

OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2025.01.01.-2025.12.31.

ÉVES JELENTÉS

2025. április 29.

Tartalom

I.	Általános adatok	3
II.	Az Alap vagyongkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján	4
III.	Eszközök összetétele.....	4
3.1.	Határidős ügyletek	5
3.2.	Értékpapírok.....	7
3.3.	Ingatlan adatok.....	8
a)	Ingatlanok egyedi jellemzői.....	8
b)	Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2025.12.31.....	9
c)	Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2025.12.31.....	9
IV.	Mérleg szerinti eszközök tárgyidőszaki alakulása.....	Error! Bookmark not defined.
V.	Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása	10
VI.	Az Alap hozamának alakulása	12
VII.	Bevételek, díjak, költségadatok alakulása	13
1)	Bevételek/költségek alakulása	13
2)	Éves beszámoló eredménykimutatásának részletezése.....	13
a)	Értékesítés nettó árbevételének alakulása	13
b)	Egyéb bevételek alakulása	14
c)	Működési költségek alakulása	14
d)	Egyéb ráfordítások alakulása	15
e)	Pénzügyi műveletek eredménye	15
VIII.	Származtatott ügyletek.....	16
IX.	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	16
1)	Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők	16
2)	Alapkezelő működésében bekövetkezett változások.....	18
X.	Alapkezelő által kifizetett javadalmazás.....	18
XI.	Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak	19
1)	Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak	19
2)	Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások	19
3)	Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek	19
XII.	Tőkeáttétel	19
XIII.	Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	19
XIV.	Egyéb információk.....	20
XV.	Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás	21

I. Általános adatok

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-40/2017. számú határozatával 2017. január 17.-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-16. Az Alap határozatlan futamidőre jött létre.

Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1026 Budapest, Riadó u. 5-11. 1. em.)
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Ingatlanértékelők:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.) CBRE Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.) Grant Thornton Valuation Kft. (1134 Budapest, Dévai utca 26-28.)
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 képviselőjére 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 (1212 Budapest, Kassai utca 41.), 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 információknak.

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 információknak.

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 beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz a beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az időszak utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak az időszak utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/kötelezettségek szerepeltethetők.

Vagyonkimutatás

Megnevezés	2024.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)	2025.12.31 (e Ft)	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	5,298,794	7.87%	3,097,989	7.22%
Ingtatlanok	82,564,944	122.56%	71,432,352	166.38%
Banki egyenlegek	102,148	0.15%	227,931	0.53%
Egyéb eszközök	4,905,482	7.28%	15,872,740	36.97%
Összes eszköz	92,871,368	137.86%	90,631,012	211.10%
Kötelezettségek	25,505,417	37.86%	47,698,374	111.10%
Nettó eszközérték	67,365,951	100.00%	42,932,638	100.00%

III. Eszközök összetétele

2024. december 31.

adatok Ft-ban

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	67,365,950,616	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	25,505,417,448	37.86%

I/1.	Hitelállomány	20,515,705,588	30.45%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	3,780,808,013	5.61%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	96,303,885	0.14%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	0	0.00%
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	0	0.00%
I/2.4.	közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.5.	Költségeként elszámolt egyéb tétel miatt	22,006,874	0.03%
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	3,662,497,254	5.44%
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00%
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	1,208,903,847	1.79%
II.	ESZKÖZÖK:	92,871,368,064	137.86%
II/1.	Folyószámla, készpénz	102,147,997	0.15%
II/2.	Egyéb követelés	4,904,948,620	7.28%
II/3.	Lekötött bankbetétek	0	0.00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00%
II/4.	Értékpapírok	5,298,794,186	7.87%
II/5.	Ingatlanok, berendezések	82,564,943,700	122.56%
II/5.1.	Ingatlanok	82,564,943,700	122.56%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0.00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	533,561	0.00%

2025. december 31.

