

OTP Ingatlanbefektetési Alap

**Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés**

2025. december 31.

**OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025**

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló

2025. december 31.

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024.12.31. eFt	2025.12.31. eFt
1	A. Befektetett eszközök	369 705 362	364 410 574
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	326	5 663
3	1. Szellemi termékek	326	5 663
4	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	369 705 036	364 404 911
5	1. Ingatlanok	273 884 356	317 242 967
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	82 948 190	46 571 908
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	10 618	7 969
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	14 505 619	305 507
10	6. Beruházásokra adott előlegek	453 225	276 560
11	7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete	-2 096 972	0
12	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
13	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
14	2. Tartós részesedések	0	0
15	3. Tartós részesedések értékelési különbözete	0	0
16	4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
17	5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete	0	0
18	B. Forgóeszközök	180 113 799	161 966 304
19	I. KÉSZLETEK	2 389 438	1 028 400
20	1. Ingatlankészletek	2 336 666	575 510
21	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	52 772	452 890
22	II. KÖVETELÉSEK	22 220 470	11 039 573
23	1. Követelések	22 631 286	11 210 112
24	2. Követelések értékvesztése (-)	-410 816	-170 539
25	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
26	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
27	III. ÉRTÉKPAPIROK	132 305 035	126 157 593
28	1. Értékpapírok	127 151 715	123 437 021
29	2. Értékpapírok értékelési különbözete	5 153 320	2 720 572
30	a) kamatokból, osztalékokból	2 022 842	1 243 951
31	b) egyéb	3 130 478	1 476 621
32	IV. PÉNZESZKÖZÖK	23 198 856	23 740 738
33	1. Pénzeszközök	23 198 856	23 740 738
34	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
35	C. Aktív időbeli elhatárolások	554 322	440 569
36	1. Aktív időbeli elhatárolások	554 322	440 569
37	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
38	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-7 618 332	5 332 420
39	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	542 755 151	532 149 867

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024.12.31. eFt	2025.12.31. eFt
40	E. Saját tőke	529 110 773	517 216 446
41	I. INDULÓ TŐKE	181 127 749	167 731 126
42	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	589 617 852	612 451 717
43	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-408 490 103	-444 720 591
44	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	347 983 024	349 485 320
45	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	169 063 696	142 030 936
46	2. Értékelési különbözet tartaléka	78 438 978	55 077 790
47	3. Előző év(ek) eredménye	74 803 488	100 480 350
48	4. Üzleti év eredménye	25 676 862	51 896 244
49	F. Céltartalékok	36 692	36 692
50	G. Kötelezettségek	8 984 076	10 965 791
51	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
52	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8 984 076	10 965 791
53	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
54	H. Passzív időbeli elhatárolások	4 623 610	3 930 937
55	FORRÁSOK ÖSSZESEN	542 755 151	532 149 867

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024.01.01.- 2024.12.31. eFt	2025.01.01.- 2025.12.31. eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	42 837 110	35 144 267
2	II. Egyéb bevételek	1 014 994	24 331 135
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	8 016 705	1 782 955
4	IV. Működési költségek	25 968 374	26 083 906
5	V. Egyéb ráfordítások	1 877 139	12 221 487
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	31 294 134	36 885 749
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	13 607 158	4 376 559
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	25 676 862	51 896 244

A kiegészítő melléklet a mérleg és eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2025.01.01. - 2025.12.31.

2026. április 29.

Tartalomjegyzék

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA	2
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	9
2.1. Befektetett eszközök	9
2.2. Tartós részesedések	10
2.3. Tartósan adott kölcsön.....	10
2.4. Készletek	10
2.5. Követelések	11
2.6. Értékpapírok.....	12
2.7. Pénzeszközök	13
2.8 Aktív időbeli elhatárolások.....	13
2.9. Származékos ügyletek	14
2.10. Saját tőke.....	16
2.11. Céltartalék.....	16
2.12.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek	17
2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek	17
2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	18
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK.....	19
3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása	19
3.2. Egyéb bevételek alakulása	19
3.3. Működési költségek alakulása.....	19
3.4. Egyéb ráfordítások alakulása.....	20
3.5. Pénzügyi műveletek eredménye	21
3.6. Fizetett, fizetendő hozam	21
4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK.....	21
5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS	22
6. CASH FLOW KIMUTATÁS	32
7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK	33
8. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK	34

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban „Alapkezelő”) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének III/120.013-1/2002. számú határozata alapján a 2002. november 26-28-i jegyzési időszakban nyilvános forgalomba hozatal útján értékesítette az OTP Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „Alap”) dematerializált formában előállított, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegyeit.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alapot, mint nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű ingatlanalapot az 1211-05 lajstromozási számon, 4,509,590,000 Ft induló saját tőkével a III/120.013-1/2002. sz. határozatával a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete nyilvántartásba vette 2002. december 5-én.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó utca 5-11.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Ingatlanértékelők: KPMG Tanácsadó Kft.
1139 Budapest, Váci út 31.

SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Kft.
1094 Budapest, Mester u. 54. I.em. 1-6.

Grant Thornton Valuation Kft.
1032 Budapest, (West Point Business Center) Váci út 18. VIII. em.

Főforgalmazó: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Könyvvizsgáló: Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartási szám: 001165

Bejegyzett könyvvizsgáló: Szépfalvi Zsuzsanna
1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. Fsz. 2. ajtó
MKVK nyilvántartási száma: 005313

A befektetési jegyek forgalmazása a naponta számolt és közzétett nettó eszközértéken történik. Az Alap befektetési jegyeinek további forgalmazója: CIB Bank Zrt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

Az Alap ingatlanportfóliójának alakulása

Az Alap induló ingatlanportfóliója 2002 decemberében, az Ingatlanértékelő által összesen 4.088 millió Ft-ra értékelt, 11 darab ingatlanból állt, melyek túlnyomórészt bérbeadás útján hasznosított ingatlanok.

2003. évben az Alap további 5 darab ingatlant vásárolt, melyek bérbeadás és eladás útján kerültek hasznosításra, valamint 1 db ingatlant értékesített. Az Alap ingatlanportfóliója 2003. év végén 12.235,70 millió Ft volt.

Az Alap 2004. évben folyamatosan értékesítette a 2003. év végén vásárolt Vérhalom lakópark lakásait, megvásárolt egy összesen 13 albetétből álló irodaházat, valamint a szadai ipari parkban egy építési telket. Az Alap ingatlanportfóliója 2004. december 31-én 15.790 millió Ft volt.

2005-ben az Alap tovább bővítette ingatlan állományát 7 db ingatlan megvásárlásával (Home Center üzletház 18 db üzletrésze, Nagytétényi úti telephely, Petneházy utcai irodaház, a Wesselényi utcában, Fehérgyarmaton, illetve Szombathelyen található üzletek, valamint irodaház építése céljából egy Hungária körúton található telek). Ezen kívül a Szőlőkert utcában vásárolt egy telket, melyen saját beruházás keretében logisztikai park épült. 2005. december 31-én az ingatlanportfólió értéke 21.643 millió forint volt.

2006-ban az Alap növekedése felgyorsult, ami újabb ingatlanvásárlásokat indukált. Az ingatlanok értéke a 24 milliárd forint értékű vásárlást követően év végére 45.735 millió forint lett. A vásárlások elsősorban az irodai szektort érintették. Itt meg kell említeni a 13 OTP fiók, a Mészáros utcai KÖZTI irodaház, valamint a Markó utcai irodaház vásárlását. Tovább bővült a kereskedelmi célú ingatlanaink állománya, összesen öt vidéki ingatlan megvásárlásával, melyeket jellemzően a Rossmann üzletlánc bérel. Ezen kívül Csepelen, valamint a Gubacsi úton vásároltunk újabb logisztikai ingatlanokat.

2007-ben az Alap tovább növekedett: az 5 milliárd forint értékű vásárlást követően az ingatlanok piaci értéke 53.117 millió forint lett. Felépült Budaörsön egy autószalón, valamint három budaörsi telek, vidéken egy OBI áruház és egy üzlethelyiség került megvásárlásra.

