

# **OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.**

*éves beszámoló*

*2023. december 31.*

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

01-10-044185

Cégjegyzék száma

**OTP Ingatlan Befektetési  
Alapkezelő Zrt.**

**2023.12.31.**

**MÉRLEG ESZKÖZÖK (aktívák)**

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2022.12.31.	2023.12.31.
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02+10+18)</b>	<b>117 545</b>	<b>111 788</b>
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09)</b>	<b>21 491</b>	<b>21 910</b>
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.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17)</b>	<b>46 054</b>	<b>39 878</b>
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.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28)</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
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>B. Forgóeszközök (30+37+46+53)</b>	<b>9 024 044</b>	<b>11 061 723</b>
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.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59)</b>	<b>11 025</b>	<b>15 492</b>
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	6 921	8 297
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4 104	7 195
59.	Halasztott ráfordítások	-	-
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+29+56)</b>	<b>9 152 614</b>	<b>11 189 003</b>

Budapest, 2024. március 21.

.....  
Cégszerű aláírás

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.	<b>D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71)</b>	<b>8 416 024</b>	<b>10 389 478</b>
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.	<b>E. Céltartalékok (73-75)</b>	<b>17 974</b>	<b>26 741</b>
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	17 974	26 741
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
75.	Egyéb céltartalék	-	-
76.	<b>F. Kötelezettségek (77+82+92)</b>	<b>562 649</b>	<b>554 261</b>
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.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108)</b>	<b>155 967</b>	<b>218 523</b>
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	155 967	218 523
108.	Halasztott bevételek	-	-
109.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61+72+76+105)</b>	<b>9 152 614</b>	<b>11 189 003</b>

Budapest, 2024. március 21.

.....  
Cégszerű aláírás

11909862-6630-114-01  
Statisztikai számjel

01-10-044185  
Cégjegyzék száma

**OTP Ingatlan Befektetési  
Alapkezelő Zrt.**

**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.	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>10 778 606</b>	<b>11 266 456</b>
04.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
05.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
06.	<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)</b>	-	-
07.	<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>4 448</b>	<b>23 052</b>
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.	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>3 919 089</b>	<b>3 959 690</b>
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.	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>950 821</b>	<b>1 131 899</b>
19.	<b>VI. Értécsökkenési leírás</b>	<b>22 889</b>	<b>27 143</b>
20.	<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>189 039</b>	<b>189 472</b>
21.	Ebből: értékvesztés	2 560	-
22.	<b>A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>5 701 216</b>	<b>5 981 304</b>

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.	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>3 368</b>	<b>1 843</b>
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.	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>	<b>14 113</b>	<b>8 130</b>
44.	<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	<b>-10 745</b>	<b>-6 287</b>
45.	<b>C. Adózás előtti eredmény (+A+B)</b>	<b>5 690 471</b>	<b>5 975 017</b>
46.	<b>X. Adófizetési kötelezettség</b>	<b>482 594</b>	<b>501 563</b>
47.	<b>D. Adózott eredmény (+C-X)</b>	<b>5 207 877</b>	<b>5 473 454</b>

Budapest, 2024. március 21.

.....  
Cégszerű aláírás

**OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.**

*Kiegészítő melléklet  
a 2023. évi éves beszámolóhoz*



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I.</b>	<b>ÁLTALÁNOS RÉSZ.....</b>	<b>11</b>
<b>I.1.</b>	<b>A Társaság bemutatása .....</b>	<b>11</b>
<b>I.1.1.</b>	<b>Általános adatok .....</b>	<b>11</b>
<b>I.1.2.</b>	<b>A tulajdonosi struktúra.....</b>	<b>12</b>
<b>I.1.3.</b>	<b>Tevékenységi kör .....</b>	<b>12</b>
<b>I.1.4.</b>	<b>Jelentős események.....</b>	<b>12</b>
<b>I.2.</b>	<b>A számviteli politika főbb elemei .....</b>	<b>13</b>
<b>I.2.1.</b>	<b>A beszámoló összeállítása.....</b>	<b>13</b>
<b>I.2.2.</b>	<b>Alkalmazott értékelési szabályok.....</b>	<b>14</b>
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
<b>I.2.3.</b>	<b>Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások.....</b>	<b>18</b>
<b>I.2.4.</b>	<b>Ellenőrzés, önellenőrzés .....</b>	<b>18</b>
<b>I.2.5.</b>	<b>Előző üzleti évtől eltérő eljárások hatása .....</b>	<b>18</b>
<b>II.</b>	<b>SPECIÁLIS RÉSZ.....</b>	<b>19</b>
<b>II.1.</b>	<b>A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA .....</b>	<b>19</b>
<b>II.1.1.</b>	<b>Az eszközök és források összetételének alakulása .....</b>	<b>19</b>
<b>II.1.2.</b>	<b>A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző mutatószámok .....</b>	<b>20</b>
<b>II.2.</b>	<b>A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....</b>	<b>21</b>
<b>II.2.1.</b>	<b>Befektetett eszközök .....</b>	<b>21</b>
II.2.1.1.	A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása .....	21
II.2.1.2.	Befektetett pénzügyi eszközök .....	24
<b>II.2.2.</b>	<b>Forgóeszközök.....</b>	<b>25</b>
II.2.2.1.	Készletek .....	25
II.2.2.2.	Követelések .....	25
II.2.2.3.	Értékpapírok .....	26
II.2.2.4.	Pénzeszközök.....	27
<b>II.2.3.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások.....</b>	<b>27</b>
<b>II.2.4.</b>	<b>Saját tőke.....</b>	<b>27</b>

