

OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

éves beszámoló

2024. december 31.

11909862-6630-114-01
Statisztikai számjel

01-10-044185
Cégjegyzék száma

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

2024.12.31.

MÉRLEG ESZKÖZÖK (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18+29)	111 788	129 650
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09)	21 910	17 927
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
05.	Vagyoni értékű jogok	21 910	17 927
06.	Szellemi termékek	-	-
07.	Üzleti vagy cégérték	-	-
08.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17)	39 878	61 723
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	12 120	36 870
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	27 758	24 853
14.	Tenyészállatok	-	-
15.	Beruházások, felújítások	-	-
16.	Beruházásokra adott előlegek	-	-
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28)	50 000	50 000
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 000	50 000
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
23.	Egyéb tartós részesedés	-	-
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
29.	IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS (29)	-	-

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
30.	B. Forgóeszközök (31+38+47+54)	11 061 723	12 792 816
31.	I. KÉSZLETEK (32-37)	-	-
32.	Anyagok	-	-
33.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-
34.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	-
35.	Késztermékek	-	-
36.	Áruk	-	-
37.	Készletekre adott előlegek	-	-
38.	II. KÖVETELÉSEK (39-46)	2 536 239	2 054 306
39.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 608 407	1 073 427
40.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	5	5
41.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
42.	Követelések egyéb rész.visz.-ban lévő vállalkozással szemben	-	-
43.	Váltókövetelések	-	-
44.	Egyéb követelések	927 827	980 874
45.	Követelések értékelési különbözete	-	-
46.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
47.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (48-53)	490 442	10 541 172
48.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
49.	Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
50.	Egyéb részesedés	490 442	490 442
51.	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
52.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	10 050 730
53.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
54.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (55-56)	8 035 042	197 338
55.	Pénztár, csekkek	-	-
56.	Bankbetétek	8 035 042	197 338
57.	C. Aktív időbeli elhatárolások (58-60)	15 492	151 367
58.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	8 297	143 006
59.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	7 195	8 361
60.	Halasztott ráfordítások	-	-
61.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+30+57)	11 189 003	13 073 833

Budapest, 2025. március 11.

.....
Cégszerű aláírás

11909862-6630-114-01
Statisztikai számjel

01-10-044185
Cégjegyzék száma

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

2024.12.31.

MÉRLEG FORRÁSOK (passzívák)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
62.	D. Saját tőke (63+65+66+67+68+69+72)	10 389 478	12 234 794
63.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000	100 000
64.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-
65.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	-	-
66.	III. TŐKETARTALÉK	-	-
67.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	4 816 024	6 789 478
68.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-
69.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (70+71)	-	-
70.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-
71.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
72.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	5 473 454	5 345 316
73.	E. Céltartalékok (74-76)	26 741	30 540
74.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	26 741	30 540
75.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
76.	Egyéb céltartalék	-	-
77.	F. Kötelezettségek (78+83+94)	554 261	520 983
78.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (79-82)	-	-
79.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
80.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
82.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-
83.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (84-93)	-	-
84.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-
85.	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-
86.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-
87.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-
88.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-
89.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
90.	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-
91.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
92.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
93.	Halasztott adókötelezettség	-	-

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
94.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (95-106)	554 261	520 983
95.	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-
96.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-
97.	Rövid lejáratú hitelek	-	-
98.	Vevőktől kapott előlegek	-	-
99.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	30 457	41 329
100.	Váltótartozások	-	-
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	366 882	376 503
102.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-
103.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
104.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	156 922	103 151
105.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
106.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások (108-110)	218 523	287 516
108.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-
109.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	218 523	287 516
110.	Halasztott bevételek	-	-
111.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (62+73+77+107)	11 189 003	13 073 833

Budapest, 2025. március 11.

.....
Cégszerű aláírás

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.

01-10-044185

Cégjegyzék száma

2024.12.31.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
01.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	11 266 456	11 812 116
02.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-
03.	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	11 266 456	11 812 116
04.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
05.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
06.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	-	-
07.	III. Egyéb bevételek	23 052	8 080
08.	Ebből: visszaírt értékvesztés	-	-
09.	05. Anyagköltség	25 416	27 760
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	435 684	494 552
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	6 606	9 288
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 491 984	4 286 605
14.	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	3 959 690	4 818 205
15.	10. Bérköltség	874 720	1 083 571
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	132 025	169 290
17.	12. Bérjárulékok	125 154	158 672
18.	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	1 131 899	1 411 533
19.	VI. Értékcsökkenési leírás	27 143	25 206
20.	VII. Egyéb ráfordítások	189 472	183 778
21.	Ebből: értékvesztés	-	-
22.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I±II+III-IV-V-VI-VII)	5 981 304	5 381 474

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
23.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-
24.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
25.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-
26.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
27.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-
28.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
29.	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7	461 245
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	7	332 640
31.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 836	477
32.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
33.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	1 843	461 722
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	8 130	13 251
42.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
43.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	8 130	13 251
44.	B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	-6 287	448 471
45.	C. Adózás előtti eredmény ($\pm A \pm B$)	5 975 017	5 829 945
46.	X. Adófizetési kötelezettség	501 563	484 629
47.	X/1. Halasztott adókülönbözet	-	-
48.	D. Adózott eredmény ($\pm C - X + X/1$)	5 473 454	5 345 316

Budapest, 2025. március 11.

