

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

2021.01.01-2021.06.30

FÉLÉVES JELENTÉS

2021. 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 vagyonskimutatása 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.

ezer Ft-ban

	2020.12.31	2021.06.30	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	0	0	0.00%
Banki egyenlegek	3,358,376	4,099,484	7.22%
Egyéb eszközök	98,732,758	96,517,766	169.91%
Összes eszköz	102,091,134	100,617,249	177.13%
Kötelezettségek	47,501,368	43,812,425	77.13%
Nettó eszközérték	54,589,766	56,804,824	100.00%

1. Eszközök összetétele 2020. december 31.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	47,501,368	87.02
I/1. Hitelállomány	39,248,330	71.90
I/2. Egyéb kötelezettségek	6,769,542	12.40
<i>alapkezelői díj</i>	77,508	0.14
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	5,886	0.01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	4,258	0.01
<i>közzétételi ktsg. miatt</i>	0	-
<i>költségként elsz. egyéb tétel</i>	110,552	0.20
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	6,571,338	12.04
I/3. Céltartalékok		0
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	1,483,496	2.72
II. ESZKÖZÖK:	102,091,134	187.02
II/1. Folyószámla, készpénz	3,358,376	6.15
II/2. Egyéb követelés	6,875,946	12.60
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	91,856,374	168.27
II/5/1. Ingatlanok	91,856,374	168.27
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	0	0
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	439	0.00

2. Eszközök összetétele 2021. június 30.

MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I. KÖTELEZETTSÉGEK:	43,812,425	77.13
I/1. Hitelállomány	36,759,469	64.71
I/2. Egyéb kötelezettségek	5,449,148	9.59
<i>alapkezelői díj és sikerdíj</i>	189,023	0.33
<i>letétkezelői, értékelői díj</i>	5,915	0.01
<i>ingatlanszakértői díj</i>	3,082	0.01
<i>közzétételi ktsg. miatt</i>		
<i>költségment elsz. egyéb tétel</i>	24,047	0.04
<i>egyéb-nem költség alapú köt.</i>	5,227,081	9.20
I/3. Céltartalékok	0	-
I/4. Passzív időbeli elhatárolások	1,603,809	2.82
II. ESZKÖZÖK:	100,617,249	177.13
II/1. Folyószámla, készpénz	4,099,484	7.22
II/2. Egyéb követelés	7,561,302	13.31
II/3. Lekötött bankbetétek	0	-
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű	0	-
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	-
II/4. Értékpapírok	0	-
II/5. Ingatlanok, berendezések	88,856,388	156.42
II/5/1. Ingatlanok	88,856,388	156.42
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok	0	-
II/6 Aktív időbeli elhatárolások	100,075	0.18

2.1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK (e ft)	LEJÁRAT
EUR ELADÁS	7,500,000	353.74	364.02	77,088	2021.12.08
EUR ELADÁS	7,500,000	352.68	358.58	44,248	2021.10.08
EUR ELADÁS	10,000,000	353.89	360.5	66,112	2021.12.17
EUR ELADÁS	10,000,000	353.59	366.24	126,455	2021.11.29
EUR ELADÁS	2,000,000	352.43	368.91	32,961	2021.09.22
EUR ELADÁS	4,000,000	352.52	368.66	64,545	2021.09.28
EUR ELADÁS	1,200,000	352.62	364.17	13,863	2021.10.04
EUR ELADÁS	6,650,000	352.79	369.85	113,449	2021.10.15
EUR ELADÁS	5,000,000	353.59	366.32	63,627	2021.11.29
EUR ELADÁS	7,500,000	353.89	359.2	39,834	2021.12.17
EUR ELADÁS	7,500,000	353.43	358.82	40,416	2021.11.19
EUR ELADÁS	7,500,000	353.38	358.79	40,559	2021.11.16
EUR ELADÁS	7,500,000	353.18	358.71	41,460	2021.11.09
EUR ELADÁS	7,500,000	353.10	358.66	41,673	2021.11.04
EUR ELADÁS	7,500,000	353.01	358.59	41,854	2021.10.29
EUR ELADÁS	7,500,000	352.90	358.67	43,277	2021.10.22
EUR ELADÁS	7,500,000	352.35	358.28	44,465	2021.09.17
EUR ELADÁS	7,500,000	352.21	358.16	44,622	2021.09.08
EUR ELADÁS	1,100,000	352.12	358.15	6,637	2021.09.02
EUR ELADÁS	10,450,000	353.89	360.4	68,042	2021.12.17
EUR ELADÁS	8,000,000	353.94	367.7	110,098	2021.12.20
EUR ELADÁS	1,000,000	354.69	363.32	8,630	2022.02.04
EUR ELADÁS	3,000,000	353.66	368.16	43,500	2021.12.03
EUR ELADÁS	3,000,000	356.39	363.63	21,711	2022.05.03
EUR ELADÁS	3,000,000	357.52	355.77	-5,242	2022.06.23
				1,233,882	

