

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

Éves beszámoló

2021. december 31.

## Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényese részére

### Az éves beszámoló könyvvizsgálatáról készült jelentés

#### Vélemény

Elvégeztük az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. („Társaság”) mellékelt 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 7.328.284 E Ft, az adózott eredmény 4.399.663 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 2021. 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 - ideértve az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU (2014. április 16.) Rendeletét a közérdeklődésre számot tartó gazdálkodó egységek jogszabályban előírt könyvvizsgálatára vonatkozó egyedi követelményekről („537/2014/EU Rendelet”) is - 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.

## Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt. Az alábbi kérdés esetében a könyvvizsgálói megközelítésünk leírása ebben a kontextusban történt.

Teljesítettük „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakaszban leírt felelősségünket, beleértve az alább részletezett kérdéssel kapcsolatosakat is. Ennek megfelelően a könyvvizsgálatunk magába foglalta az éves beszámolóban foglalt lényeges hibás állításokra vonatkozó kockázatbecslésünk alapján kialakított eljárásoknak a végrehajtását. A könyvvizsgálói eljárásaink eredményei - beleértve az alábbi kérdést célzóan végrehajtott eljárásokat is - nyújtanak alapot az éves beszámolóra vonatkozó könyvvizsgálói véleményünkhöz.

### Alapkezelésből származó árbevétel elszámolása

Csalásból fakadó jelentős hibás állítások gyakran abból erednek, hogy a vezetés túlértékeli az árbevételeket. Az alapkezelésből származó árbevétel 2021. december 31-én 9.971.501 E Ft, amely a Társaság teljes árbevételének 99,84%-át teszi ki. A Társaság az alapkezelésből származó árbevételt a kiegészítő melléklet II.3.1.1-es pontjában mutatja be, amelyben a Társaság részletezi, hogy a bevételek mely forrásokból származnak, illetve milyen tevékenységek alapján kerültek felszámításra. Tekintettel arra, hogy a Társaság árbevétele számos nyílt- és zártvégű, nyilvános és zártkörű alapkezelése alapján kerül kiszámításra, azok elszámolása és nyilvántartása összetett.

A Társaság eredménye nagymértékben az alapkezelési díjakból származó bevételektől függ, amely a széles szolgáltatási kör miatt összetett elszámolási folyamatok eredményeként kerül meghatározásra.

Ezért ezt kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdésnek tekintjük.

Könyvvizsgálói eljárásaink, többek között, magukban foglalták a következőket:

Megismertük és értékeltük az alapkezelésből származó bevétel elszámolásának folyamatát, valamint a kapcsolódó folyamatokba épített automatizmusokat, továbbá felmértük az elszámolásban részt vevő informatikai rendszereket és megvizsgáljuk azok megbízhatóságát és zártságát.

Értékeltük a bevételek időszakra történő változásának indokait, azokat összevetettük a Társaság egyéb területeinek vizsgálata során szerzett ismereteinkkel, valamint megvizsgáltuk, hogy a változások összhangban vannak-e az üzletmenettel és a piaci folyamatokkal.

A portfólió jelentős részén értékeltük, hogy az árbevétel tételek elszámolása összhangban van-e az elszámolás alapjául szolgáló dokumentumokkal és üzleti tranzakciókkal.

Szintén értékeltük a Társaság által az éves beszámoló kiegészítő melléklete

II.3.1.1 pontjában közzétett információk megfelelőségét és teljességét.

### Egyéb kérdések

A Társaság 2020. évi éves beszámolóját más könyvvizsgáló auditálta, aki arról 2021. március 24-én korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

### Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2021. 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 1) az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz, valamint, hogy 2) az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Társaság 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

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

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

## **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 közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves beszámolóban való alkalmazásáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

## **A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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 - ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is - 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 - ideértve az 537/2014/EU Rendeletet is - 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.

Ezen felül az irányítással megbízott személyek felé nyilatkozunk arról, hogy megfeleltünk a függetlenségünkre vonatkozó releváns etikai előírásoknak, és kommunikálunk feléjük minden olyan kapcsolatot és egyéb ügyet, amely ésszerű megfontolás mellett érintheti a függetlenségünket, valamint, ahol releváns, a fenyegetés kiküszöbölése érdekében meghozott intézkedéseket vagy alkalmazott óvintézkedéseket.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat, amelyek a legnagyobb jelentőséggel bírtak a jelen időszakai éves beszámoló könyvvizsgálata során, és amelyek ily módon kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdéseknek minősülnek.



## Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

Az 537/2014/EU Rendeletnek a könyvvizsgálói jelentés kötelező tartalmi elemeire vonatkozó előírásainak megfelelő jelentéstételek:

A könyvvizsgáló kijelölése

A Társaság Közgyűlése 2021. március 26-án jelölt ki minket a Társaság jog szerinti könyvvizsgálójának. A folyamatos megbízásunk teljes időtartama a korábbi hosszabbításokkal és megújításokkal együtt 1 éve tart.

A Felügyelő Bizottsághoz címzett kiegészítő jelentéssel való összhang

A jelen könyvvizsgálói jelentésben szereplő véleményünk összhangban van az 537/2014/EU Rendelet 11. cikkének megfelelően elkészített a Felügyelő Bizottsághoz címzett, és jelen könyvvizsgáló jelentéssel azonos napon keltezett kiegészítő jelentéssel.

Nem könyvvizsgálói szolgáltatások

Nyilatkozunk, hogy az 537/2014/EU Rendelet 5. cikk (1) bekezdésében említett tiltott, nem könyvvizsgálói szolgáltatások nyújtására nem került sor részünkről a Társaság és az általa kontrollált vállalkozások felé, és a könyvvizsgálat elvégzése során teljes mértékben megőriztük a Társaságtól való függetlenségünket.

A jogszabályban előírt könyvvizsgálaton, valamint az üzleti jelentésben vagy az éves beszámolóban bemutatott szolgáltatásokon túlmenően nem nyújtottunk semmilyen szolgáltatást a Társaságnak és az általa kontrollált vállalkozásoknak.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnere Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna.

Budapest, 2022. március 22.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
Megbízásért felelős partner  
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*

*2021. december 31.*

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

OTP Ingatlan Befektetési  
Alapkezelő Zrt.

01-10-044185

Cégjegyzék száma

2021.12.31.