.....
Cégszerű aláírás

OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

*Kiegészítő melléklet
a 2024. évi éves beszámolóhoz*

TARTALOMJEGYZÉK

I.	ÁLTALÁNOS RÉSZ.....	13
I.1.	A Társaság bemutatása.....	13
I.1.1.	Általános adatok.....	13
I.1.2.	A tulajdonosi struktúra.....	14
I.1.3.	Tevékenységi kör	14
I.1.4.	Jelentős események.....	14
I.2.	A számviteli politika főbb elemei	15
I.2.1.	A beszámoló összeállítása.....	15
I.2.2.	Alkalmazott értékelési szabályok.....	16
I.2.2.1.	Készletvezetés	16
I.2.2.2.	Értékvesztés és terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolási szabályai ...	16
I.2.2.3.	Értékcsökkenés elszámolási szabályok	18
I.2.2.4.	Az időbeli elhatárolás szabályai	18
I.2.2.5.	Céltartalékkal kapcsolatos elszámolási szabályok	18
I.2.2.6.	Devizás tételek értékelése, alkalmazott árfolyam.....	19
I.2.2.7.	Értékhelyesbítés és értékelési tartalék	19
I.2.2.8.	Valós értékelés.....	19
I.2.2.9.	Halasztott adó	19
I.2.3.	Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások.....	19
I.2.4.	Ellenőrzés, önellenőrzés	20
I.2.5.	Előző üzleti évtől eltérő eljárások hatása	20
II.	SPECIÁLIS RÉSZ.....	21
II.1.	A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA	21
II.1.1.	Az eszközök és források összetételének alakulása.....	21
II.1.2.	A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző mutatószámok	22
II.2.	A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	23
II.2.1.	Befektetett eszközök	23
II.2.1.1.	A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása	23
II.2.1.2.	Befektetett pénzügyi eszközök	26
II.2.2.	Forgóeszközök.....	27
II.2.2.1.	Készletek	27
II.2.2.2.	Követelések	27
II.2.2.3.	Értékpapírok	28
II.2.2.4.	Pénzeszközök.....	28

II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások.....	29
II.2.4. Saját tőke.....	29
II.2.5. Céltartalékok.....	30
II.2.6. Kötelezettségek	30
II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek.....	30
II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek.....	30
II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek.....	31
II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások.....	31
II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	32
II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye	32
II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele	32
II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények	32
II.3.1.3. Egyéb bevételek.....	32
II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások	33
II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások	34
II.3.1.6. Értékcsökkenési leírás	35
II.3.1.7. Egyéb ráfordítások.....	35
II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye	35
II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei	35
II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai	36
II.3.3. Adófizetési kötelezettség	36
II.3.4. Halasztott adó	37
III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK.....	38
III.1. A foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk.....	38
III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai	38
III.3. A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása	39
IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK.....	39
IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése	39
IV.2. Kapott garanciák részletezése	39
IV.3. A Társaság ellen indított perek	39
V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....	39
VI. A TÁRSASÁG PIACI KÖRNYEZETÉNEK ÉS ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK BEMUTATÁSA.....	39
Cash-Flow kimutatás 1. számú melléklet	41
Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapok 2024.12.31-re megállapított nettó eszközértéke - 2. számú melléklet:.....	43

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (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 cégjegyzékszámra került bejegyezésre a Cégbíróságnál.

I.1.1. Általános adatok

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

Az éves beszámoló aláírására a Társaság vezérigazgatója, Dr. Jandácsik Gábor Gyula (4551 Nyíregyháza, Pető utca 32.) és háttérműveleti igazgatója, Garamvölgyi Erika (1131 Budapest, Rokolya utca 30. A. lház. TT 21.) együttes képviseleti joggal jogosult.

A Társaság beszámolóját az OTP Bank Nyrt.-vel kötött szolgáltatási szerződésben foglaltak szerint az OTP Bank Nyrt. készíti.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Tuboly Zoltán (1212 Budapest, Kassai utca 41.), az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóság ügyvezető igazgatója. PM regisztrációs száma: 177289.

