OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Éves beszámoló

2023. december 31.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

Building a better working world

Ernst & Young Kft.
Ernst & Young Ltd.
H-1132 Budapest Váci út 20.
1399 Budapest 62. Pf.632, Hungary

Tel: +36 1 451 8100
Fax: +36 1 451 8199
www.ey.com/hu
Cg. 01-09-267553

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. („Társaság") mellékelt 2023. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 11.189.003 E Ft, az adózott eredmény 5.473.454 E Ft nyereség -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény") foglaltakkal összhangban.

A vélemény alapja

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

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)"-ban (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2023. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény" szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

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

Véleményünk szerint a Társaság 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2023. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

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

A fentieken túl a Társaságról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak 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 számvitel éves beszámolóban való alkalmazásáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

A könyvvizsgálónak az 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 lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Budapest, 2024. március 21.

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

Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005313

A member firm of Ernst & Young Global Limited

OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

éves beszámoló

2023. december 31.

11909862-6630-114-01
Statisztikai számjel

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

01-10-044185
Cégjegyzék száma

2023.12.31.

MÉRLEG ESZKÖZÖK (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
01.	**A. Befektetett eszközök (02+10+18)**	**117 545**	**111 788**
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09)	21 491	21 910
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
05.	Vagyoni értékű jogok	21 491	21 910
06.	Szellemi termékek	-	-
07.	Üzleti vagy cégérték	-	-
08.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17)	46 054	39 878
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	15 005	12 120
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	31 049	27 758
14.	Tenyészállatok	-	-
15.	Beruházások, felújítások	-	-
16.	Beruházásokra adott előlegek	-	-
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28)	50 000	50 000
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 000	50 000
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
23.	Egyéb tartós részesedés	-	-
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
29.	**B. Forgóeszközök (30+37+46+53)**	**9 024 044**	**11 061 723**
30.	I. KÉSZLETEK (31-36)	-	-
31.	Anyagok	-	-
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-
33.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	-
34.	Késztermékek	-	-
35.	Áruk	-	-
36.	Készletekre adott előlegek	-	-
37.	II. KÖVETELÉSEK (38-45)	2 418 878	2 536 239
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 614 020	1 608 407
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	5	5
40.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
41.	Követelések egyéb rész.visz.-ban lévő vállalkozással szemben	-	-
42.	Váltókövetelések	-	-
43.	Egyéb követelések	804 853	927 827
44.	Követelések értékelési különbözete	-	-
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47-52)	490 443	490 442
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
48.	Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
49.	Egyéb részesedés	490 443	490 442
50.	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
52.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54-55)	6 114 723	8 035 042
54.	Pénztár, csekkek	-	-
55.	Bankbetétek	6 114 723	8 035 042
56.	**C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59)**	**11 025**	**15 492**
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 921	8 297
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 104	7 195
59.	Halasztott ráfordítások	-	-
60.	**ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+29+56)**	**9 152 614**	**11 189 003**

Budapest, 2024. március 21.

.....

Cégszerű aláírás

Kenéz Dóra
vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

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

11909862-6630-114-01
Statisztikai számjel

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

01-10-044185
Cégjegyzék száma

2023.12.31.

MÉRLEG FORRÁSOK (passzívák)

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
61.	**D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71)**	**8 416 024**	**10 389 478**
62.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000	100 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	-	-
65.	III. TŐKETARTALÉK	-	-
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	3 108 147	4 816 024
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69+70)	-	-
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	5 207 877	5 473 454
72.	**E. Céltartalékok (73-75)**	**17 974**	**26 741**
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	17 974	26 741
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
75.	Egyéb céltartalék	-	-
76.	**F. Kötelezettségek (77+82+92)**	**562 649**	**554 261**
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-81)	-	-
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
79.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
80.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83-91)	-	-
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-
84.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
89.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-
90.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104)	562 649	554 261
93.	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-
94.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-
95.	Rövid lejáratú hitelek	-	-
96.	Vevőktől kapott előlegek	-	-
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	19 291	30 457
98.	Váltótartozások	-	-
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	303 727	366 882
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	239 631	156 922
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
105.	**G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108)**	**155 967**	**218 523**
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	155 967	218 523
108.	Halasztott bevételek	-	-
109.	**FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61+72+76+105)**	**9 152 614**	**11 189 003**

Budapest, 2024. március 21.

.....

Cégszerű aláírás

Kenéz Dóra
vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

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

11909862-6630-114-01
Statisztikai számjel

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

01-10-044185
Cégjegyzék száma

2023.12.31.

EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
01.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	10 778 606	11 266 456
02.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-
03.	**I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)**	**10 778 606**	**11 266 456**
04.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
05.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
06.	**II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)**	**-**	**-**
07.	**III. Egyéb bevételek**	**4 448**	**23 052**
08.	Ebből: visszaírt értékvesztés	-	-
09.	05. Anyagköltség	29 265	25 416
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	348 712	435 684
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	7 348	6 606
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 533 764	3 491 984
14.	**IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)**	**3 919 089**	**3 959 690**
15.	10. Bérköltség	747 886	874 720
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	95 584	132 025
17.	12. Bérjárulékok	107 351	125 154
18.	**V. Személyi jellegű ráfordítások** (10+11+12)	**950 821**	**1 131 899**
19.	**VI. Értékcsökkenési leírás**	**22 889**	**27 143**
20.	**VII. Egyéb ráfordítások**	**189 039**	**189 472**
21.	Ebből: értékvesztés	2 560	-
22.	**A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I±II+III-IV-V-VI-VII)**	**5 701 216**	**5 981 304**

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
23.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-
24.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
25.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-
26.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
27.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (ép-okból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-
28.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
29.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	5	7
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	5	7
31.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3 363	1 836
32.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
33.	**VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)**	**3 368**	**1 843**
34.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
35.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
36.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
37.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
38.	20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-
39.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
40.	21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	-	-
41.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	14 113	8 130
42.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
43.	**IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)**	**14 113**	**8 130**
44.	**B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)**	**-10 745**	**-6 287**
45.	**C. Adózás előtti eredmény (±A±B)**	**5 690 471**	**5 975 017**
46.	**X. Adófizetési kötelezettség**	**482 594**	**501 563**
47.	**D. Adózott eredmény (±C-X)**	**5 207 877**	**5 473 454**

Budapest, 2024. március 21.

.....

Cégszerű aláírás

Kenéz Dóra
vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

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

OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

Kiegészítő melléklet
a 2023. évi éves beszámolóhoz

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ ... 11

I.1. A Társaság bemutatása ... 11

I.1.1. Általános adatok ... 11

I.1.2. A tulajdonosi struktúra ... 12

I.1.3. Tevékenységi kör ... 12

I.1.4. Jelentős események ... 12

I.2. A számviteli politika főbb elemei ... 13

I.2.1. A beszámoló összeállítása ... 13

I.2.2. Alkalmazott értékelési szabályok ... 14

I.2.2.1. Készletvezetés ... 14

I.2.2.2. Értékvesztés és terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolási szabályai ... 14

I.2.2.3. Értékcsökkenés elszámolási szabályok ... 16

I.2.2.4. Az időbeli elhatárolás szabályai ... 16

I.2.2.5. Céltartalékkal kapcsolatos elszámolási szabályok ... 17

I.2.2.6. Devizás tételek értékelése, alkalmazott árfolyam ... 17

I.2.2.7. Értékhelyesbítés és értékelési tartalék ... 17

I.2.2.8. Valós értékelés ... 17

I.2.3. Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások ... 18

I.2.4. Ellenőrzés, önellenőrzés ... 18

I.2.5. Előző üzleti évtől eltérő eljárások hatása ... 18

II. SPECIÁLIS RÉSZ ... 19

II.1. A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA ... 19

II.1.1. Az eszközök és források összetételének alakulása ... 19

II.1.2. A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző mutatószámok ... 20

II.2. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK ... 21

II.2.1. Befektetett eszközök ... 21

II.2.1.1. A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása ... 21

II.2.1.2. Befektetett pénzügyi eszközök ... 24

II.2.2. Forgóeszközök ... 25

II.2.2.1. Készletek ... 25

II.2.2.2. Követelések ... 25

II.2.2.3. Értékpapírok ... 26

II.2.2.4. Pénzeszközök ... 27

II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások ... 27

II.2.4. Saját tőke ... 27

II.2.5. Céltartalékok **28**
II.2.6. Kötelezettségek **28**
II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek 28
II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek 28
II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek 29
II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások **29**
II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK **30**
II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye **30**
II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele 30
II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények 30
II.3.1.3. Egyéb bevételek 30
II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások 31
II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások 32
II.3.1.6. Értékcsökkenési leírás 33
II.3.1.7. Egyéb ráfordítások 33
II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye **33**
II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei 33
II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai 34
II.3.3. Adófizetési kötelezettség **34**
III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK **36**
III.1. A foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk **36**
III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai **36**
III.3. A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása **37**
IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK **37**
IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése **37**
IV.2. Kapott garanciák részletezése **37**
IV.3. A Társaság ellen indított perek **37**
V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK **38**
VI. A TÁRSASÁG PIACI KÖRNYEZETÉNEK ÉS ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK BEMUTATÁSA **38**
Cash-Flow kimutatás 1. számú melléklet **39**
Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapok 2023.12.31-re megállapított nettó eszközértéke - 2. számú melléklet: **41**

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Társaság) a beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban: Számviteli törvény) alapján állította össze.

