

OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2025.01.01. - 2025.12.31.

ÉVES JELENTÉS

2026. április 29.

I. Általános adatok

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete III/120.013-1/2002. számú határozatával 2002. december 5-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-05. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 5-11.)
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Forgalmazók:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
	CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt (1027 Budapest, 1024 Budapest Petrezselyem u. 2-8.)
Ingatlanértékelő:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.)
	SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Kft (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
	Grant Thornton Valuation Kft. 1032 Bp. (West Point Business Center) Váci út 18. VIII. em.
Könyvvizsgáló:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (1132 Budapest, Váci út 20.)
	MKVK nyilvántartási száma: 001165
	Bejegyzett könyvvizsgáló: Szépfalvi Zsuzsanna
	MKVK nyilvántartási száma: 005313

Az Alap képviselőire jogosult személyek:

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 u. 30. A. lh. Tt. 21.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója.

PM nyilvántartási szám: 177289

Éves jelentés adattartalmára vonatkozó kiegészítés:

A II., V., és VI. bekezdések részben vagy egészben a tárgyévre vonatkozóan utolsóként publikált nettó eszközérték-kimutatás alapján készültek, amelyeket nem tekintjük számviteli információnak.

A III., IV., VII., és XV. bekezdések részben vagy egészben a főkönyvi adatok alapján kerültek összeállításra, ezért számviteli információkat tartalmaznak.

Az I., VIII., IX., X., XI., XII., XIII. és XIV. bekezdések egyéb, a működésre vonatkozó információkat tartalmaznak, így nem tekintjük számviteli információnak.

II. Az Alap vagyonkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján

Az Alap eszközeinek és kötelezettségeinek összetételére vonatkozó alábbi információk nem minden esetben egyeznek meg az Alap éves beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz az éves beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az év utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak a tárgyév utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/ kötelezettségek szerepeltethetők.

Vagyonkimutatás

Megnevezés	2024.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)	2025.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	129,318,982	24.22%	120,282,979	23.13%
Ingatlanok	375,347,192	70.31%	366,845,736	70.55%
Banki egyenlegek	21,082,632	3.95%	20,839,793	4.01%
Egyéb eszközök	31,910,051	5.98%	26,661,227	5.13%
Összes eszköz	557,658,857	104.45%	534,629,735	102.82%
Kötelezettségek	23,778,879	4.45%	14,660,562	2.82%
Nettó eszközérték	533,879,978	100.00%	519,969,172	100.00%

III. Eszközök összetétele

2024. december 31.

	MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	533,879,978,173	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	23,778,878,586	4.45
I/1.	Hitelállomány	0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	20,123,075,757	3.77
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	777,836,620	0.15
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	58,209,008	0.01
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	33,736,725	0.01
I/2.4.	Közzétételi ktg. miatt	0	0.00
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	161,281,275	0.03

	MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	19,092,012,129	3.58
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	3,655,802,829	0.68
II.	ESZKÖZÖK:	557,658,856,759	104.45
II/1.	Folyószámla, készpénz	1,039,965,756	0.19
II/2.	Egyéb követelés	31,906,792,289	5.98
II/3.	Lekötött bankbetétek	20,042,666,667	3.75
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	20,042,666,667	3.75
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00
II/4.	Értékpapírok	129,318,981,737	24.22
II/5.	Ingatlanok, berendezések	375,347,191,503	70.31
II/5.1.	Ingatlanok	375,347,191,503	70.31
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0.00
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	3,258,807	0.00

2025. december 31.

	MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
	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

	MEGNEVEZÉS	E Ft	PORTFOLIÓ %
II/5.1.	Ingatlanok	<i>350,769,050,990</i>	67.46
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	<i>16,076,685,000</i>	<i>3.09</i>
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	3,607,137	<i>0.00</i>

a. Határidős ügyletek

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
VÉTEL	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	-73,597,291	2026.07.20
ELADÁSI	32,000,000	394.3919	392.2400	-68,859,206	2026.05.26
ELADÁSI	39,000,000	396.4194	391.2600	-201,215,479	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	

Határidős ügyletek mérlegben szereplő értéke (Határidős ügyletek értékelési különbözete):

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	15,000,000	391.2851	394.7350	51,747,990	2026.05.07
ELADÁSI	30,000,000	390.9495	388.4600	-74,686,087	2026.04.30
ELADÁSI	38,000,000	385.4489	408.3733	871,129,520	2026.01.06
ELADÁSI	40,000,000	387.7889	397.0683	371,173,671	2026.02.23
ELADÁSI	50,000,000	387.1076	398.0563	547,430,301	2026.02.09
ELADÁSI	27,000,000	389.5084	395.2560	155,184,834	2026.03.31
ELADÁSI	46,000,000	388.4486	390.9280	114,050,231	2026.03.09
ELADÁSI	35,000,000	391.5247	394.0908	89,815,141	2026.05.12
ELADÁSI	35,000,000	390.1815	392.0790	66,412,058	2026.04.14
ELADÁSI	27,000,000	393.7240	391.1263	-70,138,842	2026.06.30
ELADÁSI	27,000,000	391.1413	387.4666	-99,217,901	2026.05.04
ELADÁSI	35,000,000	386.6204	407.7700	740,235,996	2026.01.30
ELADÁSI	13,000,000	386.1326	402.0950	207,510,769	2026.01.20
ELADÁSI	30,000,000	388.7861	399.0225	307,091,510	2026.03.16
ELADÁSI	20,000,000	387.6430	395.5575	158,289,818	2026.02.20
ELADÁSI	15,000,000	389.8451	394.3700	67,873,664	2026.04.07
VÉTEL	9,000,000	0.9765	396.1000	-12,959,114	2026.07.20
ELADÁSI	42,000,000	389.9893	399.8335	413,456,340	2026.04.10
ELADÁSI	20,000,000	387.3024	396.5210	184,372,095	2026.02.13
ELADÁSI	42,000,000	389.3159	396.7360	311,643,599	2026.03.27
ELADÁSI	30,000,000	392.5042	388.9850	-105,574,545	2026.06.04
ELADÁSI	24,000,000	397.0587	395.6860	-32,944,442	2026.09.10
ELADÁSI	20,000,000	388.5451	401.6700	262,498,145	2026.03.11
ELADÁSI	19,500,000	387.4971	398.1550	207,829,771	2026.02.17
ELADÁSI	20,000,000	387.8861	396.0100	162,477,035	2026.02.25
ELADÁSI	30,000,000	388.3235	395.7100	221,595,880	2026.03.06
ELADÁSI	39,000,000	389.1233	396.5500	289,640,026	2026.03.23
ELADÁSI	27,000,000	390.4697	391.1350	17,963,765	2026.04.20
ELADÁSI	19,000,000	394.6601	393.1100	-29,451,871	2026.07.20
ELADÁSI	32,000,000	392.0811	392.2400	5,084,766	2026.05.26
ELADÁSI	39,000,000	394.0987	391.2600	-110,709,024	2026.07.08
USD					
ELADÁSI	735,000	329.0729	344.6700	11,463,842	2026.01.30
ELADÁSI	1,100,000	334.4431	340.9631	7,172,064	2026.08.24
ELADÁSI	1,100,000	334.6215	335.7046	1,191,377	2026.08.31
ELADÁSI	2,500,000	330.4190	335.0800	11,652,438	2026.03.23
ELADÁSI	1,930,000	329.7485	333.0500	6,371,864	2026.02.25
ELADÁSI	850,000	333.9480	343.0300	7,719,659	2026.08.10
ELADÁSI	1,700,000	333.1223	331.9600	-1,975,926	2026.07.08
Összesen:				5,332,420,417	

b. Értékpapírok

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre 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%