<b>II.2.5. Céltartalékok.....</b>	<b>28</b>
<b>II.2.6. Kötelezettségek .....</b>	<b>28</b>
II.2.6.1. Hátrасorolt kötelezettségek.....	28
II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	28
II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek.....	29
<b>II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások .....</b>	<b>29</b>
<b>II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK .....</b>	<b>30</b>
<b>II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye .....</b>	<b>30</b>
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
<b>II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye .....</b>	<b>33</b>
II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei .....	33
II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	34
<b>II.3.3. Adófizetési kötelezettség .....</b>	<b>34</b>
<b>III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK .....</b>	<b>36</b>
<b>III.1. A foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk.....</b>	<b>36</b>
<b>III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai .....</b>	<b>36</b>
<b>III.3. A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása .....</b>	<b>37</b>
<b>IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK .....</b>	<b>37</b>
<b>IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése .....</b>	<b>37</b>
<b>IV.2. Kapott garanciák részletezése .....</b>	<b>37</b>
<b>IV.3. A Társaság ellen indított perek .....</b>	<b>37</b>
<b>V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....</b>	<b>37</b>
<b>VI. A TÁRSASÁG PIACI KÖRNYEZETÉNEK ÉS ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>37</b>
<b>Cash-Flow kimutatás           1. számú melléklet .....</b>	<b>39</b>
<b>Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapok 2023.12.31-re megállapított nettó eszközértéke - 2. számú melléklet:.....</b>	<b>41</b>

## 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 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:	<a href="http://www.otpbank/otpingatlanalap/hu/Fooldal">www.otpbank/otpingatlanalap/hu/Fooldal</a>
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](http://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](http://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 értékhelyesbitéssel.

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 eszközhez 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 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 – különbszet összegében, ha ez a különbszet 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 különbszet összegében, ha ez a különbszet tartósnak mutatkozik. A gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetés könyv szerinti értékét a gazdasági társaság saját tőkéjéből a befektetés névértékével arányos összege 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 – különbszet 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 számítástechnikai 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 peresítés esélye nagyobb vagy egyenlő, mint 50%, a Társaság a függő kötelezettség teljes összegére céltartalékot képez
- amennyiben a peresítés 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 pénzügyi 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	%
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>117 545</b>	<b>1,28</b>	<b>111 788</b>	<b>1,00</b>	<b>-5 757</b>	<b>-4,90</b>
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
<b>Forgóeszközök</b>	<b>9 024 044</b>	<b>98,60</b>	<b>11 061 723</b>	<b>98,86</b>	<b>2 037 679</b>	<b>22,58</b>
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
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>11 025</b>	<b>0,12</b>	<b>15 492</b>	<b>0,14</b>	<b>4 467</b>	<b>40,52</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>9 152 614</b>	<b>100,00</b>	<b>11 189 003</b>	<b>100,00</b>	<b>2 036 389</b>	<b>22,25</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>8 416 024</b>	<b>91,95</b>	<b>10 389 478</b>	<b>92,85</b>	<b>1 973 454</b>	<b>23,45</b>
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
<b>Céltartalékok</b>	<b>17 974</b>	<b>0,20</b>	<b>26 741</b>	<b>0,24</b>	<b>8 767</b>	<b>48,78</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>562 649</b>	<b>6,15</b>	<b>554 261</b>	<b>4,95</b>	<b>-8 388</b>	<b>-1,49</b>
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
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>155 967</b>	<b>1,70</b>	<b>218 523</b>	<b>1,95</b>	<b>62 556</b>	<b>40,11</b>
<b>Források összesen</b>	<b>9 152 614</b>	<b>100,00</b>	<b>11 189 003</b>	<b>100,00</b>	<b>2 036 389</b>	<b>22,25</b>