2008 első félévében került a portfólióba egy építési telek a Szépvölgyi úton, a Győri Ipari Park, a Ráday utcai irodaház, illetve befejeződött egy építési projekt, azaz átadásra került Tatabányán a Spar áruház. Két beruházás volt folyamatban, az egyik a Szépvölgyi úton, a másik a Hungária körúton. A Szépvölgyi úti telken irodaház épült, a földszinti részen üzlethelyiségekkel. A Hungária körúton lévő telken 2008. harmadik negyedévében kezdődött egy irodaház építése. A 2008-as év folyamán a Vérhalom lakóparki ingatlanokból további értékesítések történtek, illetve a 2004-ben Szadán vásárolt építési telek kisajátítás és értékesítés miatt kikerült a tulajdonából.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

2009-ben a pénzügyi válság erőteljesen érintette az ingatlanalapokat. A befektetők folyamatos és nagyösszegű visszaváltása az alapon likviditási nehézségeket okozott. A hitelforrások beszűkülése miatt a nagyértékű ingatlanok értékesítése lehetetlenné vált. Tovább nehezítette a helyzetet az ÁFA törvény változása, mely azonos adózási körbe vonta a lakó- és nem lakóingatlanokat, így a lakások értékesítését a 25%-os ÁFA teher tette lehetetlenné. Felülvizsgálatra kerültek a folyamatban lévő beruházások. A Szépvölgyi úti irodaház átadása 2009 második negyedévben megtörtént, a Hungária körúti irodaház építése szerkezetkész állapotig valósult meg. A világpiacon események hatása hamarosan tükröződött az Alap ingatlanértékelésében is: 2008 decemberétől az ingatlanértékelők folyamatos leárazása következtében az Alap ingatlanjainak értéke 2009. december 31-ére 51.221 millió forintra csökkent.

2010-ben a meglévő ingatlanok értékesítésére törekedett az Alap. Az év folyamán két lakást és egy kondicionáló termet sikerült eladni a Barlang utcai társasházban a hozzá tartozó tárolókkal együtt. 2010 második félévétől az ingatlanokban már némi felértékelődés volt tapasztalható, így év végére az ingatlanok értéke 52.402 millió forintra nőtt.

2011-ben újabb ingatlanok értékesítése történt. Egy Benczúr utcai ingatlan és öt Barlang utcai lakás került ki az Alap portfóliójából. Az ingatlanpiac nem tette lehetővé nagyértékű ingatlanok értékesítését, nem volt jelentős, fizetőképes kereslet. Az év folyamán a forintban nyilvántartott ingatlanokban szerény felértékelés volt, az EUR-ban nyilvántartott ingatlanok értékében pedig az árfolyamváltozás okozott értéknövekedést, így év végére az ingatlanok értéke 53.796 millió forint lett.

2012-ben nem történt lényeges mozgás az ingatlanokban: egy lakás értékesítésére került sor, vásárlás nem történt. A devizában nyilvántartott ingatlanok értékét az árfolyamváltozás negatívan befolyásolta, így a szerény felértékelődés mellett is valamelyest csökkent az ingatlanok értéke, mely a mérleg fordulónapján 52.826 millió forint volt.

2013-ban egy ingatlan értékesítését bonyolította az Alap, ingatlan vásárlásra nem került sor. Az ingatlanértékelők kisebb ingatlanérték növekedést állapítottak meg az év során, valamint a devizában értékelt ingatlanok napi értékét befolyásoló árfolyamnövekedés miatt az ingatlanok értéke év végére 53.124 millió forintra emelkedett.

2014-ben az ingatlanpiacon kisebb fellendülés mutatkozott, az Alap egy lakóingatlant (Barlang utca) és három üzleti célú ingatlant (Markó utca, Szentendre, Margit krt.) értékesített, valamint egy síófoki ingatlan vételét bonyolította. Év végén az ingatlanok értéke 52.429 millió forint volt.

2015-ben folytatódott a 2014-es ingatlanpiaci trend. Értékesítésre került két ingatlan (Benczúr utca és Zsolna utca), és az Alap három új ingatlant vásárolt: két logisztikai bázist és egy kereskedelmi ingatlant. Az ingatlanok értéke év végén 56.056 millió forint volt.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

2016-ban tovább folytatódott az ingatlanpiaci fellendülés, két nagyértékű logisztikai ingatlant (Győr; Gyál) vásárolt az Alap és egy kereskedelmi ingatlant értékesített Budapest XV. kerületben. Az ingatlanok értéke 2016. év végén 65.569 millió forint lett.

2017-ben egy kereskedelmi ingatlant (Tököl), valamint két nagyértékű iroda ingatlant (Budapest) vásárolt az Alap, továbbá értékesítette egy budapesti lakóingatlanának tárolóját, továbbá egy XVII. kerületi kereskedelmi ingatlanának egy részét. Az ingatlanok értéke 2017. év végén 112.191,3 millió forint volt.

2018-ban egy nagy értékű kereskedelmi ingatlant (MOM Park), négy irodát (Budapest és Szeged) és egy logisztikai ingatlant (Miskolc) vásárolt az Alap, továbbá értékesítette egy budapesti iroda és egy vidéki logisztikai ingatlanát. Az ingatlanok értéke 2018. év végén 247.161,67 millió forint volt.

2019-ben Budapesten három irodát és négy kereskedelmi ingatlant értékesített az Alap, továbbá vidéken hét kereskedelmi ingatlant. Budapesten egy nagyértékű irodát vásárolt az Alap. Az ingatlanok értéke 2019 év végén 307.290,064 millió forint volt.

2020-ban átadásra került a Hungária krt-i irodaház. Két beruházás volt folyamatban, az egyik a Gubacsi úton, a másik Siófokon. Értékesítésre került Budapesten a Pasaréti úton lévő ingatlan. Az ingatlanok értéke 2020 év végén 334.898,004 millió forintra nőtt.

2021-ben értékesítésre került két ingatlan a Nagytétényi úton. Az ingatlanok nettó eszközértéke 2021 év végén 341.533,88 millió forintra nőtt.

2022-ben három ingatlan került értékesítésre, egy iroda (Podmaniczky utca 65.) egy lakóingatlan (Vend utca 26.) és egy logisztikai ingatlan. Ugyanebben az évben egy nagy értékű iroda került megvásárlásra (Corvin 6.) Az ingatlanok nettó eszközértéke 2022 év végén 377 753,21 millió forintra nőtt.

2023-ban az Alap folytatta a siófoki fejlesztése eredményeként létrehozott társasházi lakóingatlanok, és az ehhez tartozó ingatlanrészek értékesítését, továbbá a budaörsi telkei is értékesítésre kerültek. Ebben az évben két telek került megvásárlásra, az egyik Debrecenben, a másik Üllön. Az ingatlanok nettó eszközértéke 2023 év végére 354 103 millió forint-ot ért.

2024-ben az Alap tovább folytatta a siófoki társasházi lakóingatlanok, és az ehhez tartozó ingatlanrészek értékesítését. 2024-ben szintén értékesítésre került a győri Csókás úti logisztikai központ, a budapesti Rákóczi úti irodaépület, és a Kinizsi úti egyetemi campus ingatlanfejlesztés. Az ingatlanportfólió nettó eszközértéke 2024 év végére 375 347 millió Ft-ra emelkedett.

2025-ben az Alap értékesítette az Budapest, Margit körúti OTP bankfiók ingatlanját, a siófoki lakóingatlan fejlesztésének még a portfólióban maradt ingatlanrészét. Az OTP Babér utcai székházát értékesítette az OTP Prime Ingatlanbefektetési Alapnak, és az OTP Prime

OTP Ingatlanbefektetési Alap Kiegészítő melléklet 2025

Ingatlanbefektetési Alaptól megvásárolta a Corvin 4 irodaépületet. Emellett, az Alap értékesítette a Ráday utcai lakóingatlan fejlesztését a Prime Ingatlanbefektetési Alapnak, és értékesítette a csepeli logisztikai ingatlanját is. Az ingatlanok értéke 2025. év végén 366,846 millió forint volt.

Az Alap számviteli politikája

Az Alap által alkalmazott számviteli módszerek kialakítását a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény ("Számviteli törvény"), a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) kormányrendelet ("Kormányrendelet"), a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014 (III.14.) kormányrendelet, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény ("Tpt."), a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény ("KBFTV."), a 2011/61/EU rendeletre (ABAK-rendelet), valamint az Alap belső információs rendszerének feltételei szabályozzák.

Az Alap az eszközök és források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, kiegészítve a Számviteli törvény, illetve Kormányrendelet előírásaival.

A Számviteli politika 2015.09.01.-én az értékelési árfolyam alkalmazásában változtatásra került.

Az alkalmazott árfolyam az OTP deviza vételi árfolyam helyett az MNB árfolyam lett.

A tárgyi eszközök értékcsökkenése a használatba vételt követő első naptól kezdődően a hasznos élettartam végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) érték alapján kerül elszámolásra, azzal a kiegészítéssel, hogy a 200 eFt egyedi beszerzési, előállítási érték alatti eszközöket az Alap teljes egészében a beszerzéskor költségként leírja. Az amortizáció az eszközök a használatba vételének napjától kerül elszámolásra.

Az Alap napi értékcsökkenést számol, a tényleges értékcsökkenés elszámolása a könyvviteli nyilvántartásba havonta és egyedileg történik.

