

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Éves beszámoló

2022. december 31.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényese részére

Vélemény

Elvégeztük a OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ("Társaság") mellékelt 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 9.152.614 E Ft, az adózott eredmény 5.207.877 E Ft nyereség, az ezen időponttal végződő 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 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény”) foglaltakkal összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2022. 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.

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 megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Társaság 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2022. 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 fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a 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 az éves beszámoló elkészítéséért és a valós bemutatásáért 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 közvétegye 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 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.
- ▶ 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, 2023. március 7.



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

OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

Éves beszámoló

2022. december 31.

11909862-6630-114-01
Statisztikai számjel

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

01-10-044185
Cégjegyzék száma

2022.12.31.

MÉRLEG ESZKÖZÖK (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18)	99 269	117 545
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09)	23 344	21 491
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
05.	Vagyoni értékű jogok	23 344	21 491
06.	Szellemi termékek	-	-
07.	Üzleti vagy cégérték	-	-
08.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17)	25 925	46 054
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-	15 005
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 925	31 049
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 kapcsoló vállalkozásban	50 000	50 000
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásban	-	-
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
23.	Egyéb tartós részesedés	-	-
24.	Tartósan adott kölcsönök 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	2021.12.31.	2022.12.31.
29.	B. Forgóeszközök (30+37+46+53)	7 224 126	9 024 044
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)	1 708 613	2 418 878
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 142 314	1 614 020
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	566 294	804 853
44.	Követelések értékelési különbözete	-	-
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47-52)	490 442	490 443
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
48.	Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
49.	Egyéb részesedés	490 442	490 443
50.	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
52.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54-55)	5 025 071	6 114 723
54.	Pénztár, csekkek	-	-
55.	Bankbetétek	5 025 071	6 114 723
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59)	4 889	11 025
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 423	6 921
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 466	4 104
59.	Halasztott ráfordítások	-	-
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+29+56)	7 328 284	9 152 614

Budapest, 2023. március 7.



 Cégyszerű aláírás
 Kenéz Dóra vezérigazgató
 Garamvölgyi Erika Hattérműveleti 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

2022.12.31.

MÉRLEG FORRÁSOK (passzívák)

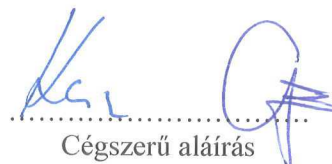
adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
61.	D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71)	6 708 147	8 416 024
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	2 208 484	3 108 147
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69+70)	-	-
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	4 399 663	5 207 877
72.	E. Céltartalékok (73-75)	-	17 974
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	17 974
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
75.	Egyéb céltartalék	-	-
76.	F. Kötelezettségek (77+82+92)	487 501	562 649
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	2021.12.31.	2022.12.31.
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104)	487 501	562 649
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)	29 272	19 291
98.	Váltótartozások	-	-
99.	Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	244 915	303 727
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	213 314	239 631
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108)	132 636	155 967
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	132 636	155 967
108.	Halasztott bevételek	-	-
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61+72+76+105)	7 328 284	9 152 614

Budapest, 2023. március 7.


Cégszerű aláírás

Kenéz Dóra
vezérgazgató

* *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

01-10-044185
Cégjegyzék száma

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

2022.12.31.

EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
01.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	9 987 733	10 778 606
02.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-
03.	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	9 987 733	10 778 606
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	8 679	4 448
08.	Ebből: visszaírt értékvesztés	-	-
09.	05. Anyagköltség	19 023	29 265
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	319 961	348 712
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	7 428	7 348
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 759 072	3 533 764
14.	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	4 105 484	3 919 089
15.	10. Bérköltség	720 378	747 886
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	90 871	95 584
17.	12. Bérjárulékok	134 071	107 351
18.	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	945 320	950 821
19.	VI. Értékcsökkenési leírás	17 020	22 889
20.	VII. Egyéb ráfordítások	238 565	189 039
21.	Ebből: értékvesztés	-	2 560
22.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	4 690 023	5 701 216

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
23.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	112 000	-
24.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	112 000	-
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	3	5
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3	5
31.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3 788	3 363
32.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
33.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	115 791	3 368
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	4 927	14 113
42.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
43.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	4 927	14 113
44.	B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	110 864	-10 745
45.	C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	4 800 887	5 690 471
46.	X. Adófizetési kötelezettség	401 224	482 594
47.	D. Adózott eredmény (+C-X)	4 399 663	5 207 877

Budapest, 2023. március 7.