I.1. A Társaság bemutatása

A Társaságot az OTP Bank Nyrt. alapította, a Társaság alapító okiratát 1999. október 30-én írták alá és 01-10-044185 cégjegyzékszámon került bejegyezésre a Cégbíróságnál.

I.1.1. Általános adatok

Hosszú elnevezés:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Működési forma:	Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely:	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Adószám:	11909862-4-41
Statisztikai számjel:	11909862-6630-114-01
Internetes honlap:	www.otpbank/otpingatlanalap/hu/Fooldal
Jegyzett tőke:	100 000 000 Ft
Részvények névértéke	1 000 Ft
Részvények darabszáma	100 000 db

Az éves beszámoló aláírására a Társaság vezérigazgatója, Kenéz Dóra (2094 Nagykovácsi, Szeles utca 22. B. ép.) és háttérműveleti igazgatója, Garamvölgyi Erika (1131 Budapest, Rokolya utca 30. A. lház. TT 21.) együttes képviseleti joggal jogosult.

A Társaság beszámolóját az OTP Bank Nyrt-vel kötött szolgáltatási szerződésben foglaltak szerint az OTP Bank Nyrt. készíti.
A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Tuboly Zoltán (1212 Budapest, Kassai utca 41.), az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóság ügyvezető igazgatója. PM regisztrációs száma: 177289.
A hatályos törvényi rendelkezések szerint a Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A választott könyvvizsgáló adatai:

Könyvvizsgáló cég neve:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
Címe:	1132 Budapest, Váci út 20.
Bejegyzés helye:	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Bejegyzés száma:	01-09-267553
A személyében felelős könyvvizsgáló:	Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Regisztrációs szám:	005313

Címe: 1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. fszt. 2.

I.1.2. A tulajdonosi struktúra

A Társaság tulajdonosa az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16., szavazati aránya: 100,0%).

A Társaság bevonásra került az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.) konszolidált beszámolójába. A konszolidált beszámoló a www.otpbank.hu/portal/hu/IR_IFRS_jelentesek honlapon érhető el.

A Társaság esetében az OTP Bank Nyrt. fölérendelt anyavállalatnak minősül, ezért a továbbiakban Anyavállalatként említjük. Az Anyavállalat további leányvállalatai, melyekkel a tárgyidőszakban üzleti kapcsolatban állt a Társaság, egyéb kapcsolt félként kerülnek említésre.

I.1.3. Tevékenységi kör

A Társaság főtevékenysége: alapkezelés.
Tevékenységi köre:
- kockázatkezelés
- befektetéskezeléshez kapcsolódó adminisztratív feladatok részbeni ellátása
- a kezelt alapok eszközeihez tartozó tevékenységek
- értékesítést végző személyek oktatása.

A Társaság által kezelt nyilvános alapok 2023.12.31-re vonatkozó nettó eszközértéke a 2. számú mellékletben került bemutatásra.

I.1.4. Jelentős események

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2022. és 2023. év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2022. és 2023. december 31-i beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.
Az OTP Bank (mint anyavállalat) menedzsmentjének értékelése alapján az orosz-ukrán konfliktus az OTP Bank üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére, tevékenységeinek eredményességére, likviditására, tőkehelyzetére nincsen jelentős negatív hatással. A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos jelentős bizonytalanság nem merült fel.

A Társaság megvizsgálta az üzleti tevékenységét, hogy milyen mértékben érintett az ukrán-orosz konfliktusban, úgy ítéli meg, hogy ez nem jelentős.

I.2. A számviteli politika főbb elemei

A Társaság a számviteli politikáját és számlarendjét a Társaság működési, szervezeti sajátosságainak figyelembevételével a Számviteli törvényben meghatározott követelmények szerint alakította ki.

A Társaság számviteli rendje és beszámolója a Számviteli törvényen alapul.

A Számviteli törvény értelmében a Társaság számviteli elszámolásaiban a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva érvényre juttatja a teljesség, a valódiság, a világosság, az összemérés, a következetesség, a folytonosság, az óvatosság, az egyedi értékelés, a bruttó elszámolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség, az időbeli elhatárolás és a költség-haszon összevetésének elvét.

A Társaság **kettős könyvvitelt** vezet.

A Társaság könyvvezetése az OTP Bank Nyrt-nél történik. A háttérfolyamatokat a Társaság és az OTP Bank Nyrt. között létrejött szolgáltatási szerződés szabályozza.

I.2.1. A beszámoló összeállítása

A beszámoló fordulónapja:	2023. december 31.
A mérlegkészítés időpontja:	2024. január 15.

A Társaság éves beszámolót készít a Számviteli törvényben meghatározott szerkezetben és előírt részletezésben magyar nyelven, ezer forintban.

A Társaság a Számviteli törvény előírásai szerint konszolidált beszámoló készítésére kötelezett, de mentesíti az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u.16.), mint anyavállalat konszolidációs kötelezettsége.
Az OTP Csoport (OTP Bank Nyrt. és leányvállalatai) konszolidált beszámolóját a www.otpbank.hu internetes honlapon is közzéteszi.

A Társaság a Számviteli törvény előírásaitól nem tért el. Sem a mérleg, sem pedig az eredménykimutatás vonatkozásában nem él a sorok összevonásának, illetve új sorok felvételének lehetőségével.

A mérleg nem tartalmaz olyan tételeket, amelyek több mérlegsorhoz is hozzárendelhetőek lennének, illetve nem változott meg az eszközök besorolása.
A beszámoló összeállításakor az összehasonlíthatóság követelménye biztosított, nem kerül sor az értékelési elvek megváltoztatására a tartósan megváltozott körülmények miatt.
Lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a felhasználók döntéseit.

A Társaság eredményét összköltség eljárással készült eredménykimutatással mutatja be. Az egyes eszközöket, kötelezettségeket, valamint saját tőkét bemutató mérleget a Társaság a Számviteli törvény előírásainak megfelelő „A" változatban készíti el.

A Társaság tevékenységére tekintettel a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény, a Számviteli törvény, és az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény előírásainak figyelembevételével kell eleget tenni a közzétételi kötelezettségeknek.
A Társaság a beszámolóit az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat útján teszi közzé.

I.2.2. Alkalmazott értékelési szabályok

A Társaság a Számviteli törvénnyel összhangban az előírt határidőre elkészítette az alábbi szabályzatokat:

-Számviteli politika

-Eszközök és források leltárkészítési és leltározási szabályzata

-Pénzkezelési szabályzat

-Szolgáltatás elkülönítési szabályzat

-Szigorú számadású bizonylatok, nyomtatványok kezeléséről, nyilvántartásuk és elszámoltatásuk rendjéről és azok ellenőrzéséről szóló szabályzat

A Társaság a vállalkozási tevékenységét közvetlenül és közvetett módon szolgáló eszközeit bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) értéken értékeli, csökkentve az elszámolt értékcsökkenéssel és értékvesztéssel, növelve az értékhelyesbítéssel.
Az eszközök bekerülési értéke azon ráfordítások együttes összege, amelyek az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében – az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig – merültek fel, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolhatók az eszköz beszerzési költségét jelentik, tehát beletartoznak az eszköz beszerzési árába.

I.2.2.1. Készletvezetés

A Társaság év közben az üzemviteli tevékenységhez kapcsolódó készletekkel kapcsolatban sem mennyiségi, sem értékbeni nyilvántartást nem vezet. A készletek között nyilvántartandó anyagokat (irodaszer, nyomtatvány, tisztítószer) nem veszi raktárra, hanem azt a beszerzéskor közvetlenül anyagköltségként számolja el. A készletre adott előlegek bekerülési értéke az átutalt (megfizetett, kiegyenlített) - a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adót nem tartalmazó - összeg.

I.2.2.2. Értékvesztés és terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolási szabályai

A Társaság a mérlegtételek értékelése során figyelembe vesz minden olyan értékcsökkenést, értékvesztést, amely a mérleg fordulónapján meglévő eszközöket érinti, és amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált.

Egy adott eszköz könyv szerinti értéke és a piaci értéke közötti különbözet akkor minősül tartósnak, ha az múltbeli tények vagy jövőbeni várakozások alapján legalább egy évig fennáll. A különbözet tartósnak minősül – fennállásának időtartamától függetlenül – akkor is, ha az az értékeléskor a rendelkezésre álló információk alapján véglegesnek tekinthető.

Értékvesztést számol el a Társaság az értékpapírok, részesedések, követelések, készletek könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti – veszteségjellegű – különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósnak mutatkozik.

Káresemény, selejtezés, leltárhiány esetén a Társaság terven felüli értékcsökkenést számol el az immateriális jószágok, illetve tárgyi eszközök vonatkozásában.

A terven felüli értékcsökkenés/értékvesztés összege a mérlegben eszközcsökkentő tételként kerül elszámolásra.

Tulajdoni részesedések értékvesztése

A Társaság a tulajdoni részesedést jelentő befektetései esetén – függetlenül attól, hogy az forgóeszközök, illetve befektetett pénzügyi eszközök között szerepel – értékvesztést számol el a befektetés könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti veszteségjellegű különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósnak mutatkozik. A gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetés könyv szerinti értékét a gazdasági társaság saját tőkéjéből a befektetés névértékével arányos összegre kell csökkenteni.

