap neve:	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
A Magyar Nemzeti Bank által kiadott lajstromszám:	1211-16.
Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt.
Tárgynap	2021.12.31
Darabszáma:	42 802 878 946
Nettó eszközérték: (Ft)	58 526 648 784 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:	1.367353
NEÉ számítás típusa:	Napi idősúlyos

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2021.12.31.-én érvényes nettó eszközértékben a december 29-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	46,132,251	78.82
		-
I/1. Hitelállomány	37,495,403	64.07
I/2. Egyéb kötelezettségek	7,077,609	12.09
alapkezelői díj	83,006	0.14
letétkezelői, értékelői díj	6,295	0.01
ingatlanszakértői díj	4,253	0.01
Közzétételi ktg. miatt		-
költségként elsz. egyéb tétel	176,360	0.30
egyéb-nem költség alapú köt.	6,807,695	11.63
különadó	7,247	0.01
bef.jegy forgalmazásból eredő köt.	-	-
értékpapír, határidős ügyletek miatti köt.	1,783,268	3.05
előleg kötelezettség	-	-
bérleti óvadék	523,506	0.89
szállítókkal szembeni köt.	- 3,234	- 0.01
költségvetéssel szembeni köt.	4,456,965	7.62
egyéb	39,943	0.07
		-
I/3.Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	1,559,239	2.66
bérleti díj elhat	1,522,239	2.60
üzemeltetési költség	37,000	0.06
II. ESZKÖZÖK:	104,658,900	178.82
II/1. Folyószámla, készpénz	3,099,725	5.30
II/2. Egyéb követelés	8,032,920	13.73
bef.jegy forgalmazásból credő köv.	-	-
értékpapír, határidős ügyletekből credő köv.	1,933,822	3.30
bérlokkal szembeni követelés	1,794,159	3.07
előleg követelés	-	-
költségvetéssel szembeni köv.	4,304,939	7.36
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	93,525,714	159.80
II/5/1. Ingatlanok	93,525,714	159.80
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	-	-
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	541	0.00

ÁB elhatárolás		-
Helyi adó	541	0.00

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések			93,525,714,000	159.80
II/5/1. Ingatlanok			93,525,714,000	159.80
IRODA	1133 Budapest, Fövény 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		93,525,714,000	159.80

A PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉS A MÉRLEG EGYES ADATAI ELTÉRÉSÉNEK MAGYARÁZATA

A 2021. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2021. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az adott napon érvényes eszközérték az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján kerül kiszámításra. 2021-ben az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2021. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2021. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 31-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2021 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 2021. december 30-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenlegeket, valamint a 2021. 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 2021. 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 2021-re vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2021-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2021. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítása 2021. december 30-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 29-ei MNB árfolyamon szerepel (2021.12.29-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

Budapest, 2022. április 28.


Kenéz Dóra
 vezérigazgató


Garamvölgyi Erika
 Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2021. év

ÜZLETI JELENTÉS

2022. április 28.

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. Az évek óta tartó túlkereslet 2020-ban mérséklődött az irodapiacra, mely tendencia 2021 végére javulni látszott, hiszen az utolsó negyedévben mért 112 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 30 százalékos növekedést jelent éves alapon. A kínálati oldalon viszont jelentős csökkenés tapasztalható a budapesti új irodaállományban a mérséklődő új fejlesztések, valamint a 2022-re csúszó átadások miatt. Az év során 44 ezer négyzetmétert alig meghaladó modern irodaterület került átadásra, mely az utóbbi évek egyik legkevesebb új kínálatát jelenti. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta növekedésnek indult az előző évek rekord alacsony szintjeiről, viszont stagnálást mutat egy éves viszonylatban: év végén 9,2 százalékon állt a két évvel korábbi 5,6 százalékhoz, valamint az egy évvel korábbi 9,1 százalékhoz képest. A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 4,75 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 4,50%, Prága: 4,00%, Pozsony: 5,25%). Az előrejelzések alapján mérséklődő hozamszintek várhatóak a következő évben, mely a régió magas növekedési potenciáljával magyarázható. 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. 2021-ben tovább nőtt a kereslet a bérlők felől ezen a részpiacra (635 ezer négyzetmétert meghaladó mértékben), mely a 2020-as rekord évhez képest is 18 százalékos bővülést jelentett, ami az egyre növekvő e-kereskedelem elterjedésének, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások megközelítőleg 346 ezer négyzetméter összterületet tettek ki Budapest környékén, mely közel háromszorosa az előző évi új kínálatnak. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2021. év végén 3,2 százalékon állt, ami 1,2 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 5,75 százalék volt 2021-ben, ami 1 százalékpontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest. A régióban is csökkent az ipari ingatlanok által elérhető hozam, de nálunk érhető el a legmagasabb hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 4,80%, Prága: 3,75%, Pozsony: 5,25%). Az elemzők a hozamok további mérséklődését prognosztizálják a szegmensben rejlő további magas növekedési potenciál és alacsony üresedési ráták következtében.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának egyik motorja a korábbi években a turizmus volt, mely az elmúlt két évben jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a pandémia miatt, így a turisták által gyakran látogatott bevásárló utcák forgalma is nagyot csökkent. 2021-ben 3,5 százalékkal bővült a kiskereskedelem, melyben jelentős szerepet játszott a ruházatkészlet iránt bővülő kereslet. A bővülő bevásárló központi forgalom még nem érte el a két évvel korábbi szinteket, melyet az online térbe költöző vásárlások elszívó hatása is okozhat, mely immár a teljes kiskereskedelmi forgalom 10 százalékát teszi ki.