A hatályos törvényi rendelkezések szerint a Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A választott könyvvizsgáló adatai:

Könyvvizsgáló cég neve:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
Címe:	1132 Budapest, Váci út 20.
Bejegyzés helye:	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Bejegyzés száma:	01-09-267553
A személyében felelős könyvvizsgáló:	Szépfalvi Zsuzsanna
Regisztrációs szám:	005313
Címe:	1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. fszt. 2.

I.1.2. A tulajdonosi struktúra

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

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

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

I.1.3. Tevékenységi kör

A Társaság főtevékenysége: alapkezelés.

Tevékenységi köre:

- kockázatkezelés
- befektetéskezeléshez kapcsolódó adminisztratív feladatok részbeni ellátása
- a kezelt alapok eszközeihez tartozó tevékenységek
- értékesítést végző személyek oktatása

A Társaság által kezelt nyilvános alapok 2024.12.31-re vonatkozó nettó eszközértéke a 2. számú mellékletben került bemutatásra.

I.1.4. Jelentős események

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2022., 2023., 2024. év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy sem a korábbi, sem a 2024. december 31-i beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül. Az OTP Bank (mint anyavállalat) menedzsmentjének értékelése alapján az orosz-ukrán konfliktus az OTP Bank üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére, tevékenységeinek eredményességére, likviditására, tőkehelyzetére nincsen jelentős negatív hatással. A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos jelentős bizonytalanság nem merült fel.

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

I.2. A számviteli politika főbb elemei

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

A Társaság számviteli rendje és beszámolója a Számviteli törvényen alapul.

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

A Társaság **kettős könyvvitelt** vezet.

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

I.2.1. A beszámoló összeállítása

A beszámoló fordulónapja: 2024. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2025. 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.

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 hozzárendelhetők lennének, illetve nem változott meg az eszközök besorolása.

A beszámoló összeállításakor az összehasonlíthatóság követelménye biztosított, nem kerül sor az értékelési elvek megváltoztatására a tartósan megváltozott körülmények miatt.

Lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a felhasználók döntéseit.

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

A Társaság tevékenységére tekintettel a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény, a Számviteli törvény, és az elektronikus

ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény előírásainak figyelembevételével kell eleget tenni a közzétételi kötelezettségeknek.

A Társaság a beszámolóit az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat útján teszi közzé.

I.2.2. Alkalmazott értékelési szabályok

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

- Számviteli politika
- Eszközök és források leltárkészítési és leltározási szabályzata
- Pénzkezelési szabályzat
- Szolgáltatás elkülönítési szabályzat
- Szigorú számadású bizonylatok, nyomtatványok kezeléséről, nyilvántartásuk és elszámoltatásuk rendjéről és azok ellenőrzéséről szóló szabályzat

A Társaság a vállalkozási tevékenységét közvetlenül és közvetett módon szolgáló eszközeit bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) értéken értékeli, csökkentve az elszámolt értékcsökkenéssel és értékvesztéssel, növelve az értékhelyesbítéssel.

Az eszközök bekerülési értéke azon ráfordítások együttes összege, amelyek az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében – az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig – merültek fel, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolhatók az eszköz beszerzési költségét jelentik, tehát beletartoznak az eszköz beszerzési árába.

I.2.2.1. Készletvezetés

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

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

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

Egy adott eszköz könyv szerinti értéke és a piaci értéke közötti 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

különbözet tartósnak mutatkozik.

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

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

Tulajdoni részesedések értékvesztése

A Társaság a tulajdoni részesedést jelentő befektetései esetén – függetlenül attól, hogy az forgóeszközök, illetve befektetett pénzügyi eszközök között szerepel – értékvesztést számol el a befektetés könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti veszteségjellegű 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.

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

I.2.2.3. Értékcsökkenés elszámolási szabályok

Terv szerinti értékcsökkenés, amortizáció elszámolásának módja

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

A Társaságnál a terv szerinti értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök maradványértékének meghatározása egyedileg történik.

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

Szoftver	33%; 16,66%
Vagyoni értékű jogok	14,5-33,3%
Bérelt ingatlanon végzett beruházás	20,0%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	14,5-50%

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

Nem történt változás az eszközök értékcsökkenésének megtervezéskor figyelembe vett körülményekben.

Kis összegű tárgyi eszköz

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

I.2.2.4. Az időbeli elhatárolás szabályai

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

I.2.2.5. Céltartalékkal kapcsolatos elszámolási szabályok

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

A kötelezettség megszűnéskor, illetve az abból adódó veszteség realizálásakor a céltartalék

összege kivezetésre kerül.

A le nem zárt peres ügyekkel kapcsolatos várható kötelezettségekre, a Társaság az alábbi szabályoknak megfelelően képez céltartalékot:

- amennyiben a peresztés esélye nagyobb vagy egyenlő, mint 50%, a Társaság a függő kötelezettség teljes összegére céltartalékot képez
- amennyiben a peresztés esélye kisebb, mint 50%, a Társaság nem képez céltartalékot.

