

OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

éves beszámoló

2025. december 31.

11909862-6630-114-01
Statisztikai számjel

01-10-044185
Cégjegyzék száma

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

2025.12.31.

MÉRLEG ESZKÖZÖK (aktívák)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18+29)	129 650	151 348
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09)	17 927	35 684
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
05.	Vagyoni értékű jogok	17 927	35 684
06.	Szellemi termékek	-	-
07.	Üzleti vagy cégérték	-	-
08.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17)	61 723	70 216
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	36 870	34 158
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	24 853	36 058
14.	Tenyészállatok	-	-
15.	Beruházások, felújítások	-	-
16.	Beruházásokra adott előlegek	-	-
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28)	50 000	45 448
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 000	45 448
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	2024.12.31.	2025.12.31.
30.	B. Forgóeszközök (31+38+47+54)	12 792 816	14 749 675
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)	2 054 306	2 513 297
39.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 073 427	1 094 654
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	980 874	1 418 638
45.	Követelések értékelési különbözete	-	-
46.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
47.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (48-53)	10 541 172	12 097 589
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	11 607 147
53.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
54.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (55-56)	197 338	138 789
55.	Pénztár, csekkek	-	-
56.	Bankbetétek	197 338	138 789
57.	C. Aktív időbeli elhatárolások (58-60)	151 367	58 894
58.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	143 006	48 614
59.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	8 361	10 280
60.	Halasztott ráfordítások	-	-
61.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+30+57)	13 073 833	14 959 917

Budapest, 2026.március 31.

.....
Cégszerű aláírás

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

01-10-044185

Cégjegyzék száma

OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.

2025.12.31.

MÉRLEG FORRÁSOK (passzívák)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
62.	D. Saját tőke (63+65+66+67+68+69+72)	12 234 794	14 124 366
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	6 789 478	8 634 794
68.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-
69.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (70+71)	-	-
70.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-
71.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
72.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	5 345 316	5 389 572
73.	E. Céltartalékok (74-76)	30 540	35 148
74.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	30 540	35 148
75.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
76.	Egyéb céltartalék	-	-
77.	F. Kötelezettségek (78+83+94)	520 983	530 079
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	2024.12.31.	2025.12.31.
94.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (95-106)	520 983	530 079
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)	41 329	11 068
100.	Váltótartozások	-	-
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	376 503	408 586
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	103 151	110 425
105.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
106.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
107.	G. Passzív időbeli elhatárolások (108-110)	287 516	270 324
108.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-
109.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	287 516	270 324
110.	Halasztott bevételek	-	-
111.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (62+73+77+107)	13 073 833	14 959 917

Budapest, 2026.március 31.

.....
Cégszerű aláírás

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

01-10-044185

Cégjegyzék száma

2025.12.31.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
01.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	11 812 116	11 587 676
02.	02. Exportértékesítés nettó árbevétele	-	-
03.	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	11 812 116	11 587 676
04.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
05.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
06.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	-	-
07.	III. Egyéb bevételek	8 080	9 897
08.	Ebből: visszaírt értékvesztés	-	-
09.	05. Anyagköltség	27 760	27 397
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	494 552	539 374
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	9 288	12 577
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 286 605	4 413 745
14.	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	4 818 205	4 993 093
15.	10. Bérköltség	1 083 571	1 068 207
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	169 290	187 853
17.	12. Bérjárulékok	158 672	156 923
18.	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	1 411 533	1 412 983
19.	VI. Értékcsökkenési leírás	25 206	29 438
20.	VII. Egyéb ráfordítások	183 778	174 179
21.	Ebből: értékvesztés	-	-
22.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I±II+III-IV-V-VI-VII)	5 381 474	4 987 880

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
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	461 245	667 662
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	332 640	21 586
31.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	477	1 684
32.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
33.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	461 722	669 346
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	-	4 552
41.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	13 251	9 046
42.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
43.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	13 251	13 598
44.	B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	448 471	655 748
45.	C. Adózás előtti eredmény ($\pm A \pm B$)	5 829 945	5 643 628
46.	X. Adófizetési kötelezettség	484 629	254 056
47.	X/1. Halasztott adókülönbözet ($\pm$)	-	-
48.	D. Adózott eredmény ($\pm C - X \pm X/1$)	5 345 316	5 389 572

Budapest, 2026.március 31.