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	42,932,637,709	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	47,698,374,325	111.10%
I/1.	Hitelállomány	37,554,710,446	87.47%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	9,369,579,509	21.82%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	146,352,718	0.34%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	6,084,839	0.01%
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	0	0.00%
I/2.4.	közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.5.	Költségeként elszámolt egyéb tétel miatt	22,392,924	0.05%
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	9,194,749,028	21.42%
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00%
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	774,084,370	1.80%
			0.00%
II.	ESZKÖZÖK:	90,631,012,034	211.10%
II/1.	Folyószámla, készpénz	227,930,689	0.53%
II/2.	Egyéb követelés	15,872,267,449	36.97%
II/3.	Lekötött bankbetétek	0	0.00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00%
II/4.	Értékpapírok	3,097,988,821	7.22%
II/5.	Ingatlanok, berendezések	71,432,352,600	166.38%
II/5.1.	Ingatlanok	68,312,352,600	159.12%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	3,120,000,000	7.27%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	472,475	0.00%

3.1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK (Eft)	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	4,000,000	388.028576	393.821000	23,169,697	2026.01.12
VÉTELI	7,500,000	0.996090	386.940000	14,780,782	2026.01.30
ELADÁSI	9,500,000	387.733959	408.323300	195,598,738	2026.01.06
ELADÁSI	8,000,000	391.818914	395.256000	27,496,685	2026.03.31
ELADÁSI	6,500,000	390.752144	390.852100	649,712	2026.03.09
ELADÁSI	4,000,000	392.496462	392.079000	-1,669,847	2026.04.14
ELADÁSI	14,000,000	390.280031	386.319000	-55,454,441	2026.02.27
VÉTELI	3,000,000	0.981189	394.492780	972,605	2026.06.04
VÉTELI	5,000,000	0.982246	394.177130	1,073,601	2026.05.26
VÉTELI	6,000,000	0.986261	392.364600	2,531,574	2026.04.20
ELADÁSI	7,100,000	391.625143	396.736000	36,287,085	2026.03.27
ELADÁSI	11,250,000	392.157815	394.111000	21,973,332	2026.04.07
ELADÁSI	7,000,000	390.897761	391.480000	4,075,673	2026.03.12
ELADÁSI	2,000,000	392.496462	388.566000	-7,860,924	2026.04.14
ELADÁSI	5,000,000	390.460771	384.811000	-28,248,853	2026.03.03
ELADÁSI	5,000,000	394.816982	388.985000	-29,159,908	2026.06.04
VÉTELI	4,000,000	0.998354	386.145000	7,534,303	2026.01.12
VÉTELI	3,000,000	0.993839	387.369900	7,264,744	2026.02.17
VÉTELI	2,000,000	0.981189	395.549000	-1,464,037	2026.06.04
VÉTELI	1,500,000	0.987842	391.690000	701,722	2026.04.07
ELADÁSI	7,500,000	388.910771	407.590000	140,094,218	2026.01.30
ELADÁSI	10,000,000	389.791481	398.200000	84,085,186	2026.02.17
ELADÁSI	10,000,000	391.431289	396.550000	51,187,114	2026.03.23
ELADÁSI	6,000,000	392.786529	391.135000	-9,909,174	2026.04.20
ELADÁSI	5,000,000	394.391850	392.240000	-10,759,251	2026.05.26
VÉTELI	9,500,000	0.999113	384.740000	28,442,612	2026.01.06
				503,392,948	

Kamatswap ügyletek:

adatok ezer forintban

DEVIZA / POZÍCIÓ	Partner	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE	POZÍCIÓ ÉRTÉK Eft	LEJÁRAT
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	26 161 531,20	150 596	2028.03.31
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	22 430 313,45	179 110	2028.03.31
			329 706	

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

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK (Eft)	LEJÁRAT
EURO					
ELADÁSI	4,000,000	385.7420	393.8210	32,315,831	2026.01.12
VÉTELI	7,500,000	0.9968	386.9400	-2,396,999	2026.01.30
ELADÁSI	9,500,000	385.4489	408.3233	217,307,000	2026.01.06