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltetjük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok az összes eszközhöz viszonyítva (lásd Portfólió jelentés, II. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

c. Ingatlan adatok

a) Ingatlanok egyedi jellemzői 2025.12.31.

adatok ezer forintban

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m ²	Bérbeadható nettó terület m ²	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		

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétele éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
IRODA	1143 Budapest, Hungária krt. 17-19.	32472	7 343,00	6 789,00	2008	1		
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		
KERESKEDELMI 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		
LOGISZTIKA	2360 Gyál belterület 7702 M5 Business Park	7702	35 600,50	35 600,50	2009	1		

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétele éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár (E Ft).	Portfolió %
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						
ÉPÍTÉS ALATT ÖSSZESEN	VIDÉK						16,076,685	4.38%

b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2025.12.31.

BESOROLÁS	BUDAPEST				VIDÉK					FEJLESZ -TÉS	ÖSSZE- SEN
	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA	EGYÉB		
Éves bérleti díj (eHUF)	13,524,621	6,125,531	-	1,916,950	635,549	1,400,021	-	450,009	-	31,897	24,084,578
Össz. Éves bérleti díjból DEVIZA (eHUF)	10,837,499	1,243,808	-	1,335,682	635,305	35,287	-	450,009	-	31,897	14,569,487
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	233,581,925	78,418,244	100	24,001,693	7,086,710	15,031,787	-	1,990,416	1,339		360,112,214
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	224,164,355	73,224,457	9,400	23,318,285	6,221,483	14,314,061	-	9,517,010	-	16,076,685	366,845,736
Ingtalan-jövedelmezőség %	5.39	8.04	-	7.73	9.95	9.46		5.21		0.63	6.09
Fajlagos bérleti díjbevétel HUF/m ²	61,937	113,864	-8,619	23,537	105,136	36,917		21,656		1,537	53,543
Fajlagos ingatlanértékek	981,533	1,273,425	494,737	273,888	900,750	371,206		433,908		496,454	779,155
Értéknövelő beruházások (eHUF)	2,096,659	3,285,089		304,957	38,446	120,697		283,017		7,424,387	6,128,865
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	-7.91	-10.81	9,300.00	0.53	-12.75	-5.58	-	363.92	-	100.00	-7.99
Bérbeadottság %	75.83	100.00	-	98.14	100.00	99.95		98.91		100.00	88.27
Bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje - év	6.78 év										

c) **Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2025.12.31.**

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2024.12.31	70,31%
	2025.12.31	70,55%
Bérlők száma		332
Vevők száma		4
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj + üzemeltetési költség	954.53%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	6.78 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	0,00%

IV. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

adatok ezer forintban

Befektetésből származó jövedelem	79 392 648
Egyéb bevétel	443 764
Kezelési költségek	-9 328 890
Letétkezelő díjai	-698 853
Egyéb díjak és adók	-17 912 425
Nettó jövedelem	51 896 244
Felosztott és újra-befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	-40 429 382
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	-23 361 188
Egyéb változás	0
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-11 894 326

V. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása

1. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			HUF/DB
2012.12.28	17 825 038 455	362 818 047	2 013 849 290	30 807 563 549	1,728331
2013.12.31	20 896 189 924	3 920 150 973	848 999 504	38 539 386 040	1,844326
2014.12.31	33 314 491 604	13 470 712 862	1 052 411 182	64 023 184 351	1,921782
2015.12.31	39 919 974 493	13 605 666 360	7 000 183 471	79 214 970 529	1,984344
2016.12.30	74 583 383 565	43 283 018 738	8 173 345 832	152 833 992 862	2,049169
2017.12.29	100 899 783 929	38 464 499 233	12 495 200 964	213 714 158 011	2,118083
2018.12.28	184 245 729 768	95 692 485 780	11 780 022 970	401 798 958 311	2,180778
2019.12.31	179,135,034,216	36,567,245,254	42,548,382,315	401,398,020,763	2,240757
2020.12.31	180,441,537,591	37,423,319,064	36,155,652,587	406,399,837,358	2,252252
2021.12.31	172,970,740,261	24,615,021,773	32,175,415,521	400,998,032,320	2,318300
2022.12.31	158 963 546 665	35 193 222 118	49 629 202 693	395 600 473 614	2,488624
2023.12.31	190,137,803,929	71,495,616,486	39,459,862,703	531,406,987,564	2.794852**
<i>A sorozat:</i>	<i>179,034,391,185</i>	<i>60,392,203,742</i>	<i>39,459,862,703</i>	<i>500,259,637,098</i>	<i>2.794210</i>
<i>I sorozat:</i>	<i>11,103,412,744</i>	<i>11,103,412,744</i>	<i>0</i>	<i>31,147,350,466</i>	<i>2.805205</i>
2024.12.31	181,175,764,359	26,149,038,312	35,504,796,972	533,879,978,173	2.946752***
<i>A sorozat:</i>	<i>167,424,718,830</i>	<i>23,491,041,736</i>	<i>35,496,592,572</i>	<i>492,863,384,528</i>	<i>2.943791</i>
<i>B sorozat:</i>	<i>2,647,632,785</i>	<i>2,657,996,576</i>	<i>8,204,400</i>	<i>7,794,104,487</i>	<i>2.943801</i>
<i>I sorozat:</i>	<i>11,103,412,744</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>33,222,489,158</i>	<i>2.992097</i>
2025.12.31	167,735,131,797	26,149,038,312	35,504,796,972	519,969,172,316	3.099942***
<i>A sorozat:</i>	<i>155,702,028,540</i>	<i>21,861,732,858</i>	<i>33,473,108,041</i>	<i>481,732,831,683</i>	<i>3.093941</i>
<i>B sorozat:</i>	<i>929,690,513</i>	<i>970,890,482</i>	<i>2,687,809,251</i>	<i>2,876,410,695</i>	<i>3.093944</i>
<i>I sorozat:</i>	<i>11,103,412,744</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>35,359,929,938</i>	<i>3.184600</i>

*A nettó eszközérték készítés technikájának következtében az év utolsó munkanapjára érvényes nettó eszközértékben (T nap) a T-2 munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

**Az időszaki végi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap I sorozatának bevezetése, 2023.08.25-ét megelőzően az Alap fő sorozatának befektetési jegy árfolyamát tartalmazza, 2023.08.25-ét követően az Alap nettó eszközértékének és az Alap A sorozatában és I sorozatában forgalmazott befektetési jegyeinek darabszámának a hányadosa.

*** Az időszaki végi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap B sorozatának bevezetését, 2024.01.09-ét követően az Alap nettó eszközértékének és az Alap A, B és I sorozatában forgalmazott befektetési jegyeinek darabszámának a hányadosa.

2. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2025.12.31-én, HUF/db – A sorozat	3.093941
Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2025.12.31-én, HUF/db – B sorozat	3.093944
Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2025.12.31-én, HUF/db – I sorozat	3.184600

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2025.12.31.) eszközérték számítást 2025.12.30-án készítettük, 2025.12.29-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

3. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	2024.12.31
Nettó eszközérték	531,406,987,564	533,879,978,173	519,969,172,316
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	2.794852**	2.946752***	3.099942***
- ebből A sorozat	2.794210	2.943791	3.093941
- ebből B sorozat	-	2.943801	3.093944
- ebből I sorozat	2.805205	2.992097	3.184600

VI. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves hozam
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6,71%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31.)	4,20%
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	3,26%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30)	3,28%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29)	3,36%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	2,96%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	2,75%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)	0,51%
2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31)	2,93%
2022. üzleti év (2021.12.31-2022.12.31)	7,33%
2023. üzleti év (2022.12.31-2023.12.31)	
- ebből A sorozat	12,28%
- ebből I sorozat	3,83%*
2024. üzleti év (2023.12.31-2024.12.31)	
- ebből A sorozat	5,35%
- ebből B sorozat	5,35%
- ebből I sorozat	6,66%
2025. üzleti év (2024.12.31-2025.12.31)	
- ebből A sorozat	5,10%
- ebből B sorozat	5,10%
- ebből I sorozat	6,43%

* Az „I” sorozat 2023.08.25-2023.12.29 időtartamra vonatkozó közötti teljesítménye, nem évesített hozam.