**MÉRLEG ESZKÖZÖK (aktívák)**


adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02+10+18)</b>	<b>90 460</b>	<b>99 269</b>
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09)</b>	<b>23 430</b>	<b>23 344</b>
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
05.	Vagyoni értékű jogok	23 430	23 344
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>17 030</b>	<b>25 925</b>
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-	-
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	17 030	25 925
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 kölcsönök egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
25.	Egyéb tartósan adott kölcsönök	-	-
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.
29.	<b>B. Forgóeszközök (30+37+46+53)</b>	<b>6 417 177</b>	<b>7 224 126</b>
30.	I. KÉSZLETEK (31-36)	-	-
31.	Anyagok	-	-
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-
33.	Növendék-, hizó- és egyéb állatok	-	-
34.	Késztermékek	-	-
35.	Áruk	-	-
36.	Készletekre adott előlegek	-	-
37.	II. KÖVETELÉSEK (38-45)	1 516 168	1 708 613
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 079 045	1 142 314
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	437 118	566 294
44.	Követelések értékelési különbözete	-	-
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47-52)	490 442	490 442
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
48.	Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
49.	Egyéb részesedés	490 442	490 442
50.	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
52.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54-55)	4 410 567	5 025 071
54.	Pénztár, csekkek	-	-
55.	Bankbetétek	4 410 567	5 025 071
56.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59)</b>	<b>3 141</b>	<b>4 889</b>
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 389	2 423
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 752	2 466
59.	Halasztott ráfordítások	-	-
60.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+29+56)</b>	<b>6 510 778</b>	<b>7 328 284</b>

Budapest, 2022. március 16.

  
Cégszerű aláírás

*Kenéz Dóra*  
vezérigazgató

Garamvölgyi Erika  
Háttérműveleti igazgató

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

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

OTP Ingatlan Befektetési  
Alapkezelő Zrt.

01-10-044185

Cégjegyzék száma

2021.12.31.

**MÉRLEG FORRÁSOK (passzívák)**



adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.
61.	<b>D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71)</b>	<b>5 808 484</b>	<b>6 708 147</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	1 469 200	2 208 484
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69+70)	-	-
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	4 239 284	4 399 663
72.	<b>E. Céltartalékok (73-75)</b>	-	-
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
75.	Egyéb céltartalék	-	-
76.	<b>F. Kötelezettségek (77+82+92)</b>	<b>183 469</b>	<b>487 501</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 kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
90.	Tartós kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104)	183 469	487 501
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)	32 583	29 272
98.	Váltótartozások	-	-
99.	Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	12 703	244 915
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	138 183	213 314
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
105.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108)</b>	<b>518 825</b>	<b>132 636</b>
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	518 825	132 636
108.	Halasztott bevételek	-	-
109.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)ÖSSZESEN (61+72+76+105)</b>	<b>6 510 778</b>	<b>7 328 284</b>

Budapest, 2022. március 16.

   
Cégszerű aláírás

  
Kenéz Dóra  
vezérigazgató

  
Cseramvölgyi Erőss  
üzemeltető 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

2021.12.31.

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2020.12.31- ével zárult év	2021.12.31- ével zárult év
01.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	9 906 239	9 987 733
02.	02. Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
03.	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>9 906 239</b>	<b>9 987 733</b>
04.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
05.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
06.	<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
07.	<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>1 596</b>	<b>8 679</b>
08.	Ebből: visszaírt értékvesztés	-	-
09.	05. Anyagköltség	17 335	19 023
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	297 307	319 961
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	6 885	7 428
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 957 145	3 759 072
14.	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	<b>4 278 672</b>	<b>4 105 484</b>
15.	10. Bérköltség	597 384	720 378
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	88 772	90 871
17.	12. Bérjárulékok	118 895	134 071
18.	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>805 051</b>	<b>945 320</b>
19.	<b>VI. Értécsökkenési leírás</b>	<b>18 807</b>	<b>17 020</b>
20.	<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>318 759</b>	<b>238 565</b>
21.	Ebből: értékvesztés	-	-
22.	<b>A. Üzemi (üzleti)tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)</b>	<b>4 486 546</b>	<b>4 690 023</b>

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2020.12.31- ével zárult év	2021.12.31- ével zárult év
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	4	3
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	4	3
31.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	4 118	3 788
32.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
33.	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>4 122</b>	<b>115 791</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	9 402	4 927
42.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
43.	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)</b>	<b>9 402</b>	<b>4 927</b>
44.	<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)</b>	<b>-5 280</b>	<b>110 864</b>
45.	<b>C. Adózás előtti eredmény (+A+B)</b>	<b>4 481 266</b>	<b>4 800 887</b>
46.	<b>X. Adófizetési kötelezettség</b>	<b>241 982</b>	<b>401 224</b>
47.	<b>D. Adózott eredmény (C-X)</b>	<b>4 239 284</b>	<b>4 399 663</b>

Budapest, 2022. március 16.

*Kenéz Dóra*  
vezérigazgató

Cégszerű aláírás

Garamvölgyi Erika  
Hátterműveleti igazgató

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



**OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.**

*Kiegészítő melléklet  
a 2021. évi éves beszámolóhoz*

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I.</b>	<b>ÁLTALÁNOS RÉSZ.....</b>	<b>13</b>
<b>I.1.</b>	<b>A Társaság bemutatása.....</b>	<b>13</b>
<b>I.1.1.</b>	<b>Általános adatok.....</b>	<b>13</b>
<b>I.1.2.</b>	<b>A tulajdonosi struktúra.....</b>	<b>14</b>
<b>I.1.3.</b>	<b>Tevékenységi kör .....</b>	<b>14</b>
<b>I.1.4.</b>	<b>Jelentős események.....</b>	<b>14</b>
<b>I.2.</b>	<b>A számviteli politika főbb elemei .....</b>	<b>14</b>
<b>I.2.1.</b>	<b>A beszámoló összeállítása.....</b>	<b>15</b>
<b>I.2.2.</b>	<b>Alkalmazott értékelési szabályok.....</b>	<b>15</b>
<b>I.2.2.1.</b>	<b>Készletvezetés .....</b>	<b>16</b>
<b>I.2.2.2.</b>	<b>Értékvesztés és terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolási szabályai ...</b>	<b>16</b>
<b>I.2.2.3.</b>	<b>Értékcsökkenés elszámolási szabályok .....</b>	<b>17</b>
<b>I.2.2.4.</b>	<b>Az időbeli elhatárolás szabályai .....</b>	<b>18</b>
<b>I.2.2.5.</b>	<b>Céltartalékkal kapcsolatos elszámolási szabályok .....</b>	<b>18</b>
<b>I.2.2.6.</b>	<b>Devizás tételek értékelése, alkalmazott árfolyam.....</b>	<b>18</b>
<b>I.2.2.7.</b>	<b>Értékhelyesbítés és értékelési tartalék .....</b>	<b>19</b>
<b>I.2.2.8.</b>	<b>Valós értékelés.....</b>	<b>19</b>
<b>I.2.3.</b>	<b>Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások.....</b>	<b>19</b>
<b>I.2.4.</b>	<b>Ellenőrzés, önellenőrzés .....</b>	<b>19</b>
<b>I.2.5.</b>	<b>Előző üzleti évtől eltérő eljárások hatása .....</b>	<b>20</b>
<b>II.</b>	<b>SPECIÁLIS RÉSZ.....</b>	<b>21</b>
<b>II.1.</b>	<b>A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA .....</b>	<b>21</b>
<b>II.1.1.</b>	<b>Az eszközök és források összetételének alakulása.....</b>	<b>21</b>
<b>II.1.2.</b>	<b>A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző mutatószámok .....</b>	<b>22</b>
<b>II.2.</b>	<b>A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....</b>	<b>23</b>
<b>II.2.1.</b>	<b>Befektetett eszközök .....</b>	<b>23</b>
<b>II.2.1.1.</b>	<b>A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása .....</b>	<b>23</b>
<b>II.2.1.2.</b>	<b>Befektetett pénzügyi eszközök .....</b>	<b>26</b>
<b>II.2.2.</b>	<b>Forgóeszközök.....</b>	<b>27</b>
<b>II.2.2.1.</b>	<b>Készletek .....</b>	<b>27</b>
<b>II.2.2.2.</b>	<b>Követelések .....</b>	<b>27</b>
<b>II.2.2.3.</b>	<b>Értékpapírok .....</b>	<b>28</b>
<b>II.2.2.4.</b>	<b>Pénzeszközök.....</b>	<b>29</b>
<b>II.2.3.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások.....</b>	<b>29</b>