Kamatswap ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE			POZÍCIÓ ÉRTÉK (e ft)	LEJÁRAT
SWAP EUR	26,161,531.20			-234,052	2028.03.31
SWAP EUR	22,430,313.45			-193,752	2028.03.31
				-427,804	
ÖSSZESEN:				806,078	

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 értékadatai 2021.06.30.

adatok ezer forintban

Funkciója	Cím	Forgalmi ár eFt	Portfólió %
II/5/1. Ingatlanok		88,856,388	156.42
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	88,856,388	156.42

b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2021.06.30.

BESOROLÁS	BUDAPEST	ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	
Féléves bérleti díj (eHUF)	2,700,100	2,700,100
Féléves bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF)	2,613,853	2,613,853
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	91,856,374	91,856,374
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	88,856,388	88,856,388
Ingtalan-jövedelmezőség %	5.91	5.91
Fajlagos bérleti díjbevétel HUF/m ²	39,927	39,927
Fajlagos ingatlanértékek	1,188,094	1,188,094
Értéknövelő beruházások (eHUF)	16,051	16,051
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	- 3.28	- 3.28
Bérbeadottság %	98.88%	98.88%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	7,03 év	

c) **Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2021.06.30.**

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2019.12.31	143.86%
	2020.12.31	168.27%
	2021.06.30	156.42%
Bérlők száma		22
Vevők száma		0
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	1134%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	7.03 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	64.71%

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

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK 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	5,387,544,434	769,905,578	54,589,766,508	1.269592
2021.06.30	42,909,342,516	-	88,555,101	56,804,824,133	1.323833

*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 (2020.12.31-2021.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	4.27%

V. Származtatott ügyletek

2021. 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

Ahogy a gazdaság minden területére, úgy az ingatlanpiacra is hatása volt a COVID-19 világjárványnak, minek következtében 2020-ban megtört az évek óta tartó túlkereslet az irodapiacra. Bár év/év alapon 11 százalékkal nőtt az irodapiaci kereslet – 97 990 négyzetméterre – 2021 második negyedévében, a 2019-es 160 000 négyzetméter körüli szinthez képest még elmarad az aktivitás. A kínálati oldalon folyamatosan csökkenő trend figyelhető meg, az idei év második negyedévében mindösszesen 20 000 négyzetméternyi irodaterület került átadásra, mely csupán a negyede az előző év azonos időszakában mért volumennek. Az üresedési ráta 10 százalék közelébe emelkedett, mely mintegy 2,5 százalékpontos éves növekedést jelent, azonban a korai újrainvitási szakaszban tapasztalt javuló bérleti kereslet tovább bővíthet a következő hónapok gazdasági normalizálódásával. A szegmensben elérhető hozamszint 5 százalék körül van az „A” kategóriás irodák esetén.

A logisztikai ingatlanpiac kereslete továbbra is jelentős, mely folyamatosan bővülő kínálattal párosul, így az üresedési ráta rekord alacsony, 2,6 százalék körüli szinteken van. Jól mutatja a szegmens iránti befektetői érdeklődést a folyamatban lévő fejlesztések volumene, amely mintegy 400 000 négyzetméternyi területet tesz ki, mely közel háromszorosa az egy évvel ezelőtti csőben lévő fejlesztések nagyságának. A szegmensben elérhető hozamszint 6,75 százalék körül van a Budapest környéki logisztikai ingatlanok esetén.