Az amortizáció elszámolására Alap a lineáris módszert választotta. Az amortizáció elszámolása egyedi elszámolás keretében történik. Az értékcsökkenési leírás a hasznos élettartam végén a maradványértékkel csökkentett összeg erejéig, illetve a selejtezés vagy az értékesítés napjáig kell elszámolni.

A tárgyi eszközök nettó értéken szerepelnek a mérlegben, kivéve az ingatlanokat, melyek az Alap független ingatlanértékelői által megállapított piaci értéken kerülnek kimutatásra. (Az ingatlanok nettó értéke és a piaci érték közötti értékelési különbözet a saját tőkét növeli az

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

„értékelési különbözet tartaléka” címen.) Az euróban értékelt ingatlanok piaci értéke az év utolsó munkanapján érvényes MNB árfolyamon került átszámításra.

A készletek között kimutatott, eladási céllal vásárolt ingatlanok szintén piaci értéken szerepelnek a beszámolóban. Ezek az ingatlanok beszerzési értéken kerülnek be a nyilvántartásokba, amortizáció elszámolás nem történik, az értékelési különbözet a befektetett eszközökhöz hasonlóan kerül kimutatásra.

A követeléseket a mérleg fordulónapján egyedileg értékeljük. A lejárt, bizonytalan követelésekre értékvesztést számolunk el. A devizában fennálló követeléseket az év utolsó munkanapján érvényes MNB árfolyamon értékeljük. A követelések értékelési különbözete szintén a saját tőkében kerül elszámolásra.

A beszámolóban az értékpapírok is piaci értéken szerepelnek. Az értékelési különbözet - a Kormányrendelet előírásai szerint - megosztásra kerül a kamatból eredő és az egyéb (azaz a piaci hatást tükröző) felértékelési különbözetre.

A pénzeszközökben a devizás bankszámlákon lévő deviza összegeket, illetve a devizában elhelyezett betéteket MNB árfolyamon értékeltük. A kamat miatt fennálló követelések az aktív elhatárolások értékét növelik.

Az év végén nyitott határidős ügyletek értékelése ügyletenként, az év utolsó napján érvényes határidős ár, és a kötési ár különbözeteként történik. Az értékelési különbözet a saját tőkében kerül elszámolásra.

Forrás oldalon az Alapra elsősorban a saját tőke szerkezetében érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok. Az „induló tőke” mérlegsoron az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték különbözete a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönbözete” kerül elszámolásra. A pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerülnek elszámolásra az eszközök és források devizás átértékeléséből származó értékkülönbözetek, úgy, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, devizás pénzeszközök, származékos ügyletek és devizás kötelezettségek értékelési különbözete.

A kötelezettségek hosszú lejáratú (egy éven túli) és rövid lejáratú (egy éven belüli) kötelezettségekre kerülnek megbontásra, illetve a devizában fennálló kötelezettségeket (hitelek, óvadékok, szállítói kötelezettségek) át kell értékelni. Az Alap számviteli politikája szerint a devizában fennálló kötelezettségeket szintén MNB árfolyamon értékeli, értékelési különbözetként számolja el. A devizás átértékelésből adódó értékelési különbözet a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül kimutatásra.

2020. december 31-ig az értékelési különbözet tartaléka soron került elszámolásra a devizás követelések, pénzeszközök, származékos ügyletek és devizakötelezettségek értékelési

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

különbözete. 2021-től ez az értékelési különbözet összevontan, a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra.

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készül. Az Alap hatos, hetes számlaosztályt nem alkalmaz, azonban az ingatlanokhoz kapcsolódó bevételeket és kiadásokat munkaszámokon nyilvántartja. Az ingatlanok bérleti díj bevételeit és a készletek között kimutatott ingatlanok értékesítési bevételeit az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza, míg a befektetési céllal vásárolt ingatlanok értékesítéséből eredő árbevétel az egyéb bevételek között szerepel.

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.

A Társaságnál a tárgyidőszakban nem volt kivételes előfordulású tétel.

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza.

Az Alapnál a Számviteli törvény 155. § alapján a könyvvizsgálat kötelező.

A mérlegkészítés zárónapja 2026. január 15.

Honlap:

<https://www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/BefektetesiAlapok/IngatlanbefektetesiAlap>

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő képviselőjében jogosultak:

Révész Éva

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Vezérigazgató
Lakcíme: 1029 Budapest, Gyöngyvér utca 87.

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Háttérműveleti Igazgató
Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya utca 30. A. lház. TT 21.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán (1212 Budapest, Kassai utca 41.) az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója.

PM nyilvántartási szám: 177289

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1. Befektetett eszközök

Az Immateriális javak nettó értéke az év végén 5.663 eFt. A tárgyi eszközök bruttó értéke (beruházások és beruházásra adott előlegek nélkül) az időszak végén 350.436.346 eFt, az értékcsökkenés értéke 33.185.410 eFt, nettó értéke 317.250.936 eFt; az értékelési különbözet összege 46.571.908 eFt, így a piaci érték 363.822.844 eFt.

Az Alap nem rendelkezik a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközökkel.

BEFEKTETÉSI TÜKÖR – 2025.12.31. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK BRUTTÓ ÉRTÉK, ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2025.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2025.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2025.01.01.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS -	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2025.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖN- BŐZET	2025.12.31. PIACI ÉRTÉK / ÉRTÉK
Immateriális javak	3 322	8 344	-1 671	9 995	-2 996	-3 007	1 671	-4 332	5 663	0	5 663
Ingatlanok	306 456 738	65 430 219	-21 527 402	350 359 555	-32 572 382	-4 981 333	4 437 127	-33 116 588	317 242 967	46 571 908	363 814 875
Egyéb berendezés	77 059	0	-268	76 791	-66 441	-2 649	268	-68 822	7 969	0	7 969
Folyamatban lévő beruházás	14 505 619	44 511 567	-58 711 679	305 507	0	0		0	305 507	0	305 507
Beruházásokra adott előlegek	453 225	1 821 833	-1 998 498	276 560	0	0	0	0	276 560		276 560
Tárgyi eszközök összesen	321 492 641	111 763 619	-82 237 847	351 018 413	-32 638 823	-4 983 982	4 437 395	-33 185 410	317 833 003	46 571 908	364 404 911
Befektetett Eszközök összesen	321 495 963	111 771 963	-82 239 518	351 028 408	-32 641 819	-4 986 989	4 439 066	-33 189 742	317 838 666	46 571 908	364 410 574

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

A tárgyi eszközök között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

TÍPUS	PIACI ÉRTÉK
Iroda	228 303 322
Kereskedelmi ingatlan	87 088 838
Lakás	0
Logisztikai ingatlan	25 185 292
Telek	23 542 930
Összesen	364 120 382

2.2. Tartós részesedések

Az Alap 2024. és 2025. december 31-én nem rendelkezett tartós részesedésekkel.

2.3. Tartósan adott kölcsön

Az Alap 2024. és 2025. december 31-én nem rendelkezett tartósan adott kölcsönnel.

2.4. Készletek

Az Alap tulajdonában lévő eladási célú ingatlanok bruttó érték változása:

adatok ezer forintban

Nyitó bruttó	Növekedés	Csökkenés	Záró bruttó	Értékelési különbség	Piaci érték
2 336 666	0	-1 761 156	575 510	452 890	1 028 400

A készletek között nyilvántartott ingatlanok típus szerinti bontása piaci értéken:

adatok ezer forintban

Ingatlan megnevezése	Piaci érték
Iroda	1 019 000
Kereskedelmi ingatlan	0
Lakás	9 400
Logisztikai ingatlan	0
Telek	0
Összesen	1 028 400

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

2.5. Követelések

2025. december 31-én az Alapnak 11.039.573 eFt a követelés állománya, amely a következő tételekből áll:

Megnevezés	2024.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2025.12.31
	Deviza érték EUR	Forint érték eFt	Deviza érték EUR	Forint érték eFt
Vevőkkel szembeni forint követelés	0	1 647 699		1 478 351
Vevőkkel szembeni deviza követelés (EUR)	4 587 590,41	1 881 325	4 133 137,41	1 592 911
Adott forint előlegek	0	260 475		232 285
Adott előlegek (EUR)	232 200,00	95 223	232 200,00	89 490
Befektetésekre adott deviza előlegek (vagyon érdekeltségek és befektetési célú értékpapírok) (EUR)	658 547,38	270 064	658 547,38	253 804
Tőzsdei változó letét miatti forint követelés	0,00	9 346 070		2 575 416
Tőzsdei változó letét miatti követelés (EUR)	9 640 000,00	3 953 268	11 690 000,00	4 505 326
Egyéb forint követelés	0	1 751 995		482 529
Egyéb deviza követelés (EUR)	8 352 233,02	3 425 167	0,00	0
Követelések értékvesztése	0,00	-377 902		-139 607
Követelések értékvesztése (EUR)	-80 259,89	-32 914	-80 259,89	-30 932
ÖSSZESEN	23 390 310,92	22 220 470	16 633 624,90	11 039 573