<b>II.2.4. Saját tőke</b> .....	<b>29</b>
<b>II.2.5. Céltartalékok</b> .....	<b>30</b>
<b>II.2.6. Kötelezettségek</b> .....	<b>30</b>
II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek.....	30
II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	30
II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek.....	30
<b>II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások</b> .....	<b>30</b>
<b>II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK</b> .....	<b>31</b>
<b>II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye</b> .....	<b>31</b>
II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele .....	31
II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények .....	31
II.3.1.3. Egyéb bevételek.....	31
II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások .....	32
II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások .....	33
II.3.1.6. Értékcsökkenési leírás .....	33
II.3.1.7. Egyéb ráfordítások.....	34
<b>II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye</b> .....	<b>34</b>
II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei .....	34
II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai .....	34
<b>II.3.3. Adófizetési kötelezettség</b> .....	<b>35</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>36</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</b> <b>1. számú melléklet</b> .....	<b>39</b>
<b>Az Alapkezelő által kezelt alapok adatai</b> <b>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-án írták alá és 01-10-044185 cégjegyzékszámom került bejegyezésre a Cégbíróságnál.

#### I.1.1. Általános adatok

Hosszú elnevezés:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
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.otpingatalanalap.hu">www.otpingatalanalap.hu</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 képviselői 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 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 a OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16., szavazati aránya: 100,0%).

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 nem rendelkezik külföldi telephellyel.

A Társaság közvetlen tulajdonában álló részesedésekről a II.2.1.2 pontban található részletes információ.

### **I.1.4. Jelentős események**

A Társaságnál a 2020. és 2021. 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 valóság, 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: 2021. december 31.  
A mérlegkészítés időpontja: 2022. 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 mérleg sorhoz 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 2014. évi XVI. törvény 167. § (1) i) és 167. § (2) jogszabály 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 eszközökhöz 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 értékbeli 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 jóságok, 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 fognak realizálódni, 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.

### **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.

A 2021. január 1-től aktivált számítástechnikai eszközök esetében, a maradványérték a következők szerint kerül meghatározásra:

- Szerver, ATM, Telefonközpont, asztali telefon, Switch, Router, Adathálózati átalakító, Modem - 5 %
- Személyi számítógép, Notebook, Monitor, Nyomtató, fénymásoló, scanner, Mobiltelefon, Projektor, RACK szekrény - 10 %
- Tablet - 15 %

Új járművek beszerzése esetén a maradványérték a beszerzési érték 20%-a.

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

#### **I.2.2.7. Értékhelyesbítés és értékelési tartalék**

A Társaság a befektetett eszközöknél alkalmazható értékhelyesbítési lehetőséggel nem él.

#### **I.2.2.8. Valós értékelés**

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

### **I.2.3. Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások**

Kivételes előfordulású bevételeknek, költségeknek és ráfordításoknak a Társaságnál azok az eredmény-tételek tekintendők, amelyek előfordulása egyedi, nem rendszeres, függetlenek a vállalkozási tevékenységtől, a Társaság rendes üzletmenetén kívül esnek, a szokásos vállalkozási tevékenységgel nem állnak közvetlen kapcsolatban.

Kivételes nagyságú bevételnek, költségnek, ráfordításnak a Társaság azt az eredménytételt tekinti, amely eléri vagy 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	2020.12.31.		2021.12.31.		Változás	
	ezer Ft	%	ezer Ft	%	ezer Ft	%
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>90 460</b>	<b>1,39</b>	<b>99 269</b>	<b>1,35</b>	<b>8 809</b>	<b>9,74</b>
Immateriális javak	23 430	0,36	23 344	0,32	-86	-0,37
Tárgyi eszközök	17 030	0,26	25 925	0,35	8 895	52,23
Befektetett pénzügyi eszközök	50 000	0,77	50 000	0,68	0	0,00
<b>Forgóeszközök</b>	<b>6 417 177</b>	<b>98,56</b>	<b>7 224 126</b>	<b>98,58</b>	<b>806 949</b>	<b>12,57</b>
Készletek	0	0,00	0	0,00	0	-
Követelések	1 516 168	23,29	1 708 613	23,32	192 445	12,69
Értékpapírok	490 442	7,53	490 442	6,69	0	0,00
Pénzeszközök	4 410 567	67,74	5 025 071	68,57	614 504	13,93
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 141</b>	<b>0,05</b>	<b>4 889</b>	<b>0,07</b>	<b>1 748</b>	<b>55,65</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>6 510 778</b>	<b>100,00</b>	<b>7 328 284</b>	<b>100,00</b>	<b>817 506</b>	<b>12,56</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>5 808 484</b>	<b>89,21</b>	<b>6 708 147</b>	<b>91,54</b>	<b>899 663</b>	<b>15,49</b>
Jegyzett tőke	100 000	1,53	100 000	1,36	0	0,00
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Eredménytartalék	1 469 200	22,57	2 208 484	30,14	739 284	50,32
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Adózott eredmény	4 239 284	65,11	4 399 663	60,04	160 379	3,78
<b>Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>183 469</b>	<b>2,82</b>	<b>487 501</b>	<b>6,65</b>	<b>304 032</b>	<b>165,71</b>
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	183 469	2,82	487 501	6,65	304 032	165,71
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>518 825</b>	<b>7,97</b>	<b>132 636</b>	<b>1,81</b>	<b>-386 189</b>	<b>-74,44</b>
<b>Források összesen</b>	<b>6 510 778</b>	<b>100,00</b>	<b>7 328 284</b>	<b>100,00</b>	<b>817 506</b>	<b>12,56</b>