ELADÁSI	8,000,000	389.5084	395.2560	45,980,692	2026.03.31
ELADÁSI	6,500,000	388.4486	390.8521	15,622,443	2026.03.09
ELADÁSI	4,000,000	390.1815	392.0790	7,589,949	2026.04.14
ELADÁSI	14,000,000	387.9834	386.3190	-23,301,145	2026.02.27
VÉTELI	3,000,000	0.9819	394.4928	-5,965,885	2026.06.04
VÉTELI	5,000,000	0.9830	394.1771	-10,480,145	2026.05.26
VÉTELI	6,000,000	0.9870	392.3646	-11,369,548	2026.04.20
ELADÁSI	7,100,000	389.3159	396.7360	52,682,608	2026.03.27
ELADÁSI	11,250,000	389.8451	394.1110	47,991,498	2026.04.07
ELADÁSI	7,000,000	388.5933	391.4800	20,206,846	2026.03.12
ELADÁSI	2,000,000	390.1815	388.5660	-3,231,025	2026.04.14
ELADÁSI	5,000,000	388.1777	384.8110	-16,833,717	2026.03.03
ELADÁSI	5,000,000	392.5042	388.9850	-17,595,758	2026.06.04
VÉTELI	4,000,000	0.9991	386.1450	-1,611,831	2026.01.12
VÉTELI	3,000,000	0.9946	387.3699	381,489	2026.02.17
VÉTELI	2,000,000	0.9819	395.5490	-6,089,697	2026.06.04
VÉTELI	1,500,000	0.9886	391.6900	-2,767,366	2026.04.07
ELADÁSI	7,500,000	386.6204	407.5900	157,271,999	2026.01.30
ELADÁSI	10,000,000	387.4971	398.2000	107,029,370	2026.02.17
ELADÁSI	10,000,000	389.1233	396.5500	74,266,673	2026.03.23
ELADÁSI	6,000,000	390.4697	391.1350	3,991,948	2026.04.20
ELADÁSI	5,000,000	392.0811	392.2400	794,495	2026.05.26
VÉTELI	9,500,000	0.9999	384.7400	6,734,350	2026.01.06
				688,524,075	

DEVIZA / POZÍCIÓ	Partner	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE	POZÍCIÓ ÉRTÉK E Ft	LEJÁRAT
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	26 161 531,20	148 913	2028.03.31
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	22 430 313,45	177 099	2028.03.31
			326 012	

3.2. Értékpapírok

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve		
	2024.12.31	2025.12.31	változás
II/4. Értékpapírok	7.87%	7.22%	-0,65%
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0.00%	0.00%	0.00%
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	0.00%	0.00%	0.00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) Egyéb átruházható értékpapírok	7.87%	0%	-7.87%
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	7.22%	7.22%

3.3. Ingtatlan adatok

a) Ingtatlanok egyedi jellemzői

2024.12.31

adatok forintban

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések							82,564,943,700	122,56
II/5/1. Ingatlanok							82,564,943,700	122,56
IRODA	1133 Budapest Fővény utca 4-6.	26118/2	26,333	24,746	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Szigony utca 17/Práter u.53.	36219/2 36226	25,397	23,156	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Tömő utca 24. C5	36213/0/A	15,595	14,946	2019	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						82,564,943,700	122,56

2025.12.31

adatok forintban

Funkciója	Cím	Helyrajzi szám	Bérbeadható bruttó terület m2	Bérbeadható nettó terület m2	Építés/használatbavétel éve	Tervezett tartás	Forgalmi ár	Portfólió %
II/5. Ingatlanok, berendezések							71,432,352,600	166.38
II/5/1. Ingatlanok							68,312,352,600	159.12
IRODA	1131 Budapest, Babér u. 9.	26091/2	26 185	26 185	2003	10		
IRODA	1133 Budapest Fővény utca 4-6.	26118/2	26,333	24,746	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Szigony utca 17/Práter u.53.	36219/2 36226	25,397	23,156	2015	10		
IRODA	1083 Budapest Tömő utca 24. C5	36213/0/A	15,073	14,416	2019	10		
IRODA ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						68,312,352,600	159.12
FEJLESZTÉS ALATT	1092 Budapest, Ráday u. 42.	36925					3,120,000,000	7.27
FEJLESZTÉS ALATT ÖSSZESEN	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE						3,120,000,000	7.27

b) Ingtalan csoportokra vonatkozó mutatók 2025.12.31.

BESOROLÁS	BUDAPEST	ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	
Éves bérleti díj (EFt)	5,084,348	5,084,348
Éves bérleti díjból DEVIZA alapú (EFt)	4,725,055	4,725,055
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (EFt)	82,564,944	82,564,944
Időszak végi záró nettó eszközérték (EFt)	68,312,353	68,312,353
Ingtalan-jövedelmezőség %	7.56	7.56
Fajlagos bérleti díjbevételek HUF/m ²	82,522	82,522
Fajlagos ingatlanértékek	1,002,912	1,002,912
Értéknövelő beruházások (EFt)	675,966	675,966
Ingtalanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	-8.15	-8.15
Bérbeadottság %	95.54%	95.54%
Bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje - év	10.12 év	

c) Ingtalanokra vonatkozó összesített mutatók 2025.12.31.