 Cégyszerű aláírás Garamvölgyi Erika
 Hátterműveleti igazgató
 Kenéz Dóra
 Igazgató OTP Ingatlan
 Befektetési Alapkezelő Zrt.
 1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
 Adószám: 11909862-4-41

OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

*Kiegészítő melléklet
a 2022. évi éves beszámolóhoz*

TARTALOMJEGYZÉK

I.	ÁLTALÁNOS RÉSZ.....	13
I.1.	A Társaság bemutatása	13
I.1.1.	Általános adatok	13
I.1.2.	A tulajdonosi struktúra.....	14
I.1.3.	Tevékenységi kör	14
I.1.4.	Jelentős események.....	14
I.2.	A számviteli politika főbb elemei	15
I.2.1.	A beszámoló összeállítása.....	15
I.2.2.	Alkalmazott értékelési szabályok.....	16
	I.2.2.1 Készletvezetés	16
	I.2.2.2 Értékvesztés és terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolási szabályai	17
	I.2.2.3 Értékcsökkenés elszámolási szabályok	18
	I.2.2.4 Az időbeli elhatárolás szabályai.....	19
	I.2.2.5 Céltartalékkal kapcsolatos elszámolási szabályok	19
	I.2.2.6 Devizás tételek értékelése, alkalmazott árfolyam	19
	I.2.2.7 Értékhelyesbítés és értékelési tartalék.....	20
	I.2.2.8 Valós értékelés	20
I.2.3.	Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások.....	20
I.2.4.	Ellenőrzés, önellenőrzés	20
I.2.5.	Előző üzleti évtől eltérő eljárások hatása	21
II.	SPECIÁLIS RÉSZ.....	22
II.1.	A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA	22
II.1.1.	Az eszközök és források összetételének alakulása	22
II.1.2.	A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző mutatószámok	23
II.2.	A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	24
II.2.1.	Befektetett eszközök	24
	II.2.1.1. A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása	24
	II.2.1.2. Befektetett pénzügyi eszközök	27
II.2.2.	Forgóeszközök.....	28
	II.2.2.1. Készletek.....	28
	II.2.2.2. Követelések.....	28
	II.2.2.3. Értékpapírok	29
	II.2.2.4. Pénzeszközök.....	30
II.2.3.	Aktív időbeli elhatárolások.....	30
II.2.4.	Saját tőke	31
II.2.5.	Céltartalékok.....	31

II.2.6. Kötelezettségek.....	32
II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek.....	32
II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	32
II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek.....	33
II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások.....	33
II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	34
II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye	34
II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele	34
II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények.....	34
II.3.1.3. Egyéb bevételek.....	34
II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások	35
II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások	36
II.3.1.6. Értékcsökkenési leírás	37
II.3.1.7. Egyéb ráfordítások.....	37
II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye	37
II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei	37
II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	38
II.3.3. Adófizetési kötelezettség.....	38
III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK	39
III.1. A foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk.....	39
III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai	39
III.3. A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása	40
IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK	41
IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése	41
IV.2. Kapott garanciák részletezése	41
IV.3. A Társaság ellen indított perek	41
V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....	41
VI. A TÁRSASÁG PIACI KÖRNYEZETÉNEK ÉS ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK BEMUTATÁSA.....	41
1. számú melléklet Cash-Flow kimutatás	43
2. számú melléklet: Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapok 2022.12.31-re megállapított nettó eszközértéke:.....	45

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-án írták alá és 01-10-044185 cégjegyzékszámom 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 Kft.
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 2022.12.31-re vonatkozó nettó eszközértéke a 2. számú mellékletben került bemutatásra.

I.1.4. Jelentős események

A Társaságnál a 2021. és 2022. években nem történt jelentős esemény.

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: 2022. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2023. 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 hozzárendelhetők 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 tőkéjét 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 hozzákapszolhatók 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 különbség akkor minősül tartósnak, ha az múltbeli tények vagy jövőbeni várakozások alapján legalább egy évig fennáll. A különbség 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 – különbség összegében, ha ez a különbség 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 különbség összegében, ha ez a különbség 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 – különbség 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 bevételekre és ráfordításra gyakorolt hatásai az érintett időszakok között arányosan megosztásra kerüljenek. Az adott elszámolási időszakra csak az arányos 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 peresztés esélye nagyobb vagy egyenlő, mint 50%, a Társaság a függő kötelezettség teljes összegére céltartalékot képez,
- amennyiben a peresztés 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 pénzürtékre 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