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

adatok %-ban

Mutató megnevezése	Számítási mód	2020.12.31.	2021.12.31.	Változás
Eszközarányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Eszközök összesen	68,91	64,00	-4,91
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Források összesen	89,21	91,54	2,33
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	1,39	1,35	-0,04
Befektetett eszközök fedezete I.	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	6 421,05	6 757,54	336,49
Befektetett eszközök fedezete II.	<u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség</u> Befektetett eszközök	6 421,05	6 757,54	336,49
Azonnali likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	2 403,98	1 030,78	-1 373,20
Éves likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	3 497,69	1 481,87	-2 015,82
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	2,82	6,65	3,83
Eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	3,16	7,27	4,11
Nettó eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke	-22,94	-18,20	4,74
Tőkearányos nyereség	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	72,98	65,59	-7,39
Tőkearányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Saját tőke	77,24	69,92	-7,32
Árbevétel arányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Nettó árbevétel	45,29	46,96	1,67
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel	45,24	48,07	2,83
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	42,79	44,05	1,26
Tőkeerősség	<u>Saját tőke</u> Eszközök összesen	89,21	91,54	2,33

## 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>139 965</b>	<b>6 392</b>	<b>939</b>	<b>0</b>	<b>147 296</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	139 965	6 392	939	0	147 296
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>110 812</b>	<b>38 363</b>	<b>-939</b>	<b>19 387</b>	<b>128 849</b>
Ingatlanok, kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	110 812	18 712	0	675	128 849
Beruházások, felújítások	0	19 651	-939	18 712	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>250 777</b>	<b>44 755</b>	<b>0</b>	<b>19 387</b>	<b>276 145</b>



A tárgyi eszközök és immateriális javak értékcsökkenésének alakulása

adatok ezer Ft-ban

<b>Értékcsökkenés levezetése</b>	<b>Nyitó érték</b>	<b>Évközi növekedés</b>	<b>Eszközök átsorolása</b>	<b>Évközi csökkenés</b>	<b>Záró érték</b>
<b>Immateriális javak</b>	<b>116 535</b>	<b>7 417</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123 952</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztésaktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	116 535	7 417	0	0	123 952
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>93 782</b>	<b>9 603</b>	<b>0</b>	<b>461</b>	<b>102 924</b>
Ingtatlanok, kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	93 782	9 603	0	461	102 924
<b>Összesen</b>	<b>210 317</b>	<b>17 020</b>	<b>0</b>	<b>461</b>	<b>226 876</b>

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének alakulása

adatok ezer Ft-ban

<b>2021.12.31.</b>	<b>Bruttó érték</b>	<b>Halmazott értéksökkenés</b>	<b>Nettó érték</b>
<b>Immateriális javak</b>	<b>147 296</b>	<b>123 952</b>	<b>23 344</b>
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	147 296	123 952	23 344
Szellemi termékek	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
<b>Tárgyi eszközök</b>	<b>128 849</b>	<b>102 924</b>	<b>25 925</b>
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	128 849	102 924	25 925
Beruházások, felújítások	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>276 145</b>	<b>226 876</b>	<b>49 269</b>

## II.2.1.2. Befektetett pénzügyi eszközök

### 1. Részeselek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
<b>Részeselek bruttó értéke</b>		
Tartós részeselek kapcsoló vállalkozásban bruttó értéke	50 000	50 000
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Részeselek értékvesztése</b>		
Tartós részeselek kapcsoló vállalkozásban értékvesztése	0	0
<b>Értékvesztés összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Részeselek értékhelyesbítése</b>		
<b>Értékhelyesbítés összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Részeselek nettó értéke</b>		
Tartós részeselek kapcsoló vállalkozásban	50 000	50 000
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

#### Részeselekre képzett értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett részeselekre elszámolt értékvesztéssel 2020. és 2021. december 31-én.

#### A Társaság közvetlen tulajdonában álló leányvállalatok 2021. december 31-én:

Társaság neve	<b>OTP Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság</b>
Székhelye	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Befektetés bruttó értéke	<b>50 000</b>
Befektetésre elszámolt értékvesztés	<b>0</b>
Törzstőke	<b>50 000</b>
Tőketartalék	<b>0</b>
Lekötött tartalék	<b>0</b>
Eredménytartalék	<b>10 701</b>
Tárgyévi eredmény	<b>-5 550</b>
Tulajdoni arány	<b>100%</b>
Alapítás / vásárlás	<b>Alapítás</b>
Alapítás / vásárlás időpontja	<b>2017.05.30</b>
Devizanem	<b>HUF</b>

## 2. Tartósan adott kölcsön és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

A Társaság nem rendelkezett tartósan adott kölcsönrel és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírral 2020. és 2021. december 31-én.

### II.2.2. Forgóeszközök

#### II.2.2.1. Készletek

A Társaság nem rendelkezett készlettel 2020. és 2021. december 31-én.

#### II.2.2.2. Követelések

A követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
<b>Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) bruttó értéke</b>	<b>1 079 045</b>	<b>1 142 314</b>
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>1 079 045</i>	<i>1 142 314</i>
<b>Egyéb követelések bruttó értéke</b>	<b>437 123</b>	<b>566 299</b>
<i>Kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>437 118</i>	<i>566 294</i>
<b>Bruttó értéke összesen</b>	<b>1 516 168</b>	<b>1 708 613</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)	1 079 045	1 142 314
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	5	5
Egyéb követelések	437 118	566 294
<b>Nettó érték összesen</b>	<b>1 516 168</b>	<b>1 708 613</b>

## 1. Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések

### Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések nettó értékének részletezése

	adatok ezer Ft-ban	
<b>Partnertársaság</b>	<b>2020.12.31.</b>	<b>2021.12.31.</b>
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

	adatok ezer Ft-ban	
<b>Megnevezés</b>	<b>2020.12.31</b>	<b>2021.12.31</b>
<b>Egyéb követelések bruttó értéke</b>		
Adó és költségvetési követelések	253	285
Adott előlegek	0	2
Szállítóval szembeni követelések	24	132
Egyéb követelések	436 841	565 875
<b>Összesen</b>	<b>437 118</b>	<b>566 294</b>
<b>Egyéb követelések értékvesztése</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb követelések nettó értéke</b>	<b>437 118</b>	<b>566 294</b>

### II.2.2.3. Értékpapírok

#### Az értékpapírok bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

	adatok ezer Ft-ban	
<b>Megnevezés</b>	<b>2020.12.31</b>	<b>2021.12.31</b>
<b>Értékpapírok bruttó értéke</b>		
Egyéb részesedés	490 442	490 442
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>490 442</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>490 442</b>	<b>490 442</b>

#### Értékpapírok értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett értékpapírok értékvesztés állomány alakulása tétellel 2020. és 2021. december 31-én.