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingtalanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2024.12.31	122,56%
	2025.12.31	166.38%
Bérlők száma	2025.01.01-2025.12.31 alatt bevételt termelt	30
Vevők száma		1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+ üzemeltetési költség	823.18%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	10.12 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	87.47%

IV. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

adatok ezer forintban

Befektetésből származó jövedelem	19,050,878
Egyéb bevétel	45,193
Kezelési költségek	-1,312,863
Letétkezelő díjai	-92,866
Egyéb díjak és adók	-2,802,733
Nettó jövedelem	14,887,610
Felosztott és újra-befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	-28,972,130
Befektetések értéknövekedése ill. értékcsökkenése	-11,039,795
Egyéb változás	0
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-25,124,315

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
2017.01.20	1 266 870 490	1 266 870 490	0	1 266 870 490	1
2017.12.31	29 933 061 778	46 451 450 591	16 426 493 556	31 488 303 420	1.051957
2018.12.31	52 619 797 798	22 643 720 502	18 947 506	58 093 803 191	1.104029
2019.12.31	39 128 749 859	8 331 051 059	7 397 246 442	46 485 101 400	1.188004
2020.12.31	42 997 897 617	5 387 544 434	769 905 578	54 589 766 508	1.269592
2021.12.31	42 802 878 946	0	195 018 671	58 526 648 784	1.367353
2022.12.31	35 363 355 187	1 412 349 429	9 201 153 952	55 243 288 909	1.562162
2023.12.31	36 110 095 918	1 564 517 947	482 647 716	63 783 611 047	1.766365
2024.12.31	36 737 833 065	1 015 558 854	373 670 443	67 365 950 616	1.833694
2025.12.31	22 005 769 352	26,149,038,312	35,504,796,972	42 932 637 709	1.950972***
A sorozat:	15,275,892,193	181,644,645	21,899,140,979	29 788 317 903	1.950021
B sorozat:	1,468,928,863	1,468,928,863	0	2 859 467 841	1.946635
I sorozat:	5,260,948,296	5,260,948,296	0	10 284 851 965	1.954943

*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, 2025.09.02-ét megelőzően az Alap fő sorozatának befektetési jegy árfolyamát tartalmazza, 2025.09.02-től 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, 2025.12.10-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	1.950021
Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2025.12.31-én, HUF/ db – B sorozat	1.946635
Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2025.12.31-én, HUF/ db – I sorozat	1.954943

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	2025.12.31
Nettó eszközérték	63 783 611 047	67 365 950 616	42 932 637 709
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.766365	1.833694	-
ebből A sorozat	-	-	1.950021
ebből B sorozat	-	-	1.946635
ebből I sorozat	-	-	1.954943

VI. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves hozam
2017. üzleti év indulástól (2017.01.20-2017.12.29) nem évesített adat	5,20%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	4,95%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	7,61%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)	6,87%
2021. üzleti év (2021.12.31-2021.12.31)	7,70%
2022. üzleti év (2022.12.31-2022.12.31)	14,35%
2023. üzleti év (2022.12.31-2023.12.31)	13,02%
2024. üzleti év (2023.12.31-2024.12.31)	3,81%
2025. üzleti év (2024.12.31-2025.12.31)	
- ebből A sorozat	6,34%
- ebből B sorozat	0,35%
- ebből I sorozat	2,81%

VII. Bevételek, díjak, költségadatok alakulása

1) Bevételek/költségek alakulása

adatok ezer forintban

BEVÉTEL/KÖLTSÉG FAJTA	2024.12.31	2025.12.31
Ingtanértékesítések nyeresége: (Ingtanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	-	6 929 880
Fedezeti ügyletek vesztesége	769,362	404 289
Fedezeti ügyletek nyeresége	1,946,713	4 229 171
Kártérítés, bánatpénz címen kifizetett összegek (bírság, kötbér)	81	0
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt összegek	3,412	1 915
Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	-	-
Ingtanüzemeltetési költségek	696,475	660 940
Ingtan-közmű költségek	1,786,931	1 291 316
Ingtan-karbantartási költségek	56,110	58 028
Ingtanbiztosítási költségek	19,431	32 399
Ingtanadók	158,593	284 732
Ingtan-értébecslési költségek	12,900	20 183
Ingtanügynöki jutalékok		
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek, ráfordítások	100,198	80 436
Jogi költségek	26,498	9 062
Bankköltség	41,763	95 017
Kamatráfordítás	1,418,823	954 684