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	2021.12.31.		2022.12.31.		Változás	
	ezer Ft	%	ezer Ft	%	ezer Ft	%
Befektetett eszközök	99 269	1,35	117 545	1,28	18 276	18,41
Immateriális javak	23 344	0,32	21 491	0,23	-1 853	-7,94
Tárgyi eszközök	25 925	0,35	46 054	0,50	20 129	77,64
Befektetett pénzügyi eszközök	50 000	0,68	50 000	0,55	0	0,00
Forgóeszközök	7 224 126	98,58	9 024 044	98,60	1 799 918	24,92
Készletek	0	0,00	0	0,00	0	-
Követelések	1 708 613	23,32	2 418 878	26,43	710 265	41,57
Értékpapírok	490 442	6,69	490 443	5,36	1	0,00
Pénzeszközök	5 025 071	68,57	6 114 723	66,81	1 089 652	21,68
Aktív időbeli elhatárolások	4 889	0,07	11 025	0,12	6 136	125,51
Eszközök összesen	7 328 284	100,00	9 152 614	100,00	1 824 330	24,89
Saját tőke	6 708 147	91,54	8 416 024	91,95	1 707 877	25,46
Jegyzett tőke	100 000	1,36	100 000	1,09	0	0,00
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Eredménytartalék	2 208 484	30,14	3 108 147	33,96	899 663	40,74
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Adózott eredmény	4 399 663	60,04	5 207 877	56,90	808 214	18,37
Céltartalékok	0	0,00	17 974	0,20	17 974	-
Kötelezettségek	487 501	6,65	562 649	6,15	75 148	15,41
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	487 501	6,65	562 649	6,15	75 148	15,41
Passzív időbeli elhatárolások	132 636	1,81	155 967	1,70	23 331	17,59
Források összesen	7 328 284	100,00	9 152 614	100,00	1 824 330	24,89

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

adatok %-ban

Mutató megnevezése	Számítási mód	2021.12.31.	2022.12.31.	Változás
Eszközarányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Eszközök összesen	64,00	62,29	-1,71
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Források összesen	91,54	91,95	0,41
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	1,35	1,28	-0,07
Befektetett eszközök fedezete I.	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	6 757,54	7 159,83	402,29
Befektetett eszközök fedezete II.	<u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség</u> Befektetett eszközök	6 757,54	7 159,83	402,29
Azonnali likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	1 030,78	1 086,77	55,99
Éves likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	1 481,87	1 603,85	121,98
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	6,65	6,15	-0,50
Eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	7,27	6,69	-0,58
Nettó eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke	-18,20	-22,06	-3,86
Tőkearányos nyereség	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	65,59	61,88	-3,71
Tőkearányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Saját tőke	69,92	67,74	-2,18
Árbevétel arányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Nettó árbevétel	46,96	52,89	5,93
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel	48,07	52,79	4,72
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	44,05	48,32	4,27
Tőkeerősség	<u>Saját tőke</u> Eszközök összesen	91,54	91,95	0,41

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	147 296	6 095	0	26 787	126 604
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	147 296	6 095	0	26 787	126 604
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	128 849	75 667	0	90 947	113 569
Ingatlanok, kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	15 407	1 751	0	17 158
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	128 849	22 629	-1 751	53 316	96 411
Beruházások, felújítások	0	37 631	0	37 631	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0
Összesen	276 145	81 762	0	117 734	240 173

A tárgyi eszközök és immateriális javak értékcsökkenésének alakulása

adatok ezer Ft-ban

Értékcsökkenés levezetése	Nyitó érték	Évközi növekedés	Eszközök átsorolása	Évközi csökkenés	Záró érték
Immateriális javak	123 952	7 398	0	26 237	105 113
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	123 952	7 398	0	26 237	105 113
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	102 924	15 491	0	50 900	67 515
Ingatlanok, kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	2 103	50	0	2 153
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	102 924	13 388	-50	50 900	65 362
Összesen	226 876	22 889	0	77 137	172 628

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

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

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének alakulása

adatok ezer Ft-ban

2022.12.31.	Bruttó érték	Halmazott értéksökkenés	Nettó érték
Immateriális javak	126 604	105 113	21 491
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	126 604	105 113	21 491
Szellemi termékek	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0
Tárgyi eszközök	113 569	67 515	46 054
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	17 158	2 153	15 005
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	96 411	65 362	31 049
Beruházások, felújítások	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0
Összesen	240 173	172 628	67 545

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	2021.12.31	2022.12.31
Részesedések bruttó értéke		
Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban bruttó értéke	50 000	50 000
Bruttó érték összesen	50 000	50 000
Részesedések értékvesztése		
Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban értékvesztése	0	0
Értékvesztés összesen	-	-
Részesedések érték helyesbítése		
Érték helyesbítés összesen	-	-
Részesedések nettó értéke		
Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	50 000	50 000
Nettó érték összesen	50 000	50 000

Részesedésekre képzett értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett részesedésekre elszámolt értékvesztéssel 2021. és 2022. december 31-én.