## II.2.2.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
<b>Pénzeszközök bruttó értéke</b>		
Bankbetétek	4 410 567	5 025 071
<b>Bruttó érték összesen</b>	<b>4 410 567</b>	<b>5 025 071</b>
Pénzeszközökre képzett értékvesztés	0	0
<b>Pénzeszközök nettó értéke</b>	<b>4 410 567</b>	<b>5 025 071</b>

## II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 389	2 423
<i>Egyéb bevételek elhatárolása</i>	<i>1 389</i>	<i>2 423</i>
Költségek aktív időbeli elhatárolása	1 752	2 466
<b>Összesen</b>	<b>3 141</b>	<b>4 889</b>

## II.2.4. Saját tőke

A Saját tőke alakulása

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban				
	2020. december 31-ei egyenleg	2020. évi eredmény átvezetése	Osztalék kifizetés	Adózott eredmény	2021. december 31-ei egyenleg
Jegyzett tőke	100 000	0	0	0	100 000
Tőke- tartalék	0	0	0	0	0
Eredmény- tartalék	1 469 200	4 239 284	-3 500 000	0	2 208 484
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	4 239 284	-4 239 284	0	4 399 663	4 399 663
<b>Saját tőke</b>	<b>5 808 484</b>	<b>0</b>	<b>-3 500 000</b>	<b>4 399 663</b>	<b>6 708 147</b>

A Társaság nem rendelkezik lekötött tartalékkal.

A Társaság Igazgatósága javasolja, hogy a Társaság a teljes 2021. évi adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és ebből 3.500.000 ezer forintot osztalékként fizessen ki a részvényesek részére.

## II.2.5. Céltartalékok

A Társaság nem rendelkezett céltartalék állománnyal 2020. és 2021. december 31-én.

## II.2.6. Kötelezettségek

### II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hátrasorolt kötelezettséggel 2020. és 2021. december 31-én.

### II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettséggel 2020. és 2021. december 31-én.

### II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2020.12.31.	2021.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	32 583	29 272
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	12 703	244 915
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	12 336	241 997
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalattal szemben</i>	367	2 918
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	138 183	213 314
<b>Összesen</b>	<b>183 469</b>	<b>487 501</b>

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2020.12.31.	2021.12.31.
Adótartozások és költségvetési kötelezettségek nem kapcsolt vállalattal szemben	138 183	213 314
<b>Összesen</b>	<b>138 183</b>	<b>213 314</b>

## II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2020.12.31.	2021.12.31.
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	518 825	132 636
Tárgyidőszakot terhelő, ki nem fizetett költség és egyéb ráfordítás	518 825	132 636
<b>Összesen</b>	<b>518 825</b>	<b>132 636</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	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
<b>Belföldi értékesítés nettó árbevétele</b>		
Alapkezelői díjbevétel	9 888 445	9 971 501
Egyéb árbevételek	15 666	15 591
Közvetített szolgáltatások árbevétele	2 128	641
<b>Összesen</b>	<b>9 906 239</b>	<b>9 987 733</b>
<b>Export értékesítés nettó árbevétele</b>		
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Összes értékesítés nettó árbevétel</b>	<b>9 906 239</b>	<b>9 987 733</b>
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>ebből: kapcsoló 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 170.962 ezer forint 2021-ben.

#### II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények

A Társaságnál nem merültek fel aktivált saját teljesítmények 2020. és 2021. évek során.

#### II.3.1.3. Egyéb bevételek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
Egyéb egyéb bevétel	1 596	8 679
<b>Összesen</b>	<b>1 596</b>	<b>8 679</b>
<i>ebből: kapcsoló vállalattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>5 889</i>

### II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
Anyagköltség	17 335	19 023
Igénybe vett szolgáltatások értéke	297 307	319 961
Egyéb szolgáltatások értéke	6 885	7 428
Eladott ( közvetített ) szolgáltatások értéke	3 957 145	3 759 072
<b>Összesen</b>	<b>4 278 672</b>	<b>4 105 484</b>

#### 1. Anyagköltség részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
Projektre kiadott üzembe nem helyezett szoftverek	10 265	0
Járművek költségei	4 989	6 879
Közüzemi díjak	6 056	6 844
Műszaki berendezések költségei	65	0
Egyéb anyagköltség	-4 040	5 300
<b>Összesen</b>	<b>17 335</b>	<b>19 023</b>

#### 2. Igénybe vett szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	77 753	89 216
Számítás- és ügyviteltechnikai eszközökkel kapcsolatos költségek	64 384	82 217
Ingatlan bérleti díjak	46 103	48 864
Szakértői díjak	57 105	37 688
Ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások költségei	17 783	37 517
Egyéb bérleti díjak	28 732	17 255
Postaköltség	2 145	3 749
Marketing költségek	3 302	3 455
<b>Összesen</b>	<b>297 307</b>	<b>319 961</b>

A Társaság könyvvizsgálati díja a 2021. évben 8.611 ezer forint + ÁFA.

A Társaságnál a könyvvizsgáló 2021. év során nem nyújtott a könyvvizsgálaton felül egyéb tanácsadási szolgáltatást.

### 3. Egyéb szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
Kamarai tagdíj	4 538	4 061
Engedélyezési és hatósági díjak	690	1 500
Bankköltség	1 340	1 489
Biztosítási díjak	317	362
Perköltségek	0	16
<b>Összesen</b>	<b>6 885</b>	<b>7 428</b>

### 4. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

A Társaságnál nem merült fel eladott áruk beszerzési értéke tétel 2020. és 2021. december 31-én.