** A „B” sorozat 2024.01.09-2024.12.31 időtartamra vonatkozó közötti teljesítménye, nem évesített hozam.

VII. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

1) Bevételek/költségek alakulása

adatok ezer forintban

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	2024.12.31	2025.12.31
Ingtalanértékesítések nyeresége: (Ingtalanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	9 810	13 522 146
Fedezeti ügyletek vesztesége	7 508 637	1 868 641
Fedezeti ügyletek nyeresége	14 209 966	26 842 179
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	2 229	1 359
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	61 906	107 665
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	222 413	165 960
Ingtalanüzemeltetési költségek	2 215 531	2 320 854
Ingtalan-közmű költségek	4 818 558	4 861 256
Ingtalan-karbantartási költségek	663 027	653 541
Ingtalanbiztosítási költségek	95 011	93 376
Ingtalanadók	1 216 596	1 466 393
Ingtalan-értékbecslési költségek	0	0
Ingtalanügynöki jutalékok	89 574	136 559
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	2 309 979	2 304 729
Jogi költségek	0	0
Bankköltség	249 258	168 653

2) Éves beszámoló eredmény kimutatásának részletezése

a) Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
<i>Értékesített ingatlanok árbevétele</i>	13 642 574	1 471 785
<i>Berbe 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>	7 240 182	10 068 584
ÖSSZESEN	42 837 110	35 144 267

b) Egyéb bevételek alakulása*adatok ezer forintban*

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
Értékesített eszközök bevételei	9 810	23 887 371
Befektetési jegyek visszavásárlásának jutaléka	222 413	165 960
Kapott kártérítés	56 581	101 316
Követelések visszaírt értékvesztése	648 130	79 947
Egyéb bevételek	61 174	79 365
Kapott késedelmi kamat	16 886	17 176
Peres ügyekre képzett céltartalék felszabadítása	0	0
ÖSSZESEN	1 014 994	24 331 135

c) Működési költségek alakulása*adatok ezer forintban*

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
Értékcsökkenés	4 645 161	4 986 989
Egyéb működési költségek összesen	21 323 213	21 096 917
Működési költségek összesen	25 968 374	26 083 906
Egyéb működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	9 599 837	9 328 890
Ingtatlan-közmű költségek	4 818 558	4 861 256
Ingtatlanüzemeltetési költségek	2 215 531	2 320 854
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	2 309 979	2 304 729
Letétkezelői díj	731 163	698 853
Ingtatlan-karbantartási költségek	663 027	653 541
Marketing költség	274 853	281 672
Eljárási/Felügyeleti díjak	195 238	189 126
Bankköltség	249 258	168 653
Ingtalanügynöki jutalékok	89 574	136 559
Ingtalanbiztosítási költségek	95 011	93 376
Egyéb	67 151	38 460
Posta/Telefon/Egyéb	9 720	10 407
Értékpapírok díja	52	6 435
Könyvvizsgálat	4 261	4 106

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

Az Alap 2025. éves könyvvizsgálatának díja 10 700 EUR +ÁFA.

d) 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
Egyéb	24 815	27 348
Környezetterhelési díj	40	56
Behajthatatlan követelések leírása	3 851	0
Összesen	1 877 139	12 221 487

e) 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
Betétkamata	3 877 844	1 028 099
Devizabetétek, külf. pénzügyi műveletekre szóló köv.köt. árf.nyeresége	4 824 445	853 555
Tagi kölcsön követelés deviza kamata	212 373	0
Részvények után kapott osztalék	29 741	0
Részesedések kivezetésekor elszámolt bevétel	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	13 607 158	4 376 559
Határidős ügyletek árf. vesztesége	7 508 637	1 868 641
Devizakészletek, külf. pénzügyi műveletekre szóló köv.köt. árf.vesztesége	1 696 557	1 603 446
Értékpapírok árfolyamvesztesége	588 757	801 386
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

VIII. Származtatott ügyletek

2025-ben az Alapnak határidős devizafedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak. A nyitott ügyleteket a II.1.1-es pontban részletezzük.