Követelések értékvesztése

A Társaság az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelések esetében a vevő/adós minősítése alapján értékvesztést számol el, ha a követelés könyv szerinti értéke és a várhatóan megtérülő összeg közötti – veszteségjellegű – különbözet tartósnak mutatkozik.

A követelések után az értékvesztések elszámolása évente – minden év végén – történik.

A Társaság vevőnként/adósonként egyedi minősítést alkalmaz.

A határidőn túli követeléseket az értékvesztés maximális mértékének meghatározása mellett a Társaság az alábbi csoportokba sorolja:

90-180 nap	25%
181-360 nap	50%
360 napon túli	100%

Ha egy adóssal kapcsolatban több, különböző késedelmes kategóriákba sorolt követelés is szerepel a könyvekben, akkor valamennyi határidőn túli követelésre a legmagasabb sáv szerint meghatározott mértékű értékvesztést kell elszámolni.

A behajthatatlan követeléseket, melyekről bizonyítható, hogy pénzügyileg nem realizálhatók, hitelezési veszteségként le kell írni.

Ha a követelés csak veszteséggel (aránytalan költségráfordítással) érvényesíthető, a Társaság nem kezdeményez bírósági eljárást. Az éven túli, 50 ezer Ft alatti követeléseket a Társaság behajthatatlanná minősítheti és a meghatalmazott vezető engedélyével leírhatja.

Adósonként együttesen kisösszegűnek minősíti a Társaság azokat a követeléseket, amelyek nem haladják meg a végrehajtás várható költségeinek háromszorosát.

I.2.2.3. Értékcsökkenés elszámolási szabályok

Terv szerinti értékcsökkenés, amortizáció elszámolásának módja

Az immateriális javaknak és a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható, maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) értéke azokra az évekre kerül felosztásra, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogják (az értékcsökkenés elszámolása).

A Társaságnál a terv szerinti értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök maradványértékének meghatározása egyedileg történik.

A Társaságnál a Számviteli törvény szerint alkalmazott amortizációs kulcsok az alábbiak:

Vagyoni értékű jogok	16,7 - 33,3%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	10% - 50%

-A gyorsan avuló számítás- és ügyviteltechnikai eszközök, gépek, berendezések, valamint a kapcsolódó szoftverek esetében a maradványérték a hasznos élettartam végén 0 forint.

Nem történt változás az eszközök értékcsökkenésének megtervezéskor figyelembe vett körülményekben.

Kis összegű tárgyi eszköz
A Társaság – a Számviteli törvény alapján – a 200 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értékét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolja.

I.2.2.4. Az időbeli elhatárolás szabályai

A Társaság aktív és passzív időbeli elhatárolást számol el az éves mérlegkészítéskor, annak érdekében, hogy a több időszakot érintő gazdasági események bevételre és ráfordításra gyakorolt hatásai az érintett időszakok között arányosan megosztásra kerüljenek. Az adott elszámolási időszakra csak az időarányos bevétel, vagy költség kerül elszámolásra.

I.2.2.5. Céltartalékkal kapcsolatos elszámolási szabályok

A Társaság az adózás előtti eredmény terhére céltartalékot képez – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre, amelyek – a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint – várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja a mérleg készítésekor még bizonytalan, és azokra a Társaság a szükséges fedezetet nem biztosította.
A kötelezettség megszűnésekor, illetve az abból adódó veszteség realizálásakor a céltartalék összege kivezetésre kerül.

A le nem zárt peres ügyekkel kapcsolatos várható kötelezettségekre, a Társaság az alábbi szabályoknak megfelelően képez céltartalékot:
- amennyiben a pervesztés esélye nagyobb vagy egyenlő, mint 50%, a Társaság a függő kötelezettség teljes összegére céltartalékot képez
- amennyiben a pervesztés esélye kisebb, mint 50%, a Társaság nem képez céltartalékot.

I.2.2.6. Devizás tételek értékelése, alkalmazott árfolyam

A valutakészlet, illetve a devizában felmerült követelés, kötelezettség bekerüléskori forintértéke:
- belföldi szállító esetén a bruttó számlaérték számlán feltüntetett árfolyamon számított összege,
- külföldi szállító esetén, amennyiben fordított ÁFA elszámolási kötelezettség merül fel,
  - a nettó számlaérték teljesítés napi (amennyiben a pénzügyi teljesítés ezt megelőzi, akkor a pénzügyi teljesítés napi) OTP középárfolyamon számított összege,
  - a számla ÁFA-tartalmának teljesítés napi (amennyiben a pénzügyi teljesítés ezt megelőzi, akkor a pénzügyi teljesítés napi) OTP deviza eladási árfolyamon számított összege,
  - vevőszámlák esetén a bruttó számlaérték teljesítés napi OTP deviza eladási árfolyamon számított összege,
  - egyéb esetben a tárgynapi OTP középárfolyamon számított összeg.

A külföldi pénzértékre szóló eszközök, illetve kötelezettségek hóvégi átértékelésére a Társaság a fordulónapon érvényes MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamot alkalmazza.

I.2.2.7. Értékhelyesbítés és értékelési tartalék

A Társaság a befektetett eszközöknél alkalmazható értékhelyesbítési lehetőséggel nem él.

I.2.2.8. Valós értékelés

A Társaság nem alkalmazza a valós értékelés szabályait a pénzügyi instrumentumok fordulónapi értékelésére.

I.2.3. Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

Kivételes előfordulású bevételeknek, költségeknek és ráfordításoknak a Társaságnál azok az eredmény-tételek tekintendők, amelyek előfordulása egyedi, nem rendszeres, függetlenek a vállalkozási tevékenységtől, a Társaság rendes üzletmenetén kívül esnek, a szokásos vállalkozási tevékenységgel nem állnak közvetlen kapcsolatban.
Kivételes nagyságú bevételnek, költségnek, ráfordításnak a Társaság azt az eredménytételt tekinti, amely eléri vagy meghaladja a Társaság előző évi nettó árbevételének a 10%-át, de legalább a 10 millió forintot.

A Társaságnál a tárgyidőszakban nem volt kivételes előfordulású tétel.

I.2.4. Ellenőrzés, önellenőrzés

A Társaságnál adóellenőrzés, önellenőrzés során előző évi tételként könyvelendők azok a hibakorrekciók, ahol az elkövetett hiba összege (eredményre gyakorolt hatása) eléri a 25 ezer forintot.

Az összeghatárnál a hibás tételek összegét - egyedi hibakorrekciók esetén – cégenként/ügyfelenként együttesen kell számításba venni. Több évet érintő hiba esetén nem az évenkénti, hanem a teljes összeget kell figyelembe venni.
A meghatározott összeghatárt el nem érő, korábbi évek eredményét módosító korrekciók tárgyévi tételként kerülnek elszámolásra.

A Társaság esetében minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A Társaság nem tárt fel a korábbi évek beszámolóit érintő jelentős összegű hibát.

I.2.5. Előző üzleti évtől eltérő eljárások hatása

Az üzleti évben a Társaság nem alkalmazott olyan, az előző üzleti évtől eltérő eljárást a mérlegtételek értékelésére, amely a tárgyévi eredményre gyakorolt hatással lett volna.

II. SPECIÁLIS RÉSZ

II.1. A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA

II.1.1. Az eszközök és források összetételének alakulása

Megnevezés	2022.12.31.		2023.12.31.		Változás	Változás
	ezer Ft	%	ezer Ft	%	ezer Ft	%
Befektetett eszközök	**117 545**	**1,28**	**111 788**	**1,00**	**-5 757**	**-4,90**
Immateriális javak	21 491	0,23	21 910	0,20	419	1,95
Tárgyi eszközök	46 054	0,50	39 878	0,35	-6 176	-13,41
Befektetett pénzügyi eszközök	50 000	0,55	50 000	0,45	0	0,00
Forgóeszközök	**9 024 044**	**98,60**	**11 061 723**	**98,86**	**2 037 679**	**22,58**
Készletek	0	0,00	0	0,00	0	-
Követelések	2 418 878	26,43	2 536 239	22,67	117 361	4,85
Értékpapírok	490 443	5,36	490 442	4,38	-1	0,00
Pénzeszközök	6 114 723	66,81	8 035 042	71,81	1 920 319	31,40
Aktív időbeli elhatárolások	**11 025**	**0,12**	**15 492**	**0,14**	**4 467**	**40,52**
Eszközök összesen	**9 152 614**	**100,00**	**11 189 003**	**100,00**	**2 036 389**	**22,25**
Saját tőke	**8 416 024**	**91,95**	**10 389 478**	**92,85**	**1 973 454**	**23,45**
Jegyzett tőke	100 000	1,09	100 000	0,89	0	0,00
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Eredménytartalék	3 108 147	33,96	4 816 024	43,04	1 707 877	54,95
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Adózott eredmény	5 207 877	56,90	5 473 454	48,92	265 577	5,10
Céltartalékok	**17 974**	**0,20**	**26 741**	**0,24**	**8 767**	**48,78**
Kötelezettségek	**562 649**	**6,15**	**554 261**	**4,95**	**-8 388**	**-1,49**
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	562 649	6,15	554 261	4,95	-8 388	-1,49
Passzív időbeli elhatárolások	**155 967**	**1,70**	**218 523**	**1,95**	**62 556**	**40,11**
Források összesen	**9 152 614**	**100,00**	**11 189 003**	**100,00**	**2 036 389**	**22,25**

