

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

**OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
1026 Budapest, Riadó utca 1-3.**

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés

2022.01.01.-2022.12.31.

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.12.31 eFt	2022.12.31 eFt
1	A. Befektetett eszközök	93 397 485	81 405 979
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	93 397 485	81 405 979
5	1. Ingatlanok	79 420 635	62 619 837
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	13 965 885	18 781 007
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	7 015	5 135
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	3 950	0
10	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	0	0
12	B. Forgóeszközök	6 001 699	15 498 328
13	I. KÉSZLETEK	0	0
14	1. Ingatlankészletek	0	0
15	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
16	II. KÖVETELÉSEK	3 385 390	2 540 269
17	1. Követelések	3 385 390	2 547 793
18	2. Követelések értékvesztése (-)	0	-7 524
19	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	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	2 616 309	12 965 583
27	1. Pénzeszközök	2 616 309	12 965 583
28	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
29	C. Aktív időbeli elhatárolások	111 398	397 174
30	1. Aktív időbeli elhatárolások	111 398	397 174
31	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
32	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-1 697 589	3 219 625
33	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	97 812 993	100 528 630

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.12.31 eFt	2022.12.31 eFt
34	E. Saját tőke	58 298 815	54 772 103
35	I. INDULÓ TŐKE	42 802 879	35 196 900
36	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	83 020 872	84 433 222
37	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-40 217 993	-49 236 322
38	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	15 495 936	19 575 203
39	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	843 590	-3 645 976
40	2. Forg.lévő bef.jegy eszközért.névért.különb	0	0
41	3. Értékelési különbözet tartaléka	12 268 296	22 000 632
42	4. Előző év(ek) eredménye	3 920 102	2 384 050
43	5. Tárgyévi eredmény	-1 536 052	-1 163 503
44	F. Céltartalékok	0	0
45	G. Kötelezettségek	37 776 685	44 005 021
46	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	34 221 764	28 834 883
47	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3 554 921	15 170 138
48	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
49	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 737 493	1 751 506
50	FORRÁSOK ÖSSZESEN	97 812 993	100 528 630

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zrt.

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

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.01.01.- 2021.12.31. eFt	2022.01.01.- 2022.12.31. eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	7 073 218	8 285 790
2	II. Egyéb bevételek	187 794	20 503 281
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	2 823 660	4 262 747
5	V. Egyéb ráfordítások	259 176	17 192 424
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	511 001	1 880 003
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 225 229	10 377 406
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	-1 536 052	-1 163 503

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
2022.01.01. - 2022.12.31.

2023. április 27.

Tartalom:

1. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása	7
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	12
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	19
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: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. Fsz. 2. ajtó

MKVK nyilvántartási száma: 005313

Az Alap 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálati díja 2.200 E Ft +ÁFA.

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: 2022. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2023. 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 visszairásával.

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-betét számlán) tartott likvid eszközeinek értéke (deviza-betét számla esetén a bekerülési árfolyamon átszámított forintérték).

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

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

A devizás követelések, -pénzeszközök, -származékos ügyletek és devizakötelezettségek értékelési különbsége 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 képviseletére 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.

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 63.036.756 eFt. Az Alap 2022. évben 31.025 eFt értékcsökkenést számolt el. Az értékelési különbözet összege 18.781.007 eFt, így a piaci érték 81.405.979 eFt.

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2022.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2022.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2022.01.01.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2022.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BÖZET	2022.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingtatlanok	79 795 227	225 234	-16 996 887	63 023 574	374 592	29 145	403 737	62 619 837	18 781 007	81 400 844
Egyéb berendezés	13 182			13 182	6 167	1 880	8 047	5 135		5 135
Folyamatban lévő beruházás	3 950	221 284	-225 234	0				0		0
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	79 812 359	446 518	-17 222 121	63 036 756	380 759	31 025	411 784	62 624 972	18 781 007	81 405 979
Befektetett Eszközök összesen	79 812 359	446 518	-17 222 121	63 036 756	380 759	31 025	411 784	62 624 972	18 781 007	81 405 979

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

2.2 Készletek

Az Alap sem 2021.12.31-én, sem 2022.12.31-én nem rendelkezett készlettel.

