

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

2022.01.01-2022.06.30

FÉLÉVES JELENTÉS

2022. augusztus 31.

I. Általános adatok

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 1. em.)
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Ingatlanértékelő:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.)
Könyvvizsgáló:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.)

II. Az Alap vagyonkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján

Az Alap eszközeinek és kötelezettségeinek összetételére vonatkozó alábbi információk nem minden esetben egyeznek meg az Alap beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz a beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az időszak utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak az időszak utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/ kötelezettségek szerepeltethetők.

	2021.12.31	2022.06.30	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	0	0	0.00%
Banki egyenlegek	3,099,725	3,740,619	6.13%
Egyéb eszközök	101,559,175	114,159,929	187.10%
Összes eszköz	104,658,900	117,900,548	193.23%
Kötelezettségek	46,132,251	56,883,789	93.23%
Nettó eszközérték	58,526,649	61,016,759	100.00%

1. Eszközök összetétele 2021. december 31.

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
<i>alapkezelői díj</i>	83,006	0.14
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	6,295	0.01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	4,253	0.01
<i>közzétételi ktg. miatt</i>	0	0
<i>költségment elsz. egyéb tétel</i>	176,360	0.30
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	6,807,695	11.63
I/3. Céltartalékok	0	0
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	1,559,239	2.66
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

II/3. Lekötött bankbetétek	0	0
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	0	0
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0
II/4. Értékpapírok	0	0
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	0	0
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	541	0.00

2. Eszközök összetétele 2022. június 30.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	56,883,789	93.23
I/1. Hitelállomány	43,186,883	70.78
I/2. Egyéb kötelezettségek	11,923,942	19.54
<i>alapkezelői díj és sikerdíj</i>	287,253	0.47
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	6,335	0.01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	3,082	0.01
<i>közzétételi ktsg. miatt</i>	0	0
<i>költségként elsz. egyéb tétel</i>	19,126	0.03
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	11,608,146	19.02
I/3.Céltartalékok	0	0
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	1,772,963	2.91
II. ESZKÖZÖK:	117,900,548	193.23
II/1. Folyószámla, készpénz	3,740,619	6.13
II/2. Egyéb követelés	12,428,595	20.37
II/3. Lekötött bankbetétek	0	0
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	0	0
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0
II/4. Értékpapírok	0	0
II/5. Ingatlanok, berendezések	101,596,545	166.51
II/5/1. Ingatlanok	101,596,545	166.51
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	0	0
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	134,788	0.22

2.1. Határidős ügyletek

I/5 HATÁRIDŐS ÜGYLETEK					
DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK (e Ft)	LEJÁRAT
EUR ELADÁS	7,500,000	408.07	358.432	-372,322	2022.09.16
EUR ELADÁS	7,500,000	412.65	371.08	-311,747	2022.11.04
EUR ELADÁS	7,500,000	413.21	374.3	-291,799	2022.11.10
EUR ELADÁS	7,500,000	416.60	383.58	-247,675	2022.12.07
EUR ELADÁS	8,000,000	417.39	386.38	-248,118	2022.12.15
EUR ELADÁS	2,600,000	402.11	365.43	-95,381	2022.07.15

EUR ELADÁS	7,500,000	407.24	356.02	-384,120	2022.09.07
EUR ELADÁS	2,000,000	408.63	362.03	-93,209	2022.09.22
EUR ELADÁS	4,000,000	409.19	367.05	-168,575	2022.09.28
EUR ELADÁS	1,200,000	409.75	367.83	-50,308	2022.10.04
EUR ELADÁS	7,500,000	410.03	368.5	-311,499	2022.10.07
EUR ELADÁS	6,650,000	410.69	370.52	-267,105	2022.10.14
EUR ELADÁS	7,500,000	411.34	374.68	-274,946	2022.10.21
EUR ELADÁS	7,500,000	411.99	373.31	-290,121	2022.10.28
EUR ELADÁS	7,500,000	414.72	380.16	-259,235	2022.11.18
EUR ELADÁS	15,000,000	415.42	385.46	-449,350	2022.11.25
EUR ELADÁS	26,000,000	417.49	387.54	-778,796	2022.12.16
EUR ELADÁS	3,000,000	417.89	411.41	-19,438	2022.12.20
EUR ELADÁS	2,800,000	409.19	368.79	-113,130	2022.09.28
EUR ELADÁS	7,500,000	413.11	372.205	-306,811	2022.11.09
EUR ELADÁS	3,000,000	416.11	379.2	-110,727	2022.12.02
EUR ELADÁS	7,500,000	431.95	406.45	-191,283	2023.05.05
				-5,635,694	

Kamatswap ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE			POZÍCIÓ ÉRTÉK (e ft)	LEJÁRAT
SWAP EUR	26,161,531.20			-35,857	2028.03.31
SWAP EUR	22,430,313.45			-35,857	2028.03.31
				-71,714	
ÖSSZESEN:				-5,707,409	

2.2. Értékpapírok

II/4. Értékpapírok	Piaci érték E FT
a tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	-
más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	-
a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	-
egyéb átruházható értékpapírok	-
hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-

2.3. Ingtalan adatok

a) Ingtalan funkcionális kategóriák szerinti értékei 2022.06.30.

adatok ezer forintban

Funkciója	Cím	Forgalmi ár eFt	Portfólió %
II/5/1. Ingatlanok		101,596,545	166.51
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	101,596,545	166.51

b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2022.06.30.