I.2.2.6. Devizás tételek értékelése, alkalmazott árfolyam

A valutakészlet, illetve a devizában felmerült követelés, kötelezettség bekerüléskori forintértéke:

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

A külföldi pénzügyi eszközök, illetve kötelezettségek hóvégi ártérítelésére 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.2.2.9. Halasztott adó

A Társaság a halasztott adókövetelés és halasztott adókötelezettség kimutatásának lehetőségével nem él.

I.2.3. Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

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

Kivételes nagyságú bevételnek, költségnek, ráfordításnak a Társaság azt az eredménytételt tekinti, amely eléri vagy meghaladja a Társaság előző évi nettó árbevételének a 10%-át, de

legalább a 10 millió forintot.

A Társaságnál a tárgyidőszakban nem volt kivételes előfordulású tétel.

I.2.4. Ellenőrzés, önellenőrzés

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

Az összeghatárnál a hibás tételek összegét - egyedi hibakorrekciók esetén – cégenként/üggyfelenként 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	2023.12.31.		2024.12.31.		Változás	Változás
	ezer Ft	%	ezer Ft	%	ezer Ft	%
Befektetett eszközök	111 788	1,00	129 650	0,99	17 862	15,98
Immateriális javak	21 910	0,20	17 927	0,14	-3 983	-18,18
Tárgyi eszközök	39 878	0,35	61 723	0,47	21 845	54,78
Befektetett pénzügyi eszközök	50 000	0,45	50 000	0,38	0	0,00
Forgóeszközök	11 061 723	98,86	12 792 816	97,85	1 731 093	15,65
Készletek	0	0,00	0	0,00	0	-
Követelések	2 536 239	22,67	2 054 306	15,71	-481 933	-19,00
Értékpapírok	490 442	4,38	10 541 172	80,63	10 050 730	2049,32
Pénzeszközök	8 035 042	71,81	197 338	1,51	-7 837 704	-97,54
Aktív időbeli elhatárolások	15 492	0,14	151 367	1,16	135 875	877,07
Eszközök összesen	11 189 003	100,00	13 073 833	100,00	1 884 830	16,85
Saját tőke	10 389 478	92,85	12 234 794	93,58	1 845 316	17,76
Jegyzett tőke	100 000	0,89	100 000	0,76	0	0,00
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Eredménytartalék	4 816 024	43,04	6 789 478	51,93	1 973 454	40,98
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Adózott eredmény	5 473 454	48,92	5 345 316	40,89	-128 138	-2,34
Céltartalékok	26 741	0,24	30 540	0,23	3 799	14,21
Kötelezettségek	554 261	4,95	520 983	3,99	-33 278	-6,00
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	554 261	4,95	520 983	3,99	-33 278	-6,00
Passzív időbeli elhatárolások	218 523	1,95	287 516	2,20	68 993	31,57
Források összesen	11 189 003	100,00	13 073 833	100,00	1 884 830	16,85

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

adatok %-ban

Mutató megnevezése	Számítási mód	2023.12.31.	2024.12.31.	Változás
Eszközarányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Eszközök összesen	53,46	41,16	-12,30
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Források összesen	92,85	93,58	0,73
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	1,00	0,99	-0,01
Befektetett eszközök fedezete I.	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	9 293,91	9 436,79	142,88
Befektetett eszközök fedezete II.	<u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség</u> Befektetett eszközök	9 293,91	9 436,79	142,88
Azonnali likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	1 449,69	37,88	-1 411,81
Éves likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	1 995,76	2 455,52	459,76
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	4,95	3,98	-0,97
Eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	5,33	4,26	-1,07
Nettó eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke	-19,08	-12,53	6,55
Tőkearányos nyereség	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	52,68	43,69	-8,99
Tőkearányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Saját tőke	57,57	43,98	-13,59
Árbevétel arányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Nettó árbevétel	53,09	45,56	-7,53
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel	53,03	49,36	-3,67
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	48,58	45,25	-3,33
Tőkeerősség	<u>Saját tőke</u> Eszközök összesen	92,85	93,58	0,73

II.2. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

II.2.1. Befektetett eszközök

II.2.1.1. A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása

A tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értékének alakulása

adatok ezer Ft-ban

Bruttó érték levezetése	Nyitó érték	Évközi növekedés	Eszközök átsorolása	Évközi csökkenés	Záró érték
Immateriális javak	133 361	2 595	0	0	135 956
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	133 361	2 595	0	0	135 956
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	119 639	80 944	0	41 506	159 077
Ingatlanok, kapcsolódó vagyoni értékű jogok	17 791	30 402	0	0	48 193
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	101 848	10 070	0	1 034	110 884
Beruházások, felújítások	0	40 472	0	40 472	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0
Összesen	253 000	83 539	0	41 506	295 033