2021-ben sor került a legnagyobb kereskedelmi ingatlan fejlesztés, az Etele City Center (55 000 négyzetméter) átadására, mely 90 százalék fölötti bérbeadottság mellett nyitotta meg a kapuit. A kiskereskedelmi (bevásárló utcai) hozamok nem változtak 2021-ben: Budapesten 5,25

százalékos szinten stagnáltak, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 5,35%, Prága: 4,75%, Pozsony: 5,00%).

Összességében elmondható, hogy az emelkedő kamatkörnyezet ellenére 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 54.589,77 millió Ft-ról az időszak végére 58.526,65 millió Ft-ra változott.

Dátum	Nettó eszközérték	Darabszám	Darabár
2021.01.29	54,758,897,052	42,984,173,341	1.273932
2021.02.26	55,127,801,819	42,956,733,763	1.283333
2021.03.31	55,542,186,712	42,941,812,073	1.293429
2021.04.30	55,883,200,431	42,940,612,073	1.301407
2021.05.31	56,296,957,043	42,927,220,410	1.311451
2021.06.30	56,804,824,133	42,909,342,516	1.323833
2021.07.30	56,951,263,526	42,894,697,335	1.327699
2021.08.31	57,270,282,624	42,880,296,894	1.335585
2021.09.30	57,720,867,449	42,852,384,153	1.346970
2021.10.29	58,088,648,209	42,847,702,775	1.355700
2021.11.30	58,149,155,978	42,845,382,775	1.357186
2021.12.31	58,526,648,784	42,802,878,946	1.367353

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

2021 év végére 1,269592-ről 1,367353-re emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték.

III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2021. december 31-re érvényes nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK:

Eszköz	e Ft	Portfólió %-a
Ingtatlanok, berendezések	93 525 714	159.80
Egyéb követelés	8 032 920	13.73
Folyószámla, lekötött betét	3 099 725	5.30
Aktív időbeli elhatárolások	541	0
Összes eszköz	104 658 900	178.82

KÖTELEZETTSÉGEK:

Kötelezettség	e Ft	Portfólió %- a
Hitelállomány	37 495 403	64.07
Egyéb kötelezettség	7 077 609	12.09
Passzív időbeli elhatárolások	1 559 239	2.66
Összes kötelezettség	46 095 251	78.82

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:**58 526 649 eFt**

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

bérlőkkel szembeni követelés	1 794 159
költségvetéssel szembeni követelés	4 304 939
értékpapír, határidős ügyletekből eredő köv.	1 933 822
Összesen	8 032 920

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	0
költség alapú kötelezettségek	269 914
határidős, értékpapír ügyletek	1 783 268
bérlőkkel szembeni kötelezettség	523 506
szállítókkal szembeni kötelezettség	-3 234
költségvetéssel szembeni köt.	4 464 212
egyéb kötelezettség	39 943
Összesen	7 077 609

IV. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

Értékesítés nettó árbevétele	2020.01.01.-2020.12.31.	2021.01.01.-2021.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	4 801 756	5 270 916
Áthárított bevétel	1 507 421	1 802 302
Összesen	6 309 177	7 073 218