## 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	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Eszközök összesen	62,29	53,46	-8,83
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Források összesen	91,95	92,85	0,90
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	1,28	1,00	-0,28
Befektetett eszközök fedezete I.	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	7 159,83	9 293,91	2 134,08
Befektetett eszközök fedezete II.	<u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség</u> Befektetett eszközök	7 159,83	9 293,91	2 134,08
Azonnali likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	1 086,77	1 449,69	362,92
Éves likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	1 603,85	1 995,76	391,91
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	6,15	4,95	-1,20
Eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	6,69	5,33	-1,36
Nettó eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke	-22,06	-19,08	2,98
Tőkearányos nyereség	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	61,88	52,68	-9,20
Tőkearányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Saját tőke	67,74	57,57	-10,17
Árbevétel arányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Nettó árbevétel	52,89	53,09	0,20
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel	52,79	53,03	0,24
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	48,32	48,58	0,26
Tőkeerősség	<u>Saját tőke</u> 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
<b>Immateriális javak</b>	<b>126 604</b>	<b>6 757</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>133 361</b>
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
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>113 569</b>	<b>29 550</b>	<b>0</b>	<b>23 480</b>	<b>119 639</b>
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
<b>Összesen</b>	<b>240 173</b>	<b>36 307</b>	<b>0</b>	<b>23 480</b>	<b>253 000</b>

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
<b>Immateriális javak</b>	<b>105 113</b>	<b>6 338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111 451</b>
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
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>67 515</b>	<b>20 805</b>	<b>0</b>	<b>8 559</b>	<b>79 761</b>
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
<b>Összesen</b>	<b>172 628</b>	<b>27 143</b>	<b>0</b>	<b>8 559</b>	<b>191 212</b>

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

<b>2023.12.31.</b>	<b>Bruttó érték</b>	<b>Halmazott értécsökkenés</b>	<b>Nettó érték</b>
<b>Immateriális javak</b>	<b>133 361</b>	<b>111 451</b>	<b>21 910</b>
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 érték helyesbítése	0	0	0
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>119 639</b>	<b>79 761</b>	<b>39 878</b>
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 érték helyesbítése	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>253 000</b>	<b>191 212</b>	<b>61 788</b>

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
<b>Részesedések bruttó értéke</b>		
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban bruttó értéke	50 000	50 000
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Részesedések értékvesztése</b>		
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értékvesztése	0	0
<b>Értékvesztés összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Részesedések értékhelyesbítése</b>		
<b>Érték helyesbítés összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Részesedések nettó értéke</b>		
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 000	50 000
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

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

#### 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
<b>Összesen</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## 2. Egyéb, nem kapcsolt vállalkozással szembeni követelések

Az egyéb követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
<b>Egyéb követelések bruttó értéke</b>		
Szállítóval szembeni követelések	16	42 326
Adó és költségvetési követelések	428	266
Adott előlegek	27	0
Egyéb követelések	804 382	885 235
<b>Összesen</b>	<b>804 853</b>	<b>927 827</b>
<b>Egyéb követelések értékvesztése</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb követelések nettó értéke</b>	<b>804 853</b>	<b>927 827</b>

### II.2.2.3. Értékpapírok

Az értékpapírok bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2022.12.31	2023.12.31
<b>Értékpapírok bruttó értéke</b>		
Egyéb részesedés	490 443	490 442
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>490 443</b>	<b>490 442</b>
<b>Értékpapírokra képzett értékvesztés</b>		
Egyéb részesedés	0	0
<b>Értékvesztés összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>490 443</b>	<b>490 442</b>

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
<b>Pénzeszközök bruttó értéke</b>		
Bankbetétek	6 114 723	8 035 042
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>6 114 723</b>	<b>8 035 042</b>
Pénzeszközökre képzett értékvesztés	0	0
<b>Pénzeszközök nettó értéke</b>	<b>6 114 723</b>	<b>8 035 042</b>

## 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
<i>Egyéb bevételek elhatárolása</i>	6 921	8 297
Költségek aktív időbeli elhatárolása	4 104	7 195
<b>Összesen</b>	<b>11 025</b>	<b>15 492</b>

## 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
<b>Saját tőke</b>	<b>8 416 024</b>	<b>0</b>	<b>-3 500 000</b>	<b>5 473 454</b>	<b>10 389 478</b>

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

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2022.12.31.	2023.12.31.
Céltartalék a várható személyi jellegű kötelezettségekre	17 974	26 741
<b>Összesen</b>	<b>17 974</b>	<b>26 741</b>

### Céltartalék állomány levezetése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2022.12.31.	2023.12.31.
<b>Január 1-jei egyenleg</b>	<b>0</b>	<b>17 974</b>
Céltartalék képzés	17 974	8 767
Céltartalék felhasználás, felszabadítás	0	0
<b>December 31-i egyenleg</b>	<b>17 974</b>	<b>26 741</b>