.....
Cégszerű aláírás

OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

*Kiegészítő melléklet
a 2025. 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	19
	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.....	20
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.2.1.3. Halasztott adókövetelés	27
II.2.2.	Forgóeszközök.....	27
	II.2.2.1. Készletek	27
	II.2.2.2. Követelések	28
	II.2.2.3. Értékpapírok	29

II.2.2.4. Pénzeszközök	29
II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások.....	29
II.2.4. Saját tőke.....	30
II.2.5. Céltartalékok.....	31
II.2.6. Kötelezettségek	31
II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek	31
II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek	31
II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek	32
II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások.....	32
II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	33
II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye	33
II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele.....	33
II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények	33
II.3.1.3. Egyéb bevételek	33
II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások	34
II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások.....	35
II.3.1.6. Értécsökkenési leírás	36
II.3.1.7. Egyéb ráfordítások	36
II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye	36
II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei.....	36
II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai	37
II.3.3. Adófizetési kötelezettség	38
II.3.4. Halasztott adó	39
III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK.....	40
III.1. A foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk.....	40
III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai	40
III.3. A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása	41
IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK.....	41
IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése	41
IV.2. Kapott garanciák részletezése	41
IV.3. A Társaság ellen indított perek	41
V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....	41
VI. A TÁRSASÁG PIACI KÖRNYEZETÉNEK ÉS ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK BEMUTATÁSA.....	42
Cash-Flow kimutatás 1. számú melléklet.....	43
Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapok 2025.12.31-re megállapított nettó eszközértéke - 2. számú melléklet:.....	45

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 cégjegyzékszámom került bejegyezésre a Cégbíróságnál.

I.1.1. Általános adatok

Hosszú elnevezés:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Működési forma:	Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely:	1026 Budapest, Riadó utca 5-11.
Adószám:	11909862-4-41
Statisztikai számjel:	11909862-6630-114-01
Internetes honlap:	https://www.otpingatlanalapkezelelo.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, Révész Éva (1029 Budapest, Gyöngyvér utca 87.) 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 2025.12.31-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. és 2025. év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy 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.

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

A Társaságnál a 2024. és 2025. években nem történt jelentős esemény.

I.2. A számviteli politika főbb elemei

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

A Társaság számviteli rendje és beszámolója a Számviteli törvényen alapul.

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

A Társaság **kettős könyvvitelt** vezet.

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

I.2.1. A beszámoló összeállítása

A beszámoló fordulónapja: 2025. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2026. január 15.

A Társaság éves beszámolót készít a Számviteli törvényben meghatározott szerkezetben és előírt részletezésben magyar nyelven, ezer forintban.

A Társaság a Számviteli törvény előírásai szerint konszolidált beszámoló készítésére kötelezett, de mentesíti az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u.16.), mint anyavállalat konszolidációs kötelezettsége.

Az OTP Csoport (OTP Bank Nyrt. és leányvállalatai) konszolidált beszámolóját a www.otpbank.hu internetes honlapon is közzéteszi.

A Társaság a Számviteli törvény előírásaitól nem tért el. Sem a mérleg, sem pedig az eredménykimutatás vonatkozásában nem él a sorok összevonásának, illetve új sorok felvételének lehetőségével.

A mérleg nem tartalmaz olyan tételeket, amelyek több mérlegsorhoz is hozzárendelhetők lennének, illetve nem változott meg az eszközök besorolása.

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

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

A Társaság eredményét összköltség eljárással készült eredménykimutatással mutatja be. Az egyes eszközöket, kötelezettségeket, valamint saját 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 raktárba, 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 – különbözet összegében, ha ez a különbözet tartósnak mutatkozik.

Káresemény, selejtezés, leltárhiány és piaci értékcsökkenés 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 és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékvesztése

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

A Társaság a hitelviszonyt megtestesítő, 1 évnél hosszabb lejáratú értékpapírnál - függetlenül attól, hogy az forgóeszközök, illetve befektetett pénzügyi eszközök között szerepel – értékvesztést számol el, ha a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír könyv szerinti értéke és (felhalmozott) kamatot nem tartalmazó piaci értéke közötti különbözet veszteségjellegű, tartósnak mutatkozik.