A tárgyi eszközök és immateriális javak halmozott terv szerinti értékcsökkenésének alakulása
 adatok ezer Ft-ban

Értékcsökkenés levezetése	Nyitó érték	Évközi növekedés	Eszközök átsorolása	Évközi csökkenés	Záró érték
Immateriális javak	111 451	6 578	0	0	118 029
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	111 451	6 578	0	0	118 029
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	79 761	18 628	0	1 035	97 354
Ingatlanok, kapcsolódó vagyoni értékű jogok	5 671	5 652	0	0	11 323
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	74 090	12 976	0	1 035	86 031
Összesen	191 212	25 206	0	1 035	215 383

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

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

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének alakulása

adatok ezer Ft-ban

2024.12.31.	Bruttó érték	Halmazott értékcsökkenés	Nettó érték
Immateriális javak	135 956	118 029	17 927
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	135 956	118 029	17 927
Szellemi termékek	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
Tárgyi eszközök	159 077	97 354	61 723
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	48 193	11 323	36 870
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	110 884	86 031	24 853
Beruházások, felújítások	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
Összesen	295 033	215 383	79 650

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

II.2.1.2. Befektetett pénzügyi eszközök

1. Részesedések

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Részesedések bruttó értéke		
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban bruttó értéke	50 000	50 000
Bruttó érték összesen	50 000	50 000
Részesedések értékvesztése		
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban értékvesztése	0	0
Értékvesztés összesen	-	-
Részesedések értékhelyesbítése		
Érték helyesbítés összesen	-	-
Részesedések nettó értéke		
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 000	50 000
Nettó érték összesen	50 000	50 000

Részesedésekre képzett értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett részesedésekre elszámolt értékvesztéssel 2023. és 2024. december 31-én.

A Társaság közvetlen tulajdonában álló leányvállalatok 2024. december 31-én:

Társaság neve	OTP Ingatlankezelő Kft.
Székhelye	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Befektetés bruttó értéke	50 000
Befektetésre elszámolt értékvesztés	-
Törzstőke	50 000
Tőketartalék	-
Lekötött tartalék	-
Eredménytartalék	-49
Értékelési tartalék	-
Tárgyévi árbevétel	0
Tárgyévi eredmény	-2 332
Tulajdoni arány	100%
Alapítás / vásárlás	Alapítás
Alapítás / vásárlás időpontja	2017.05.30
Devizanem	HUF
Létszám (fő)	0

2. Tartósan adott kölcsön és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

A Társaság nem rendelkezett tartósan adott kölcsönrel és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírral 2023. és 2024. december 31-én.

II.2.2. Forgóeszközök

II.2.2.1. Készletek

A készletek bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

A Társaság nem rendelkezett készlettel 2023. és 2024. december 31-én.

II.2.2.2. Követelések

A követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) bruttó értéke	1 608 407	1 073 427
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>1 608 407</i>	<i>1 073 427</i>
Egyéb követelések bruttó értéke	927 832	980 879
<i>Kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>927 827</i>	<i>980 874</i>
Bruttó értéke összesen	2 536 239	2 054 306
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) értékvesztése	0	0
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Tagi kölcsön követelésre képzett értékvesztés	0	0
Egyéb követelések értékvesztése	0	0
<i>Kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Értékvesztés összesen	0	0
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 608 407	1 073 427
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	5	5
Egyéb követelések	927 827	980 874
Nettó érték összesen	2 536 239	2 054 306

1. Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Partnertársaság	2023.12.31.	2024.12.31.
OTP BANK NYRT.	5	5
Összesen	5	5

2. Egyéb, nem kapcsolt vállalkozással szembeni követelések

Az egyéb követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése
adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Egyéb követelések bruttó értéke		
Szállítóval szembeni követelések	42 326	8 334
Adó és költségvetési követelések	266	5 584
Egyéb követelések	885 235	966 956
Összesen	927 827	980 874
Egyéb követelések értékvesztése	0	0
Egyéb követelések nettó értéke	927 827	980 874

II.2.2.3. Értékpapírok

Az értékpapírok bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése
adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Értékpapírok bruttó értéke		
Egyéb részesedés	490 442	490 442
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	10 050 730
Bruttó érték összesen	490 442	10 541 172
Értékpapírokra képzett értékvesztés		
Egyéb részesedés	0	0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
Értékvesztés összesen	0	0
Nettó érték összesen	490 442	10 541 172

Értékpapírok értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett értékpapírok értékvesztés állomány alakulása tétellel 2023. és 2024. december 31-én.