IX. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, alapkezelő működésében bekövetkezett változások

1) Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

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 ingatlan tulajdonosok, 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 dinamikusán 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 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 kamatsökkentésnek, 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 transferek is fűtenek. Azonban továbbra is jelen van számos kockázat, geopolitikai oldalról az amerikai kormány (vám)intézkedései, az orosz-ukrán 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.

2) Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Alapkezelő) 2025-ben a geopolitikai helyzet és a folyamatosan növekvő infláció által meghatározott gazdaságban számtalan kihívással találta magát szembe.

Az Alapkezelő az általa kezelt forintos alapok kapcsán jelentős hozamemelkedést ért el, a piaci részesedés minimális csökkenése mellett.

Az Alapkezelő működése 2025-ban stabilan folytatódott, a szervezeti strukturális változtatásra nem került sor.

A pénzüpiaci adottságokat a forintban denominált alapok megfelelően ki tudták használni, az ingatlanpiac legnagyobb kihívásainak (üresedés, energiaárak növekedése) az intenzív bérlőkezeléssel, az ingatlanok energiahatékonyságának növelésével és a fogyasztás racionalizálásával az Alapkezelő megfelelt.

X. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2025. évre kifizetett javadalmazás	1 043 751
Teljes összegből a rögzített javadalom	837 682
Teljes összegből a változó javadalom	206 068
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	254 794
Létszám	52

Az Alap Kezelési szabályzata az Alapkezelő, illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

XI. Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak

1) Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak

Az Alapban nincs olyan eszköz, melyre különleges szabályok vonatkoznak.

2) Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások

Az Alap rendelkezésére álló 250 millió euró összegű likviditási hitelkeret teljes összegben feltétel nélkül lehívható. Tekintettel a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szakaszában foglaltakra, a hitelkeret teljes összege önmagában megfelel a likvid eszköz definíciónak.

3) Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követi és méri az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. A visszaváltási megbízás a befektetési alapok likviditási kockázatának leggyakoribb és tipikusan legfontosabb forrása. Ezenkívül további kockázatot jelent az alap likviditására a befektetők koncentrációja, a származékos termékek esetében a mögöttes eszköz értékében bekövetkező változásokhoz kapcsolódó fedezetkiegészítési felhívás (margin call), valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó lekötött tőkeigény (karbantartás, felújítás stb.). Az Alapkezelő rendszeresen stressztesztet végez mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amelyek lehetővé teszik számára, hogy értékelje az alap likviditási kockázatát.

Hitelkockázati kitétség áll fenn bankbetétek elhelyezésekor, vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vásárlásakor, illetve tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok (részvények) megvásárlásakor. Az Alap fordulónapon rendelkezett hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokkal, valamint betétlekötéssel is.

Bérbeadás útján történő hasznosítás esetén a bérlői nemfizetésből eredő bérleti díj elmaradása jelentős mértékű kockázatot jelent. Az Alap bérlői jellemzően megbízható, fizetőképes bérlők. 2024-ben csökkent a 90 napon túli lejárt követelések mértéke.

Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrzi, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá, hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az adott időszak alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

XII. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2025.12.31-én: 102 %-os (kötelezettség módszer szerint). A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2024. évben nem alkalmazott.

XIV. Egyéb információk

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2025-ös év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 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 világszertei ára és gyengült a forint.

Budapest, 2026. április 29.

Révész Éva
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

XV. Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

"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 pénzürtékre 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 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. Tárgyévi eredmény	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 KÖTELEZETTSÉG 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.

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.