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 – különbözet 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%

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

Nem történt változás az eszközök értékcsökkenésének megtervezéskor figyelembe vett körülményekben.

Kis összegű tárgyi eszköz

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

I.2.2.4. Az időbeli elhatárolás szabályai

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

I.2.2.5. Céltartalékkal kapcsolatos elszámolási szabályok

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

A kötelezettség megszűnésekor, illetve az abból adódó veszteség realizálásakor a céltartalék összege kivezetésre kerül.

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

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

I.2.2.6. Devizás tételek értékelése, alkalmazott árfolyam

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

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

A külföldi pénzügyi értékre szóló 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/ügyletenként 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	2024.12.31.		2025.12.31.		Változás	
	ezer Ft	%	ezer Ft	%	ezer Ft	%
Befektetett eszközök	129 650	0,99	151 348	1,01	21 698	16,74
Immateriális javak	17 927	0,14	35 684	0,24	17 757	99,05
Tárgyi eszközök	61 723	0,47	70 216	0,47	8 493	13,76
Befektetett pénzügyi eszközök	50 000	0,38	45 448	0,30	-4 552	-9,10
Halasztott adókövetelés	0	0,00	0	0,00	0	-
Forgóeszközök	12 792 816	97,85	14 749 675	98,60	1 956 859	15,30
Készletek	0	0,00	0	0,00	0	-
Követelések	2 054 306	15,71	2 513 297	16,80	458 991	22,34
Értékpapírok	10 541 172	80,63	12 097 589	80,87	1 556 417	14,77
Pénzeszközök	197 338	1,51	138 789	0,93	-58 549	-29,67
Aktív időbeli elhatárolások	151 367	1,16	58 894	0,39	-92 473	-61,09
Eszközök összesen	13 073 833	100,00	14 959 917	100,00	1 886 084	14,43
Saját tőke	12 234 794	93,58	14 124 366	94,42	1 889 572	15,44
Jegyzett tőke	100 000	0,76	100 000	0,67	0	0,00
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Eredménytartalék	6 789 478	51,93	8 634 794	57,72	1 845 316	27,18
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Értékelési tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Adózott eredmény	5 345 316	40,89	5 389 572	36,03	44 256	0,83
Céltartalékok	30 540	0,23	35 148	0,23	4 608	15,09
Kötelezettségek	520 983	3,99	530 079	3,54	9 096	1,75
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	520 983	3,99	530 079	3,54	9 096	1,75
Passzív időbeli elhatárolások	287 516	2,20	270 324	1,81	-17 192	-5,98
Források összesen	13 073 833	100,00	14 959 917	100,00	1 886 084	14,43

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

adatok %-ban

Mutató megnevezése	Számítási mód	2024.12.31.	2025.12.31.	Változás
Eszközarányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Eszközök összesen	41,16	33,34	-7,82
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Források összesen	93,58	94,41	0,83
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	0,99	1,01	0,02
Befektetett eszközök fedezete I.	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	9 436,79	9 332,38	-104,41
Befektetett eszközök fedezete II.	<u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség</u> Befektetett eszközök	9 436,79	9 332,38	-104,41
Azonnali likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	37,88	26,18	-11,70
Éves likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	2 455,52	2 782,54	327,02
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	3,98	3,54	-0,44
Eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	4,26	3,75	-0,51
Nettó eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke	-12,53	-14,04	-1,51
Tőkearányos nyereség	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	43,69	38,16	-5,53
Tőkearányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Saját tőke	43,98	35,31	-8,67
Árbevétel arányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Nettó árbevétel	45,56	43,04	-2,52
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel	49,36	48,70	-0,66
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	45,25	46,51	1,26
Tőkeerősség	<u>Saját tőke</u> Eszközök összesen	93,58	94,41	0,83

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	135 956	24 841	0	0	160 797
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	135 956	24 841	0	0	160 797
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	159 077	61 714	0	31 181	189 610
Ingatlanok, kapcsolódó vagyoni értékű jogok	48 193	7 130	0	0	55 323
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	110 884	23 727	0	324	134 287
Beruházások, felújítások	0	30 857	0	30 857	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0	0	0
Összesen	295 033	86 555	0	31 181	350 407