2.3 Követelések

2022. december 31-én az Alap követelés állománya 2.254.269 E Ft, amely a következő tételekből áll:

adatok ezer forintban

Követelések	2021.12.31	2022.12.31
Vevőkkel szembeni követelés	1 445 982	2 225 525
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	1 933 046	308 410
Szállítóval szembeni követelés	6 361	6 333
Egyéb Állami Költségvetéssel kapcsolatos követelések	1	1
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
Összesen	3 385 390	2 540 269

2.4 Értékpapírok

Az Alap sem 2021.12.31-én, sem 2022.12.31-én nem rendelkezett értékpapírral.

2.5. Pénzeszközök

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

adatok ezer forintban

Pénzeszközök	2021.12.31	2022.12.31
Deviza bankszámla egyenlege	1 221 147	10 841 455
Forint bankszámla egyenlege	1 395 162	2 124 128
Deviza pénzeszközök értékelési különbözete	0	0
Összesen	2 616 309	12 965 583

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	2021.12.31	2022.12.31
Áramdíj	0	229 842
Áthárított közüzemi díjak	41 819	150 498
Kártérítés	69 579	13 115
Egyéb	0	3 719
Összesen	111 398	397 174

2.7. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

adatok ezer forintban

Értékelési különbözet	2021.12.31	2022.12.31
Határidős ügyletek	-1 429 251	1 773 288
SWAP ügyletek	-268 338	1 446 337
Összesen	-1 697 589	3 219 625

Az Alapnak 2022. december 31-én az alábbi nyitott határidős származékos és swap ügyletei voltak.

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK (e Ft)	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	7 500 000	405,226119	436,970000	238 079	2023.01.11
ELADÁSI	4 500 000	404,351058	420,200000	71 320	2023.01.06
ELADÁSI	4 500 000	406,625260	412,040000	24 366	2023.01.19
ELADÁSI	9 000 000	411,126927	427,018400	143 023	2023.02.16
ELADÁSI	2 000 000	406,275585	440,389300	68 227	2023.01.17
ELADÁSI	7 500 000	407,127186	427,599850	153 545	2023.01.23
ELADÁSI	7 500 000	423,440726	426,278200	21 281	2023.05.10
ELADÁSI	26 000 000	411,293364	414,009350	70 616	2023.02.17
ELADÁSI	1 200 000	404,876150	439,570000	41 633	2023.01.09
ELADÁSI	4 500 000	407,794513	426,150000	82 600	2023.01.27
ELADÁSI	7 500 000	423,286732	425,430000	16 075	2023.05.09
ELADÁSI	3 000 000	408,794976	421,380000	37 755	2023.02.02
ELADÁSI	7 500 000	422,670564	406,450000	-121 654	2023.05.05
ELADÁSI	7 500 000	404,876150	418,950000	105 554	2023.01.09
ELADÁSI	10 000 000	405,576015	419,300000	137 240	2023.01.13
ELADÁSI	5 000 000	406,275585	443,670000	186 972	2023.01.17
ELADÁSI	5 000 000	417,885073	431,080000	65 975	2023.04.04
ELADÁSI	15 000 000	408,294824	406,300000	-29 922	2023.01.30
				1 312 684	

Kamatswap ügyletek:

DEVIZA / POZÍCIÓ	Partner	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE	POZÍCIÓ ÉRTÉK Eft	LEJÁRAT
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	26 161 531,20	662 432	2028.03.31
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	22 430 313,45	781 440	2028.03.31
			1 443 872	