A követelések értékvesztésének változását mutatja az alábbi táblázat:

adatok ezer forintban

2024.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2025.12.31.
410 816	61 577	-301 854	170 539

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

2.6. Értékpapírok

Az Alap értékpapír-állománya 2024. december 31-én: 132.305.035 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG	ÁTÉRTÉKELÉS	2024.12.31
		eFt-ban	eFt-ban	EGYENLEG eFt-ban
MFB kötvény HUF	5 440 000	5 085 316	366 595	5 451 911
MFB kötvények EUR	2 600	1 005 095	112 836	1 117 931
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények HUF	9 357 720	9 380 655	639 764	10 020 419
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények EUR	24 036	9 340 978	977 923	10 318 901
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények USD	4 700	1 708 136	266 609	1 974 745
Magyar Államkötvény HUF	8 258 760	8 012 125	283 812	8 295 937
Magyar Államkötvény EUR	1 000	348 775	53 729	402 504
Külföldi diszkont államkötvények EUR	10 000	4 080 634	4 026	4 084 660
Diszkont kincstárjegy HUF	14 122 500	13 334 807	606 319	13 941 126
Diszkont kincstárjegy EUR	0	0	0	0
MNB kötvény	49 300 000	49 179 774	110 279	49 290 053
Egyéb szervezetek által kibocsátott kötvények EUR	48 800	19 368 134	561 934	19 930 068
Egyéb befektetési jegyek EUR	12 230	4 715 511	711 096	5 426 607
Részvények HUF	241 037	1 217 594	397 064	1 614 658
Részvények EUR	9	374 181	61 334	435 515
		127 151 715	5 153 320	132 305 035

Az Alap értékpapír-állománya 2025. december 31-én: 126.157.594 eFt

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG	ÁTÉRTÉKELÉS	2025.12.31
		eFt-ban	eFt-ban	EGYENLEG eFt-ban
MFB kötvény HUF	5 940 000	5 580 049	583 227	6 163 276
MFB kötvények EUR	2 600	1 005 095	61 794	1 066 889
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények HUF	200 000	197 792	12 340	210 132
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények EUR	23 286	9 148 463	236 895	9 385 358
Hitelintézetek által kibocsátott kötvények USD	6 500	2 354 836	-156 740	2 198 096
Magyar Államkötvény HUF	20 105 060	19 564 657	644 797	20 209 454
Magyar Államkötvény EUR	18 935	7 481 183	-70 189	7 410 994
Magyar Államkötvény USD	3 558	1 230 267	-2 310	1 227 957
Külföldi államkötvények EUR	10 200	4 098 166	-9 825	4 088 341
Külföldi diszkont államkötvények EUR	2 390	909 922	8 847	918 769
Diszkont kincstárjegy HUF	7 747 730	7 363 771	234 769	7 598 540
MNB kötvény	51 000 000	50,102,819	871,824	50 974 343

**OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025**

ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK	HUF ÖSSZEG	ÁTÉRTÉKELÉS	2025.12.31
		eFt-ban	eFt-ban	EGYENLEG eFt-ban
Egyéb szervezetek által kibocsátott kötvények EUR	11 900	4 606 896	39 244	4 646 140
Egyéb befektetési jegyek HUF	804 313	1,633,299	-752,797	880 502
Egyéb befektetési jegyek EUR	16 426	6 630 394	307 325	6 937 719
Részvények HUF	241 037	1 217 594	685 301	1 902 895
Részvények EUR	8	311 818	26 371	338 189
		123 437 021	2 720 573	126 157 594

2.7. Pénzeszközök

Az Alap pénzeszköz-állománya 2024. december 31-én: 23.198.856 eFt.

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2024.12.31. EGYENLEG eFt-ban
Forint bankszámla egyenlege		HUF	21 131 722		21 131 722
Deviza bankszámla egyenlege	4 961 206,45	EUR	2 034 541		2 034 541
Deviza bankszámla egyenlege	69 353,21	USD	27 298		27 298
Forint pénztár egyenlege*		HUF	5 295		5 295
ÖSSZESEN			23 198 856	0	23 198 856

Az Alap pénzeszköz-állománya 2025. december 31-én: 23.740.738 eFt.

Pénzeszközök	DEVIZÁS ÖSSZEG	DEVIZA	HUF ÖSSZEG eFt	ÁTÉRTÉKELÉS eFt-ban	2025.12.31. EGYENLEG eFt-ban
Forint bankszámla egyenlege		HUF	22 343 946		22 343 946
Deviza bankszámla egyenlege	3 422 421,10	EUR	1 319 001		1 319 001
Deviza bankszámla egyenlege	223 969,78	USD	73 556		73 556
Forint pénztár egyenlege*		HUF	4 235		4 235
ÖSSZESEN			23 740 738	0	23 740 738

*A forint pénztár egyenlege a MOM-kártyával / -parkolással kapcsolatos.

2.8 Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások összege 2025. december.31-én: 440.569 eFt

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2024.12.31	2025.12.31
Aktuális évre jutó, következő évben bérlők felé kiszámlázott közüzemi, ingatlanfenntartási költségek	391 970	363 962
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	55 495	56 023
Hitelintézetekkel szembeni követelések kamatbevétel elhatárolása	46 222	31
Határidős ügyletek miatti változó letét aktuális évre vonatkozó kamata	60 635	20 553
Összesen	554 322	440 569

2.9. Származékos ügyletek

Az Alap 2025.12.31-én az alábbi határidős pozíciókon tart nyilván értékelési különbözetet

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	15,000,000	393.6074	394.7350	16,914,347	2026.05.07
ELADÁSI	30,000,000	393.2696	388.4600	-144,286,836	2026.04.30
ELADÁSI	38,000,000	387.7340	408.3733	784,296,471	2026.01.06
ELADÁSI	40,000,000	390.0847	397.0683	279,343,030	2026.02.23
ELADÁSI	50,000,000	389.4003	398.0563	432,799,285	2026.02.09
ELADÁSI	27,000,000	391.8189	395.2560	92,801,311	2026.03.31
ELADÁSI	46,000,000	390.7521	390.9280	8,089,360	2026.03.09
ELADÁSI	35,000,000	393.8485	394.0908	8,481,226	2026.05.12
ELADÁSI	35,000,000	392.4965	392.0790	-14,611,165	2026.04.14
ELADÁSI	27,000,000	396.0429	391.1263	-132,747,351	2026.06.30
ELADÁSI	27,000,000	393.4626	387.4666	-161,892,800	2026.05.04
ELADÁSI	35,000,000	388.9108	407.7700	660,073,017	2026.01.30
ELADÁSI	13,000,000	388.4211	402.0950	177,760,659	2026.01.20
ELADÁSI	30,000,000	391.0918	399.0225	237,919,688	2026.03.16
ELADÁSI	20,000,000	389.9381	395.5575	112,387,972	2026.02.20
ELADÁSI	15,000,000	392.1578	394.3700	33,182,776	2026.04.07
VÉTELI	9,000,000	0.9758	396.1000	7,951,875	2026.07.20
ELADÁSI	42,000,000	392.3030	399.8335	316,281,825	2026.04.10
ELADÁSI	20,000,000	389.5959	396.5210	138,501,705	2026.02.13
ELADÁSI	42,000,000	391.6251	396.7360	214,655,994	2026.03.27
ELADÁSI	30,000,000	394.8170	388.9850	-174,959,450	2026.06.04
ELADÁSI	24,000,000	399.3983	395.6860	-89,095,836	2026.09.10
ELADÁSI	20,000,000	390.8492	401.6700	216,415,454	2026.03.11
ELADÁSI	19,500,000	389.7915	398.1550	163,088,613	2026.02.17
ELADÁSI	20,000,000	390.1824	396.0100	116,552,733	2026.02.25
ELADÁSI	30,000,000	390.6065	395.7100	153,105,573	2026.03.06
ELADÁSI	39,000,000	391.4313	396.5500	199,629,743	2026.03.23
ELADÁSI	27,000,000	392.7865	391.1350	-44,591,283	2026.04.20
ELADÁSI	19,000,000	396.9835	393.1100	16,914,347	2026.07.20
ELADÁSI	32,000,000	394.3919	392.2400	-144,286,836	2026.05.26

