

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

2017. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 48.623.491 E Ft, az üzleti év eredménye 1.968.184 E Ft nyereség –, és a 2017. január 17-től 2017. december 31-ig terjedő időszakra 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 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap 2017. évi éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az Alapkezelő vezetősége felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

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

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

Véleményünk szerint az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

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

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényegesen hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas

könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Budapest, 2018. április 26.

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

.....
Bodor Kornél
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 005343

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
2017.01.17. - 2017.12.31.

2018. február 28.

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

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-40/2017. számú határozatával 2017. január 17.-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-16. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

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

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

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

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

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

Bejegyzett könyvvizsgáló: Bodor Kornél

MKVK nyilvántartási száma: 005343

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: 2017. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2018. február 28.

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.

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

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

Itt kerül kimutatásra az Alap látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben (forint- és deviza-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 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 bevételét 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 képviselőire jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

Dr. Tóth Nándor

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

Anda Árpád

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

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

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

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Befektetett eszközök

A tárgyi eszközök értéke 43.376.422 eFt, amelyet az ingatlanok bruttó értéke határoz meg. Az Alap 2017-ben indult, emiatt még nem rendelkezik értékcsökkenéssel. Az értékelési különbözet összege 62.379 eFt, így a piaci érték 43.314.043 eFt.

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2017.01.17.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2017.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2017.01.17.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS -	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2017.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BŐZET	2017.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingatlanok	0	43.376.422	0	43.376.422	0	0	0	0	43.376.422	-62.379	43.314.043
Egyéb berendezés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Folyamatban lévő beruházás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	<i>0</i>	<i>43.376.422</i>	<i>0</i>	<i>43.376.422</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>43.376.422</i>	<i>-62.379</i>	<i>43.314.043</i>
Befektetett Eszközök összesen	0	43.376.422	0	43.476.422	0	0	0	0	43.376.422	-62.379	43.314.043

2.2 Készletek

Az Alap sem 2017.01.17-én, sem 2017.12.31-én nem voltak készletei.

2.3 Követelések

2017. december 31-én az Alap követelés állománya 1.362.522 eFt, amely a következő tételekből áll:

adatok ezer forintban

Követelések	2017.12.31.
Vevőkkel szembeni követelés	1.368.716
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-6.194
Összesen	1.362.522

2.4 Értékpapírok

Az Alap sem 2017.01.17-én, sem 2017.12.31-én nem rendelkezett értékpapírral.

2.5. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérleg sor a folyószámla egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

Pénzeszközök	2017.12.31.
Bankszámla egyenlege	3.779.698
Összesen	3.779.698

2.6 Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként az áthárított közüzemi díjak mérleg fordulónapjáig járó összeget mutatjuk ki.

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2017.12.31.
Áthárított közüzemi díjak	60.648
Összesen	60.648

2.7. Származtatott ügylet értékelési különbözete

adatok ezer forintban

Értékelési különbözet	2017.12.31.
Határidős ügyletek	106.580
Összesen	106.580

Az Alapnak 2017. december 31-én határidős származékos ügylete volt.

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	1 473	311,13	312,41	1 891	2018.01.16
ELADÁSI	2 855	311,13	312,19	3 038	2018.01.16
ELADÁSI	16 000	311,15	312,30	18 464	2018.01.22
ELADÁSI	16 070	311,06	311,15	1 310	2017.12.29
ELADÁSI	11 000	311,14	314,03	31 829	2018.01.19
ELADÁSI	56 000	311,34	312,23	50 048	2018.03.27
				106 580	

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 zártvégű, de határozatlan futamidővel jött létre, így fennállása alatt a befektetési jegyek visszaválthatók, illetve új befektetési jegyek is kerülnek kibocsátásra.

adatok ezer forintban

	2017.12.31.
Induló tőke	30.013.624
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	46.440.118
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-16.426.494
Tőkeváltozás	1.553.623
Előző évek eredménye	0
Üzleti év eredménye	1.968.184
Értékelési különbözet	-157.656
Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	-256.905
SAJÁT TŐKE	31.567.247

2.9. Céltartalékok

Az Alapnál a tárgyévben céltartalékot nem számoltunk el.