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	118 029	7 084	0	0	125 113
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	118 029	7 084	0	0	125 113
Szellemi termékek	0	0	0	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök	97 354	22 354	0	314	119 394
Ingatlanok, kapcsolódó vagyoni értékű jogok	11 323	9 842	0	0	21 165
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	86 031	12 512	0	314	98 229
Összesen	215 383	29 438	0	314	244 507

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

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

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének alakulása

adatok ezer Ft-ban

2025.12.31.	Bruttó érték	Halmozott értékcsökkenés	Nettó érték
Immateriális javak	160 797	125 113	35 684
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	160 797	125 113	35 684
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	189 610	119 394	70 216
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	55 323	21 165	34 158
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	134 287	98 229	36 058
Beruházások, felújítások	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
Összesen	350 407	244 507	105 900

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	2024.12.31.	2025.12.31.
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	-4 552
Értékvesztés összesen	0	-4 552
Részesedések értékhelyesbítése		
Érték helyesbítés összesen	0	0
Részesedések nettó értéke		
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 000	45 448
Nettó érték összesen	50 000	45 448

Tartós részesedésekre képzett értékvesztés állomány alakulása

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Tárgyévi képzés	0	4 552
December 31-i záró	0	4 552

A Társaság közvetlen tulajdonában álló leányvállalatok 2025. december 31-én:

Társaság neve	OTP Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhelye	1026 Budapest, Riadó utca 5-11.
Befektetés bruttó értéke	50 000
Befektetésre elszámolt értékvesztés	4 552
Törzstőke	50 000
Tőketartalék	-
Lekötött tartalék	-
Eredménytartalék	-2 380
Értékelési tartalék	-
Tárgyévi eredmény	-2 204
Befektetett eszközök	57
Tárgyévi bevételek	-
Foglalkoztatottak száma	-

Társaság neve	OTP Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Tulajdoni arány	100%
Alapítás / vásárlás	Alapítás
Alapítás / vásárlás időpontja	2017.05.30
Devizanem	HUF

2. Tartósan adott kölcsön és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

A Társaság nem rendelkezett tartósan adott kölcsönrel és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírral 2024. és 2025. december 31-én.

II.2.1.3. Halasztott adókövetelés

A Társaság nem rendelkezett halasztott adóköveteléssel 2024. és 2025. 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 2024. és 2025. december 31-én.

II.2.2.2. Követelések

A követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) bruttó értéke	1 073 427	1 094 654
<i>Nem kapcsolatt vállalkozással szemben</i>	<i>1 073 427</i>	<i>1 094 654</i>
Egyéb követelések bruttó értéke	980 879	1 418 643
<i>Kapcsolatt vállalkozással szemben</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
<i>Nem kapcsolatt vállalkozással szemben</i>	<i>980 874</i>	<i>1 418 638</i>
Bruttó értéke összesen	2 054 306	2 513 297
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) értékvesztése	0	0
<i>Nem kapcsolatt vállalkozással szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Egyéb követelések értékvesztése	0	0
<i>Kapcsolatt vállalkozással szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Nem kapcsolatt vállalkozással szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Értékvesztés összesen	0	0
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 073 427	1 094 654
Követelések kapcsolatt vállalkozásokkal szemben	5	5
Egyéb követelések	980 874	1 418 638
Nettó érték összesen	2 054 306	2 513 297

1. Kapcsolatt vállalkozással szembeni követelések

Kapcsolatt vállalkozással szembeni követelések nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Partnertársaság	2024.12.31.	2025.12.31.
OTP BANK NYRT.	5	5
Összesen	5	5

2. Egyéb, nem kapcsolatt vállalkozással szembeni követelések

Az egyéb követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Egyéb követelések bruttó értéke		
Adó és költségvetési követelések	5 584	250 306
Szállítóval szembeni követelések	8 334	7 832
Egyéb követelések	966 956	1 160 500
Összesen	980 874	1 418 638
Egyéb követelések értékvesztése	0	0
Egyéb követelések nettó értéke	980 874	1 418 638

II.2.2.3. Értékpapírok

Az értékpapírok bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Értékpapírok bruttó értéke		
Egyéb részesedés	490 442	490 442
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	10 050 730	11 607 147
Bruttó érték összesen	10 541 172	12 097 589
Értékpapírokra képzett értékvesztés		
Egyéb részesedés	0	0
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0
Értékvesztés összesen	0	0
Nettó érték összesen	10 541 172	12 097 589

Értékpapírok értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett értékpapírok értékvesztés állomány alakulása tétellel 2024. és 2025. december 31-én.