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

ELADÁSI	39,000,000	396.4194	391.2600	784,296,471	2026.07.08
USD					
ELADÁSI	735,000	329.7474	344.6700	10,968,109	2026.01.30
ELADÁSI	1,100,000	335.1305	340.9631	6,415,914	2026.08.24
ELADÁSI	1,100,000	335.3091	335.7046	434,987	2026.08.31
ELADÁSI	2,500,000	331.0969	335.0800	9,957,635	2026.03.23
ELADÁSI	1,930,000	330.4207	333.0500	5,074,555	2026.02.25
ELADÁSI	850,000	334.6169	343.0300	7,151,158	2026.08.10
ELADÁSI	1,700,000	333.7922	331.9600	-3,114,770	2026.07.08
Összesen:				3,301,263,548	

Az Alap 2024.12.31-én az alábbi határidős pozíciókon tart nyilván értékelési különbözetet.:

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	30,000,000	416.1935	401.5200	-440,206,067	2025.02.05
ELADÁSI	30,000,000	418.1378	399.7300	-552,235,260	2025.03.20
ELADÁSI	39,000,000	417.7929	400.5230	-673,527,269	2025.03.12
ELADÁSI	39,000,000	423.3901	410.9000	-487,114,762	2025.07.07
ELADÁSI	24,000,000	426.6693	418.1750	-203,862,403	2025.09.08
ELADÁSI	12,500,000	0.9984	415.8300	-6,240,781	2025.01.15
ELADÁSI	27,000,000	417.4044	397.5962	-534,822,183	2025.03.03
ELADÁSI	25,000,000	416.5218	401.2769	-381,121,323	2025.02.13
ELADÁSI	27,000,000	415.9882	403.4549	-338,400,028	2025.01.31
ELADÁSI	48,000,000	416.7267	397.3229	-931,381,141	2025.02.18
ELADÁSI	52,500,000	417.5772	403.5767	-735,023,612	2025.03.07
ELADÁSI	38,000,000	423.7544	410.7088	-495,734,579	2025.07.15
ELADÁSI	38,000,000	421.9291	416.9017	-191,042,365	2025.06.05
ELADÁSI	35,000,000	424.4818	423.6840	-27,923,203	2025.07.31
ELADÁSI	45,000,000	417.0542	399.5400	-788,139,163	2025.02.26
ELADÁSI	20,000,000	419.2989	400.5500	-374,977,462	2025.04.16
ELADÁSI	10,000,000	417.1360	413.9000	-32,360,201	2025.02.28
ELADÁSI	45,000,000	424.9810	424.8600	-5,443,661	2025.08.11
ELADÁSI	8,000,000	422.6148	421.9600	-5,238,004	2025.06.20
ELADÁSI	32,000,000	415.3307	400.9500	-460,183,602	2025.01.15
ELADÁSI	30,000,000	415.2482	398.7700	-494,347,162	2025.01.13
ELADÁSI	22,000,000	418.9554	405.2900	-300,637,765	2025.04.08
ELADÁSI	40,000,000	418.0085	400.5400	-698,741,938	2025.03.17
ELADÁSI	52,000,000	418.3101	398.8700	-1,010,887,434	2025.03.24
ELADÁSI	27,000,000	419.8990	400.7200	-517,834,221	2025.04.30
ELADÁSI	36,000,000	420.4125	403.4700	-609,929,285	2025.05.12
ELADÁSI	11,000,000	423.3901	410.8900	-137,501,343	2025.07.07
ELADÁSI	5,000,000	425.6835	412.3000	-66,917,524	2025.08.18
ELADÁSI	15,000,000	420.4125	418.0800	-34,987,202	2025.05.12
ELADÁSI	35,000,000	422.2493	418.4000	-134,724,182	2025.06.12
ELADÁSI	30,000,000	424.0273	419.1000	-147,820,465	2025.07.21
ELADÁSI	8,000,000	425.6835	424.9800	-5,628,039	2025.08.18
USD					

**OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025**

ELADÁSI	1,000,000	400.3116	355.8200	-44,491,590	2025.03.20
ELADÁSI	2,500,000	401.0855	371.8850	-73,001,184	2025.04.22
ELADÁSI	1,100,000	400.4763	393.5900	-7,574,881	2025.03.27
Összesen:				-11,950,001,284	

2025-ben az Alapnak tőzsdén kívüli határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgálnak.

2.10. Saját tőke

adatok ezer forintban

		2024.12.31	2025.12.31
Induló tőke		181 127 749	167 731 126
	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	589 617 852	612 451 717
	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-408 490 103	-444 720 591
Tőkeváltozás		347 983 024	349 485 320
	Előző évek eredménye	74 803 488	100 480 350
	Üzleti év eredménye	25 676 862	51 896 244
	Értékelési különbözet tartaléka	78 438 978	55 077 790
	Eladott/visszaváltott befektetési jegyek értékülbözete	169 063 696	142 030 936
SAJÁT TŐKE		529 110 773	517 216 446

2.11. Céltartalék

2020-ban 36.952 eFt céltartalék képzése történt, 2025. év végéig nem változott a céltartalék állomány.

2024.12.31	Növekedés	Csökkenés	2025.12.31
36 692	0	0	36 692

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

Felperes	Per tárgya	Aktuális perérték (Ft-ban)	Pénznem	Érték (ezer Ft-ban)	Per-vesztés esélye (%)	Céltartalék a várható veszteség összegében (ezer Ft-ban)
Társasház	Az Alap, mint megrendelő a vállalkozóval vállalkozási szerződést kötött, melynek alapján a megrendelő megrendelése alapján vállalkozó elvállalta, az ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) meglévő irodaépület bontási és új irodaház generálkivitelezési munkáinak teljes körű kivitelezését. Az Ingatlannal szemben egy társasházi ingatlan (a továbbiakban: Társasház) helyezkedik el. Felperes állítása szerint az Ingatlanon történő bontási-építkezési munkálatok miatt a Társasház megsérült. Felperes kárának megtérítése iránt az Alap képviselője, azaz OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ellen kártérítési igényt jelentett be, mely igényt később kiterjesztett az Alapra is. Felemelt perérték: 36.692.349.- Ft.	36 692 349	Ft	36 692	50%	36 692
Összesen		36 692 349		36 692		36 692

2.12. Kötelezettségek

2.12.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettségekkel 2024. és 2025. december 31-én.

2.12.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kötelezettségek összege: 10.965.791 eFt

adatok ezer forintban

	2024.12.31	2025.12.31
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból belföldi szállítókkal szemben összesen	2 515 824	4 725 065
Hitelintézetektől felvett hitel	0	0
Bérlőktől kapott óvadék, letéti díj, túlfizetés	4 702 435	4 117 823
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	1 765 817	2 122 903
ÖSSZESEN	8 984 076	10 965 791

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

2.13. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete 2024. és 2025. december 31-én sem volt.

2.14. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolások között az alábbi tételek szerepelnek:

adatok ezer forintban

	2024.12.31	2025.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	2 994 279	3 041 169
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	1 067 521	404 583
Közüzemi üzemeltetési díjak	898 980	250 222
Különadó	66 784	64 484
Vállalkozóknak fizetett szakértői díjak	53 052	37 855
Felügyeleti díj	47 204	45 737
Könyvvizsgálói díj	1 501	1 426
Változó letét után fizetendő kamat	0	4 859
Hitelkamat	0	0
Halasztott bevételek	561 810	485 185
Összesen	4 623 610	3 930 937

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
<i>Bérbe adott ingatlanok bérleti díja (A bevételek a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját tartalmazzák)</i>	21 954 354	23 603 898
<i>Áthárított bevétel (A bevételek a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót, valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazzák.)</i>	6 440 276	9 248 119
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	13 642 574	1 471 785
<i>Parkolás és MOM kártya díjbevétel</i>	478 657	481 418
<i>Marketing díjbevétel díjbevétel</i>	319 837	329 495
<i>Hulladék anyag értékesítés árbevétele</i>	1 378	527
<i>Egyéb kiszámlázott szolgáltatások árbevétele</i>	34	9 025
ÖSSZESEN	42 837 110	35 144 267

3.2. Egyéb bevételek alakulása

adatok ezer forintban

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
<i>Értékesített eszközök bevételei</i>	9 810	23 887 371
<i>Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka</i>	222 413	165 960
<i>Kapott kártérítés</i>	56 582	101 315
<i>Követelések visszaírt értékvesztése</i>	648 130	79 947
<i>Egyéb bevételek</i>	61 173	79 365
<i>Kapott késedelmi kamat</i>	16 886	17 177
ÖSSZESEN	1 014 994	24 331 135

3.3. Működési költségek alakulása

adatok ezer forintban

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
<i>Értékesőkkenés</i>	4 645 161	4 986 989
<i>Egyéb működési költségek összesen</i>	21 323 213	21 096 917
Működési költségek összesen	25 968 374	26 083 906
Egyéb működési költségek részletezése:		
<i>Alapkezelői díj</i>	9 599 838	9 328 890

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
Ingatlan-közmű költségek	4 818 558	4 861 256
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	2 309 979	2 304 729
Ingatlanüzemeltetési költségek	2 215 531	2 320 854
Letétkezelői díj	731 163	698 853
Ingatlan-karbantartási költségek	663 027	653 541
Marketing költség	274 853	281 672
Bankköltség	249 258	168 653
Eljárási/Felügyeleti díjak	195 237	189 126
Ingatlanbiztosítási költségek	95 011	93 376
Ingatlanügynöki jutalékok	89 574	136 559
Egyéb	67 151	38 460
Posta/Telefon/Egyéb	9 720	10 407
Könyvvizsgálat	4 261	4 106
Értékpapírok díja	52	6 435

Az Alap működési költségeiben személyi jellegű kiadások nincsenek, mivel az Alapnak munkavállalója nincs.