A Társaság közvetlen tulajdonában álló leányvállalatok 2022. 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	5 152
Tárgyévi eredmény	-2 515
Tulajdoni arány	1
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 kölcsönrel és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírral 2021. és 2022. 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 2021. és 2022. december 31-én.

II.2.2.2. Követelések

A követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) bruttó értéke	1 142 314	1 614 020
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>1 142 314</i>	<i>1 614 020</i>
Egyéb követelések bruttó értéke	566 299	804 858
<i>Kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>566 294</i>	<i>804 853</i>
Bruttó értéke összesen	1 708 613	2 418 878
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) értékvesztése	0	0
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Tagi kölcsön követelésre képzett értékvesztés	0	0
Egyéb követelések értékvesztése	0	0
<i>Kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Értékvesztés összesen	0	0
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 142 314	1 614 020
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	5	5
Egyéb követelések	566 294	804 853
Nettó érték összesen	1 708 613	2 418 878

1. Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések nettó értékének részletezése

	adatok ezer Ft-ban	
Partnertársaság	2021.12.31.	2022.12.31.
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	2021.12.31	2022.12.31
Egyéb követelések bruttó értéke		
Adó és költségvetési követelések	285	428
Adott előlegek	2	27
Szállítóval szembeni követelések	132	16
Egyéb követelések	565 875	804 382
Összesen	566 294	804 853
Egyéb követelések értékvesztése	0	0
Egyéb követelések nettó értéke	566 294	804 853

II.2.2.3. Értékpapírok

Az értékpapírok bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

	adatok ezer Ft-ban	
Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Értékpapírok bruttó értéke		
Egyéb részesedés	490 442	490 443
Bruttó érték összesen	490 442	490 443
Értékpapírokra képzett értékvesztés		
Egyéb részesedés	0	0
Értékvesztés összesen	0	0
Nettó érték összesen	490 442	490 443

Értékpapírok értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett értékpapírok értékvesztés állomány alakulása tétellel 2021. és 2022. december 31-én.

II.2.2.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Pénzeszközök bruttó értéke		
Bankbetétek	5 025 071	6 114 723
Bruttó érték összesen	5 025 071	6 114 723
Pénzeszközökre képzett értékvesztés	0	0
Pénzeszközök nettó értéke	5 025 071	6 114 723

II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 423	6 921
<i>Egyéb bevételek elhatárolása</i>	2 423	6 921
Költségek aktív időbeli elhatárolása	2 466	4 104
Összesen	4 889	11 025

II.2.4. Saját tőke

A Saját tőke alakulása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021. december 31-ei egyenleg	2021. évi eredmény átvezetése	Osztalékfizetés eredménytartal- ék terhére	Adózott eredmény	2022. december 31-ei egyenleg
Jegyzett tőke	100 000	0	0	0	100 000
Tőke- tartalék	0	0	0	0	0
Eredmény- tartalék	2 208 484	4 399 663	-3 500 000	0	3 108 147
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	4 399 663	-4 399 663	0	5 207 877	5 207 877
Saját tőke	6 708 147	0	-3 500 000	5 207 877	8 416 024

A Társaság nem rendelkezik lekötött tartalékkal.

A Társaság Igazgatósága javasolja, hogy a Társaság a 2022. évi adózott eredményből helyezzen eredménytartalékba 1 707 877 ezer forintot 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	2021.12.31.	2022.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	17 974
Összesen	0	17 974

Céltartalék állomány levezetése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2021.12.31.	2022.12.31.
Január 1-jei egyenleg	0	0
Beolvadással keletkezett céltartalék		
Céltartalék képzés	0	17 974
Céltartalék felhasználás, felszabadítás	0	0
December 31-i egyenleg	0	17 974

A Társaság a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére, illetve környezetvédelmi kötelezettségek jogcímen sem a tárgyévben, sem az előző üzleti évben 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 2021. és 2022. december 31-én.

II.2.6. Kötelezettségek

II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hátrasorolt kötelezettséggel 2021. és 2022. december 31-én.

II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettséggel 2021. és 2022. december 31-én.