2022-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

	2021. december 31-ei egyenleg	2021. évi eredmény átvezetése	Nem realizált deviza árf. kül. átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Vissza-váltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2022. december 31-ei egyenleg
Saját tőke	58 298 815	0	0	5 242 770	-7 605 979	-1 163 503	54 772 103
Indulótőke	42 802 879	0	0	0	-7 605 979	0	35 196 900
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	83 020 872	0	0		1 412 350		84 433 222
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-40 217 993	0	0		-9 018 329		-49 236 322
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	15 495 936	0	0	5 242 770	0	-1 163 503	19 575 203
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	843 590	0	0	-4 489 566	0	0	-3 645 976
Értékelési különbözlet tartaléka	12 268 296	0	0	9 732 336	0	0	22 000 632
Előző év(ek) eredménye	3 920 102	-1 536 052	0	0	0	0	2 384 050
Tárgyévi eredmény	-1 536 052	1 536 052	0	0	0	-1 163 503	-1 163 503

2.9. Céltartalékok

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

2.10. Kötelezettségek

adatok ezer forintban

Kötelezettségek	2021.12.31	2022.12.31
Hosszú lejáratú kötelezettségek	34 221 764	28 834 883
Rövid lejáratú kötelezettségek	3 554 921	15 170 139
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
Összesen	37 776 685	44 005 022

A hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2021.12.31	2022.12.31
Belföldi banktól felvett devizahitelek	34 221 764	28 834 883
Összesen	34 221 764	28 834 883

5 évnél hosszabb futamidejű kötelezettségek			
Megnevezés	Kötelezettség (EUR)	Kötelezettség (eFt)	Biztosíték formája
Nokia projekthitel	19 519 078	7 812 511	ingatlant terhelő jelzálogjog
Váci Greens projekthitel	16 607 585	6 647 186	ingatlant terhelő jelzálogjog
Corvin 5 jelzáloghitel	23 290 561	9 322 047	ingatlant terhelő jelzálogjog

A rövid lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Rövid lejáratú kötelezettségek	2021.12.31	2022.12.31
Belföldi szállítókkal szemben	485 979	1 544 669
Bérlőktől kapott óvadék	522 743	577 219
Belföldi banktól felvett hitelek következő évben esedékes törlesztései	2 429 649	10 180 425
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	116 550	2 867 825
Összesen	3 554 921	15 170 138

adatok EUR-ban

Hosszú lejáratú hitelek 2023. évben esedékes törlesztései					
	Corvin 5 jelzáloghitel	Nokia Skypark projekthitel	Váci Greens A projekthitel	Váci Greens B projekthitel	Összesen
2023.01.13-án visszafizetve		14 308 814,00		5 460 000,00	19 768 814,00
2023. március 31.	428 151,90	461 499,60	402 170,41	111 448,03	1 403 269,94
2023. június 30.	428 151,90	461 499,60	411 039,96	113 550,82	1 414 242,28
2023. szeptember 30.	428 151,90	471 677,60	411 039,96	113 550,82	1 424 420,28
2023. december 31.	428 151,90	471 677,60	411 039,96	113 550,82	1 424 420,28
Összesen	1 712 607,60	1 866 354,40	1 635 290,28	5 912 100,50	25 435 166,78

Az Alap devizás kötelezettségeinek értékelési különbözete 2021. évtől összevontan, a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra, ezért 2022 év végén Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözetet 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	2021.12.31	2022.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	1 519 412	1 526 936
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	218 081	224 570
Közüzemi és üzemeltetési díjak	92 936	149 848
Ingatlan kezelői díj	73 791	34 946
Változó letét kamatráfordítás elhatárolása	-	16 671
Tárgyidőszakot terhelő kamat és kamatjellegű ráfordítások	-	10 326
Különadó	7 267	7 859
Ügyvédi díj	-	3 720
Könyvvizsgálói díj	2 000	1 200
Ingatlan adó	37 000	-
Felügyeleti díj	5 087	-
Összesen	1 737 493	1 751 506

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

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	5 270 916	5 898 952
Áthárított bevétel	1 802 302	2 386 838
Összesen	7 073 218	8 285 790

3.2 Egyéb bevételek alakulása

Az egyéb bevételek 2022. évi alakulását a Corvin 6 irodaház értékesítése határozza meg.