BESOROLÁS	BUDAPEST	ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	
Féléves bérleti díj (eHUF)	2 913 689	2 913 689
Féléves bérleti díjből DEVIZA alapú (eHUF)	2 812 341	2 812 341
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	93 525 714	93 525 714
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	101 596 545	101 596 545
Ingtalan-jövedelmezőség %	5,61	5,61
Fajlagos bérleti díjbevitel HUF/m2	41 259	41 259
Fajlagos ingatlanértékek	1 358 442	1 358 442
Értéknövelő beruházások (eHUF)	53 992	53 992
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	8,57	8,57
Bérbeadottság %	98,52%	98,52%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	6,59 év	

c) Ingtalanokra vonatkozó összesített mutatók 2022.06.30.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértékek közül	2020.12.31	168.27%
	2021.12.31	159.80%
	2022.06.30	166.51%
Bérlők száma		21
Vevők száma		0
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj + üzemeltetési költség	1085%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	10,09
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	70.78%

III. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			HUF/DB
2017.01.20	1,266,870,490	1,266,870,490	0	1,266,870,490	1
2017.12.31	29,933,061,778	46,451,450,591	16,426,493,556	31,488,303,420	1.051957
2018.12.31	52,619,797,798	22,643,720,502	18,947,506	58,093,803,191	1.104029
2019.12.31	39,128,749,859	8,331,051,059	7,397,246,442	46,485,101,400	1.188004
2020.12.31	42,997,897,617	5,509,382,751	769,905,578	54,589,766,508	1.269592
2021.12.31	42,802,878,946	-	195,018,671	58,526,648,784	1.367353
2022.06.30	42,281,373,153	-	521,505,793	61,016,759,386	1.443112

*A nettó eszközérték készítés technikájának következtében az időszak utolsó munkanapjára érvényes nettó eszközértékben (T nap) a T-2 munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

IV. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Hozam
2017. üzleti év indulástól (2017.01.20-2017.12.29) <i>nem évesített adat</i>	5.20%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	4.95%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31.)	7.61%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31.)	6.87%
2021. üzleti félév (2020.12.31-2021.12.31.)	7.70%
2022. üzleti félév (2021.12.31-2022.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	5.54%

V. Származtatott ügyletek

2022. I. félévben az Alapnak határidős ügyletei voltak. A nyitott ügyleteket a II.2.1-es pontban részleteztük.

VI. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások

1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A 2020-21-es év a Covid okozta gazdasági lassulásból való kilábalásról szólt. Ezekben az években a világ főbb jegybankjai és kormányai expanzív monetáris és fiskális politikát folytattak. 2021-ben már látszott, hogy az infláció globálisan emelkedik. A megugró infláció következtében hazánkban a Magyar Nemzeti Bank már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, így 2021 év végén 4% volt az irányadó MNB instrumentum (1

hetes betét) kamata, a decemberi éves infláció pedig 7,40% volt. A globális inflációs hullámot 2022-ben tovább növelte a februárban kirobbant orosz-ukrán háború, majd a hazai választások miatt a kormány tovább lazított fiskális politikáján, ezzel tovább fűtve az inflációt. A globálisan növekvő inflációs számokra kénytelenek voltak a világ a vezetői jegybankjai is monetáris szigorítással válaszolni, miközben már a főbb makro mutatószámok pedig gazdasági lassulást vetítettek előre. A negatív hírek hatására a befektetők kockázati étvágya csökkent, így a régióban egyébként is sérülékenyebb magyar államkötvényeket és a forintot is adták a befektetők. A forint stabilitásának megőrzése érdekében a jegybank tovább emelte az irányadó betéti kamatozatokat, melyek július végére elérték a jelenlegi 10,75%-os szintjüket. A forint folyamatos gyengélkedése miatt a fiskális politika is a szigorítás útjára kényszerült lépni és május végén egy 2000 milliárd forint körüli költségvetési kiigazító csomagot jelentett be, továbbá a rezsicsökkentés mértékét is az átlag fogyasztásig mérsékelte. Ezen hírek hatására, illetve, hogy az EU források lehívásának érdekében is képes a magyar kormány kompromisszumokat kötni, a forintot sikerült a 400-as EURHUF keresztárfolyam alatt stabilizálni.