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	2021.12.31.	2022.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	29 272	19 291
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	244 915	303 727
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	<i>241 997</i>	<i>298 949</i>
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalattal szemben</i>	<i>2 918</i>	<i>4 778</i>
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	213 314	239 631
Összesen	487 501	562 649

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

	adatok ezer Ft-ban	
Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Adótartozások és költségvetési kötelezettségek nem kapcsolt vállalattal szemben	213 314	239 631
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	0
Összesen	213 314	239 631

II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások részletezése

	adatok ezer Ft-ban	
Megnevezés	2021.12.31.	2022.12.31.
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	132 636	155 967
Tárgyidőszakot terhelő, ki nem fizetett költség és egyéb ráfordítás	132 636	155 967
Összesen	132 636	155 967

II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye

II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		
Alapkezelői díjbevétel	9 971 501	10 753 395
Egyéb árbevételek	15 591	24 807
Közvetített szolgáltatások árbevétele	641	404
Összesen	9 987 733	10 778 606
Export értékesítés nettó árbevétele		
Összesen	0	0
Összes értékesítés nettó árbevétel	9 987 733	10 778 606
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>ebből: kapcsolt vállalattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

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 646 058 ezer forint 2022-ben.

II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények

A Társaságnál nem merültek fel aktivált saját teljesítmények 2021. és 2022. évek során.

II.3.1.3. Egyéb bevételek

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Immat. javak és tárgyi e. értékesítésének bevétele	0	145
Egyéb egyéb bevétel	8 679	4 303
Összesen	8 679	4 448
<i>ebből: kapcsolt vállalattal szemben</i>	<i>5 889</i>	<i>0</i>

II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Anyagköltség	19 023	29 265
Igénybe vett szolgáltatások értéke	319 961	348 712
Egyéb szolgáltatások értéke	7 428	7 348
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 759 072	3 533 764
Összesen	4 105 484	3 919 089

1. Anyagköltség részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Járművek költségei	6 879	9 820
Közüzemi díjak	6 844	15 604
Egyéb anyagköltség	5 300	3 841
Összesen	19 023	29 265

2. Igénybe vett szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	84 303	115 484
Számítás- és ügyviteltechnikai eszközökkel kapcsolatos költségek	82 217	76 183
Ingatlan bérleti díjak	48 864	53 309
Szakértői díjak	37 688	37 884
Ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások költségei	37 517	26 001
Egyéb bérleti díjak	22 168	22 955
Marketing költségek	3 455	12 924
Postaköltség	3 749	3 972
Összesen	319 961	348 712

A Társaság könyvvizsgálati díja a 2022. évben bruttó 12 218 ezer forint.

A Társaságnál 2022. 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	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Kamarai tagdíj	4 061	4 095
Bankköltség	1 489	1 537
Engedélyezési és hatósági díjak	1 500	1 332
Biztosítási díjak	362	362
Perköltségek	16	22
Összesen	7 428	7 348

4. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

A Társaságnál nem merült fel eladott áruk beszerzési értéke tétel 2021. és 2022. december 31-én.

5. Eladott (közvetített) szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Értékpapírforgalmazás ráfordításai	3 750 044	3 526 429
Továbbszámlázott, egyéb kiszámlázott szolg. ráfordítása	5 461	5 853
Egyéb jutalékráfordítások	2 788	1 143
Értékpapír letétkezelés és letéti őrzés ráfordításai	779	339
Összesen	3 759 072	3 533 764

II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Béreköltség	720 378	747 886
Személyi jellegű egyéb kifizetések	90 871	95 584
Bérfelárulékok	134 071	107 351
Összesen	945 320	950 821

II.3.1.6. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	6 476	9 783
Immateriális javak értékcsökkenése	7 417	7 398
Kisértékű eszközbeszerzés értékcsökkenése	3 127	3 554
Ingatlanok értékcsökkenése	0	2 154
Összesen	17 020	22 889

II.3.1.7. Egyéb ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Adók	144 286	166 936
Céltartalék képzés	0	17 974
Tárgyi eszközök terven felüli értékcsökkenési leírása	0	2 010
Egyéb egyéb ráfordítások	94 231	1 569
Immat.javak terven felüli értékcsökkenési leírása	0	550
Immat és tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	48	0
Összesen	238 565	189 039

II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye

II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Kapott (járó) osztalék és részesedés	112 000	0
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	<i>112 000</i>	<i>0</i>
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3	5
<i>ebből: anyavállalattól kapott</i>	<i>3</i>	<i>5</i>
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3 788	3 363
Deviza árfolyamrész (margin) nyereség	2 592	3 363
Árfolyam különbözeti nyereség	1 196	0
Összesen	115 791	3 368

II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	4 927	14 113
Deviza árfolyamrés (margin) veszteség	4 927	11 549
Árfolyam különbözeti veszteség	0	2 564
Összesen	4 927	14 113