II.2.2.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Pénzeszközök bruttó értéke		
Bankbetétek	197 338	138 789
Bruttó érték összesen	197 338	138 789
Pénzeszközökre képzett értékvesztés	0	0
Pénzeszközök nettó értéke	197 338	138 789

II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	143 006	48 614
<i>Kamatbevétel aktív időbeli elhatárolása</i>	<i>128 605</i>	<i>26 218</i>
<i>Egyéb bevételek elhatárolása</i>	<i>14 401</i>	<i>22 396</i>
Költségek aktív időbeli elhatárolása	8 361	10 280
Összesen	151 367	58 894

II.2.4. Saját tőke

A Saját tőke alakulása

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2024. december 31-ei egyenleg	2024. évi eredmény átvezetése	Osztalékfizetés eredmény- tartalék terhére	Adózott eredmény	2025. december 31-ei egyenleg
Jegyzett tőke	100 000	0	0	0	100 000
Tőke tartalék	0	0	0	0	0
Eredmény tartalék	6 789 478	5 345 316	-3 500 000	0	8 634 794
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	5 345 316	-5 345 316	0	5 389 572	5 389 572
Saját tőke	12 234 794	0	-3 500 000	5 389 572	14 124 366

A Társaság nem rendelkezik lekötött tartalékkal.

adatok ezer Ft-ban

Tulajdonos	Jegyzett tőke	
	2024. december 31-ei egyenleg	2025. december 31-ei egyenleg
Anyavállalat	100 000	100 000
Egyéb kapcsolt vállalkozások	0	0
Jegyzett tőke összesen	100 000	100 000

A Társaság vezérigazgatója javasolja, hogy a Társaság a teljes 2025. 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	2024.12.31.	2025.12.31.
Céltartalék a várható kötelezettségekre	30 540	35 148
Összesen	30 540	35 148

Céltartalék állomány levezetése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Január 1-jei egyenleg	26 741	30 540
Céltartalék képzés	3 799	4 608
Céltartalék felhasználás, felszabadítás	0	0
December 31-i egyenleg	30 540	35 148

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 2024. és 2025. december 31-én.

II.2.6. Kötelezettségek

II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hátrasorolt kötelezettséggel 2024. és 2025. december 31-én.

II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettséggel 2024. és 2025. 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	2024.12.31.	2025.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	41 329	11 068
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	376 503	408 586
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	366 652	399 590
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalattal szemben</i>	9 851	8 996
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	103 151	110 425
Összesen	520 983	530 079

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Adótartozások és költségvetési kötelezettségek nem kapcsolt vállalattal szemben	103 151	110 425
Összesen	103 151	110 425

II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	287 516	270 324
Tárgyidőszakot terhelő, ki nem fizetett költség és egyéb ráfordítás	287 516	270 324
Munkabér és járulékainak elhatárolása	274 992	217 929
Egyéb passzív elhatárolás	12 524	52 395
Összesen	287 516	270 324

II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye

II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		
Alapkezelői díjbevétel	11 782 869	11 556 827
Egyéb árbevételek	29 072	30 497
Közvetített szolgáltatások árbevétele	175	352
Összesen	11 812 116	11 587 676
Export értékesítés nettó árbevétele		
Összesen	0	0
Összes értékesítés nettó árbevétel	11 812 116	11 587 676
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalattal szemben</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Az árbevétel elszámolás a kezelt vagyon nettó eszközérték %-ba 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 lehetőségeiről, mely az alapját képezi a díjelszámolásnak. 2025-ben 107,845,915 Ft alapkezelői díjbevétel származott az OTP Prime Ingatlanbefektetési Alapban elért sikerdíjből.

II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények

A Társaságnál nem merültek fel aktivált saját teljesítmények 2024. és 2025. évek során.