Az Alap éves könyvvizsgálatának díja 10,700 EUR +ÁFA. Az Alapnál a könyvvizsgáló 2025. év során nem nyújtott a könyvvizsgálaton felül egyéb szolgáltatást.

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
Értékesített tárgyi eszközök nyilvántartási értéke	0	10 365 225
Építményadó és telekadó	1 216 596	1 466 393
Különadó	271 224	260 614
Bírság, önellenőrzési pótlék, késedelmi kamat	2 230	71 862
Követelések értékvesztése	358 383	29 989
Környezetterhelési díj	40	56
Behajthatatlan követelések leírása	3 851	0
Egyéb	24 815	27 348
Összesen	1 877 139	12 221 487

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

adatok ezer forintban

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	31 294 134	36 885 749
Határidős ügyletek árf. nyeresége	14 209 966	26 842 179
Értékpapírok árfolyamnyeresége	3 608 521	4 702 828
Értékpapírok kamata	4 531 244	3 459 088
Betétkamat	3 877 844	1 028 099
Devizabetétek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.nyeresége	2 330 284	853 555
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	212 373	0
Részvények után kapott osztalék	29 741	0
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf. Nyeresége	2 494 161	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	13 607 158	4 376 559
Határidős ügyletek árf. vesztesége	7 508 637	1 868 641
Devizakészletek, külf. pénzürtékre szóló köv.köt. árf.vesztesége	1 696 557	1 603 445
Értékpapírok árfolyamvesztesége	588 757	801 387
Hitelek után fizetett kamat	345 310	103 086
Részvények, üzletrészek és egyéb részesedések kivezetésekor elszámolt ráfordítás	3 467 897	0
Pénzügyi műveletek eredménye	17 686 976	32 509 190

3.6. Fizetett, fizetendő hozam

Az Alap nyilvános, nyíltvégű alap. A befektetők a naponta megállapított nettó eszközérték alapján, a befektetési jegy folyamatos forgalmazása során a visszaváltási árban tudják az Alap által elért hozamot realizálni.

A tárgyévben 103.086 ezer forint kamatfizetés történt, a megelőző évben 345.310 ezer forint kamatfizetés történt.

4. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

Az Alap 2020 december 31. napján 60.000.000 eFt + 20.000.000 eFt hitelkeret megállapodással rendelkezett, mely keretösszegek likviditási célra használhatóak fel. A hitelnyújtóval történt szerződésmódosítás következtében a teljes 80.000.000 eFt hitelkeret feltétel nélkül lehívható hitelkeretté került átalakításra.

2022-ben a hitelkeret összegét a felek 100.000.000 eFt összegre emelték.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

2023-ban a forint alapú hitelkeret megszüntetésre került, helyette 2023. február 16-tól 250.000.000 EUR hitelkeretre szerződött az Alap.

Tekintettel a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szakaszában foglaltakra, a hitelkeret teljes összege önmagában megfelel a likvid eszköz definíciónak.

5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstrom szám: 1211-05.

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.

Tárgynap	2025.12.31.
Darabszáma:	167,735,131,797*
- ebből A sorozat darabszáma	155,702,028,540
- ebből B sorozat darabszáma	929,690,513
- ebből I sorozat darabszáma	11,103,412,744
Nettó eszközérték:	519,969,172,316 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:	
- A sorozat egy befektetési jegyére jutó nettó eszközérték:	3.093941
- B sorozat egy befektetési jegyére jutó nettó eszközérték:	3.093944
- I sorozat egy befektetési jegyére jutó nettó eszközérték:	3.184600
Névérték:	1 Ft/db
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok

** A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2025.12.31-re érvényes nettó eszközértékben a december 29-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.*

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	519,969,172,316	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	14,660,562,398	2.82
I/1.	Hitelállomány	0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	11,066,119,277	2.13
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	754,515,674	0.15
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	56,604,767	0.01
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	16,786,517	0.00
I/2.4.	közzétételi ktg. miatt	0	0.00
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	158,905,141	0.03
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	10,079,307,178	1.94
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	3,594,443,121	0.69
II.	ESZKÖZÖK:	534,629,734,714	102.82
II/1.	Folyószámla, készpénz	813,543,019	0.16
II/2.	Egyéb követelés	26,657,619,673	5.13
II/3.	Lekötött bankbetétek	20,026,250,000	3.85
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	20,026,250,000	3.85
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00
II/4.	Értékpapírok	120,282,978,895	23.13
II/5.	Ingatlanok, berendezések	366,845,735,990	70.55
II/5.1.	Ingatlanok	350,769,050,990	67.46
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	16,076,685,000	3.09
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	3,607,137	0.00

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve (%)		
	2024.12.31	2025.12.31	változás
II/4. Értékpapírok			
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapír	6.13%	7.52%	1.39%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) Egyéb átruházható értékpapírok	1.03%	1.51%	0.48%
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	17.06%	14.10%	-2.97%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

			(Ft-ban)	
II/4. Értékpapírok			120,282,978,895	23.13%
	Névérték	Devizanem	Piaci érték	Portfólió %
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő állam által garantált			17,531,209,127	3.37%
BTF 0 01/14/2026	390,000.00	EUR	150,966,522	0.03%
EUB 0 01/09/2026	2,900,000	EUR	1,122,874,902	0.22%
EUB 0 02/06/2026	2,000,000	EUR	773,203,323	0.15%
EUB 0 03/06/2026	3,000,000	EUR	1,157,980,377	0.22%
EUB 0 05/08/2026	2,000,000	EUR	769,255,819	0.15%
RATB 0 02/26/2026	2,000,000	EUR	772,471,156	0.15%
Rephun 0.125 09/21/28	3,550,000	EUR	1,277,107,393	0.25%
Rephun 1.75 10/10/27	4,625,000	EUR	1,776,725,399	0.34%
Rephun 26 EUR	1,000,000	EUR	389,368,401	0.07%
REPHUN 28 USD	1,658,000	USD	569,172,106	0.11%
Rephun 4 07/25/29	4,700,000	EUR	1,900,253,514	0.37%
Rephun 5 02/22/27	5,060,000	EUR	2,103,959,865	0.40%
REPHUN 5.375 09/26/30	1,900,000	USD	660,213,336	0.13%
ROMANI 2.875 05/26/28	5,200,000	EUR	2,033,516,720	0.38%
ROMANI 5.375 06/07/33	1,000,000	EUR	396,127,581	0.08%
ROMANI 5.5 09/18/28	3,000,000	EUR	1,247,852,145	0.24%
ROMANI 6.625 09/27/29	1,000,000	EUR	430,160,568	0.08%
Befektetési jegy			7,854,362,034	1.51%
Adventum Satis befektetési jegy	9,000,000.00	EUR	3,591,187,402	0.68%
Berrys I. Ingatlanfejlesztő Ingbef. Alap "A"	154,313,000.00	HUF	167,367,229	0.03%
Forestay befektetési jegy "A" eur	722,000	EUR	418,198,034	0.08%
Forestay befektetési jegy "B"	215,000	EUR	107,491,757	0.02%
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"	650,000,000	EUR	713,135,150	0.14%
OTP PRIME EUR ALAP BEFJEGY	3,370,783	HUF	1,542,588,417	0.30%
REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "A"	600,000	EUR	234,866,887	0.05%
REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "B"	400,000	EUR	156,578,079	0.03%
RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	500,000	EUR	217,101,685	0.04%
WOOD&Company befektetési jegy	1,618,457	EUR	705,847,394	0.14%
Tőzsdén jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő hitelintézeti			19,398,046,122	3.71%
Ipoteka 2030/10/09	1,000,000	USD	334,486,915	0.06%
LUMINOR 2028/09/10 4NC3	800,000	EUR	318,391,812	0.06%
MAEXIM 2027/2	200,000,000	HUF	209,989,000	0.04%
MAEXIM 6 1/8 12/04/27	1,000,000	USD	339,664,760	0.07%
MBH 2027 4NC3	636,000	EUR	100,426,300	0.05%
MBH 5.25 01/29/2030	850,000	EUR	2,144,666,000	0.07%
MFB202604/1	1,890,000,000	HUF	1,072,331,392	0.36%
MFB202610/1	1,450,000,000	HUF	318,964,220	0.29%
MFB202704/1	100,000,000	HUF	615,695,585	0.02%
MFB202802/1	2,000,000,000	HUF	1,241,428,080	0.41%
MFBEU2706/1	2,600,000	EUR	1,208,903,180	0.21%
NOVA KBM 2028 3NC2	800,000	EUR	1,585,120,155	0.06%
Nova KBM 2028 4NC3	1,500,000	EUR	1,260,467,501	0.12%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