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. Hátrасorolt kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hátrасorolt 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

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

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

adatok ezer Ft-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2022.12.31.</b>	<b>2023.12.31.</b>
Adótartozások és költségvetési kötelezettségek nem kapcsolt vállalattal szemben	239 631	156 922
<b>Összesen</b>	<b>239 631</b>	<b>156 922</b>

### II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások

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

## 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
<b>Belföldi értékesítés nettó árbevétele</b>		
Alapkezelői díjbevétel	10 753 395	11 238 112
Egyéb árbevételek	24 807	28 134
Közvetített szolgáltatások árbevétele	404	210
<b>Összesen</b>	<b>10 778 606</b>	<b>11 266 456</b>
<b>Export értékesítés nettó árbevétele</b>		
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összes értékesítés nettó árbevétel</b>	<b>10 778 606</b>	<b>11 266 456</b>
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>ebből: kapcsolattal 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 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
<b>Összesen</b>	<b>4 448</b>	<b>23 052</b>
<i>ebből: kapcsolattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>14 830</i>

### 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
<b>Összesen</b>	<b>3 919 089</b>	<b>3 959 690</b>

#### 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
<b>Összesen</b>	<b>29 265</b>	<b>25 416</b>

#### 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
<b>Összesen</b>	<b>348 712</b>	<b>435 684</b>

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
<b>Összesen</b>	<b>7 348</b>	<b>6 606</b>

### 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
<b>Összesen</b>	<b>3 533 764</b>	<b>3 491 984</b>

#### II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01- 2022.12.31	2023.01.01- 2023.12.31
Béreköltség	747 886	874 720
Személyi jellegű egyéb kifizetések	95 584	132 025
Bérfelrakások	107 351	125 154
<b>Összesen</b>	<b>950 821</b>	<b>1 131 899</b>



### 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
<b>Összesen</b>	<b>22 889</b>	<b>27 143</b>

### 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
<b>Összesen</b>	<b>189 039</b>	<b>189 472</b>

## 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
<b>Egyéb kapott ( járó ) kamatok és kamatjellegű bevételek</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
<i>ebből: anyavállalattól kapott</i>	5	7
<b>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</b>	<b>3 363</b>	<b>1 836</b>
Deviza árfolyamrés (marge) nyereség	3 363	1 751
Árfolyam különbozeti nyereség	0	85
<b>Összesen</b>	<b>3 368</b>	<b>1 843</b>

### II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer Ft-ban

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

### II.3.3. Adófizetési kötelezettség

A társasági adóalap levezetése az adófizetési kötelezettség megállapításához

adatok ezer Ft-ban

<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>5 975 017</b>
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
<b>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen</b>	<b>45 717</b>
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 kötelezettek. 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)	Béreköltség (ezer Ft)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)
Teljes munkaidős	43	804 428	124 540
Részmunkaidős	4	43 633	6 818
<b>Összesen</b>	<b>47</b>	<b>848 061</b>	<b>131 358</b>
Állományon kívüli	10	26 659	667

A munkáltatói terhek az alábbiak szerint alakultak

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	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
<b>Összesen</b>	<b>107 351</b>	<b>125 154</b>

#### 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 képviselőjében

## 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
<b>I.</b>	<b>I. Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	<b>1 130 672</b>	<b>1 938 589</b>
1a.	Adózás előtti eredmény + <i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	5 690 471 0	5 975 017 0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	0
1.	<b>Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +</b>	<b>5 690 471</b>	<b>5 975 017</b>
2.	Elszámolt amortizáció +	22 889	27 143
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	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
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz- változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)</b>	<b>-41 020</b>	<b>-18 270</b>
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
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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, tőke kivonás (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
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +</b>	<b>1 089 652</b>	<b>1 920 319</b>
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +	0	0
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>1 089 652</b>	<b>1 920 319</b>
	Pénzeszközök nyitó állománya	5 025 071	6 114 723
	Pénzeszközök záró állománya	6 114 723	8 035 042
	<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>1 089 652</b>	<b>1 920 319</b>



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

**Nyilvános nyíltvégű alapok:**

<b>Alap</b>	<b>Adatok pénznemben</b>	<b>Pénznem</b>
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
<b>Összesen</b>	<b>604 967 310 112</b>	<b>HUF</b>
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	32 619 358	EUR
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	167 884 336	EUR
<b>Összesen</b>	<b>200 503 694</b>	<b>EUR</b>
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	70 637 481	USD
<b>Összesen</b>	<b>70 637 481</b>	<b>USD</b>