II.3.1.3. Egyéb bevételek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Immat. javak és tárgyi eszk. értékesítésének bevétele	58	0
Egyéb egyéb bevétel	8 022	9 897
Összesen	8 080	9 897
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalattal szemben</i>	<i>270</i>	<i>0</i>

II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Anyagköltség	27 760	27 397
Igénybe vett szolgáltatások értéke	494 552	539 374
Egyéb szolgáltatások értéke	9 288	12 577
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 286 605	4 413 745
Összesen	4 818 205	4 993 093

1. Anyagköltség részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Közüzem díjak	13 443	12 090
Járművek költségei	10 340	10 045
Egyéb anyagköltség	3 309	4 153
Műszaki berendezések költségei	668	1 109
Összesen	27 760	27 397

2. Igénybe vett szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Számítás- és ügyviteltechnikai eszközökkel kapcsolatos költségek	175 632	184 131
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	116 405	117 060
Ingatlan bérleti díjak	65 908	68 732
Szakértői díjak	40 180	65 583
Egyéb bérleti díjak	45 448	51 866
Ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások költségei	39 947	36 324
Marketing költségek	4 335	10 276
Postaköltség	6 697	5 402
Összesen	494 552	539 374

A Társaság könyvvizsgálati díja a 2025. évben 4 682 ezer forint + ÁFA.

A Társaságnál 2025. 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	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Bankköltség	2 809	6 868
Kamarai tagdíj	4 494	3 909
Engedélyezési és hatósági díjak	1 985	1 800
Összesen	9 288	12 577

4. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

A Társaságnál nem merült fel eladott áruk beszerzési értéke tétel 2024. és 2025. december 31-én.

5. Eladott (közvetített) szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Értékpapírforgalmazás ráfordításai	4 280 654	4 406 949
Továbbszámlázott, egyéb kiszámlázott szolg. ráfordítása	5 951	6 796
Összesen	4 286 605	4 413 745

II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Béreköltség	1 083 571	1 068 207
Személyi jellegű egyéb kifizetések	169 290	187 853
Bérfelárulások	158 672	156 923
Összesen	1 411 533	1 412 983

II.3.1.6. Értécsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Tárgyi eszközök értécsökkenése	11 665	11 426
Ingatlanok értécsökkenése	5 652	9 842
Immateriális javak értécsökkenése	6 578	7 084
Kisértékű eszközbeszerzés értécsökkenése	1 311	1 086
Összesen	25 206	29 438

II.3.1.7. Egyéb ráfordítások

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Adók	172 449	164 370
Egyéb egyéb ráfordítások	5 749	4 850
Céltartalék képzés	3 799	4 608
Bírságok	1 781	351
Összesen	183 778	174 179

II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye

II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	461 245	667 662
<i>ebből: anyavállalattól kapott</i>	<i>332 640</i>	<i>21 586</i>
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	477	1 684
Deviza árfolyamrás (marge) nyereség	477	1 684
Összesen	461 722	669 346

II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	4 552
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	13 251	9 046
Deviza árfolyamrés (marge) veszteség	10 956	7 504
Árfolyam különbözeti veszteség	2 295	1 542
Összesen	13 251	13 598

II.3.3. Adófizetési kötelezettség

A társasági adóalap levezetése az adófizetési kötelezettség megállapításához

	adatok ezer Ft-ban
Adózás előtti eredmény	5 643 628
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök számított nyilvántartási értéke	24 350
Az adóévben vagy az előző adóévekben az adóalapot növelő bírságok, továbbá törvényben előírt jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevétel	351
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi bevételként, vagy aktivált saját teljesítmény növeléseként, vagy adóévi költség, ráfordítás csökkenéseként elszámolt összeg	2 764
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen	27 465
Várható kötelezettségekre és jövőbeni költségekre képzett céltartalék ráfordításként elszámolt összege	4 608
Számviteli törvény szerint az adóévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	29 438
Jogerős határozatban megállapított bírság, törvényben előírt jogkövetkezmények ráfordításaként elszámolt összege	351
Terven felüli értékcsökkenés adóévben visszaírt összege	9
Adóellenőrzés, önellenőrzés során megállapított, adóévi költségként, ráfordításként vagy adóévi nettó árbevétel, bevétel, aktivált saját teljesítmény csökkentéseként elszámolt összeg	3 010
Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen	37 416
Adóalap	5 653 579
Fizetendő adó (az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Tao csoport fizetendő adójából csoporttagként a Társaságra jutó fizetendő adó)	254 056