A hazai ingatlanpiacon, az elmúlt időszakban kis mértékben nőtt az irodapiacon az üresedési ráta. Ez negatívan hathatna az ingatlanok értékére, a megugró infláció viszont másik oldalról pozitív környezetet teremt az ingatlanszektorban. A továbbra is magasan lévő építőanyag árak és bérköltségek magasan tartják az ingatlanok újraelőállítás költséget, 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 ingatlanalapotól.

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő a pandémia okozta veszély miatt 2020. októberében bevezetett általános távolsági munkavégzést – a járványhelyzet alakulásával összhangban – a félév végére fokozatosan kivezette, munkavállalói a korábban megszokott rend szerint végzik munkájukat.

Az Alapkezelő szervezetében személyi változások történtek: 2021. december 6. napjától a Társaság vezérigazgatója, mint teljes tevékenység irányító személy Kenéz Dóra, a Társaság ügyvezetője 2022. március 1. napjától Garamvölgyi Erika. A befektetés-kezelési tevékenységet, a befektetési eszközök és tőzsdei termékek kereskedését irányító személy 2022. február 15. napjától Szécsi László Zoltán.

VII. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2022.01.01-2022.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	314.167
Teljes összegből a rögzített javadalom	282.792
Teljes összegből a változó javadalom	31.375
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorló javadalmazás	76.910
Létszám	47

Az Alap Kezelési Szabályzata az Alapkezelő illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

VIII. Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak

1) Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak

Az Alapban nincs olyan eszköz, melyre különleges szabályok vonatkoznak.

2) Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások

Az Alap adott időszak alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

3) Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követi és méri az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. 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. Mindezeket túlmenően a 78/2014. (III.14.) Kormányrendeletben és az Alap Kezelési szabályzatában az Alapkezelő által külön meghatározott - az egyes portfólió elemekre vonatkozó - befektetési korlátokat és az egyéb működési előírások betartását napi szinten ellenőrzi.

Az adott időszak alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

IX. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2022.06.30-án: 70,78%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2022. augusztus 31.

Kenéz Dóra
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

Melléklet: Mérleg. eredménykimutatás

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.12.31 eFt	2022.06.30 eFt
1	A. Befektetett eszközök	93 397 485	100 600 044
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	93 397 485	100 600 044
5	1. Ingatlanok	79 420 635	79 438 362
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	13 965 885	21 151 650
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	7 015	6 082
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	6 001 699	8 964 457
13	I. KÉSZLETEK	0	0
14	1. Ingatlankészletek	0	0
15	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
16	II. KÖVETELÉSEK	3 385 390	6 142 412
17	1. Követelések	3 385 390	6 142 412
18	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
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	2 822 045
27	1. Pénzeszközök	2 616 309	2 822 045
28	2. Pénzeszközök értékelési különbözete	0	0
29	B. Aktív időbeli elhatárolások	111 398	391 308
30	1. Aktív időbeli elhatárolások	111 398	391 308
31	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
32	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-1 697 589	-4 286 195
33	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	97 812 993	105 669 614

Budapest, 2022. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.12.31 eFt	2022.06.30 eFt
31	E. Saját tőke	58 298 815	60 773 469
32	I. INDULÓ TŐKE	42 802 879	42 281 373
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	83 020 872	83 020 872
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-40 217 993	-40 739 499
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	15 495 936	18 492 096
36	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	843 590	206 147
37	3. Értékelési különbség tartaléka	12 268 296	16 865 455
38	4. Előző év(ek) eredménye	3 920 102	2 384 050
39	5. Üzlet évi eredménye	-1 536 052	-963 556
40	F. Céltartalékok	0	0
41	G. Passzív időbeli elhatárolások	37 776 685	42 759 827
42	H. Kötelezettségek	34 221 764	40 582 728
43	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	3 554 921	2 177 099
44	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
45	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	1 737 493	2 136 318
46	FORRÁSOK ÖSSZESEN	97 812 993	105 669 614

Budapest, 2022. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2021.01.01.- 2021.12.31.	2022.01.01.- 2022.06.30.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	7 073 218	3 889 012
2	II. Egyéb bevételek	187 794	94 140
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	2 823 660	1 720 179
5	V. Egyéb ráfordítások	259 176	77 176
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	511 001	923 583
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 225 229	4 072 936
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	-1 536 052	- 963 556
	ebből: Előző években értékelési tartalékban elszámolt nem realizált deviza árfolyamkülönbözet átvezetése számviteli politika változás miatt	-4 455 345	

Budapest, 2022. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Jelen dokumentum sajátkezü aláírásképet biztonsági okból nem tartalmaz. Jelen dokumentum a cégszerű aláírással és/vagy vagy egyéb felelős személy aláírásával ellátott papír alapú dokumentum tartalmával mindenben megegyezik és sajátkezü aláírás nélkül is cégszerűnek illetve hitelesnek tekinthető.