2) Éves beszámoló eredménykimutatásának részletezése

a) Értékesítés nettó árbevételének alakulása

adatok ezer forintban

Értékesítés nettó árbevétele	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
Bérbe adott ingatlanok bérleti díja	4 788 502	5 084 347
Áthárított bevétel	2 112 854	2 356 031
Összesen	6 901 356	7 440 378

b) Egyéb bevételek alakulása*adatok ezer forintban*

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
Befektetési célú ingatlan értékesítés bevétele	0	30 212 681
Befektetési jegyek visszaváltásból származó büntető jutalék	70 315	43 242
Kapott kártérítések	3 412	1 915
Egyéb bevételek	56	35
Vevők által fizetett késedelmi kamat és behajtási költség	6 070	1
Összesen	79 853	30 257 874

c) Működési költségek alakulása*adatok ezer forintban*

Működési költségek	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
Működési költségek összesen	4 098 862	3 888 610
Működési költségek részletezése:		
Alapkezelői díj	1 164 341	1 312 863
Ingatlan-közmű költségek	1 786 931	1 291 316
Ingatlan üzemeltetési költségek	696 475	660 940
Értékcsökkenési leírás	61 912	188 764
Bankköltség	41 763	95 017
Letétkezelői díj	86 917	92 866
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó ráfordítások	100 198	80 436
Ingatlan-karbantartási költségek	56 110	58 028
Ingatlanbiztosítási költségek	19 431	32 399
Eljárási/Felügyeleti díjak	23 551	26 660
Ingatlan-értékbecslési költségek	12 900	20 183
Jogi költségek	26 498	9 062
Könyvvizsgálat	2 842	2 755
Posta/Telefon	1 305	1 420
Egyéb	17 688	15 901

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

Az Alap 2025. éves könyvvizsgálatának díja 7 140 EUR +ÁFA.

Az Alap 2025. évi alapkezelési díja 107,845,915 Ft sikerdíjat tartalmazott.

d) Egyéb ráfordítások alakulása*adatok ezer forintban*

Egyéb ráfordítások	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
Befektetési célú ingatlan értékesítés ráfordítása	-	23 282 801
Építményadó és telekadó	158 593	284 732
Különadó	33 260	34 978
Önellenőrzési pótlék	18 458	-
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	346	137
Egyéb	41	4
Kártérítések	81	-

e) Pénzügyi műveletek eredménye*adatok ezer forintban*

Pénzügyi műveletek eredménye	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
Pénzügyi műveletek bevételei	3 374 229	6 851 746
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamnyeresége	1 946 713	4 229 171
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamnyeresége	449 543	1 966 805
Betétkamat	247 406	323 896
Kamatswap ügyletek kamatbevétele	427 330	208 493
Egyéb kamatbevételek	303 237	123 381
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 826 667	2 171 126
Hitelek után fizetett kamat	1 418 823	954 684
Devizabetétek, külföldi pénzürtékre szóló követelések, kötelezettségek árfolyamvesztesége	1 554 505	772 731
Tőzsdén kívüli, fedezeti határidős ügyletek árfolyamvesztesége	769 362	404 289
Egyéb kamatráfordítások	83 977	39 422
Pénzügyi műveletek eredménye	- 452 438	4 680 620

VIII. Származtatott ügyletek

2025-ben az Alapnak határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak, valamint kamat-swap ügylet, amely a kamatlábak változásából eredő kockázat fedezésére szolgál. A nyitott ügyleteket a III.3.1-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 üzembentartási költségek kiszámíthatóbbak lettek.

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

A befektetési piacon a „prime” irodai hozamok 2025-re 6,25% környékén stabilizálódtak, ami továbbra is vonzó felárat jelent egyes nyugat-európai piacokhoz képest. A kelet-közép európai régiót tekintve

hasonló hozamszintek jellemzőek, Prágában 5%, Varsóban 6%, Bukarestben pedig 7% fölötti az irodapiaci hozamszint.