2.10. Kötelezettségek

adatok ezer forintban

Kötelezettségek	2017.12.31.
Hosszú lejáratú kötelezettségek	15.131.462
Rövid lejáratú kötelezettségek	1.247.412
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	195.663
Összesen	16.574.537

A hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

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

A rövid lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

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

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

adatok ezer forintban

Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek	2017.12.31.
Devizás szállító miatt	221
Devizás hitel miatt	195.442
Összesen	195.663

2.11. Passzív időbeli elhatárolás

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

adatok ezer forintban

Passzív időbeli elhatárolás	2017.12.31.
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	458.667
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	23.040
Közüzemi üzemeltetési díjak	15.402
Különadó	3.746
Felügyeleti díj	1.870
Könyvvizsgálói díj	1.122
Értékbecslés	900
Összesen	481.707

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

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

adatok ezer forintban

Értékesítés nettó árbevétele	2017.01.17.-2017.12.31.
Értékesített ingatlanok árbevétele	0
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	1.521.798
Áthárított bevétel	801.106
Összesen	2.322.904

3.2 Egyéb bevételek alakulása

Az egyéb bevételeket a kapott kártérítések határozzák meg.

adatok ezer forintban

Egyéb bevételek	2017.01.17.-2017.12.31.
Kártérítések	1.048.813
Egyéb bevételek	2
Összesen	1.048.815

3.3. Működési költségek alakulása

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

adatok ezer forintban

Működési költségek	2017.01.17.- 2017.12.31.
Működési költségek összesen	1.121.663
Működési költségek részletezése:	
Alapkezelői díj	501.240
Ingatlan-közmű költségek	323.355
Ingatlanüzemeltetési költségek	119.400
Letétkezelői díj	34.215
Egyéb, ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	33.208
Ingatlan-karbantartási költségek	27.856
Ingatlan-értékbecslési költségek	15.152
Ingatlanbiztosítási költségek	13.531
Eljárási/Felügyeleti díjak	7.110
Könyvvizsgálat	1.122
Jogi költségek	948
Bankköltség	614
Posta/Telefon/Egyéb	512
Egyéb	43.400

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

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

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

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

adatok ezer forintban

	2017.01.17.- 2017.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	1.618.227
Határidős ügyletek árfolyam nyeresége	1.164.201
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló köv.,köt. árfolyamnyeresége	453.955
Betétkamat	71
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1.556.900
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	700.999
Devizakészletek, külföldi pénzürtékre szóló köv.,köt. árfolyamvesztesége	549.955
Hitelek után fizetett kamat	236.772
Egyé juttalékok és költségek	59.046
Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	10.128
Pénzügyi műveletek eredménye	61.327

4. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

Saját tőke aránya (%)	2017.12.31.
Saját tőke/Összes forrás	64,92%
Nettó forgóeszközarány (%)	
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás –Rövid. hosszú lejáratú köt.– Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	-224,06%
Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)	
Saját tőke/Befektetett eszközök	72,88%
Likviditási mutató	
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	30,86%

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

		2017.12.31.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	17.104.900
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak 16. sor nélkül, kapott hozamok 19. sor nélkül) (+-)	1.930.589
2.	Elszámolt amortizáció (+)	
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+-)	
4.	Elszámolt értékelési különbözet (+-)	-256.905
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete (+-)	
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye (+-)	
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye (+-)	
8.	Befektetett eszközök állományváltozása (+-)	0
9.	Forgóeszközök változása (+-)	-1.368.717
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	16.378.874
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+-)	-60.648
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (+)	481.707
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19 sorok)	-43.264.118
14.	Ingatlanok beszerzése (-)	-43.376.422
15.	Ingatlanok eladása (+)	
16.	Befolyt bérleti díjak (+)	1.730.531
17.	Értékpapírok beszerzése (-)	
18.	Értékpapírok eladása, beváltás (+)	
19.	Kapott hozamok (+)	-1.618.227
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 20-26 sorok)	29.938.916
20.	Befektetési jegy kibocsátás (+)	46.440.118
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport (-)	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása (-)	-16.426.493
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok (-)	0
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele (+)	0
25.	Hite, illetve kölcsön törlesztése (-)	0
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat (-)	-74.709
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) (+-)	3.779.698
	Nyitó pénzeszköz	0
	Záró pénzeszköz	3.779.698
	Változás	3.779.698