OTP 2027/05/25 4NC3	3,700,000	EUR	1,524,875,277	0.24%
OTP 2027/10/05 4NC3	3,000,000	EUR	284,848,093	0.23%
OTP 2028/06/12 4NC3	3,900,000	EUR	1,263,290,567	0.30%
OTP 2029/01/31 5NC4	3,000,000	EUR	208,827,809	0.24%
OTP 2030/10/16 6NC5	3,800,000	EUR	516,588,981	0.29%
OTPHB 7.3 07/30/35	800,000	EUR	261,287,018	0.05%
PKO 2027 3NC2	3,200,000	EUR	351,315,372	0.24%
RABHUG 2030/05/23	500,000	EUR	1,889,079,570	0.04%
RABHUG 2031/07/01	1,300,000	EUR	1,500,987,800	0.10%
WINGHOLDING 2027/I	2,000,000	EUR	846,410,735	0.16%
Diszkont kincstárjegyek			7,591,454,637	1.46%
D260218	3,213,790,000	HUF	3,187,054,157	0.61%
D260429	2,283,940,000	HUF	2,238,498,730	0.43%
D260819	2,250,000,000	HUF	2,165,901,750	0.42%
Magyar államkötvény			20,191,953,305	3.88%
MÁK2026/H	5,580,000,000	HUF	5,822,144,100	1.11%
MÁK2028/B	3,800,520,000	HUF	3,801,819,778	0.73%
MÁK2029/A	2,678,760,000	HUF	2,372,735,779	0.46%
MÁK2029/C	3,620,000,000	HUF	3,607,945,400	0.69%
MÁK2030/A	400,000,000	HUF	351,846,800	0.07%
MÁK2031/B	3,015,780,000	HUF	3,200,122,568	0.62%
MÁK2035/A	1,010,000,000	HUF	1,035,338,880	0.20%
Kötvények (nem államkötvények)			45,519,020,768	8.75%
WINGHOLDING 2027/I	2,000,000	EUR	846,410,735	0.17%
MNB251231	45,000,000,000	HUF	44,992,451,268	8.65%
MAGYAR 6.4 02/24/2027	500,000,000	HUF	526,569,500	0.10%
Részvény			2,196,932,902	0.42%
Appennin Holding	241,037,200	HUF	1,846,344,952	0.35%
Graphisoft Park	40	EUR	10,653,225	0.00%
Shopper Park Plus	7,500	EUR	339,934,725	0.07%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
II/5/1. Ingatlanok, berendezések							360,112,214	61.11%
II/5/1. Ingatlanok							224,164,355	62.23%
IRODA	1051 Budapest, Széchenyi tér 7-8.	24559	29 601,00	27 650,00	2006	10		
IRODA	1051 Budapest, Nádor u. 16.	24579	10 178,00	10 178,00	1908	10		
IRODA	1054 Budapest, Vadász u. 12.	24789	2 595,00	2 270,00	1975	10		
IRODA	1133 Budapest, Pozsonyi út 56.	25466	16 708,00	16 708,00	1988	1		
IRODA	1082 Budapest Kisfaludy u. 32-38. és Futó u. 35-45.	36374 és 36343/1	28 951,00	26 941,00	2007	10		
IRODA	1042 Budapest, József. A. u. 92.	71677	2 678,00	2 678,00	1993	10		
IRODA	1025 Budapest, Szépvölgyi út 22.	14859/1	4 795,73	4 584,10	2009	10		
IRODA	1195 Budapest, Üllői út 285.	164247/A/1	741,00	741,00	1974	10		
IRODA	1204 Budapest, Kossuth. L. u. 44-46.	171368/0/A	709,58	709,58	1966	10		
IRODA	1136 Budapest, Tátra u. 16.	25110/0/A/	1 424,00	1 424,00	1991	1		
IRODA	1132 Budapest, Váci út 20-26.	25216/3	28 422,74	26 218,51	2001	10		
IRODA	1132 Budapest, Váci út 135-139.	26092/3-4	25 784,00	24 733,00	2007	10		
IRODA	1143 Budapest, Hungária krt. 17-19.	32472	7 343,00	6 789,00	2008	1		

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadh tó bruttó terület m2	Bérbeadh tó nettó terület m2	Építés/ használatbavé tel éve	Terveze tt tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfoli ó %
IRODA	1082 Budapest, Futó utca 47-53. / Vajdahunyad u. 50-54	36343/2	19 093,00	18 178,00	2008	10		
IRODA	1082 Budapest, Futó utca 31-33.	36349/4	6 335,00	5 894,00	2013	10		
IRODA	1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94.	4359/1/A/2	1 626,00	1 626,00	1991	10		
IRODA	1042 Budapest, Árpád út 63-65.	70664/2/A/	685,00	685,00	1969	10		
IRODA	1126 Budapest, Böszörményi út 9-11.	8274/0/A/1	575,98	575,98	1965	10		
IRODA	1083 Budapest, Tömő utca 24. C6	36213/0/A	13 461,00	12 841,00	2019	10		
IRODA	1083 Budapest, Bókay u. 36-42, Práter u. 53.	36219/2,36226	25,789	23,572	2015	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						224,164,355	61.11%
KERESKEDELEMI	1046 Budapest, Szent Imre u. 1.	73312/10	4 683,29	4 683,29	1992	10		
KERESKEDELEMI	1123 Budapest Alkotás u.53.	7867	52 357,00	52 162,43	2001	10		
KERESKEDELEMI ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						73,224,457	19.96%
LAKÓ	1023 Budapest Vérhalom u. 12-16. 2DB TÁROLÓ	13019	19	19	2003	1		
LAKÓ ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						9,400	0,00%
LOGISZTIKA	1033 Budapest, Szőlőkert u. 4.	18900	7 716,00	7 716,00	2006	10		

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
LOGISZTIKA	2360 Gyál belterület 7702 M5 Business Park	7702	35 600,50	35 600,50	2009	1		
LOGISZTIKA	1097 Budapest Gubacsi u. 32.	38223	40 953,00	40 953,00	1989	10		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						23,318,285	6.36%
IRODA	6722 Szeged Felső Tisza part 25	10507	6 907,11	6 522,09	2007	10		
IRODA ÖSSZESEN	VIDÉK						6,221,483	1.70%
KERESKEDELEMI	7100 Szekszárd, Tarcsai V. u. 89.	0320/152-1	6 583,00	6 583,00	2007	10		
KERESKEDELEMI	2316 Tököl, Hermina utca 1-3.	0323/34 0323/36 0323/37 0323/38	27 715,21	27 715,21	2009	10		
KERESKEDELEMI	2803 Tatabánya, Szent Borbála út 33.	2119/209	3 080,00	3 080,00	2007	10		
KERESKEDELEMI ÖSSZESEN	VIDÉK						14,314,061	3.90%
LOGISZTIKA	9027 Győr, Kardán u. 10.	5475/73	8 179,00	8 179,00	2007	10		
LOGISZTIKA ÖSSZESEN	VIDÉK						9,517,010	2.59%
II/5/2. Építés alatt álló ingatlanok							16,076,685	4.38%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	2225 Üllő, Zsaróka út 3666/2.	3666/2						

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadh tó bruttó terület m2	Bérbeadh tó nettó terület m2	Építés/ használatbavé tel éve	Terveze tt tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfoli ó %
ÉPÍTÉS ALATT ÖSSZESEN	VIDÉK						16,076,685	4.38%

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

Az Alapkezelő a befektetők felé a befektetési alap befektetési jegyei után sem a tőkére, sem a hozamra vonatkozó garanciát vagy hozamígéretet nem tett.

Kapott fedezet, biztosíték, óvadék összesen:

adatok ezer forintban

	2024.12.31	2025.12.31
Pénzben kapott óvadék	4 702 415	4 117 803
Bankgaranciában kapott óvadék (mérlegen kívüli adat)	51 291 184	48 193 022
ÖSSZESEN	55 993 599	52 310 825

Az értékpapírban és a bankgaranciában kapott óvadék tájékoztató jellegű adatok, azok a nettó eszközérték számításban nem szerepelnek.