adatok ezer forintban

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
Corvin 6 irodaház értékesítése	-	20 267 952
Kártérítések	187 793	234 250
Befektetési jegyek visszaváltásból származó büntető jutalék		1 076
Egyéb bevételek	1	3
Összesen	187 794	20 503 281

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
Működési költségek összesen	2 823 660	4 262 747
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	1 153 028	1 709 416
Ingatlan-közmű költségek	672 120	1 448 458
Ingatlanüzemeltetési költségek	413 072	598 253
Ingatlan-karbantartási költségek	164 275	22 711

Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	89 785	190 578
Értécsökkenési leírás	75 059	74 403
Letétkezelői díj	63 189	77 844
Bankköltség	60 297	61 673
Egyéb	42 819	21 716
Ingatlanbiztosítási költségek	33 196	12 943
Ingatlan-értékbecslési költségek	29 741	19 838
Eljárási/Felügyeleti díjak	19 955	21 759
Jogi költségek	4 209	-
Könyvvizsgálat	2 000	2 200
Posta/Telefon	915	955

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

Az Alapnál a könyvvizsgáló 2022. év során nem nyújtott a könyvvizsgálaton felül egyéb tanácsadási szolgáltatást.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
Corvin 6 irodaház értékesítése miatti ráfordítás	-	16 953 509
Építményadó és telekadó	230 020	200 928
Különadó	28 298	30 396
Értékvesztés	-	7 524
Káresemények miatti kifizetések	769	64
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	86	-
Egyéb	3	3
Összesen	259 176	17 192 424

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

	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	511 001	1 880 003
Betétkamat	4 769	240 756
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	186 526	1 205 249
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamnyeresége	319 706	403 715
Kamatswap ügyletek kamatbevétele		30 283
Egyéb kamatbevételek	-	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 225 229	10 377 406
Hitelek után fizetett kamat	769 302	1 044 324
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamvesztesége	642 177	5 127 515
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztesége	4 812 561	4 182 555
Egyéb kamatráfordítások	1 189	23 012
Pénzügyi műveletek eredménye	- 5 714 228	- 8 497 403

4. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	2021.12.31	2022.12.31
Saját tőke/Összes forrás	59,60%	54,48%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid lejáratú köt.– Passzív időbeli elhatárolás) / (Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	13,42%	-6,46%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	62,42%	67,28%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	115,51%	93,94%

5. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK BEMUTATÁSA*adatok ezer forintban*

Függő követelések	2021.12.31	2022.12.31
Kapott garanciák és kezességek	6 113 826	6 055 593

adatok ezer forintban

Függő kötelezettségek	2021.12.31	2022.12.31
Hitelkeret le nem hívott összege	13 220 532	173 169

Egyéb információk

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2022-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2022. 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.

6. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

		2021.12.31- ével zárult év	2022.12.31- ével zárult év
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-3 441 875	-384 028
1.	Tárgyévi eredmény	-6 811 737	-7 334 570
2.	Elszámolt amortizáció	-75 059	1 879
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	7 524
4.	Elszámolt értékelési különbözet	5 685 793	4 815 122
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	-1 100 102	-4 963 882
9.	Forgóeszközök változása	-560 296	-2 476 846
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-4 853 173	12 774 946
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	4 172 629	-2 936 438
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-67 548	-285 776
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	167 618	14 013
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	5 275 685	26 439 019
14.	Ingatlanok beszerzése	0	0
15.	Ingatlanok eladása	0	20 267 952
16.	Befolyt bérleti díjak	5 270 916	5 898 952
17.	Értékpapírok beszerzése	0	0
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	0	0
19.	Kapott hozamok	4 769	272 115
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-1 526 054	-15 705 717
20.	Befektetési jegy kibocsátás	0	1 412 350
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-230 209	-13 507 895
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele	0	15 260 184
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-2 065 147	-17 710 627
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	769 302	-1 159 729
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	307 756	10 349 274
	Pénzeszközök nyitó	2 308 553	2 616 309
	Pénzeszközök záró	2 616 309	12 965 583
	Pénzeszközök állományváltozása	307 756	10 349 274