A kiskereskedelmi forgalom az első negyedévben kismértékben – 2,7 százalékkal – csökkent év/év alapon, de ezt követően a korlátozások megszüntetésével élénk fellendülés volt tapasztalható a szegmensben. Jelentősen növekedett a nem élelmiszer-kiskereskedelmi forgalom, legnagyobb mértékben a textil-, ruházati és lábbeliüzletekben, mely aktivitás a bevásárlóközpontok forgalmában is megmutatkozott. Kínálati oldalon az év első felében nem jelent meg új egység, illetve a folyamatban lévő legnagyobb fejlesztés, az Etele City Center átadását az idei harmadik negyedévre tervezik, mellyel mintegy 55 000 négyzetméternyi új terület kerül a budapesti kiskereskedelmi kínálatba. A szegmensben elérhető hozamszint 5,25 százalék körül alakult.

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 változás történt abban a tekintetben, hogy 2021. május 1. napjától a Társaság vezérigazgatója, mint teljes tevékenység irányító személy Biró Gergely Sándor. A befektetés-kezelési tevékenységet, a befektetési eszközök és tőzsdei termékek kereskedését irányító személy 2021. július 7. napjától Pap Iván.

VII. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2021.01.01-2021.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	382,150
Teljes összegből a rögzített javadalom	308,117
Teljes összegből a változó javadalom	74,033
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorló javadalmazása	125,316
Létszám	50

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 2021.06.30-án: 64,71%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2021. augusztus 31.

Biró Gergely Sándor
Vezérigazgató

Anda Árpád József
Háttérműveleti igazgató

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020.12.31 eFt	2021.06.30 eFt
1	A. Befektetett eszközök	92,222,324	88,868,300
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
3	1. Szellemi termékek	0	0
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	92,222,324	88,868,300
5	1. Ingatlanok	79,465,542	79,445,328
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	12,744,388	9,411,060
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	8,444	7,962
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	5,513,864
13	I. KÉSZLETEK	0	0
14	1. Ingatlankészletek	0	0
15	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
16	II. KÖVETELÉSEK	2,825,094	2,158,913
17	1. Követelések	2,805,073	2,158,913
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	3,354,951
27	1. Pénzeszközök	2,308,553	3,354,951
28	2. Pénzeszközök értékelési különbözet	8,951	0
29	B. Aktív időbeli elhatárolások	43,850	99,685
30	1. Aktív időbeli elhatárolások	43,850	99,685
31	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
32	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-1,784,474	798,405
33	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	95,624,298	95,280,254

Budapest, 2021. július 26.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020.12.31 eFt	2021.06.30 eFt
31	E. Saját tőke	54,301,349	56,468,355
32	I. INDULÓ TŐKE	42,997,898	42,909,342
33	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	83,020,872	83,020,872
34	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-40,022,974	-40,111,530
35	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	11,303,451	13,559,013
36	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	865,128
37	2. Forg.lévő bef.jegy eszközért.névért.különb	878,780	0
38	3. Értékelési különbszet tartaléka	6,504,569	10,209,465
39	4. Előző év(ek) eredménye	4,604,150	-535,242
40	5. Üzlet évi eredménye	-684,048	3,019,662
41	F. Céltartalékok	0	0
42	G. Passzív időbeli elhatárolások	1,569,875	1,833,082
43	H. Kötelezettségek	39,753,074	36,978,817
44	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	32,114,282	34,952,933
45	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3,154,475	2,025,884
46	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	4,484,317	0
47	FORRÁSOK ÖSSZESEN	95,624,298	95,280,254

Budapest, 2021. július 26.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020.01.01.-2020.12.31.	2021.01.01.-2021.06.30.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	6,309,177	3,592,594
2	II. Egyéb bevételek	109,501	116,954
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	2,655,703	1,404,356
5	V. Egyéb ráfordítások	195,714	112,569
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	1,442,631	1,347,822
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	5,693,940	65,857
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	454,926
9	IX. Tárgyévi eredmény	- 684,048	3,019,662

Budapest, 2021. július 26.

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.