II.1.2. A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző mutatószámok

adatok %-ban

Mutató megnevezése	Számítási mód	2022.12.31.	2023.12.31.	Változás
Eszközarányos üzemi eredmény	Üzemi (üzleti eredmény) / Eszközök összesen	62,29	53,46	-8,83
Saját tőke aránya	Saját tőke / Források összesen	91,95	92,85	0,90
Befektetett eszközök aránya	Befektetett eszközök / Eszközök összesen	1,28	1,00	-0,28
Befektetett eszközök fedezete I.	Saját tőke / Befektetett eszközök	7 159,83	9 293,91	2 134,08
Befektetett eszközök fedezete II.	Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség / Befektetett eszközök	7 159,83	9 293,91	2 134,08
Azonnali likviditási mutató	Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettség	1 086,77	1 449,69	362,92
Éves likviditási mutató	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettség	1 603,85	1 995,76	391,91
Eladósodottság foka	Kötelezettségek / Eszközök összesen	6,15	4,95	-1,20
Eladósodottság mértéke	Kötelezettségek / Saját tőke	6,69	5,33	-1,36
Nettó eladósodottság mértéke	Kötelezettségek-Követelések / Saját tőke	-22,06	-19,08	2,98
Tőkearányos nyereség	Adózott eredmény / Saját tőke	61,88	52,68	-9,20
Tőkearányos üzemi eredmény	Üzemi (üzleti eredmény) / Saját tőke	67,74	57,57	-10,17
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzemi (üzleti eredmény) / Nettó árbevétel	52,89	53,09	0,20
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	Adózás előtti eredmény / Nettó árbevétel	52,79	53,03	0,24
Árbevétel arányos jövedelmezőség	Adózott eredmény / Nettó árbevétel	48,32	48,58	0,26
Tőkeerősség	Saját tőke / Eszközök összesen	91,95	92,85	0,90

II.2. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

II.2.1. Befektetett eszközök

II.2.1.1. A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása

A tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értékének alakulása

adatok ezer Ft-ban

Bruttó érték levezetése	Nyitó érték	Évközi növekedés	Eszközök átsorolása	Évközi csökkenés	Záró érték
Immateriális javak	**126 604**	**6 757**	**0**	**0**	**133 361**
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	126 604	6 757	0	0	133 361
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	**113 569**	**29 550**	**0**	**23 480**	**119 639**
Ingatlanok, kapcsolódó vagyoni értékű jogok	17 158	633	0	0	17 791
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	96 411	14 142	0	8 705	101 848
Beruházások, felújítások	0	14 775	0	14 775	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0
Összesen	**240 173**	**36 307**	**0**	**23 480**	**253 000**

A tárgyi eszközök és immateriális javak halmozott terv szerinti értékcsökkenésének alakulása

adatok ezer Ft-ban

Értékcsökkenés levezetése	Nyitó érték	Évközi növekedés	Eszközök átsorolása	Évközi csökkenés	Záró érték
Immateriális javak	**105 113**	**6 338**	**0**	**0**	**111 451**
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	105 113	6 338	0	0	111 451
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	**67 515**	**20 805**	**0**	**8 559**	**79 761**
Ingatlanok, kapcsolódó vagyoni értékű jogok	2 153	3 518	0	0	5 671
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	65 362	17 287	0	8 559	74 090
Összesen	**172 628**	**27 143**	**0**	**8 559**	**191 212**

A Társaság az immateriális javakra és a tárgyi eszközökre a terv szerinti értékcsökkenést lineáris módszerrel számolta el a tárgyidőszakban.

A Társaság az immateriális javakra és a tárgyi eszközökre nem számolt el terven felüli értékcsökkenést a tárgyidőszakban.

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének alakulása

adatok ezer Ft-ban

2023.12.31.	Bruttó érték	Halmozott értékcsökkenés	Nettó érték
Immateriális javak	**133 361**	**111 451**	**21 910**
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	133 361	111 451	21 910
Szellemi termékek	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
Tárgyi eszközök	**119 639**	**79 761**	**39 878**
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	17 791	5 671	12 120
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	101 848	74 090	27 758
Beruházások, felújítások	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
Összesen	**253 000**	**191 212**	**61 788**

A Társaságnak a tárgyidőszakban nem voltak környezet védelmét szolgáló tárgyi eszközei.

II.2.1.2. Befektetett pénzügyi eszközök

1. Részesedések

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Részesedések bruttó értéke		
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban bruttó értéke	50 000	50 000
Bruttó érték összesen	**50 000**	**50 000**
Részesedések értékvesztése		
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értékvesztése	0	0
Értékvesztés összesen	-	-
Részesedések értékhelyesbítése		
Értékhelyesbítés összesen	-	-
Részesedések nettó értéke		
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 000	50 000
Nettó érték összesen	**50 000**	**50 000**

Részesedésekre képzett értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett részesedésekre elszámolt értékvesztéssel 2022. és 2023. december 31-én.

A Társaság közvetlen tulajdonában álló leányvállalatok 2023. december 31-én:

adatok ezer Ft-ban

Társaság neve	OTP Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhelye	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Befektetés bruttó értéke	50 000
Befektetésre elszámolt értékvesztés	0
Törzstőke	50 000
Tőketartalék	0
Lekötött tartalék	0
Eredménytartalék	2 637
Értékelési tartalék	0
Tárgyévi eredmény	-2 685
Tulajdoni arány	1
Foglalkoztatottak átlagos állományi létszáma	0
Alapítás / vásárlás	Alapítás
Alapítás / vásárlás időpontja	2017.05.30
Devizanem	HUF

2. Tartósan adott kölcsön és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

A Társaság nem rendelkezett tartósan adott kölcsönnel és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírral 2022. és 2023. december 31-én.

II.2.2. Forgóeszközök

II.2.2.1. Készletek

A készletek bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

A Társaság nem rendelkezett készlettel 2022. és 2023. december 31-én.

II.2.2.2. Követelések

A követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) bruttó értéke	**1 614 020**	**1 608 407**
Nem kapcsolt vállalkozással szemben	*1 614 020*	*1 608 407*
Egyéb követelések bruttó értéke	**804 858**	**927 832**
Kapcsolt vállalkozással szemben	*5*	*5*
Nem kapcsolt vállalkozással szemben	*804 853*	*927 827*
Bruttó értéke összesen	**2 418 878**	**2 536 239**
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) értékvesztése	**0**	**0**
Nem kapcsolt vállalkozással szemben	*0*	*0*
Tagi kölcsön követelésre képzett értékvesztés	**0**	**0**
Egyéb követelések értékvesztése	**0**	**0**
Kapcsolt vállalkozással szemben	*0*	*0*
Nem kapcsolt vállalkozással szemben	*0*	*0*
Értékvesztés összesen	**0**	**0**
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 614 020	1 608 407
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	5	5
Egyéb követelések	804 853	927 827
Nettó érték összesen	**2 418 878**	**2 536 239**

1. Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Partnertársaság	2022.12.31.	2023.12.31.
OTP BANK NYRT.	5	5
Összesen	**5**	**5**

2. Egyéb, nem kapcsolt vállalkozással szembeni követelések

Az egyéb követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Egyéb követelések bruttó értéke		
Szállítóval szembeni követelések	16	42 326
Adó és költségvetési követelések	428	266
Adott előlegek	27	0
Egyéb követelések	804 382	885 235
Összesen	**804 853**	**927 827**
Egyéb követelések értékvesztése	**0**	**0**
Egyéb követelések nettó értéke	**804 853**	**927 827**

II.2.2.3. Értékpapírok

Az értékpapírok bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Értékpapírok bruttó értéke		
Egyéb részesedés	490 443	490 442
Bruttó érték összesen	**490 443**	**490 442**
Értékpapírokra képzett értékvesztés		
Egyéb részesedés	0	0
Értékvesztés összesen	**0**	**0**
Nettó érték összesen	**490 443**	**490 442**

Értékpapírok értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett értékpapírok értékvesztés állomány tétellel 2022. és 2023. december 31-én.

II.2.2.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Pénzeszközök bruttó értéke		
Bankbetétek	6 114 723	8 035 042
Bruttó érték összesen	**6 114 723**	**8 035 042**
Pénzeszközökre képzett értékvesztés	0	0
Pénzeszközök nettó értéke	**6 114 723**	**8 035 042**

II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 921	8 297
Egyéb bevételek elhatárolása	*6 921*	*8 297*
Költségek aktív időbeli elhatárolása	4 104	7 195
Összesen	**11 025**	**15 492**

II.2.4. Saját tőke

A Saját tőke alakulása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022. december 31-ei egyenleg	2022. évi eredmény átvezetése	Osztalékfizetés eredmény-tartalék terhére	Adózott eredmény	2023. december 31-ei egyenleg
Jegyzett tőke	100 000	0	0	0	**100 000**
Tőke-tartalék	0	0	0	0	**0**
Eredmény-tartalék	3 108 147	5 207 877	-3 500 000	0	**4 816 024**
Lekötött tartalék	0	0	0	0	**0**
Értékelési tartalék	0	0	0	0	**0**
Adózott eredmény	5 207 877	-5 207 877	0	5 473 454	**5 473 454**
Saját tőke	**8 416 024**	**0**	**-3 500 000**	**5 473 454**	**10 389 478**

A Társaság nem rendelkezik lekötött tartalékkal.