II.3.3. Adófizetési kötelezettség

adatok ezer Ft-ban

Adózás előtti eredmény	5 690 471
Terven felüli értékcsökkenés adóévben visszaírt összege	2 252
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök számított nyilvántartási értéke	21 835
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi bevételként, vagy aktivált saját teljesítmény növeléseként, vagy adóévi költség, ráfordítás csökkenéseként elszámolt összeg	12 627
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen	36 714
Várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre képzett céltartalék ráfordításként elszámolt összege	17 974
Számviteli törvény szerint az adóévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	22 889
Terven felüli értékcsökkenés összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök könyv szerinti értéke	2 560
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként vagy adóévi nettó árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	8 828
Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen	52 251
Adóalap	5 706 008
Fizetendő adó (az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Tao csoport fizetendő adójából csoporttagként a Társaságra jutó fizetendő adó)	480 914
2020. évi tao önrevízió	1 680
Adófizetési kötelezettség	482 594

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

III.1. A foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk

Állomány csoport megnevezése	Átlagos létszám (fő)	Béreköltség (ezer Ft)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)
Teljes munkaidős	41	667 193	88 782
Részmunkaidős	4	41 091	5 714
Összesen	45	708 284	94 496
Állományon kívüli	10	39 602	1 088
Mindösszesen	55	747 886	95 584

A munkáltatói terhek az alábbiak szerint alakultak.:

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2021.01.01- 2021.12.31	2022.01.01- 2022.12.31
Magánszemély után fizetendő szociális hozzájárulási adó	119 324	101 441
Egyéb bérjárulékok	3 333	4 140
Többes foglalkoztatás érdekében felmerült bérjárulék	995	1 718
Szakképzési hozzájárulási kötelezettség	10 419	52
Összesen	134 071	107 351

III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai

A vezető tisztségviselők a 2022. évben tevékenységükért 55 712 ezer forint összegű díjazást kaptak.

A Felügyelő Bizottság tagjai a 2022. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

Az Igazgatóság tagjai a 2022. 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 2021. és 2022. években.

IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése

A Társaság nem nyújtott garanciát és nem vállalt kezességet 2022. évben.

IV.2. Kapott garanciák részletezése

A Társaság nem kapott hitelkeretet, garanciakeretet 2022. évben.

IV.3. A Társaság ellen indított perek

A Társaság ellen nem volt folyamatban peres ügy 2022. 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 termékalettát 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, 2022.12.31 napján a nettó eszközérték a 395,6 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 55,3 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, 2023. március 7.


.....
a Társaság vezetője
(képviselője)


Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató



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

1. számú melléklet

Cash-Flow kimutatás

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2021.12. 31-ével zárult év	2022.12. 31- ével zárult év
I.	I. Működési cash flow (1-13. sorok)	528 381	1 130 672
1a.	Adózás előtti eredmény + <i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	4 800 887 0	5 690 471 0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-112 000	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	4 688 887	5 690 471
2.	Elszámolt amortizáció +	17 020	22 889
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0	17 974
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	48	-145
6.	Szállítói kötelezettség változása +	228 901	48 831
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	75 131	26 317
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-386 189	23 331
9.	Vevőkövetelés változása +	-63 269	-471 706
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-129 176	-238 560
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-1 748	-6 136
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-401 224	-482 594
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	-3 500 000	-3 500 000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	86 123	-41 020
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-26 043	-44 131
15.	Befektetett eszközök eladása +	166	3 111
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 +	112 000	0

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2021.12. 31-ével zárult év	2022.12. 31-ével zárult év
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) +	614 504	1 089 652
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	614 504	1 089 652
	Pénzeszközök nyitó állománya	4 410 567	5 025 071
	Pénzeszközök záró állománya	5 025 071	6 114 723
	Pénzeszközök állományváltozása	614 504	1 089 652

2. számú melléklet: Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapok 2022.12.31-re megállapított nettó eszközértéke:

Nyilvános nyíltvégű alapok:

Alap	Adatok pénznemben	Pénznem
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	55 243 288 909	HUF
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	395 600 473 614	HUF
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	10 572 348 112	HUF
Összesen	461 416 110 635	HUF
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	31 100 580	EUR
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	207 658 818	EUR
Összesen	238 759 398	EUR
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	80 865 050	USD
Összesen	80 865 050	USD

ÜZLETI JELENTÉS
AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

2022. évi gazdálkodásáról

2023. március 7.

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. május 7-től

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 2022. 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,
- OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap (határozott futamidő lejártával megszűnt 2022. augusztus 8-án).