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	2022.12.31
Darabszáma*:	35 363 355 187
Nettó eszközérték: (Ft)	55 243 288 909 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:	1.562162
NEÉ számítás típusa:	Napi idősúlyos

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2022.12.30-án érvényes nettó eszközértékben a december 28-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	55 243 288 909	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	46 556 862 567	84,28
I/1.	Hitelállomány	40 283 535 021	72,92
I/2.	Egyéb kötelezettségek	4 777 946 582	8,65
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	84 723 207	0,15
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	6 349 603	0,01
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	4 205 649	0,01
I/2.4.	közzétételi ktg. miatt	0	0,00
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	679 314 647	1,23
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	4 003 353 476	7,25
I/2.6.1	bef.jegy forgalmazásból eredő köt.	752 915 006	1,36
I/2.6.2	értékpapír, határidős ügyletek miatti köt.	2 445 077 187	4,43
I/2.6.3	előleg kötelezettség	0	0,00
I/2.6.4	bérlői óvadék	581 076 607	1,05
I/2.6.5	szállítókkal szembeni köt.	0	0,00
I/2.6.6	költségvetéssel szembeni köt.	224 284 676	0,41
I/2.6.7	egyéb	0	0,00
I/2.7.	Céltartalékok	0	0,00
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	1 495 380 964	2,71
I/2.8.1	Bérlési és üzem. díj passzív. Id. elhat.	1 495 380 964	2,71
II.	ESZKÖZÖK:	101 800 151 476	184,28
II/1.	Folyószámla, készpénz	13 040 910 813	23,61
II/2.	Egyéb követelés	6 807 826 909	12,32
II/2.1	bef.jegy forgalmazásból eredő köv.	0	0,00
II/2.2	értékpapír, határidős ügyletekből eredő köv.	2 756 555 584	4,99
II/2.3	bérlőkkel szembeni követelés	2 219 676 215	4,02
II/2.4	előleg követelés	0	0,00
II/2.5	költségvetéssel szembeni köv.	153	0,00
II/2.6	fordulónapon lejáró bankbetét	1 830 725 900	3,31
	egyéb követelések	869 057	0,00
II/3.	Lekötött bankbetétek	0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0,00
II/4.	Értékpapírok	0	0,00
II/5.	Ingatlanok, berendezések	81 949 956 250	148,34
II/5.1.	Ingatlanok	81 949 956 250	148,34
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0,00
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	1 457 504	0,00
II/6.1	Helyi adó aktív id. elhat.	1 457 504	0,00

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétele éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések							81 949 956 250	148,34
II/5/1. Ingatlanok							81 949 956 250	148,34
IRODA	1133 Budapest Fővény utca 4-6.	26118/2	26,333	24,746	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Szigony utca 17/Práter u.53.	36219/2 36226	25,397	23,156	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Tömő utca 24. C5	36213/0/A	15,073	14,416	2019	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						81 949 956 250	148,34

A PORTFÓLIÓ JELENTÉS ÉS A MÉRLEG EGYES ADATAI ELTÉRÉSÉNEK MAGYARÁZATA

A 2022. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2022. 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. 2022-ben az év utolsó munkanapja december 30. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2022. december 29-én történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2022. december 28. Ezzel szemben a mérleg tartalmazza a december 31-i pénzmozgásokat is, illetve minden olyan gazdasági eseményt, amely 2022 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 30-án érvényes eszközérték a december 28-i bankszámla egyenleget és 2022. december 30-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenleget, valamint a 2022. 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 2022. 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 2022-re vonatkozó számlát, költséget, valamint a be nem érkezett, de ismert és 2022-re vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.

- IV. A 2022. december 30-ra érvényes nettó eszközérték számítása 2022. december 29-én történt, a **devizás eszközök és kötelezettségek értékelése** így a december 29-ei MNB árfolyamon szerepel (2022.12.28-i árfolyamnap). Ezzel szemben a főkönyvben és így a beszámolóban is a december 31-i MNB árfolyamokat alkalmaztuk.

Budapest, 2023. április 27.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.