A Társaság vezérigazgatója javasolja, hogy a Társaság a teljes 2023. évi adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és ebből 3 500 000 ezer forintot osztalékként fizessen ki a részvényesek részére.

II.2.5. Céltartalékok

Céltartalék állomány megoszlása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Céltartalék a várható személyi jellegű kötelezettségekre	17 974	26 741
Összesen	**17 974**	**26 741**

Céltartalék állomány levezetése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Január 1-jei egyenleg	**0**	**17 974**
Céltartalék képzés	17 974	8 767
Céltartalék felhasználás, felszabadítás	0	0
December 31-i egyenleg	**17 974**	**26 741**

A Társaság a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére, illetve környezetvédelmi kötelezettségek jogcímen sem a tárgyévben, sem az előző üzleti évben nem képzett céltartalékot.

Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni céltartalékok bemutatása, és a felhasználás jogcímei

A Társaság nem rendelkezett kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt céltartalék állománnyal 2022. és 2023. december 31-én.

II.2.6. Kötelezettségek

II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hátrasorolt kötelezettséggel 2022. és 2023. december 31-én.

II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettséggel 2022. és 2023. december 31-én. Továbbá, a hosszú lejáratú kötelezettségekből nem volt olyan rész, amelyek zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosítottak volna.

II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	19 291	30 457
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	303 727	366 882
ebből: anyavállalattal szemben	*298 949*	*366 479*
ebből: egyéb kapcsolt vállalattal szemben	*4 778*	*403*
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	239 631	156 922
Összesen	**562 649**	**554 261**

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Adótartozások és költségvetési kötelezettségek nem kapcsolt vállalattal szemben	239 631	156 922
Összesen	**239 631**	**156 922**

II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		
Munkabér és járulékainak elhatárolása	142 477	167 238
Egyéb passzív elhatárolás	13 490	51 285
Összesen	**155 967**	**218 523**

II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye

II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		
Alapkezelői díjbevétel	10 753 395	11 238 112
Egyéb árbevételek	24 807	28 134
Közvetített szolgáltatások árbevétele	404	210
Összesen	**10 778 606**	**11 266 456**
Export értékesítés nettó árbevétele Összesen	**0**	**0**
Összes értékesítés nettó árbevétel	**10 778 606**	**11 266 456**
ebből: anyavállalattal szemben	*0*	*0*
ebből: kapcsolt vállalattal szemben	*0*	*0*

Az árbevétel elszámolás a kezelt vagyon nettó eszközérték %-ban történik, havi/negyedéves rendszerességgel. A díjbevétel nem tartalmaz becsléseket, a sikerdíj könyvelése és számítása a végleges adatok alapján évente egyszer történik. Az alapok kezelési szabályzata rendelkezik a maximálisan vonható alapkezelési díj mértékéről, továbbá a sikerdíj lehetőségéről, mely az alapját képezi a díjelszámolásnak.
A sikerdíj összege az alapkezelési tevékenység vonatkozásában 537 772 ezer forint 2023. évben.

II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények

A Társaságnál nem merültek fel aktivált saját teljesítmények 2022. és 2023. évek során.

II.3.1.3. Egyéb bevételek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Immat. javak és tárgyi eszk. értékesítésének bevétele	145	3 173
Egyéb egyéb bevétel	4 303	19 879
Összesen	**4 448**	**23 052**
ebből: kapcsolt vállalattal szemben	*0*	*14 830*

II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Anyagköltség	29 265	25 416
Igénybe vett szolgáltatások értéke	348 712	435 684
Egyéb szolgáltatások értéke	7 348	6 606
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 533 764	3 491 984
Összesen	**3 919 089**	**3 959 690**

1. Anyagköltség részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Közüzemi díjak	15 604	12 676
Járművek költségei	9 820	9 916
Egyéb anyagköltség	3 841	2 218
Műszaki berendezések költségei	0	606
Összesen	**29 265**	**25 416**

2. Igénybe vett szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Számítás- és ügyviteltechnikai eszközökkel kapcsolatos költségek	76 183	143 542
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	115 484	110 519
Ingatlan bérleti díjak	53 309	54 749
Szakértői díjak	37 884	44 440
Egyéb bérleti díjak	22 955	38 277
Ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások költségei	26 001	28 215
Marketing költségek	12 924	10 784
Postaköltség	3 972	5 158
Összesen	**348 712**	**435 684**

A Társaság könyvvizsgálati díja a 2023. évben 9 339 ezer forint + ÁFA.

A Társaságnál 2023. évben nem volt könyvvizsgáló által egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás, adótanácsadói szolgáltatás és egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatás.

3. Egyéb szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Kamarai tagdíj	4 095	4 070
Bankköltség	1 537	1 621
Engedélyezési és hatósági díjak	1 332	779
Biztosítási díjak	362	136
Perköltségek	22	0
Összesen	**7 348**	**6 606**

4. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

A Társaságnál nem merült fel eladott áruk beszerzési értéke tétel 2022. és 2023. december 31-én.

5. Eladott (közvetített) szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Értékpapírforgalmazás ráfordításai	3 526 429	3 486 035
Továbbszámlázott, egyéb kiszámlázott szolg. ráfordítása	5 853	5 949
Egyéb jutalékráfordítások	1 143	0
Értékpapír letétkezelés és letéti őrzés ráfordításai	339	0
Összesen	**3 533 764**	**3 491 984**

II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Bérköltség	747 886	874 720
Személyi jellegű egyéb kifizetések	95 584	132 025
Bérjárulékok	107 351	125 154
Összesen	**950 821**	**1 131 899**

II.3.1.6. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	9 783	10 927
Kisértékű eszközbeszerzés értékcsökkenése	3 554	6 360
Immateriális javak értékcsökkenése	7 398	6 338
Ingatlanok értékcsökkenése	2 154	3 518
Összesen	**22 889**	**27 143**

II.3.1.7. Egyéb ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Adók	166 936	178 320
Céltartalék képzés	17 974	8 767
Egyéb egyéb ráfordítások	1 569	2 114
Bírságok	0	214
Immat és tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	0	57
Tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenési leírása	2 010	0
Immat.javak terven felüli értékcsökkenési leírása	550	0
Összesen	**189 039**	**189 472**

II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye

II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	**5**	**7**
ebből: anyavállalattól kapott	*5*	*7*
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	**3 363**	**1 836**
Deviza árfolyamrés (marge) nyereség	3 363	1 751
Árfolyam különbözeti nyereség	0	85
Összesen	**3 368**	**1 843**

II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	**14 113**	**8 130**
Deviza árfolyamrés (marge) veszteség	11 549	8 130
Árfolyam különbözeti veszteség	2 564	0
Összesen	**14 113**	**8 130**

II.3.3. Adófizetési kötelezettség

A társasági adóalap levezetése az adófizetési kötelezettség megállapításához

adatok ezer Ft-ban

Adózás előtti eredmény	**5 975 017**
Terven felüli értékcsökkenés adóévben visszaírt összege	
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök számított nyilvántartási értéke	21 048
Az adóévben vagy az előző adóévekben az adóalapot növelő bírságok, továbbá törvényben előírt jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevétel	60
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi bevételként, vagy aktivált saját teljesítmény növeléseként, vagy adóévi költség, ráfordítás csökkenéseként elszámolt összeg	24 609
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen	**45 717**
Várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre képzett céltartalék ráfordításként elszámolt összege	8 767
Számviteli törvény szerint az adóévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	27 143
Terven felüli értékcsökkenés összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök könyv szerinti értéke	146
Jogerős határozatban megállapított bírság, törvényben előírt jogkövetkezmények ráfordításaként elszámolt összege	214
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként vagy adóévi nettó árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	11 813
Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen	48 083
Adóalap	5 977 383
Fizetendő adó (az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Tao csoport fizetendő adójából csoporttagként a Társaságra jutó fizetendő adó)*	500 519
Előző évek önrevíziója miatt fizetett adó	1 044
Adófizetési kötelezettség	501 563

Globális minimumadó

Bevezetésre kerültek a globális minimumadó szabályai számos országban, ahol az OTP Csoport jelen van, így különösen az Európai Unió tagállamaiban. Az OTP Csoport a szabályozás hatálya alá esik. A 15%-s tényleges adómértéket előíró szabályozás a Csoport 2024. január 1-jén kezdődő éve vonatkozásában lép hatályba.

A globális minimumadó szabályozást a magyar jogba a globális minimum-adószintet biztosító kiegészítő adókról és ezzel összefüggésben egyes adótörvények módosításáról szóló 2023. évi LXXXIV. törvény ültette át.

A globális minimumadóra vonatkozó magyar szabályozás választási lehetőséget ad arra vonatkozóan, hogy a magyarországi csoporttagok vonatkozásában esetlegesen felmerülő kiegészítő adó megfizetésére a magyarországi csoporttagok (a jogszabályban meghatározott arányban) vagy a végső anyavállalat, azaz az OTP Bank Nyrt. legyen kötelezett. Ez a választás évenként megváltoztatható. Az OTP Csoport azt tervezi, hogy az OTP Bank Nyrt-t jelöli ki az esetlegesen felmerülő kiegészítő adó megfizetésére kötelezettnek. Így a Társaságot kiegészítő adó esetleges felmerülése esetén sem terhelné adófizetési kötelezettség.