A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltéréseinek magyarázata

A 2025. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2025. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján kerül kiszámításra. 2025-ben az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2025. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2025. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2025 évre vonatkozott, és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott. A fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

- I. **Bankszámlák és bankbetétek.** A portfólióban a december 31-én érvényes eszközérték a december 29-i bankszámla egyenleget és 2025. december 29-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenleget, valamint a 2025. december 31-ig kapott, illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 31-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

teljesült. A mérlegben a követelések között van 2025. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is.

- III. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 31-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett, de ismert költségek december 31-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2025-re vonatkozó számlát, költséget, valamint a be nem érkezett, de ismert és 2025-ra vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

6. CASH FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2024.12.31-ével zárult évre	2025.12.31-ével zárult évre
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-20 050 242	71 078 376
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény + -	3 723 153	28 293 085
2. Elszámolt amortizáció +	4 645 161	4 986 990
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás + -	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet + -	16 962 356	-36 311 940
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + -	0	1
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + -	9 810	13 522 146
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + -	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-20 392 612	44 210 616
9. Forgóeszközök változása + -	-4 111 053	14 974 683
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-6 235 195	1 981 715
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-15 361 516	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	41 538	113 753
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	668 116	-692 673
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	11 006 045	-30 107 111
(Befektetési cash flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-4 475 349	-43 902 818
15. Ingatlanok eladása +	-9 810	-13 522 146
16. Befolyt bérleti díjak +	21 953 709	23 603 159
17. Értékpapírok beszerzése -	-238 932 759	-124 079 303
18. Értékpapírok eladása, beváltás +	232 470 254	127 793 997
19. Kapott hozamok +	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-19 159 810	-40 429 383
(Finanszírozási cash flow 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	26 266 431	22 833 865
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-53 220 377	-63 263 248
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok - (*)	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	7 794 136	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-28 204 007	541 882
Nyitó pénzeszközök	51 402 863	23 198 856
Záró pénzeszközök	23 198 856	23 740 738
Pénzeszközök változása	-28 204 007	541 882

* A fizetett hozamok mellett a befektetési jegyek realizált értékkülönbözet változása is ezen a soron kerül kimutatásra

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

**7. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉT JELLEMZŐ
MUTATÓSZÁMOK**

	2024.12.31	2025.12.31
<i>Saját tőke aránya (%)</i>		
Saját tőke/Összes forrás	97,49%	97,19%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás –Rövid. hosszú lejáratú köt.–Passzív időbeli elhatárolás) / (Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	92,47%	90,83%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	143,12%	141,93%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	1327,69%	1090,22%

8. AZ OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP MŰKÖDÉSÉRE HATÓ KÜLSŐ KÖRÜLMÉNYEK, JÖVŐBENI KILÁTÁSOK

Külső tényezők alakulása

A 2010-es évek végét jellemző túlkereslet után az irodapiac 2020-as évek közepére stabilizálódott. A 2025-ös 505 ezer négyzetméteres bruttó kereslet nagyjából megegyezik az előző évi értékkel, melynek számottevő része irodabérlet megújítás volt. A kínálati oldalon a fejlesztési stop hatásai már érezhetőek: már 2024-ben is alig több mint 100 ezer négyzetméter új terület épült, 2025-ben az átadások volumene 55 ezer négyzetméter körül alakult, mivel a továbbra is magas finanszírozási költségek miatt kevés új beruházást indítottak.

Az üresedési ráta emelkedése viszont megfordult: 2025 végére a teljes piaci ráta 12,5%-ra csökkent az előző év végi 14,1%-hoz képest).

A hibrid munkavégzés állandósulása miatt a bérlői igények átalakultak. 2025-ben is az újratárgyalások dominálják a piacot, figyelembe véve, hogy a bérlők a minőség felé fordulnak, keresve az energiahatékonyabb "A+" kategóriás épületeket. Az energiaárak normalizálódása után 2025-ben az üzemeltetési költségek kiszámíthatóbbak lettek.

Az ESG (Environmental, Social, Governance) követelmények egyre inkább alapvető piaci elvárássá váltak. Azon ingatlantulajdonosok, akik nem hajtanak végre zöld beruházásokat, jelentős „barna diszkonttal” és növekvő üresedéssel szembesülnek a modern, alacsony karbonlábnyomú épületekkel szemben.

A befektetési piacon a „prime” irodai hozamok 2025-re 6,25% környékén stabilizálódtak, ami továbbra is vonzó felárat jelent egyes nyugat-európai piacokhoz képest. A kelet-közép európai régiót tekintve hasonló hozamszintek jellemzőek, Prágában 5%, Varsóban 6%, Bukarestben pedig 7% fölötti az irodapiaci hozamszint.

Az alapok portfólióinak stabilitását a továbbra is jellemző hosszú távú, indexált bérleti szerződések biztosítják.

Az ipari-logisztikai szegmens 2025-ben is kedvelt szektor maradt. A teljes országos állomány meghaladta a 6 millió négyzetmétert, amiből a vidéki helyszínek (Debrecen, Győr, Kecskemét, Miskolc) részaránya dinamikusan nőtt az autóiipari (EV) beruházásoknak köszönhetően. Bár a 2024-es 461 ezer m²-es átadási hullám után 2025-ben mérsékeltebb az új kínálat, a kereslet

OTP Ingatlanbefektetési Alap Kiegészítő melléklet 2025

stabil maradt. Az üresedési ráta a logisztikai szektorban 11%-ra emelkedett a korábbi 7,9%-ról a spekulatív fejlesztések piacra kerülése miatt, de ez még mindig egészséges szintnek tekinthető.

A kiskereskedelmi piac 2025-ben a fogyasztás rendeződését tapasztalja. A reálbérek tartós növekedése és az infláció egyszámjegyű szinten maradása ellenére a kiskereskedelmi forgalom volumene éves szinten átlagosan 2,9%-kal bővült. A kihasználatlansági ráták a bevásárlóközpontokban tovább csökkentek. Az online kereskedelem aránya is stabilizálódott, igazolva, hogy a fizikai boltok (különösen a strip mallok és retail parkok) nélkülözhetetlenek. A bérleti díjaknál 2025-ben már nem stagnálás, hanem enyhe, inflációt követő emelkedés figyelhető meg a prémium lokációkban.

Jövőbeni kilátások

A Magyar Nemzeti Bank szigorú monetáris politikát folytatott, nem változtatott a monetáris kondíciókon 2025-ben, melynek következtében az infláció éves 4,4%-ra mérséklődött. További árszínvonal csökkenésre van kilátás erősödő forint árfolyam mellett, amely teret engedhet a kamatcsökkentésnek, 2026-ra a piaci konszenzus legalább két kamatvágást áraz. Nemzetközi szinten azonban mind az Európai Központi Bank (EKB), mind az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed részéről – eltérő ütemű és mértékű – kamatvágások mentek végbe. A Fed élén elnökváltás lesz aktuális 2026 tavaszán, mely hozhat további kamatvágást az év későbbi szakaszában, míg az EKB részéről nem várható kamatszint változtatás. Összességében a csökkenő kamatszintek élénkülő kereslettel párosultak, melynek az első jelei az ingatlanpiacon is megjelentek.

Európában a logisztikai fejlesztések jelentősen megindultak, melynek hatása hazánkban is tapasztalható. Magyarországon a lakáspiaci fellendülés tovább fokozódott 2025-ben, feltehetően az átárazás alatti lakossági állampapírok visszaváltásából és a kormány lakástámogatást célzó intézkedései miatt. A magyar gazdaság 2026-ban várhatóan erőteljesebb növekedési pályára áll az előző évek bizonytalanságai után. Az elemzői várakozások (MNB, Európai Bizottság, OECD) szerint a magyar GDP 1,9% és 3,1% közötti mértékben bővíthet. A növekedés fő motorja a lakossági fogyasztás, amelyet a reálbérek emelkedése és a 2026-os választásokhoz kapcsolódó költségvetési transzferek is fűtenek. Azonban továbbra is jelen van számos kockázat, geopolitikai oldalról az amerikai kormány (vám)intézkedései, az orosz-ukrán

OTP Ingatlanbefektetési Alap
Kiegészítő melléklet 2025

konfliktus kimenetele, valamint a választások előtti jóléti intézkedések kiadásai és költségvetési hatásai.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani és értékajánlatot teremteni.

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2002 - 2024. és 2025. évek vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2024. és 2025. 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.

Irán - általános országhoz nem rendelt eseményként:

2026. február 28-án az Amerikai Egyesült Államok és Izrael összehangolt csapásokat mért Iránra, melyre válaszul Irán megtorló rakéta-és dróntámadásokat hajtott végre. Az események hatására többet között emelkedett az energiahordozók világpiaci ára és gyengült a forint.

Budapest, 2026. április 29.

Révész Éva
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.