II.2.2.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Pénzeszközök bruttó értéke		
Bankbetétek	8 035 042	197 338
Bruttó érték összesen	8 035 042	197 338
Pénzeszközökre képzett értékvesztés	0	0
Pénzeszközök nettó értéke	8 035 042	197 338

II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	8 297	143 006
<i>Kamatbevétel aktív időbeli elhatárolása</i>	0	128 605
<i>Egyéb bevételek elhatárolása</i>	8 297	14 401
Költségek aktív időbeli elhatárolása	7 195	8 361
Összesen	15 492	151 367

II.2.4. Saját tőke

A Saját tőke alakulása

adatok ezer Ft-ban					
Megnevezés	2023. december 31-ei egyenleg	2023. évi eredmény átvezetése	Osztalékfizetés eredmény- tartalék terhére	Adózott eredmény	2024. december 31-ei egyenleg
Jegyzett tőke	100 000	0	0	0	100 000
Tőke- tartalék	0	0	0	0	0
Eredmény- tartalék	4 816 024	5 473 454	-3 500 000	0	6 789 478
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	5 473 454	-5 473 454	0	5 345 316	5 345 316
Saját tőke	10 389 478	0	-3 500 000	5 345 316	12 234 794

A Társaság nem rendelkezik lekötött tartalékkal.

A Társaság vezérigazgatója javasolja, hogy a Társaság a teljes 2024. évi adózott eredményét eredménytartalékba helyezze és ebből 3 500 000 ezer forintot osztalékként fizessen ki a részvényesek részére.

II.2.5. Céltartalékok

Céltartalék állomány megoszlása

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	26 741	30 540
Összesen	26 741	30 540

Céltartalék állomány levezetése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Január 1-jei egyenleg	17 974	26 741
Beolvadással keletkezett céltartalék		
Céltartalék képzés	8 767	3 799
Céltartalék felhasználás, felszabadítás	0	0
December 31-i egyenleg	26 741	30 540

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

Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni céltartalékok bemutatása, és a felhasználás jogcímei

A Társaság nem rendelkezett kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt céltartalék állománnyal 2023. és 2024. december 31-én.

II.2.6. Kötelezettségek

II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hátrasorolt kötelezettséggel 2023. és 2024. december 31-én.

II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettséggel 2023. és 2024. december 31-én. Továbbá, a hosszú lejáratú kötelezettségekből nem volt olyan rész, amelyek zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosítottak volna.

II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	30 457	41 329
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	366 882	376 503
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	366 479	366 652
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalattal szemben</i>	403	9 851
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	156 922	103 151
Összesen	554 261	520 983

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Adótartozások és költségvetési kötelezettségek nem kapcsolt vállalattal szemben	156 922	103 151
Összesen	156 922	103 151

II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31.	2024.12.31.
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	218 523	287 516
Munkabér és járulékainak elhatárolása	167 238	274 992
Egyéb passzív elhatárolás	51 285	12 524
Összesen	218 523	287 516

II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye

II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		
Alapkezelői díjbevétel	11 238 112	11 782 869
Egyéb árbevételek	28 134	29 072
Közvetített szolgáltatások árbevétele	210	175
Összesen	11 266 456	11 812 116
Export értékesítés nettó árbevétele		
Összesen	0	0
Összes értékesítés nettó árbevétel	11 266 456	11 812 116
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>ebből: kapcsolt vállalattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

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

2024-ben nem tette lehetővé az Alap teljesítménye a sikerdíj fizetést.

II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények

A Társaságnál nem merültek fel aktivált saját teljesítmények 2023. és 2024. évek során.

II.3.1.3. Egyéb bevételek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Immat. javak és tárgyi eszk. értékesítésének bevétele	3 173	58
Egyéb egyéb bevétel	19 879	8 022
Összesen	23 052	8 080
<i>ebből: kapcsolt vállalattal szemben</i>	<i>14 830</i>	<i>270</i>

II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Anyagköltség	25 416	27 760
Igénybe vett szolgáltatások értéke	435 684	494 552
Egyéb szolgáltatások értéke	6 606	9 288
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	3 491 984	4 286 605
Összesen	3 959 690	4 818 205

1. Anyagköltség részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Közüzem díjak	12 676	13 443
Járművek költségei	9 916	10 340
Egyéb anyagköltség	2 218	3 309
Műszaki berendezések költségei	606	668
Összesen	25 416	27 760

2. Igénybe vett szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Számítás- és ügyviteltechnikai eszközökkel kapcsolatos költségek	143 542	175 632
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	110 519	116 405
Ingatlan bérleti díjak	54 749	65 908
Egyéb bérleti díjak	38 277	45 448
Szakértői díjak	44 440	40 180
Ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások költségei	28 215	39 947
Postaköltség	5 158	6 697
Marketing költségek	10 784	4 335
Összesen	435 684	494 552

A Társaság könyvvizsgálati díja a 2024. évben 4.942 ezer forint + ÁFA.