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

III.1. A foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk

Állomány csoport megnevezése	Átlagos létszám (fő)	Bérköltség (ezer Ft)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)
Teljes munkaidős	43	804 428	124 540
Részmunkaidős	4	43 633	6 818
Összesen	**47**	**848 061**	**131 358**
Állományon kívüli	10	26 659	667

A munkáltatói terhek az alábbiak szerint alakultak

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
Magánszemély után fizetendő szociális hozzájárulási adó	101 441	119 915
Egyéb bérjárulékok	4 140	4 351
Többes foglalkoztatás érdekében felmerült bérjárulék	1 718	888
Szakképzési hozzájárulási kötelezettség	52	0
Összesen	**107 351**	**125 154**

III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai

A vezető tisztségviselők a 2023. évben tevékenységükért 63 875 ezer forint összegű díjazást kaptak.

A Felügyelő Bizottság tagjai a 2023. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

Az Igazgatóság tagjai a 2023. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

A Társaság nem nyújtott előleget, illetve kölcsönt a vezető tisztségviselőknek.
A Társaság nem nyújtott előleget, illetve kölcsönt sem a Felügyelő Bizottság tagjainak.
A Társaság nem nyújtott előleget, illetve kölcsönt sem az Igazgatóság tagjainak.

A Társaság nem tart nyilván nyugdíjfizetési kötelezettséget a korábbi vezető tisztségviselőknek.
A Társaság nem tart nyilván nyugdíjfizetési kötelezettséget a korábbi Felügyelő Bizottság tagjainak.
A Társaság nem tart nyilván nyugdíjfizetési kötelezettséget a korábbi Igazgatóság tagjainak.

A vezető tisztségviselők nevében nem történt garanciavállalás a tárgyidőszakban.

III.3. A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása

A Társaság nem rendelkezett külföldi telephellyel 2022. és 2023. években.

IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése

A Társaság nem nyújtott garanciát és nem vállalt kezességet 2023. évben.

IV.2. Kapott garanciák részletezése

A Társaság nem kapott hitelkeretet, garanciakeretet 2023. évben.

IV.3. A Társaság ellen indított perek

A Társaság ellen nem volt folyamatban peres ügy 2023. évben.

V.MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

A mérleg fordulónapját követően nem történt jelentős esemény a Társaságnál. A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos bizonytalanság nem merült fel.

VI. A TÁRSASÁG PIACI KÖRNYEZETÉNEK ÉS ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK BEMUTATÁSA

A Társaság kollektív befektetési formák, elsődlegesen ingatlanpiaci kitettséget vállaló befektetési alapok kezelésével foglalkozik. Befektetői részére hozam/kockázat, befektetési időtáv, valamint befektetési jelleg szerint is széles termékpalettát nyújt, az OTP Bank Nyrt. kiterjedt fiókhálózatán és banki infrastruktúráján keresztül.

A Társaság által kezelt befektetési alapok között a legnagyobb kezelt vagyonnal az OTP Ingatlanbefektetési Alap rendelkezik, 2023.12.31 napján a nettó eszközérték az 531,4 milliárd forintot. Az Alap eszközeinek túlnyomó részét hozamtermelő, jó minőségű ingatlanokba fekteti, amiknél tőkeerős bérlőkkel hosszú távú bérleti szerződések megkötését helyezi hangsúlyba.

A Társaság által kezelt másik közvetlen ingatlanokba fektető nyilvános alap az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap, melynek fordulónapon érvényes nettó eszközértéke megközelítette az 63,8 milliárd forintot. Az OTP PRIME Alap magasabb kockázatviselési hajlandósággal és befektetési időhorizonttal rendelkező befektetők számára elérhető alap, portfóliójába tőkeerős bérlőkkel rendelkező, kimagasló minőségű ingatlanok kerülnek, teljesítményét tőkeáttétel alkalmazásával is erősíti.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap, valamint az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap is rendelkezik devizás alapba fektető alap variánsokkal, melyek célja a mögöttes, forintban kibocsátott befektetési jegyek teljesítményének lekövetése, devizakockázat vállalása nélkül.

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alapként a hazai és nemzetközi ingatlanpiaci befektetésekhez kínál hozzáférést, a portfólió és a stabilitás alapja az OTP Ingatlanbefektetési Alap, mely befektetés mellé a világ ingatlanpiacát lefedő befektetési alapokon keresztül vállalhat kitettséget.

A koronavírus okozta járvány és az ezzel összefüggő pandémiás időszak – a Társaság tevékenységi köréből adódóan – nem gyakorolt jelentős hatást a Társaság gazdasági helyzetére.

A Társaság kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett. Veszélyes hulladék, környezetre káros anyag a Társaságnál nem keletkezett.

Budapest, 2024. március 21.

.....

a Társaság képviseletében

Kenéz Dóra
vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

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

Cash-Flow kimutatás **1. számú melléklet**

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
I.	**I. Működési cash flow (1-13. sorok)**	**1 130 672**	**1 938 589**
1a.	Adózás előtti eredmény +	5 690 471	5 975 017
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	*0*	*0*
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	0
1.	**Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +**	**5 690 471**	**5 975 017**
2.	Elszámolt amortizáció +	22 889	27 143
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	17 974	8 767
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-145	-3 116
6.	Szállítói kötelezettség változása +	48 831	74 321
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	26 317	-82 709
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	23 331	62 556
9.	Vevőkövetelés változása +	-471 706	5 613
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-238 560	-122 973
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-6 136	-4 467
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-482 594	-501 563
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	-3 500 000	-3 500 000
II.	**Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)**	**-41 020**	**-18 270**
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-44 131	-21 532
15.	Befektetett eszközök eladása +	3 111	3 262
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31	2023.01.01-2023.12.31
III.	**Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)**	**0**	**0**
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0	0
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	**Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +**	**1 089 652**	**1 920 319**
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +	**0**	**0**
V.	**Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +**	**1 089 652**	**1 920 319**
	Pénzeszközök nyitó állománya	5 025 071	6 114 723
	Pénzeszközök záró állománya	6 114 723	8 035 042
	Pénzeszközök állományváltozása	**1 089 652**	**1 920 319**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapok 2023.12.31-re megállapított nettó eszközértéke - 2. számú melléklet:

Nyilvános nyíltvégű alapok:

Alap	Adatok pénznemben	Pénznem
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	63 783 611 047	HUF
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	531 406 987 564	HUF
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	9 776 711 501	HUF
Összesen	604 967 310 112	**HUF**
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	32 619 358	EUR
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	167 884 336	EUR
Összesen	200 503 694	**EUR**
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	70 637 481	USD
Összesen	70 637 481	**USD**

ÜZLETI JELENTÉS

AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

2023. évi gazdálkodásáról

2024. március 21.

1. A vállalkozás bemutatása

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a Hungaro-Pool Kft. jogutódaként jött létre 1999. augusztus 3-án. 2002-ben tőkeemelés történt, a Társaság jegyzett tőkéje 100 millió forint lett, amiben két tulajdonos, az OTP Bank Nyrt. és a CD Hungary Zrt. osztozott. A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2008. december 31-én változás történt. Az addigi kisebbségi tulajdonos, a CD Hungary Zrt. átalakulása folytán szétválással létrejött Sinvest Trust Kft. lett az új tulajdonos. 2010. március 29-én az OTP Bank Nyrt. a kisebbségi tulajdonos részesedésének megvásárlásával 100%-os tulajdonossá vált.

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-044185

Vállalkozás székhelye:
1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

A társaság tevékenységi köre:
6630'08 Alapkezelés
Hatályos: 2008. március 28-tól.

A Társaság az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet 100.008/1992. számú engedélye alapján értékpapíralap-kezelés és ingatlanalap-kezelés tevékenység végzésére vonatkozóan rendelkezik engedéllyel. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) H-EN-III-126/2014. számú határozata alapján a Társaság a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.) rendelkezéseinek megfelel.

A Társaság 2023. év folyamán az alábbi alapok alapkezelési tevékenységét végezte:

- OTP Ingatlanbefektetési Alap,
- Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlanfejlesztő Alap,
- OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap,
- OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap,
- OTP IKON Származtatott Alap,
- OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja,
- OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap,
- OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap,

A Társaság működését 2023. évben négy főből álló Felügyelő Bizottság ellenőrizte.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. az OTP Csoport tagja.