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

Az ipari-logisztikai szegmens 2025-ben is kedvelt szektor maradt. A teljes országos állomány meghaladta a 6 millió négyzetmétert, amiből a vidéki helyszínek (Debrecen, Győr, Kecskemét, Miskolc) részaránya dinamikusan nőtt az autóiipari (EV) beruházásoknak köszönhetően. Bár a 2024-es 461 ezer m²-es átadási hullám után 2025-ben mérsékeltebb az új kínálat, a kereslet stabil maradt. Az üresedési ráta a logisztikai szektorban 11%-ra emelkedett a korábbi 7,9%-ról a spekulatív fejlesztések piacra kerülése miatt, de ez még mindig egészséges szintnek tekinthető.

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

Jövőbeni kilátások

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

Európában a logisztikai fejlesztések jelentősen megindultak, melynek hatása hazánkban is tapasztalható. Magyarországon a lakáspiaci fellendülés tovább fokozódott 2025-ben, feltehetően az átárazás alatti lakossági állampapírok visszaváltásából és a kormány lakástámogatást célzó intézkedései miatt. A magyar gazdaság 2026-ban várhatóan erőteljesebb növekedési pályára áll az

előző évek bizonytalanságai után. Az elemzői várakozások (MNB, Európai Bizottság, OECD) szerint a magyar GDP 1,9% és 3,1% közötti mértékben bővíthet. A növekedés fő motorja a lakossági fogyasztás, amelyet a reálbérek emelkedése és a 2026-os választásokhoz kapcsolódó költségvetési transzferek is fűtenek. Azonban továbbra is jelen van számos kockázat, geopolitikai oldalról az amerikai kormány (vám)intézkedései, az orosz-ukrán 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-ban 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 pénzügyi 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 adott időszak alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

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. 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

A kötelezettség módszer szerint számított tőkeáttétel mértéke 2025.12.31-én: 119%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

Az Alap értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csere ügyleteket 2025. évben nem alkalmazott.

XIV. Egyéb információk

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 világpiacon árá 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	82 320 032	67 961 735
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	82 320 032	67 961 735
3	1. Ingatlanok	62 781 217	62 483 988
4	2. Ingatlanok értékelési különbözete	18 871 803	5 477 448
5	3. Gépek, berendezések, felszerelések	1 743	299
6	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
7	5. Beruházások	665 269	0
8	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
9	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
10	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
11	B. Forgóeszközök	8 983 082	15 052 770
12	I. KÉSZLETEK	0	3 120 000
13	1. Ingatlankészletek	0	2 604 571
14	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	515 429
15	II. KÖVETELÉSEK	3 112 433	2 464 036
16	1. Követelések	3 112 433	2 464 036
17	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
18	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
19	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
20	III. ÉRTÉKPAPIROK	5 782 596	7 080 386
21	1. Értékpapírok	5 727 850	7 092 136
22	2. Értékpapírok értékelési különbözete	54 746	-11 750
23	a) kamatokból, osztalékokból	54 603	0
24	b) egyéb	143	-11 750
25	IV. PÉNZESZKÖZÖK	88 053	2 388 348
26	1. Pénzeszközök	88 053	2 388 348
27	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
28	C. Aktív időbeli elhatárolások	209 010	52 285
29	1. Aktív időbeli elhatárolások	209 010	52 285
30	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
31	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-891 091	1 014 536
32	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	90 621 033	84 081 326

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024.12.31 eFt	2025.12.31 eFt
33	E. Saját tőke	67 820 888	42 696 573
34	I. INDULÓ TŐKE	36 737 833	21 883 704
35	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	87 013 298	93 924 820
36	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-50 275 465	-72 041 116
37	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	31 083 055	20 812 869
38	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-2 457 225	-16 575 226
39	2. Értékelési különbség tartaléka	18 035 457	6 995 662
40	3. Előző év(ek) eredménye	13 285 693	15 504 823
41	4. Tárgyévi eredmény	2 219 130	14 887 610
42	F. Céltartalékok	0	0
43	G. Kötelezettségek	21 389 451	40 573 663
44	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	18 553 395	35 438 616
45	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 836 056	5 135 047
46	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0
47	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 410 694	811 090
48	FORRÁSOK ÖSSZESEN	90 621 033	84 081 326

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	6 901 356	7 440 378
2	II. Egyéb bevételek	79 853	30 257 874
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	4 098 862	3 888 610
5	V. Egyéb ráfordítások	210 779	23 602 652
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	3 374 229	6 851 746
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 826 667	2 171 126
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	2 219 130	14 887 610

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zrt.