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 2025. 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	42	930 854	164 084
Részmunkaidős	8	137 353	23 769
Összesen	50	1 068 207	187 853
Állományon kívüli	0	0	0

A munkáltatói terhek az alábbiak szerint alakultak

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Magánszemély után fizetendő szociális hozzájárulási adó	151 641	148 850
Egyéb bérjárulékok	6 243	6 543
Többses foglalkoztatás érdekében felmerült bérjárulék	788	1 530
Egészségügyi hozzájárulás	0	0
Összesen	158 672	156 923

*A Többses foglalkoztatás érdekében felmerült bérjárulék sor összevonásra került a Magánszemély után fizetendő szociális hozzájárulási adó sorral.

III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai

A vezető tisztségviselők a 2025. évben tevékenységükért 84.397 ezer forint összegű díjazást kaptak.

A Felügyelő Bizottság tagjai a 2025. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

Az Igazgatóság tagjai a 2025. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

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

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

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

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

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

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

A vezető tisztségviselők nevében nem történt garanciavállalás a tárgyidőszakban.

III.3. A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása

A Társaság nem rendelkezett külföldi telephellyel 2024. és 2025. években.

IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése

A Társaság nem nyújtott garanciát és nem vállalt kezességet 2025. évben.

IV.2. Kapott garanciák részletezése

A Társaság nem kapott hitelkeretet, garanciakeretet 2025. évben.

IV.3. A Társaság ellen indított perek

A Társaság ellen nem volt folyamatban peres ügy 2025. évben.

V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

A mérleg fordulónapját követően nem történt jelentős esemény a Társaságnál.

A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos bizonytalanság nem merült fel.

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.

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, 2025.12.31 napján a nettó eszközérték megközelítette az 520 milliárd forintot. Az Alap eszközeinek túlnyomó részét hozamtermelő, jó minőségű ingatlanokba fekteti, amiknél tőkeerős bérlokkal 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 42,9 milliárd forint volt. Az OTP PRIME Alap magasabb kockázatviselési hajlandósággal és befektetési időhorizonttal rendelkező befektetők számára elérhető alap, portfóliójába tőkeerős bérlokkal 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, 2026. március 31.

.....
a Társaság vezetője
(képviselője)

Cash-Flow kimutatás

1. számú melléklet

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
I.	I. Működési cash flow (1-13. sorok)	-7 794 694	-2 861
1a.	Adózás előtti eredmény + <i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	5 829 945 0	5 643 628 0
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	0	0
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	5 829 945	5 643 628
2.	Elszámolt amortizáció +	25 206	29 438
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0	4 552
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	3 799	4 608
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-58	0
6.	Szállítói kötelezettség változása +	20 493	1 822
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	-53 771	7 274
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	68 993	-17 192
9.	Vevőkövetelés változása +	534 980	-21 227
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-10 103 777	-1 994 181
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-135 875	92 473
12.	Fizetett adó (nyereség után) -	-484 629	-254 056
13.	Fizetett osztalék, részesedés -	-3 500 000	-3 500 000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-43 010	-55 688
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-43 067	-55 698
15.	Befektetett eszközök eladása +	57	10
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		2024.01.01- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
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) +	-7 837 704	-58 549
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	0	0
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	-7 837 704	-58 549
	Pénzeszközök nyitó állománya	8 035 042	197 338
	Pénzeszközök záró állománya	197 338	138 789
	Pénzeszközök állományváltozása	-7 837 704	-58 549

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alapok 2025.12.31-re megállapított nettó eszközértéke - 2. számú melléklet:

Nyilvános nyíltvégű alapok:

Alap	Adatok pénznemben	Pénznem
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	42,932,637,709.00	HUF
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	519,969,172,316.00	HUF
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	12,792,082,026.00	HUF
Összesen	575,693,892,051.00	HUF
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	7,502,446.82	EUR
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	97,371,799.78	EUR
Összesen	104,874,246.60	EUR
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	47,601,638.05	USD
Összesen	47,601,638.05	USD