6. PORTFOLIÓ JELENTÉS

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

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

Tárgynap

2017.12.29.

Darabszáma:

29.933.061.778*

Nettó eszközérték (Ft)

31.488.303.420

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

1,051957

NEÉ számítás típusa

Napi időszűlyos

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2017.12.29.-én érvényes nettó eszközértékben a december 27-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	34 965 710	111,04
I//1. Hitelállomány	16 669 290	52,94
I/2. Egyéb kötelezettségek	17 706 001	56,23
alapkezelői díj	48 070	0,15
letétkezelői, értékelői díj	3 245	0,01
ingatlanszakértői díj	838	0,00
költségként elsz. egyéb tétel	5 114	0,02
egyéb-nem költség alapú köt.	17 648 734	56,05
különadó	3 649	0,01
bef.jegy forgalmazásból eredő köt.	-	-
értékpapír, határidős ügyletek miatti köt.	17 472 000	55,49
előleg kötelezettség	-	-
bérleti óvadék	10 365	0,03
szállítókkal szembeni köt.	112 621	0,36
költségvetéssel szembeni köt.	42 155	0,13
egyéb	7 944	0,03
I/3.Céltartalékok	-	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	590 419	1,88
bérleti díj elhat	590 419	1,88
üzemeltetési költség	-	-

II. ESZKÖZÖK:	66 454 013	211,04
II/1. Folyószámla, készpénz	4 072 286	12,93
II/2. Egyéb követelés	18 832 618	59,81
bef.jegy forgalmazásból eredő köv.	50 891	0,16
értékpapír, határidős ügyletekből eredő köv.	17 419 360	55,32
bérlőkkel szembeni követelés	1 362 366	4,33
előleg követelés	-	-
költségvetéssel szembeni köv.	-	-
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	43 442 529	137,96
II/5/1. Ingatlanok	43 442 529	137,96
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	-	-
II/5. Határidős deviza ügyletek /követelés	106 580	0,34
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	-	-
ÁB elhatárolás	-	-
Helyi adó	-	-

Funkció	Cím	Helyrajzi szám	Forgalmi ár	Portfolió %
II/5. Ingatlanok, berendezések			43 442 529 485	137,96
II/5/1. Ingatlanok			43 442 529 485	137,96
IRODA	1133 Budapest, Fővény utca 4-6.	26118/2	20 254 070 310	64,32
IRODA	1083 Budapest, Szigony utca 17/Práter u.53.	36219/2, 36226	23 188 459 175	73,64
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE		43 442 529 485	137,96

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

A 2017. december 29-én érvényes nettó eszközérték és 2017. 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. 2017-ben az év utolsó munkanapja december 29. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2017. december 28-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2017. december 27. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 30-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2017 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 29-én érvényes eszközérték a december 27-i bankszámla egyenleget és 2017. december 28-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bank egyenleget, valamint a 2017. december 31-ig kapott illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 28-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2017. 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 28-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett, de ismert költségek december 28-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2017-re vonatkozó számlát, költséget valamint a be nem érkezett, de ismert és 2017-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.
- IV. A 2017. december 29-re érvényes nettó eszközérték számítása 2017. december 28-án történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 27-ai MNB árfolyamon szerepel (2017.12.27-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 29-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

Budapest, 2018. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2017. év

ÜZLETI JELENTÉS

2018. február 28.

I. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap működésére ható külső körülmények

Az irodapiacra további élénkülés volt tapasztalható 2017-ben, mind a bérbeadások, mind az adásvételek, de a beruházások terén is. A jó piaci hangulatot tükrözi, hogy megnövekedett az érdeklődés a külföldi befektetők részéről a magyar piac iránt. A piacot továbbra is túlkereslet jellemzi, kevés a megfelelő minőségű és elhelyezkedésű kiadó terület, és a kereslethez képest kevés új iroda került átadásra 2017-ben (kb. 80 ezer m² új irodaterület). Ez 2018-2019-re megváltozhat, amikor a korábban megkezdett beruházások átadásra kerülhetnek. Nagyjából 400 ezer m² új irodaterület átadása várható 2019 végéig (ennek kb. 1/3-a a Váci úti irodafolyosón), ami a mostani állomány 12%-át teszi ki. Azonban ennek nagyjából 42%-a már előre ki lett adva, mutatva a kereslet erősségét. Az üresedési ráta a 2016. év végi 9,5%-os szintről 7,5%-os rekord alacsony mértékre csökkent. Az irodapiaci hozamok jellemzően 6,0-8,0% között alakultak Budapesten, mely nagyjából 0,5%-os éves csökkenésnek felel meg. A fentieknek köszönhetően az Alap portfóliójában lévő ingatlanok értéke és kihasználtságuk tovább növekedett.

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

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

2017. december 29-én az Alap nettó eszközértéke az induláskori nettó eszközértékhez képest 2.486%-os növekedést mutat.

Dátum	Nettó eszközérték	Darabszám	Darabár
2017.01.31.	1 266 023 694	1 266 870 490	0,999332
2017.02.28.	5 689 524 200	5 731 016 335	0,992760
2017.03.31.	28 664 989 663	28 932 064 340	0,990769
2017.04.28.	43 446 566 081	43 274 452 236	1,003977
2017.05.31.	43 762 634 051	43 678 895 673	1,001917
2017.06.30.	44 202 166 504	44 020 774 419	1,004121
2017.07.31.	44 927 475 055	44 338 741 027	1,013278
2017.08.31.	28 388 678 400	28 022 149 814	1,013080
2017.09.29.	28 927 688 316	28 259 555 999	1,023643
2017.10.31.	29 567 136 514	28 548 933 453	1,035665
2017.11.30.	30 028 335 268	28 909 264 471	1,038710
2017.12.29.	31 488 303 420	29 933 061 778	1,051957

Az Alap befektetési jegyeinek hozama:

Az Alap befektetési jegyeiből a forgalmazás egyenlegeként 2017. december végéig – az OTP Ingatlan Alapkezelő által kezelt további befektetési alapok további befektetéseivel együtt – mindösszesen **28,50 milliárd Ft tőke érkezett az Alapba.**

2017 év végére 1,000000-ról 1,051957-re emelkedett az egy jegyre jutó nettó eszközérték.

III. Az eszközök összetételének alakulása

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2017. december 29-re számolt nettó eszközérték számítás alapján):

ESZKÖZÖK:

Eszköz	e Ft	Portfólió %-a
Ingtatlanok, berendezések	43 442 529	1,38
Egyéb követelés	18 832 617	0,60
Folyószámla, lekötött betét	4 072 286	0,13
Határidős ügyletek	106 579	0,00
Összes eszköz	66 454 011	2,11

KÖTELEZETTSÉGEK:

Kötelezettség	E Ft	Portfólió %-a
Hitelállomány	16 669 290	0,53
Egyéb kötelezettség	17 706 000	0,56
Passzív időbeli elhatárolások	590 418	0,02
Összes kötelezettség	34 965 708	1,11

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK:**31.488.303 eFt**

Az egyéb követelések összetétele:

adatok ezer forintban

befektetési jegy forgalmazásból	50 891
bérlőkkel szembeni követelés	1 362 366
határidős, értékpapír ügyletek	17 419 360
Összesen	18 832 617