### 5. Eladott ( közvetített ) szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
Értékpapírforgalmazás ráfordításai	3 946 706	3 750 044
Továbbszámlázott, egyéb kiszámlázott szolg. ráfordítása	6 439	5 461
Egyéb jutalékráfordítások	0	2 788
Értékpapír letétkezelés és letéti őrzés ráfordításai	4 000	779
<b>Összesen</b>	<b>3 957 145</b>	<b>3 759 072</b>

#### II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
Béreköltség	597 384	720 378
Személyi jellegű egyéb kifizetések	88 772	90 871
Bérfelárulékok	118 895	134 071
<b>Összesen</b>	<b>805 051</b>	<b>945 320</b>

#### II.3.1.6. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
Immateriális javak értékcsökkenése	4 359	7 417
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	14 238	6 476
Kisértékű eszközbeszerzés értékcsökkenése	210	3 127
<b>Összesen</b>	<b>18 807</b>	<b>17 020</b>

### II.3.1.7. Egyéb ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
Adók	136 724	144 286
Egyéb egyéb ráfordítások	156 831	94 231
Immat és tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	0	48
Bírságok	7 554	0
Véglegesen átadott pénzeszköz	17 650	0
<b>Összesen</b>	<b>318 759</b>	<b>238 565</b>

### II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye

#### II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
<b>Kapott ( járó ) osztalék és részesedés</b>	<b>0</b>	<b>112 000</b>
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalkozástól kapott</i>	<i>0</i>	<i>112 000</i>
<b>Egyéb kapott ( járó ) kamatok és kamatjellegű bevételek</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<i>ebből: anyavállalattól kapott</i>	<i>4</i>	<i>3</i>
<b>Pénzügyi műveletek egyéb bevételei</b>	<b>4 118</b>	<b>3 788</b>
Árfolyam különbözeti nyereség	2 281	1 196
Deviza árfolyamrés (marge) nyereség	1 837	2 592
<b>Összesen</b>	<b>4 122</b>	<b>115 791</b>

#### II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
<b>Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai</b>	<b>9 402</b>	<b>4 927</b>
Deviza árfolyamrés (marge) veszteség	9 402	4 927
<b>Összesen</b>	<b>9 402</b>	<b>4 927</b>

### II.3.3. Adófizetési kötelezettség

A társasági adóalap levezetése az adófizetési kötelezettség megállapításához

	adatok ezer Ft-ban
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>4 800 887</b>
Terven felüli értékcsökkenés adóévben visszaírt összege	214
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök számított nyilvántartási értéke	18 628
Kapott (járó) osztalék és részesedés címén az adóévben elszámolt bevétel	112 000
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi bevételként, vagy aktivált saját teljesítmény növeléseként, vagy adóévi költség, ráfordítás csökkenéseként elszámolt összeg	18 678
<b>Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen</b>	<b>149 520</b>
Számviteli törvény szerint az adóévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	17 020
Terven felüli értékcsökkenés összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök könyv szerinti értéke	214
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként vagy adóévi nettó árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	271
<b>Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen</b>	<b>17 505</b>
<b>Adóalap</b>	<b>4 668 872</b>
<b>Fizetendő adó (az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Tao csoport fizetendő adójából csoporttagként a Társaságra jutó fizetendő adó)</b>	<b>398 985</b>
2021-ben beküldésre került egy önellenőrzési bevallás, ennek Tao hatása 2.239 ezer forint volt.	

### 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	42	658 208	85 547
Részmunkaidős	5	28 464	4 677
<b>Összesen</b>	<b>47</b>	<b>686 672</b>	<b>90 224</b>
Állományon kívüli	14	33 706	647

A munkáltatói terhek az alábbiak szerint alakultak

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
Magánszemély után fizetendő szociális hozzájárulási adó	104 146	119 324
Szakképzési hozzájárulási kötelezettség	9 455	10 419
Egyéb bérjárulékok	3 043	3 333
Többes foglalkoztatás érdekében felmerült bérjárulék	1 954	995
Egészségügyi hozzájárulás	297	0
<b>Összesen</b>	<b>118 895</b>	<b>134 071</b>

#### III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai

A vezető tisztségviselők a 2021. évben tevékenységükért 54.596 ezer forint összegű díjazást kaptak.

A Felügyelő Bizottság és az Igazgatóság tagjai a 2021. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

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

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

#### III.3. A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása

A Társaság nem rendelkezett külföldi telephellyel 2020. és 2021. években.

## **IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK**

### **IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése**

A Társaság nem nyújtott garanciát és nem vállalt kezességet 2021. évben.

### **IV.2. Kapott garanciák részletezése**

A Társaság nem kapott hitelkeretet, garanciakeretet 2021. évben.

### **IV.3. A Társaság ellen indított perek**

A Társaság ellen nem volt folyamatban peres ügy 2021. évben.

## **V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK**

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2021-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2021.12.31-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.

## **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, 2021.12.31 napján a nettó eszközérték megközelítette a 401 milliárd forintot. Az Alap eszközeinek túlnyomó részét hozamtermelő, jó minőségű ingatlanokba fekteti, amiknél tőkeerős bérlekkel 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 meghaladta az 58,52 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 Társaság továbbá nyilvános, zártvégű, határozott futamidejű értékpapír alapokat is kínált befektetői részére, ezek az alapok futamidejük alatt a tőke megóvási ígéretre figyelemmel kamatozó instrumentumokat, valamint a többlet hozam lehetőségének biztosításaként vételi opciókat tartanak.

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

Budapest, 2022. március 16.



a Társaság vezetője  
(képviselője)

**Kenéz Dóra**  
vezérigazgató

**Garamvölgyi Erika**  
Háttérműveleti igazgató

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



## Cash-Flow kimutatás

## 1. számú melléklet

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
<b>I.</b>	<b>I. Működési cash flow (1-13. sorok)</b>	<b>81 634</b>	<b>528 381</b>
1a.	Adózás előtti eredmény + <i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	4 481 266 0	4 800 887 0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	17 432	-112 000
1.	<b>Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +</b>	<b>4 498 698</b>	<b>4 688 887</b>
2.	Elszámolt amortizáció +	18 807	17 020
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	0	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	0	48
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-390 818	228 901
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-20 419	75 131
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	376 830	-386 189
9.	Vevőkövetelés változása +	-3 929	-63 269
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-153 773	-129 176
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-1 780	-1 748
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-241 982	-401 224
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-4 000 000	-3 500 000
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)</b>	<b>-23 454</b>	<b>86 123</b>
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-23 454	-26 043
15.	Befektetett eszközök eladása +	0	166
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	112 000

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés		2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz- változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)</b>	<b>-17 650</b>	<b>0</b>
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	0
20.	Kötvény, 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 -	-17 650	0
	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +	0	0
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	<b>40 530</b>	<b>614 504</b>
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +	0	0
<b>V.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +</b>	<b>40 530</b>	<b>614 504</b>
	Pénzeszközök nyitó állománya	4 370 037	4 410 567
	Pénzeszközök záró állománya	4 410 567	5 025 071
	<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>40 530</b>	<b>614 504</b>

**Az Alapkezelő által kezelt alapok adatai**

**2. számú melléklet**

Befektetési alap neve	Befektetési alap típusa		Nettó eszközérték (2021.12.31)		Lejárat/ideje
Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlanfejlesztő Alap	Nyíltvégű	Zártkörű	23 928 527 794	HUF	határozatlan
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	95 753 090,86	USD	határozatlan
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	240 164 562,14	EUR	határozatlan
OTP IKON Származtatott Alap	Nyíltvégű	Zártkörű	501 904 616	HUF	határozatlan
OTP Ingatlanbefektetési Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	400 998 032 320	HUF	határozatlan
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	Nyíltvégű	Nyilvános	17 599 975 323	HUF	határozatlan
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	30 878 823,50	EUR	határozatlan
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	58 526 648 784	HUF	határozatlan
OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap	Zártvégű	Nyilvános	1 139 182 485	HUF	2022.08.05

**ÜZLETI JELENTÉS**  
**AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.**

**2021. évi gazdálkodásáról**

2022. március 16.