Egyéb bevételek

adatok ezer forintban

Egyéb bevételek	2020.01.01.-2020.12.31.	2021.01.01.-2021.12.31.
Kártérítések	109 501	187 793
Egyéb bevételek	-	1
Összesen	109 501	187 794

Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

Működési költségek alakulása	2020.01.01.-2020.12.31.	2021.01.01.-2021.12.31.
Működési költségek összesen	2 655 703	2 823 660
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	1 002 388	1 153 028
Ingatlan-közmű költségek	712 193	672 120
Ingatlanüzemeltetési költségek	340 640	413 072
Ingatlan-karbantartási költségek	137 763	164 275
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	97 541	89 785
Értékcsökkenési leírás	75 905	75 059
Letétkezelői díj	57 938	63 189
Bankköltség	81 342	60 297
Egyéb	76 167	42 819
Ingatlanbiztosítási költségek	18 179	33 196
Ingatlan-értékbecslési költségek	31 467	29 741
Eljárási/Felügyeleti díjak	17 908	19 955
Jogi költségek	3 392	4 209
Könyvvizsgálat	2 119	2 000
Posta/Telefon	761	915

Egyéb ráfordítások alakulása*adatok ezer forintban*

	2020.01.01.-2020.12.31.	2021.01.01.-2021.12.31.
Építményadó és telekadó	160 445	230 020
Különadó	25 797	28 298
Káresemények miatti kifizetések	-	769
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	28	86
Egyéb	5	3
Kártérítések	9 439	-
Összesen	195 714	259 176

Pénzügyi műveletek eredménye*adatok ezer forintban*

	2020.01.01.-2020.12.31.	2021.01.01.-2021.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	1 442 631	511 001
Betétkamat	15 062	4 769
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	1 274 181	186 526
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamnyeresége	97 951	319 706
Egyéb kamatbevételek	55 437	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 693 940	6 225 229
Hitelek után fizetett kamat	914 675	769 302
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamvesztesége	4 017 477	642 177
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztesége	761 788	4 812 561
Egyéb kamatráfordítások		1 189
Pénzügyi műveletek eredménye	-4 251 309	-5 714 228

Származtatott ügyletek értékelési különbözete*adatok ezer forintban*

Értékelési különbözet	2020.12.31	2021.12.31
Határidős ügyletek	-1 097 635	-1 429 251
SWAP ügyletek	-686 839	-268 338
Összesen	-1 784 474	-1 697 589

Az Alapnak 2021. 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	382.38	358.432	-179,573	2022.09.16
ELADÁSI	7,500	384.95	371.08	-103,999	2022.11.04
ELADÁSI	7,500	385.26	374.3	-82,212	2022.11.10
ELADÁSI	7,500	386.98	383.58	-25,489	2022.12.07
ELADÁSI	8,000	387.41	386.38	-8,209	2022.12.15
ELADÁSI	1,000	370.53	363.32	-7,209	2022.02.04
ELADÁSI	3,000	374.90	363.63	-33,821	2022.05.03
ELADÁSI	3,000	377.87	355.77	-66,293	2022.06.23
ELADÁSI	2,600	379.01	365.43	-35,313	2022.07.15
ELADÁSI	7,500	381.90	356.02	-194,124	2022.09.07
ELADÁSI	2,000	382.69	362.03	-41,320	2022.09.22
ELADÁSI	4,000	383.00	367.05	-63,818	2022.09.28
ELADÁSI	1,200	383.32	367.83	-18,587	2022.10.04
ELADÁSI	7,500	383.48	368.5	-112,325	2022.10.07
ELADÁSI	6,650	383.84	370.52	-88,605	2022.10.14
ELADÁSI	7,500	384.21	374.68	-71,486	2022.10.21
ELADÁSI	7,500	384.58	373.31	-84,517	2022.10.28
ELADÁSI	7,500	385.68	380.16	-41,414	2022.11.18
ELADÁSI	15,000	386.34	385.46	-13,162	2022.11.25
ELADÁSI	26,000	387.46	387.54	2,091	2022.12.16
ELADÁSI	2,800	383.00	368.79	-39,801	2022.09.28
ELADÁSI	7,500	385.21	372.205	-97,531	2022.11.09
ELADÁSI	3,000	386.71	379.2	-22,534	2022.12.02
				-1,429,251	

Kamatswap ügyletek

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	Partner	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE	Kamat	POZÍCIÓ ÉRTÉK (e Ft)	LEJÁRAT
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	26,161,531	-555	-147,607	2028.03.31
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	22,430,313	-466	-120,731	2028.03.31
				-268,338	

2021-ben az Alapnak tőzsdén kívüli határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak, valamint egy kamat-swap ügylet amely a kamatlábak változásából eredő kockázat fedezésére szolgál.

Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követi és méri az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. A visszaváltási megbízás a befektetési alapok likviditási kockázatának leggyakoribb és tipikusan legfontosabb forrása. Ezenkívül további kockázatot jelent az alap likviditására a befektetők koncentrációja, a származékos termékek esetében a mögöttes eszköz értékében bekövetkező változásokhoz kapcsolódó fedezetkiegészítési felhívás (margin call), valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó lekötött tőkeigény (karbantartás, felújítás stb.). Az Alapkezelő rendszeresen stressztesztet végez mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amelyek lehetővé teszik számára, hogy értékelje az alap likviditási kockázatát.

Hitelkockázati kitettség áll fenn bankbetétek elhelyezésekor, vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vásárlásakor, illetve tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok (részvények) megvásárlásakor. Az Alap fordulónapon értékpapírral, betétlekötéssel nem rendelkezik.

Bérbeadás útján történő hasznosítás esetén a bérlői nemfizetésből eredő bérleti díj elmaradása jelentős mértékű kockázatot jelent. Az Alap bérlői jellemzően megbízható, fizetőképes bérlők, így a lejárt bérleti díjak aránya mérsékelt (a 30 napon túli bérleti díjtartozások nettó eszközértékhez viszonyított aránya 0,1% volt).

A kamatkockázati kitettség korlátozása érdekében az Alap értékpapír portfóliójában levő kamatozó értékpapírok, illetve betétek hátralévő átlagos futamidő (duration) értéke maximum 36 hónap lehet.

Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrzi, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá, hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az adott időszak alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország is szembesült a COVID-19 következményeivel. A 2020-as vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 7,1 százalékos 2021. évi GDP is alátámaszt. A válság hatására a gazdaságot fiskális és monetáris oldalról is támogatták. 2021. évtől a nyersanyag árak jelentős emelkedése miatt hazánkban is megemelkedett az infláció. A megugró infláció következtében hazánkban a Magyar Nemzeti Bank már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, melynek végét 2022 félévének végére prognosztizálják az elmezők. Az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed is elkezdett már szigorítani monetáris kondíciókon, a piac pedig már hét kamatemelést vár a Fed-től 2022-ben.

A hazai ingatlanpiacon, a pandémia következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremt az ingatlanszektornak. Egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárazódnak. A magasabb inflációs környezetben a reáleszközökre növekszik a kereslet, ezért egyre többen keresik megtakarításaikkal az ingatlanbefektetéseket akár közvetlenül, akár közvetett úton, értékpapírokon keresztül.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani és versenyképes hozamot termelni. A megnövekedett infláció következtében megugró hozamszintek okozhatnak kisebb ártértékelődést az ingatlanok tekintetében, azonban a

magasabb hozamok másik oldalról javítják az euróban értékelt ingatlanok hozamtermelő képességét. Így összességében az elmúlt években tapasztalható hozamszintek várhatóan fenn fognak tudni maradni, esetleg kisebb mértékű hozamjavulást is elvárhat a piac az ingatlanalapoktól.

Egyéb információk

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2021-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2021. december 31-i Beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

Az OTP Bank (mint anyavállalat) menedzsmentjének értékelése alapján az orosz-ukrán konfliktus az OTP Bank üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére, tevékenységeinek eredményességére, likviditására, tőkehelyzetére nincsen jelentős negatív hatással. A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos jelentős bizonytalanság nem merült fel.

A 2022. március elején tapasztalt jelentős EUR/HUF árfolyam elmozdulás miatt megnövekedett likviditás szükséglet kezelésére a rendelkezésre álló hitelkeretből lehívásra került 24.546.000 EUR összeg.

Budapest, 2022. április 28.


Kenéz Dóra
Vezérigazgató


Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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