Az egyéb kötelezettségek összetétele:

adatok ezer forintban

költség alapú kötelezettségek	57 267
határidős, értékpapír ügyletek	17 472 000
bérlőkkel szembeni kötelezettség	10 365
szállítókkal szembeni kötelezettség	112 621
költségvetéssel szembeni köt.	45 803
egyéb köt.	7 944
Összesen	17 706 000

IV. Az Alap magyar számviteli szabályok szerint számított eredményének alakulása

Az értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2017.01.17.-2017.12.31.
Értékesített ingatlanok árbevétele	0
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	1 521 798
Áthárított bevétel	801 106
ÖSSZESEN	2 322 904

Egyéb bevételek:

adatok ezer forintban

	2017.01.17.-2017.12.31.
Kártérítések	1 048 813
Egyéb bevételek	2
ÖSSZESEN	1 048 815

Működési költségek alakulása*adatok ezer forintban*

	2017.01.17.-2017.12.31.
Működési költségek összesen	1 121 663
Működési költségek részletezése:	
Alapkezelői díj	501 240
Letétkezelői díj	34 215
Posta/Telefon/Egyéb	512
Eljárási/Felügyeleti díjak	7 110
Könyvvizsgálat	1 122
Egyéb	43 400
Ingyanüzemeltetési költségek	119 400
Ingyan-közmű költségek	323 355
Ingyan-karbantartási költségek	27 856
Ingyanbiztosítási költségek	13 531
Ingyan-értékbecslési költségek	15 152
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	33 208
Jogi költségek	948
Bankköltség	614

Egyéb ráfordítások alakulása*adatok ezer forintban*

	2017.01.17.-2017.12.31.
Bírság, késedelmi kamat	22
Különadó	14 043
Építményadó és telekadó	81 796
Vállalkozási tevékenység érdekében költségek, ráfordítások ellentételezésére átadott pénzeszközök	230 541
Kártérítések	16 781
Egyéb	16
Összesen	343 199

Pénzügyi műveletek eredménye*adatok ezer forintban*

	2017.01.17.-2017.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	1 618 227
Betétkamat	71
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv. köt. árf.nyeresége	453 955
Határidős ügyletek árf. nyeresége	1 164 201
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 556 900
Hitelek után fizetett kamat	236 772
Betétek után fizetett kamat (negatív kamat)	10 128
Határidős ügyletek árf. vesztesége	700 999
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv. köt. árf.vesztesége	549 955
Egyé jutalékok és költségek	59 046
Pénzügyi műveletek eredménye	61 327

V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllovasai közé küzdötte fel magát, csökkenő pályán van az államadósság, és a kormány továbbra is konzervatív fiskális politikát követ. A devizahitelek nagy részének forintosítása is megtörtént, így az ország külső sérülékenysége csökkent. A jövőben a hazai bérek várható további növekedése és a külső konjunktúra erősödése továbbra is pozitív gazdasági folyamatokat vetít előre.

A hazai ingatlanpiac 2014-es évben vett lendülete továbbra is kitart. A piac immáron a növekedés érett szakaszába ért. A folyamatosan fennálló túlkeresletre a folyamatban lévő fejlesztések magas számában találjuk meg a kínálati oldal reakcióját. A rekord szintű kereslettel szemben a 2018 – 2019-es években átadandó új ingatlanok hozhatják el az egyensúlyt, mely előre vetíti, hogy a jelenlegi, szintén rekord magas bérbeadottsági szintek már nem nőnek tovább. Minőségi átrendeződés várható ez által 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 hazai kamatkörnyezet a jövőben továbbra is alacsony maradhat, a jegybanki kommunikáció alapján a jelenlegi rekord alacsony, 0,90%-os mértéket hosszútávon fenntartható szintnek ítélték. Az alacsony szintű infláció a reálberek emelkedését okozza, ami révén a lakossági fogyasztás növekedése várható. A megtakarítások piacán mindez a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulást okozza, ami eddig is érzékelhető volt. A lakosság a betétek és pénzüpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok, a némileg kockázatosabb kötvényalapok, vegyes alapok és ingatlanalapok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik.

Budapest, 2018. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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