## 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 2021. év folyamán az alábbi alapok alapkezelési tevékenységét végezte:

- OTP Ingatlanbefektetési Alap,
- Balanz 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 Futam V. Tőkevédett Alap,  
(*határozott futamidő végével lejárt 2021/03/12-én*)
- OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap.

A Társaság működését 2021 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 alapvetően az általa kezelt alapok, ezen belül is elsősorban az ingatlanalapok teljesítménye és növekedése határozza meg. Az Alapkezelő egyetlen bevétele az alapkezelési díj, mely a mindenkori nettó eszközértékekre vetített összeg. Az Alapkezelő a COVID-19 világjárvány érezhető hatásai ellenére 2021-ben is eredményes évet zárt, nettó árbevétele az előző évi szintet meghaladta, míg adózott eredménye közel 4%-kal emelkedett a bázis év hasonló adatához viszonyítva. Az eredmény növekedés elsődlegesen a költséghatékony működés erősítésének köszönhető. A Balansz Ingatlanalap 2021-ban folytatta az eladási célra kijelölt ingatlanok értékesítést és az év során 139 darab lakóingatlan került ki a portfólióból, a könyv szerinti értéküknél átlagosan 23,1%-kal magasabb vételáron. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap ingatlan portfóliójából egy logisztikai és iroda ingatlant értékesített az Alapkezelő. Az Alap vagyona 2021 végére közel az előző évhez azonos szinten állt, az Alap nettó eszközértéke elérte a közel 401 milliárd forint értéket. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap fordulónapon érvényes nettó eszközértéke közel 58,53 milliárd forint volt, 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 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 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 kitétséget. A Társaság továbbá nyilvános, zártvégű, határozott futamidejű értékpapír alapokat is kínált befektetői részére, ezek az alapok futamidejük alatt a tőkemegóvási ígéretre figyelemmel kamatozó instrumentumokat, valamint a többlethozam lehetőségének biztosításaként vételi opciókat.

### **2.1.Külső tényezők alakulása**

Ahogy a gazdaság minden területére, úgy az ingatlanpiacra is hatása volt a COVID-19 világjárványnak. Az évek óta tartó túlkereslet 2020-ban mérséklődött az irodapiacon, mely tendencia 2021 végére javulni látszott, hiszen az utolsó negyedévben mért 112 ezer négyzetmétert meghaladó bruttó kereslet 30 százalékos növekedést jelent éves alapon. A kínálati oldalon viszont jelentős csökkenés tapasztalható a budapesti új irodaállományban a mérséklődő új fejlesztések, valamint a 2022-re csúszó átadások miatt. Az év során 44 ezer négyzetmétert alig meghaladó modern irodaterület került átadásra, mely az utóbbi évek egyik legkevesebb új kínálatát jelenti. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta növekedésnek indult az előző évek rekord alacsony szintjeiről, viszont stagnálást mutat egy éves viszonylatban: év végén 9,2 százalékon állt a két évvel korábbi 5,6 százalékhoz, valamint az egy évvel korábbi 9,1 százalékhoz képest. A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az elmúlt időszakban Budapesten, átlagosan 4,75 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 4,50%, Prága: 4,00%, Pozsony: 5,25%). Az előrejelzések alapján mérséklődő hozamszintek várhatóak a következő évben, mely a régió magas növekedési potenciáljával magyarázható. Az Alap 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. 2021-ben tovább nőtt a kereslet a bérlők felől ezen a részpiacon (635 ezer négyzetmétert meghaladó mértékben), mely a 2020-as rekord évhez képest is 18 százalékos bővülést jelentett, ami az egyre növekvő e-kereskedelem elterjedésének, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások megközelítőleg 346 ezer négyzetméter összterületet tettek ki Budapest környékén, mely közel háromszorosa az előző évi új kínálatnak. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2021. év végén 3,2 százalékon állt, ami 1,2 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 5,75 százalék volt 2021-ben, ami 1 százalékpontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest. A régióban is csökkent az ipari ingatlanok által elérhető hozam, de nálunk érhető el a legmagasabb hozamszint ebben a szegmensben (Varsó: 4,80%, Prága: 3,75%, Pozsony: 5,25%). Az elemzők a hozamok további mérséklődését prognosztizálják a szegmensben rejlő további magas növekedési potenciál és alacsony üresedési ráták következtében.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának egyik motorja a korábbi években a turizmus volt, mely az elmúlt két évben jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a pandémia miatt, így a turisták által gyakran látogatott bevásárló utcák forgalma is nagyot csökkent. 2021-ben 3,5 százalékkal bővült a kiskereskedelem, melyben jelentős szerepet játszott a ruházatkodási termékek iránt bővülő kereslet. A bővülő bevásárló központi forgalom még nem érte el a két évvel korábbi szinteket, melyet az online térbe költöző vásárlások elszívó hatása is okozhat, mely immár a teljes kiskereskedelmi forgalom 10 százalékát teszi ki.

2021-ben sor került a legnagyobb kereskedelmi ingatlan fejlesztés, az Etele City Center (55 000 négyzetméter) átadására, mely 90 százalék fölötti bérbeadottság mellett nyitotta meg a kapuit. A kiskereskedelmi (bevásárló utcai) hozamok nem változtak 2021-ben: Budapesten 5,25 százalékos szinten stagnáltak, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 5,35%, Prága: 4,75%, Pozsony: 5,00%).

Összességében elmondható, hogy az emelkedő kamatkörnyezet ellenére a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben mérsékelt árfolyamkockázat mellett.

## **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, 341,53 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 a COVID-19 járvány okozta bizonytalanságra – különösen kiemelt prioritásként került kezelésre.