A Társaságnál 2024. évben nem volt könyvvizsgáló által egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatás, adótanácsadói szolgáltatás és egyéb, nem könyvvizsgálói szolgáltatás.

3. Egyéb szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Kamarai tagdíj	4 070	4 494
Bankköltség	1 621	2 809
Engedélyezési és hatósági díjak	779	1 985
Biztosítási díjak	136	0
Összesen	6 606	9 288

4. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

A Társaságnál nem merült fel eladott áruk beszerzési értéke tétel 2023. és 2024. december 31-én.

5. Eladott (közvetített) szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Értékpapírforgalmazás ráfordításai	3 486 035	4 280 654
Továbbszámlázott, egyéb kiszámlázott szolg. ráfordítása	5 949	5 951
Összesen	3 491 984	4 286 605

II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Béreköltség	874 720	1 083 571
Személyi jellegű egyéb kifizetések	132 025	169 290
Bérfelárulások	125 154	158 672
Összesen	1 131 899	1 411 533

II.3.1.6. Értécsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Tárgyi eszközök értécsökkenése	10 927	11 665
Immateriális javak értécsökkenése	6 338	6 578
Ingatlanok értécsökkenése	3 518	5 652
Kisértékű eszközbeszerzés értécsökkenése	6 360	1 311
Összesen	27 143	25 206

II.3.1.7. Egyéb ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Adók	178 320	172 449
Egyéb egyéb ráfordítások	2 114	5 749
Céltartalék képzés	8 767	3 799
Bírságok	214	1 781
Immat és tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	57	0
Összesen	189 472	183 778

II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye

II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	7	461 245
<i>ebből: anyavállalattól kapott</i>	<i>7</i>	<i>332 640</i>
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 836	477
Deviza árfolyamrés (marge) nyereség	1 751	477
Árfolyam különbözeti nyereség	85	0
Összesen	1 843	461 722

II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	8 130	13 251
Deviza árfolyamrész (marge) veszteség	8 130	10 956
Árfolyam különbözeti veszteség	0	2 295
Összesen	8 130	13 251

II.3.3. Adófizetési kötelezettség

A társasági adóalap levezetése az adófizetési kötelezettség megállapításához

adatok ezer Ft-ban

Adózás előtti eredmény	5 829 945
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök számított nyilvántartási értéke	19 659
Az adóévben vagy az előző adóévekben az adóalapot növelő bírságok, továbbá törvényben előírt jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevétel	282
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi bevételként, vagy aktivált saját teljesítmény növeléseként, vagy adóévi költség, ráfordítás csökkenéseként elszámolt összeg	11 897
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen	31 838
Várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre képzett céltartalék ráfordításként elszámolt összege	3 799
Számviteli törvény szerint az adóévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	25 206
Jogerős határozatban megállapított bírság, törvényben előírt jogkövetkezmények ráfordításaként elszámolt összege	1 781
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként vagy adóévi nettó árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	16 536
Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen	47 322
Adóalap	5 845 429
Fizetendő adó (az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Tao csoport fizetendő adójából csoporttagként a Társaságra jutó fizetendő adó)	484 629

Globális minimumadó

A globális minimumadó szabályai bevezetésre kerültek egyes joghatóságokban, amelyekben az OTP Csoport jelen van, így különösen az Európai Unió tagállamaiban. A csoport a szabályozás hatálya alá esik. A 15%-os tényleges adómértéket előíró szabályozás a Csoport 2024. január 1-jén kezdődő éve vonatkozásában lépett hatályba. A globális minimumadó szabályozást a magyar jogba a globális minimum-adószintet biztosító kiegészítő adókról és ezzel összefüggésben egyes adótörvények módosításáról szóló 2023. évi LXXXIV. törvény ültette át.

A globális minimumadóra vonatkozó magyar szabályozás választási lehetőséget ad arra vonatkozóan, hogy a magyarországi csoporttagok vonatkozásában esetlegesen felmerülő kiegészítő adó megfizetésére a magyarországi csoporttagok (a jogszabályban meghatározott arányban) vagy egy kijelölt csoporttag legyen kötelezett. Ez a választás évenként megváltoztatható. Az OTP Csoport a 2024. december 31-ével zárult év vonatkozásában az OTP Bank Nyrt-t jelöli ki az esetlegesen felmerülő kiegészítő adó megfizetésére kötelezettnek. Így a Társaságot kiegészítő adó esetleges felmerülése esetén sem terheli adófizetési kötelezettség.

II.3.4. Halasztott adó

A Társaság a halasztott adókövetelés és halasztott adókötelezettség kimutatásának lehetőségével nem él.