A Társaság működését 2022 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 mindenkor nettó eszközértékekre vetített összeg. Az Alapkezelő a COVID-19 világiárvány hatására elindult hosszútávú piaci változások és a 2022. február 24-én kitört Orosz-Ukrán háború érezhető hatásai ellenére 2022-ben is eredményes évet zárt, nettó árbevétele az előző évi szintet meghaladta, míg adózott eredménye 18,4%-kal emelkedett a bázis év hasonló adatához viszonyítva. Az eredmény növekedés elsődlegesen a költséghatékony működés erősítésének köszönhető. A Balansz Ingatlanfejlesztő Alap 2022-ben folytatta az eladási célra kijelölt ingatlanok értékesítését és az év során 87 darab lakóingatlan került ki a portfólióból, a könyv szerinti értéküknél átlagosan 18,8%-kal magasabb vételáron. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap ingatlan portfóliójából egy logisztikai és egy iroda ingatlant értékesített az Alapkezelő. Az Alap vagyona 2022 végére közel az előző évhez azonos szinten állt, az Alap nettó eszközértéke hozzávetőlegesen 395 mrd Ft volt. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap fordulónapon érvényes nettó eszközértéke közel 55,7 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 lekötése, 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 irodapiacra, mely tendencia a következő években javulni látszott. A 2022-ben mért 391 ezer négyzetméter meghaladó bruttó kereslet 15 százalékos növekedést jelent a járvány sújtotta 2020-hoz képest. A kínálati oldalon jelentős új budapesti irodaállomány (290 ezer négyzetméter) jelent meg az év során, továbbá 210 ezer négyzetméter irodaterület átadása várható 2023-ban.

A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta növekedésnek indult az előző évek rekord alacsony szintjeiről: év végén 11,3 százalékot tett ki az egy évvel korábbi 9,2 százalékhoz képest.

Az Orosz-Ukrán háború és a robbanásszerűen megnövekedett gáz és áramdíjak átgondolásra késztették a keresleti oldalt, amely a keresett területek átlagos nagyságának csökkenését hozta magával és tovább erősítette a "home office" intézményét. 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 (kiepítési 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 5,50 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között az egyik legmagasabbnak tekinthető (Varsó: 5,00%, Prága: 4,50%, Pozsony: 5,50%). Az alapjaink szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok bérlői

hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkeznek, ezzel biztosítva az ingatlanok jövedelemtermelő képességének fenntartását.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a fokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. 2022-ben tovább nőtt a bérlői kereslet mintegy 680 ezer négyzetméterrel ezen a részpiacon, mely a 2021-es rekord évhez képest is 7 százalékos bővülést jelentett, ami az egyre növekvő e-kereskedelem elterjedésének, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások 333 ezer négyzetmétert meghaladó összterületet tettek ki Budapest környékén, mely csupán 3 százalékkal kevesebb a 2021-es rekord nagyságú új kínálatól. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2022. év végén 3,8 százalékon állt, ami 0,6 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 5,75 százalék volt 2022-ben, ami megegyezik az előző év átlagos hozamszintjével. A régióban növekedtek az ipari ingatlanok által elérhető hozamok, de még mindig nálunk a legmagasabb a hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 5,20%, Prága: 4,50%, Pozsony: 5,50%).

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának egyik motorja a korábbi években a turizmus volt, mely az elmúlt három évben jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a pandémia miatt, amelyből 2022 első felében kezdett kilábalni. A 2022-es - régióban is kiemelkedő – infláció a lakossági fogyasztást részben átalakította, 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 a pandémia hatására megváltoztak, hosszútávon erősödött az online kereskedelmi tér és az un. strip mall-ok népszerűsége és értéke is. A népszerű és jó kereskedelmi lokációk hosszútávon is stabilak tudnak maradni.

A kiskereskedelmi (bevásárló utcai) hozamok emelkedtek 2022-ben: Budapesten 5,60 százalékos szintre nőtt, mely a régió fővárosai között a legmagasabb (Varsó: 5,50%, Prága: 5,50%, Pozsony: 5,00%).

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, 377,8 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 2022. évi egy éves visszatekintő hozam 7,35, százalék volt, az Alap nettó eszközértéke 2022. év végén 395,6 milliárd forint volt.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap kezeléséből származik a Társaság árbevételének 72,5 %-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 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. 24%-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. 2022 év végére az Alap vagyona 56,8 milliárd forint volt.

Ennek az Alapnak a kezeléséből származik a Társaság árbevételének 4,6 %-a.

OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. olyan befektetési termékeket is kínált a befektetőknek, amelyek elérést biztosítanak a kedvező jövőképpel bíró globális ingatlanbefektetési piachoz, aminek köszönhetően a bővülésből a hazai befektetők is profitálhatnak. Ilyen az OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap, amely származtatott, tőkevédett vagy részleges tőkemegővást ígérő alapok, amelyek teljesítménye a nemzetközi ingatlanpiac teljesítményétől függött. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő által kezelt Alap 2022. augusztus 8-án ért határozott futamideje végéhez.

Eszközérték érvényessége	Befektetési alap neve	Nettó eszközérték e Ft
2022.08.08	OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	1 150 725*

** 2022. év során határozott futamidő vége miatt lejárt alap megszűnés kori eszközértéke*

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, az OTP

Ingatlanbefektetési Alap képviseli a legnagyobb arányt. Az Alap stratégiájában ez az alap biztosítja a hosszú távú szemléletet és a hazai ingatlanpiaci kitétséget, míg a külföldi ingatlanpiaci alapok a dinamizmust, a régiók közötti globális diverzifikációt és a hazai ingatlanpiacot meghaladó hozam elérésének lehetőségét. 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.

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. 2022. év végére az alap vagyona 55,3 milliárd forint volt. Az Alap befektetési célja, hogy magyarországi, kiváló bérbeadhatósággal rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű ingatlanokba fektetve, középhatóvonalon (legalább hároméves távlatban) az állampapírokat és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjen el.

Az Alap a Társaság 2022. évi árbevételének közel 16%-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 legjobb megközelítő devizában denominált alapjait 3,8 millió USD, illetve 32,1 millió EUR kezdő tőkével.

2022. év végén a két alap vagyona rendre 80,87 millió USD és 207,66 millió EUR volt.

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

2022. év végén az Alap vagyona 31,1 millió EUR volt.

OTP IKON Származtatott Alap

Az Alapkezelő 2018. június 1-én elindította intézményi befektetőknek kínált értékpapír alapját, 150 millió forint kezdő tőkével, 2022 év végére az Alap vagyona 0,5 milliárd forint volt.

Az Alap elsődleges célja az abszolút hozamú befektetési stratégia megvalósítása a portfólió aktív kezelésével. Az Alap befektetéseinek között első sorban hazai és külföldi tőzsdén kereskedett részvények, 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 kitétséget. 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 2022. 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 2022. 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 2022. évi értékesítés nettó árbevétele 7,9%-kal meghaladta a 2021 évi szintet, míg adózott eredménye 18,4 %-kal haladta meg 2021. év eredményét.

4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 24,9 %-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, egy zártkörű értékpapír alapot és egy zártvégű származtatott alapot kezelt a 2022-es gazdasági évben. A 2022. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 78%-át teszik ki az ingatlanalapok, 20%-ot a devizás alapok és 2%-ot az egyéb alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitettség továbbra is 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 portfólió 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. Az Alapkezelő a Reál alap vagyonának jelentős hányadát biztonságos, fix hozamú eszközökbe fektette, amivel biztosítható volt a fizetési ígéret részeként bemutatott teljes tőkemegóvás.

6. Jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország is szembesült a COVID-19 következményeivel. A 2020-as vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 2021-et követő 7,1 százalékos növekedés után 2022-ben 4,6 százalékos növekedés is alátámaszt. 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 már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, mely a vártnál tovább maradt fenn az orosz-ukrán háború gazdasági következményei miatt. Nemzetközi szinten szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából. Az Európai Központi Bank és az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed várhatóan tovább folytatja a kamatemelési ciklusát 2023 első felében is.

A hazai ingatlanpiacon a pandémia következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremt az ingatlanszekciónak. A 2022. 2. negyedévében elszabaduló energiaárak az év utolsó hónapjaira csökkenő tendenciát mutattak, mely trend 2023-ban is folytatódni látszik, ezáltal jótékony hatást gyakorolva valamennyi ingatlantípus iránti kereslet növekedéséhez. Egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárzódnak. 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. A megnövekedett infláció következtében megugró hozamszintek okozhatnak kisebb ártértékelődést az ingatlanok tekintetében, azonban a magasabb hozamok másik oldalról javítják az euróban értékelt ingatlanok hozamtermelő képességét. Így összességében az elmúlt években tapasztalható hozamszintek várhatóan fenn fognak tudni maradni, esetleg kisebb mértékű hozamjavulást is elvárhat a piac az ingatlanalapoktól.

7. Egyéb kiegészítések

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

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2022-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2022.12.31-i beszámoló adataira nincs hatása.

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.

8. Mérleg fordulónap utáni események

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

Budapest, 2023. március 7.



Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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