A 2021. évi egy éves visszatekintő hozam 2,93 százalék volt, az Alap nettó eszközértéke több, 2021. év végén elérte a közel 401 milliárd forintot.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap kezeléséből származik a Társaság árbevételeinek 73%-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 Ingatlanfejlesztő Alap. Az átalakulás érintette az Alap befektetési politikáját, befektetői körét, nevét, és a nettó eszközérték számításának módját egyaránt. Elnevezése 2021. november 11-én az Alap befektetési politikájának bővítése okán a vonatkozó ágazati jogszabályok értelmében Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlanfejlesztő Alapra módosult. Továbbra is zártkörű ingatlanalként működik, de a lakóingatlanok aránya csökken az ingatlan portfólión belül. Az Alap befektetési politikájában nincs funkcionális megkötés, így a portfólióban megtalálható iroda, kereskedelmi és ipari célú ingatlanok, valamint telek is. A lakóingatlanok kisebb hányada került bérbeadásra, az elsődleges cél az értékesítés. Az Alap befektetési jegyei egyelőre nyilvánosan nem kerültek forgalmazásra.

Ennek az Alapnak a kezeléséből származik a Társaság árbevételeinek 8%-a.

### **OTP Reál sorozat tagjai**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. olyan befektetési termékeket is kínál a befektetőknek, amelyek elérést biztosítanak a kedvező jövőképpel bíró globális ingatlanbefektetési piachoz, aminek köszönhetően a bővülésből a hazai befektetők is profitálhatnak. Ilyenek az OTP Reál sorozatba tartozó származtatott, tőkevédett vagy részleges tőkemegóvást ígérő alapok, amelyek teljesítménye a nemzetközi ingatlanpiac teljesítményétől függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő által kezelt származtatott alapokból az elmúlt évben egy alap ért határozott futamideje végéhez.

Az Alapkezelő 2021-ben összesen két zártvégű származtatott alapot kezelt:

<b>Eszközérték érvényessége</b>	<b>Befektetési alap neve</b>	<b>Nettó eszközérték eFt</b>
2021.12.31	OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	1 139 183
2021.03.12	OTP REÁL FUTAM V ALAP	2 196 718*

*\* 2021. év során határozott futamidő vége miatt lejárt alapok megszűnés kori eszközértéke*

Az alapok által kibocsájtott befektetési jegyek a Felügyeleti nyilvántartásba vételt követő 30 napon belül bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére. A jegyzési időszak lezárása után



ezen a szabályozott piacon van lehetőség a befektetési jegyekkel történő kereskedésre, azonban nincs akadálya a tőzsdén kívüli piacon való adásvételnek sem.

### **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 befektetéseinek 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 kitettséget, 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. 2021. év végére az alap vagyona közel 58,53 mrd forint volt.

Az Alap befektetési célja, hogy magyarországi, kiváló bérbeadhatósággal rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű ingatlanokba fektetve, középtávon (legalább három éves távlatban) az állampapírokat és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjen el.

Az Alap a Társaság 2021. évi árbevételének 15%-át adta.

### **Devizás Ingatlan Alapba fektető Alapok**

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

2021. év végén a két alap vagyona rendre 95,75 millió USD és 240,16 millió EUR volt.

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

2021. év végén az Alap vagyona 30,88 millió EUR volt.

## **OTP IKON Származtatott Alap**

Az Alapkezelő 2018. június 1-én elindította intézményi befektetőknek kínált értékpapír alapját, 150 millió forint kezdő tőkével, 2021 év végére az Alap vagyona 501,90 millió forint volt.

Az Alap elsődleges célja az abszolút hozamú befektetési stratégia megvalósítása a portfólió aktív kezelésével. Az Alap befektetési 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 részvénytőzsdéhez 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 2021. 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 2021. 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 Ingatlan 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 – különös tekintettel a külső és belső piaci hatásokra, valamint a COVID-19 világjárvány okozta bizonytalanságokra – eredményesen zárta, árbevétele meghaladta a 2019 és 2020. évi szintet, míg adózott eredménye 18%-kal haladta meg 2019. év és 4%-kal haladta meg 2020. év azonos értékét.

### **4. Mérlegadatok alakulása**

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 12,56%-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 két zártvégű származtatott alapot kezelt a 2021-es gazdasági évben. A 2021. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 76%-át teszik ki az ingatlanalapok, 21%-ot a devizás alapok és 3%-ot az egyéb alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitétség 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. 2021. évben ezek mellett éreztették hatásukat a COVID-19 világjárvány okozta tőkepiaci, gazdasági és társadalmi sokkok, ezek ellenére a vagyon méretét sikerült az előző év végi szint közelében tartani. 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 ingatlanpiac alakulása bérleti oldalról és értékesítési oldalról egyaránt befolyásolja az ingatlanalapok hozamának alakulását.

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 tartása mellett döntött 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 alapok vagyonának jelentős hányadát biztonságos, fix hozamú eszközökbe fekteti, amivel biztosítható a fizetési ígéret részeként bemutatott részleges vagy teljes tőkemegóvás. A fennmaradó részt ingatlanpiaci mögöttes termékkel rendelkező származtatott termékbe fekteti, amivel a többlethozam elérésének a lehetőségét biztosítja a befektetőknek. A származtatott alapok által kibocsátott befektetési jegyek a nyilvántartásba való vételük után 30 nappal bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére, ott lehet kereskedni velük. Ezen alapoknak tehát nincsen a fentiekben említett visszaváltásokból eredő likviditási kockázatuk, de a tőzsdei kereskedésben ki vannak téve a kereslet/kínálati viszonyok változásának, így a tőzsdei vételi és eladási árfolyamok nem feltétlenül tükrözik a befektetési jegy valós értékét, azaz eltérhetnek a naponta kiszámolt és közzétett egy jegyre jutó nettó eszközértéktől.

## **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 7 százalék körüli 2021. évi GDP növekedés is alátámaszt. A 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 hazánkban a Magyar Nemzeti Bank már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, melynek végét 2022 felévének végére prognosztizálják az elmezők. Az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed is elkezdett már szigorítani monetáris kondíciókon, a piac pedig már hét kamatemelést vár a Fed-től 2022-ben.

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 ingatlanszektornak. Egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárazódnak. A magasabb inflációs környezetben a reál eszközökre növekszik a kereslet, ezért egyre többen keresik megtakarításaikkal az ingatlanbefektetéseket akár közvetlenül, akár közvetett úton, értékpapírokon keresztül.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani és versenyképes hozamot termelni. A megnövekedett infláció következtében megugró hozamszintek okozhatnak kisebb átértékelődést 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 2021-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2021.12.31-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.

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

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

Budapest, 2022. március 16.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Garamvölgyi Erika  
Háttérműveleti igazgató

Kenéz Dóra  
vezérigazgató

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