2. A Társaság működésére ható külső és belső tényezők

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. működésének eredményességét az általa kezelt alapok, ezen belül is elsősorban az ingatlanalapok teljesítménye és növekedése határozza meg. Az Alapkezelő legfőbb bevétele az alapkezelési díj, mely a mindenkori nettó eszközértékekre vetített összeg. Az Alapkezelő 2023-ban is eredményes évet zárt, nettó árbevétele az előző évi szintet meghaladta, míg adózott eredménye 5,1 %-kal emelkedett a bázis év hasonló adatához viszonyítva. Az eredmény növekedés elsődlegesen az alapokba történő beáramlásnak és a nettó eszköz érték növekedésének köszönhető.
A Balansz Ingatlanfejlesztő Alap 2023-ban is folytatta az eladási célra kijelölt ingatlanok értékesítését és az év során 23 darab lakóingatlan került ki a portfólióból, a könyv szerinti értéküknél átlagosan 14%-kal magasabb vételáron.
Az OTP Ingatlanbefektetési Alap ingatlan portfóliójából egy telekingatlant és saját fejlesztésű lakóingatlanokat értékesített az Alapkezelő. Két új telekingatlan megvásárlására került sor, melyeken egy ipari és egy logisztikai fejlesztés kerül megvalósításra. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap vagyona 2023 végére jelentősen növekedett az előző év végéhez viszonyítva, az Alap nettó eszközértéke hozzávetőlegesen 531,4 mrd Ft volt.
Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap fordulónapon érvényes nettó eszközértéke közel 63,8 milliárd forint, tartotta kialakított, kiemelkedő minőségű ingatlanokkal feltöltött portfólióját. A PRIME Alap magasabb kockázatviselési hajlandósággal és befektetési időhorizonttal rendelkező befektetők számára létrehozott alap, portfóliójába kimagasló minőségű és bérlőkkel rendelkező ingatlanok kerültek.
Az OTP Ingatlanbefektetési Alap, valamint az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap is rendelkezik devizás alapba fektető alap variánsokkal, melyek célja a mögöttes, forintban kibocsátott befektetési jegyek teljesítményének lekövetése, devizakockázat vállalása nélkül.
Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alapként a hazai és nemzetközi ingatlanpiaci befektetésekhez kínál hozzáférést, a portfólió és a stabilitás alapja az OTP Ingatlanbefektetési Alap, mely befektetés mellé a világ ingatlanpiacát lefedő befektetési alapokon keresztül vállalhat kitettséget.

2.1 Külső tényezők alakulása

A 2010-es évek végén tapasztalt túlkereslet 2020-ban mérséklődött az irodapiacon, mely tendencia a következő években javulni látszott. A 2023-ban mért 464 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 18 százalékos növekedést jelent az előző évhez képest. A kínálati oldalon alig több, mint 100 ezer négyzetméter új budapesti irodaállomány jelent meg az év során, ami megközelítőleg harmada a 2022-es új állománynak.
Az üresedési ráta növekedése tovább folytatódott az előző évek rekord alacsony szintjeiről: év végén 13,5 százalékot tett ki az egy évvel korábbi 11,3 százalékhoz képest.
A 2022-es energiaválságot követően 2023-ban normalizálódtak a gáz és áramárak, mely korábban a keresett területek átlagos nagyságának csökkenését hozta magával, de a tavalyi élénkülő irodapiaci kereslet (a lejárt bérleti szerződések megújításával együtt) a külső sokkhatásból való lassú kilábalást mutatják. Ezt a hatást árnyalhatják a még folyamatban lévő iroda fejlesztések, amiknek a következő években várható a megjelenése a piacon, ami a kínálatot eltolhatja.
A megnövekedett üzemeltetési költségek a legtöbb ingatlantulajdonost az energiahatékony beruházások elindítására ösztönzik, annak érdekében, hogy versenyképes tudjon maradni az új,

modern és alacsony energiafelhasználású ingatlanokkal szemben. A növekvő üresedések ellen a piaci szereplők gyakran irreális mértékű ösztönzőkkel (kiépítési hozzájárulás, bérleti díj mentes időszakok, felmondási opciók beépítése) igyekeznek új és meglévő bérlőket az ingatlanokhoz kötni.
A „prime" kategóriás irodapiaci hozamok emelkedtek az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 6,00 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között az egyik legmagasabbnak tekinthető (Varsó: 5,75%, Prága: 5,50%, Pozsony: 6,25%). Az alapjaink szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfólióban lévő ingatlanok bérlői hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkeznek, ezzel biztosítva az ingatlanok jövedelemtermelő képességének fenntartását.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is fennmaradt az érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. 2023-ban ugyan kis mértékben (7 %-kal) csökkent a bérlői kereslet az előző évhez képest, de így is mintegy 630 ezer m^2-rel bővült ezen részpiac (ebből Budapest környéke 358 ezer m^2, ami megközelíti a 2021-es évi rekord szintet. Ez a továbbra is növekvő e-kereskedelem, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2023. év végén 8,6 százalékon állt, ami 4,8 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 6,75 százalék volt 2023-ban, ami 1 százalékpontos növekedést jelent az előző év átlagos hozamszintjéhez viszonyítva. A régióban is növekedtek az ipari ingatlanok által elérhető hozamok, de még mindig nálunk a legmagasabb a hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 6,25%, Prága: 5,25%, Pozsony: 6,25%).

A kiskereskedelmi ingatlanok piacát a fogyasztás hajtotta korábban, mely az elmúlt években jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a pandémia és az azt követő magas inflációs időszak miatt. A tartós árszínvonal emelkedés csökkentette a lakossági fogyasztást 2023-ban, a hazai keresletben bizonyos szektorok jelentős mértékű visszaesést szenvedtek el (pl. gasztronómia) és megnőtt az elkölthető jövedelmen belül az élelmiszerre fordított kiadások nagysága. A vásárlói szokások is megváltoztak, továbbá erősödött az online kereskedelmi tér és az ún. strip mall-ok népszerűsége és értéke is. Az infláció csökkenésével a reálbérek emelkedése a fogyasztást támogathatja ezért a népszerű és jó kereskedelmi lokációval rendelkező kikereskedelmi ingatlanok stabilak maradhatnak.

A kiskereskedelmi (bevásárló utcai) hozamok emelkedtek 2023-ban: Budapesten 7,00 százalékos szintre nőtt, mely a régió fővárosai között a legmagasabb (Varsó: 6,55%, Prága: 5,50%, Pozsony: 5,75%).

2.2 A Társaság által kezelt alapokban bekövetkezett változások

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, 354,1 milliárd forintot meghaladó értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek közt irodaházak, logisztikai épületek és kiskereskedelmi ingatlanok teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak. Az ingatlanok bérlői között

számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság áll, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú szerződések megkötésére. Az Alapkezelő egyik fő célja a magas arányú bérbeadottság fenntartása az Alapban lévő ingatlanok tekintetében, mely a tárgyévben – tekintettel az ingatlanpiacon folyamatosan növekvő üresedési rátára – különösen kiemelt prioritásként került kezelésre.

A 2023. évi egy éves visszatekintő hozam 12,30 % volt, az Alap nettó eszközértéke 2023. év végén 531,4 milliárd forint volt.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap kezeléséből származik a Társaság árbevételének 76.2%-a.

Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlanfejlesztő Alap

2012. október 9-én az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap átalakult, új neve Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap. Az átalakulás érintette az Alap befektetési politikáját, befektetői körét, nevét, és a nettó eszközérték számításának módját egyaránt. Elnevezése 2021. november 11-én az Alap befektetési politikájának bővítése okán a vonatkozó ágazati jogszabályok értelmében Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlanfejlesztési Alapra módosult. Továbbra is zártkörű ingatlanalapként működik, de a lakóingatlanok aránya csökken az ingatlan portfólión belül. Az Alap befektetési politikájában nincs funkcionális megkötés, így a portfólióban megtalálható iroda és kereskedelmi ingatlanok, valamint fejlesztendő telkek is. Az Alap portfóliójának jelentős hányadát (kb. 47%-át) teszik ki külföldi ingatlantársasági részesedései. A lakóingatlanok kisebb hányada került bérbeadásra, az elsődleges cél az értékesítés. Az Alap befektetési jegyei nyilvánosan továbbra sem kerültek forgalmazásra. 2023 év végére az Alap vagyona 62,2 milliárd forint volt.

Ennek az Alapnak a kezeléséből származik a Társaság árbevételének 4,5 %-a.

OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. február 18-án indította el ezt az alapot 215 millió Ft kezdő tőkével.
Az Alap elsődleges célja, hogy fejlett, illetve fejlődő ingatlanpiacokat is lefedő kollektív befektetési formák által kibocsátott befektetési jegyekbe történő befektetésen keresztül lehetőséget nyújtson a globális ingatlanpiac hozamaiból való részesedésre. Az Alap tervezett befektetései közül az egyik legrégebbi hazai nyilvános nyíltvégű ingatlanalap, amelyben az OTP Ingatlanbefektetési Alap képviseli a legnagyobb arányt. Az Alap stratégiájában ez az alap biztosítja a hosszú távú szemléletet és a hazai ingatlanpiaci kitettséget. Az Alap célja a lehetséges portfólióelemekkel elérhető tőkenövekmény és jövedelem (osztalék és/vagy hozam) elérése egyaránt. Az Alap a befektetési eszközök által kifizetett osztalékokat/hozamokat, illetve a tőkenövekményt újra befekteti.

2023. év végére az Alap vagyona 9,8 milliárd forint volt.

Az Alap a Társaság 2023. évi árbevételének közel 0,3 %-át adta.

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2017. január 20-án indította el a befektetési alapot 1.27 mrd forint kezdő tőkével. 2023. év végére az alap vagyona 63,8 milliárd forint volt.
Az Alap befektetési célja, hogy magyarországi, kiváló bérbeadhatósággal rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű ingatlanokba fektetve, középtávon (legalább hároméves távlatban) az állampapírokat és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjen el.

Az Alap a Társaság 2023. évi árbevételének közel 14 %-át adta.