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

III.1. A foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk

Állomány csoport megnevezése	Átlagos létszám (fő)	Bérköltség (ezer Ft)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)
Teljes munkaidős	44	980 558	153 027
Részmunkaidős	8	95 122	15 549
Összesen	52	1 075 680	168 576
Állományon kívüli	8	7 891	714

A munkáltatói terhek az alábbiak szerint alakultak

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
Magánszemély után fizetendő szociális hozzájárulási adó	119 915	151 641
Egyéb bérjárulékok	4 351	6 243
Többszörös foglalkoztatás érdekében felmerült bérjárulék	888	788
Összesen	125 154	158 672

III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai

A vezető tisztségviselők a 2024. évben tevékenységükért 69.516 ezer forint összegű díjazást kaptak.

A Felügyelő Bizottság tagjai a 2024. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

Az Igazgatóság tagjai a 2024. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

A Társaság nem nyújtott előleget, illetve kölcsönt a vezető tisztségviselőknél.

A Társaság nem nyújtott előleget, illetve kölcsönt sem a Felügyelő Bizottság tagjainak.

A Társaság nem nyújtott előleget, illetve kölcsönt sem az Igazgatóság tagjainak.

A Társaság nem tart nyilván nyugdíjfizetési kötelezettséget a korábbi vezető tisztségviselőknél.

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

A Társaság nem tart nyilván nyugdíjfizetési kötelezettséget a korábbi Igazgatóság tagjainak.

A vezető tisztségviselők nevében nem történt garanciavállalás a tárgyidőszakban.

III.3. A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása

A Társaság nem rendelkezett külföldi telephellyel 2023. és 2024. években.

IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése

A Társaság nem nyújtott garanciát és nem vállalt kezességet 2024. évben.

IV.2. Kapott garanciák részletezése

A Társaság nem kapott hitelkeretet, garanciakeretet 2024. évben.

IV.3. A Társaság ellen indított perek

A Társaság ellen nem volt folyamatban peres ügy 2024. évben.

V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

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

VI. A TÁRSASÁG PIACI KÖRNYEZETÉNEK ÉS ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK BEMUTATÁSA

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

A Társaság által kezelt befektetési alapok között a legnagyobb kezelt vagyonnal az OTP Ingatlanbefektetési Alap rendelkezik, 2024.12.31 napján a nettó eszközérték megközelítette az 533,88 milliárd forintot. Az Alap eszközeinek túlnyomó részét hozamtermelő, jó minőségű ingatlanokba fekteti, amiknél tökeerős bérlőkkel hosszú távú bérleti szerződések megkötését helyezi hangsúlyba.

A Társaság által kezelt másik közvetlen ingatlanokba fektető nyilvános alap az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap, melynek fordulónapon érvényes nettó eszközértéke megközelítette az 67,37 milliárd forintot. Az OTP PRIME Alap magasabb kockázatviselési hajlandósággal és befektetési időhorizonttal rendelkező befektetők számára elérhető alap, portfóliójába tökeerős 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 kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett. Veszélyes hulladék, környezetre káros anyag a Társaságnál nem keletkezett.

Budapest, 2025. március 11.

.....
a Társaság vezetője
(képviselője)

Cash-Flow kimutatás

1. számú melléklet

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
I.	I. Működési cash flow (1-13. sorok)	1 938 589	-7 794 694
1a.	Adózás előtti eredmény + <i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	5 975 017 0	5 829 945 0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	5 975 017	5 829 945
2.	Elszámolt amortizáció +	27 143	25 206
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0	0
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	8 767	3 799
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-3 116	-58
6.	Szállítói kötelezettség változása +	74 321	20 493
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-82 709	-53 771
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	62 556	68 993
9.	Vevőkövetelés változása +	5 613	534 980
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-122 973	-10 103 777
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-4 467	-135 875
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-501 563	-484 629
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	-3 500 000	-3 500 000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-18 270	-43 010
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-21 532	-43 067
15.	Befektetett eszközök eladása +	3 262	57
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18.	Kapott osztalék, részesedés +	0	0

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés		2023.01.01- 2023.12.31	2024.01.01- 2024.12.31
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	0	0
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	0	0
20.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) +	1 920 319	-7 837 704
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	1 920 319	-7 837 704
	Pénzeszközök nyitó állománya	6 114 723	8 035 042
	Pénzeszközök záró állománya	8 035 042	197 338
	Pénzeszközök állományváltozása	1 920 319	-7 837 704

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapok 2024.12.31-re megállapított nettó eszközértéke - 2. számú melléklet:

Nyilvános nyíltvégű alapok:

Alap	Adatok pénznemben	Pénznem
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	67,365,950,616	HUF
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	533,879,978,173	HUF
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	13,632,220,856	HUF
Összesen	614,878,149,645	HUF
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	34,428,823.07	EUR
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	120,859,228.09	EUR
Összesen	155,288,051.16	EUR
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	57,400,983.11	USD
Összesen	57,400,983.11	USD