Devizás Ingatlan Alapba fektető Alapok

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. november 15-én indította el az OTP Ingatlanbefektetési Alap forintban számított teljesítményét lehető legjobban megközelítő devizában denominált alapjait 3,8 millió USD, illetve 32,1 millió EUR kezdő tőkével.

2023. év végén a két alap vagyona rendre 70,64 millió USD és 167,88 millió EUR volt.

2018-ban az Alapkezelő hasonlóan a fenti két devizában denominált alaphoz elindította az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap forintban számított teljesítményét lehető legjobban megközelítő teljesítményt euróban biztosító terméket 918,6 ezer EUR induló tőkével.

2023. év végén az Alap vagyona 32,6 millió EUR volt.

A devizás alapok a Társaság 2023. évi árbevételének közel 5 %-át adták.

OTP IKON Származtatott Alap

Az Alapkezelő 2018. június 1-én elindította intézményi befektetőknek kínált értékpapír alapját, 150 millió forint kezdő tőkével, 2023 év végére az Alap vagyona közel 0,6 milliárd forint volt. Az Alap elsődleges célja az abszolút hozamú befektetési stratégia megvalósítása a portfólió aktív kezelésével. Az Alap befektetései között első sorban hazai és külföldi tőzsdén kereskedett részvények és kötvények, diszkontkincstárjegyek, hazai alapkezelők által kezelt befektetési alapok és származtatott eszközök szerepelnek. A befektetések elsősorban, de nem kizárólagosan az ingatlanpiachoz és a hazai részvénypiachoz kapcsolódnak, így más szektorokban is vehet fel kitettséget. A hagyományos vételi pozíciókon kívül az Alap felvehet rövid pozíciókat is, amely esetben az árfolyamok eséséből profitálhat. Az Alapkezelő a várakozásainak megfelelően, saját belátása és döntése alapján elsősorban fundamentális és technikai tényezőkre alapozza befektetési döntéseit és pozícióinak felvállalását a várható hozamok és kockázatok mérlegelésével.

3. A 2023. évi tényadatok a terv tükrében

Az Alapkezelő az OTP csoport tagjaként az adott évekre vonatkozó üzleti terveit és annak megvalósulásának visszamérését nemzetközi standardok szerint végzi. A 2023. évre csoportszinten jóváhagyott tervszámok az Alapkezelő, az Alapkezelő leányvállalata, az OTP Ingatlankezelő Kft., valamint az Alapkezelő által kezelt, OTP Bank Nyrt. konszolidációs körébe vont Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlanfejlesztő Alap által alkotott közös csoport esetében kerültek számszakilag definiálásra és jóváhagyásra, az Alapkezelő önálló tervszámokat nem kapott az anyavállalati tervezés eredményeképp.

Az Alapkezelő üzleti évét eredményesen zárta, az 2023. évi értékesítés nettó árbevétele 4,5 %-kal meghaladta a 2022. évi szintet, míg adózott eredménye 5,1 %-kal haladta meg 2022. év eredményét.

4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 22,2 %-kal nőtt.

5. A működésben rejlő kockázati tényezők

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyon alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. három ingatlanalapot, egy ingatlanalapokba fektető értékpapír alapot, három devizában denominált ingatlan alapba fektető alapot, és egy zártkörű értékpapír alapot kezelt a 2023. gazdasági évben. A 2023. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 85,5 %-át teszik ki az ingatlanalapok, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettség rendkívül magas.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek értékesítésében meghatározó szerepet játszanak a piaci kamatok, és ezen keresztül az alternatív befektetési lehetőségek kamatszintjének alakulása, tehát a gazdaság általános állapota. Lehetnek olyan gazdaságpolitikai döntések, amelyek hatására a befektetések átstrukturálódnak és ezek hozamteljesítménytől függetlenül kiáramlást indukálhatnak az alapokból. 2022. évben ezek elsősorban a geopolitikai változások, valamint az infláció kiugró mértéke voltak, ezek ellenére a vagyon méretét sikerült az előző év végi szint közelében tartani, azonban itt a gyengülő forint ellentétes hatása szerepet játszott. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap sikeres működésének másik tényezője a befektetési stratégia, az ingatlanbefektetéseken és likvid eszközökön elért hozam. Az Alapkezelő alapvetően konzervatív befektetési politikát folytat, változatlanul előnyben részesíti a hosszú távra bérbe adott, stabil cash flow-val rendelkező, műszakilag jó állapotú ingatlanokat, emellett a portfolió diverzifikálására törekszik.

Az ingatlanalapok viszonylag magas és kiegyensúlyozott hozamot magas ingatlanarány mellett tudnak elérni, az ingatlanok azonban nem likvid eszközök, ezért negatív forgalmazási egyenleg estén a kifizetésekre folyamatosan forrást kell biztosítani. Tekintettel a tapasztalható piaci és társadalmi bizonytalanságokra, valamint a Magyar Nemzeti Bank által kommunikált elvárásokra az Alapkezelő magasabb likvid eszköz arány tart az OTP Ingatlan Alap esetében, hogy az esetlegesen keletkező befektetői visszaváltási igényeknek az ingatlanportfólió elemeinek hirtelen likvidálása nélkül is eleget tudjon tenni.

A származtatott alapok tőkevédelmet vagy részleges tőkemegóvást ígérnek az ügyfeleknek.

6. Jövőbeni kilátások

A 2020-as évek számos kihívás elé állította a gazdaságokat, a vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 2021-es 7,1 százalékos és 2022-es 4,6 százalékos növekedés is alátámaszt. 2023-ban azonban gazdasági lassulás következett be (-0,8%), melyet a magasan tartott kamatszintek miatti alacsony fogyasztás és beruházás okozott. A világgazdaságban 2022-ben megjelenő válság hatására a gazdaságot fiskális és monetáris oldalról is támogatták. 2021. évtől a nyersanyag árak jelentős emelkedése miatt hazánkban is gyorsult az infláció üteme. A megugró inflációs nyomás következtében a Magyar Nemzeti Bank szigorú monetáris politikát folytatott, melyet az árszínvonal normalizálódása mentén lazított 2023-ban. Nemzetközi színtéren szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából, azonban mind az Európai Központi Bank, mind az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed kitart a szigorú monetáris politikája mellett, a kondíciók lazítására leghamarabb a 2024-es év második negyedévében várható. Összességében a csökkenő kamatszintek élénkülő kereslettel fognak párosulni, mely az ingatlanpiacra is pozitív hatással lehet.
A hazai ingatlanpiacon a pandémia és energiaválság következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremtett az ingatlanszektornak. A 2022. második negyedévében elszabaduló energiaárak 2023-ban jelentősen csökkentek, ami jótékony hatást gyakorolhat valamennyi ingatlantípus iránti kereslet növekedéséhez. A magasabb árszintek egyrészről az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be, másrészről a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárazódnak. A magasabb inflációs környezetben a reál eszközökre 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, melyet várhatóan a normalizálódó hozamkörnyezet támogatni fog.

7. Foglalkoztatáspolitika

A Társaság elkötelezett a felelős foglalkoztatás, az esélyegyenlőség, az egyéni fejlődési lehetőségek, valamint a munka-magánélet egyensúlyának biztosítása iránt; a teljesítménnyel arányos, méltányos és a tisztességes megélhetéshez elegendő jövedelmet nyújt.

A Társaság számára kifejezetten fontos, hogy tisztességes és korrekt munkáltatóként végezze tevékenységét, egyrészt maximálisan figyelembevéve és betartva a Munka Törvénykönyve előírásait, másrészt kedvező munka- és karrierlehetőségeket, valamint folyamatos szakmai fejlődést biztosítva munkavállalóinak belső és külső képzéseken való részvétel támogatásával.

A Társaság szervezeti felépítése igazodik az ellátott feladatok jellegéhez és mennyiségéhez, melyben kiemelt szerepet játszik a jogszabályban meghatározott kötelezően előírt feladatok ellátásának biztosítása. A Társaság kiemelt figyelmet fordít arra, hogy az ágazati jogszabályokban előírt feladatok, munkakörök ellátásárára olyan munkavállalókat foglalkoztasson, akik a feladat ellátásához szükséges szakirányú végzettséggel, szakmai tapasztalattal, referenciával rendelkeznek. A Társaság ügyel továbbá arra, hogy a munkakörök betöltésekor esélyegyenlőséget biztosítson, és a diszkrimináció semmiféle formája ne jelenjen meg, sem a kiválasztáskor, sem a teljes foglalkoztatás időtartama alatt.

A Társaság azt vallja, hogy munkatársai lojalitásának és motiváltságának alapját az jelenti, hogy számukra stabil munkahelyet, jó munkakörülményeket, komplex feladatokat és versenyképes bért nyújt.

8. Egyéb kiegészítések

A Társaság megvizsgálta a geopolitikai konfliktus és következményeinek hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

A Társaság tevékenységi köréből adódóan kutatással, kísérleti fejlesztéssel nem foglalkozik.

A tevékenységnek környezetvédelmi kockázata nincs, így környezetvédelmi fejlesztés, intézkedés nincs folyamatban és nem várható.

9. Mérleg fordulónap utáni események

A mérleg fordulónapját követően nem történt jelentős esemény a Társaságnál. A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos bizonytalanság nem merült fel.

Budapest, 2024. március 21.

Kenéz Dóra
vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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