

OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja

Éves jelentés

2025. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja bemutatása.....	3
1. A számviteli politika fő vonásai	6
1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség.....	6
1.2. Értékelési módszerek	6
I. Vagyonkimutatás.....	8
II. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma:.....	8
III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték	9
IV. A befektetési alap összetétele.....	9
V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban	9
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről.....	10
VII. Származékos ügyletek	10
VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők.....	11
IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás.....	12
X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknel fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása.	12
XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása	13
XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése	13
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	16
XIV. Egyéb információk	16
XV. Eredménykimutatással és mérleggel kapcsolatos kiegészítések.....	17
XVI. Portfólió jelentés értékpapíralapra.....	22
XVII. Mellékletek (mérleg, eredménykimutatás, cash-flow)	25

Az OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja bemutatása

Az Alap neve:	OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja
Az Alap rövid neve:	OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 5-11.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1132 Budapest, Váci út 20.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-267553
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Kónya Zsolt
MKVK nyilvántartási száma:	007383
Az Alap 2025. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja	7 162,8 USD.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

Lajstromszám: 1111-705
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-767/2016
Felügyeleti határozat kelte: 2016.11.11.

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozatlan

Befektetési jegyek előállítása: A befektetési jegyek névértéke 1 USD, azaz egy dollár. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

ISIN-kód: HU000717814

**Befektetési jegyek
szabályozott piacra történő
bevezetése:**

Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

Honlap: <https://www.otpingatlanalapkezeslo.hu/befektetesi-alapok/dollar>

A portfólió lehetséges elemei:

A befektetési cél megvalósítása érdekében az Alap portfóliójában az OTP Ingatlanbefektetési Alap forintban denominált befektetési jegyei mellett likvid eszközök, valamint a forintban denominált eszközök árfolyamértékéhez igazodó mennyiségű, folyamatosan görgetett, éven belüli futamidejű, határidős USD/HUF devizavételi ügyletek szerepelnek.

Az Alap képvisletére jogosult, az éves beszámolót aláíró 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

1. A számviteli politika fő vonásai

1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C., valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet előírásai alapján alakítottuk ki.

Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. Az adatrögzítés és a nyilvántartások vezetése során biztosítjuk az eszközökben, illetve forrásokban bekövetkezett változások mérését és összesítését, továbbá biztosítjuk az éves beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

Az Alap könyveit dollárban vezeti.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2025. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2026. január 15.

Éves jelentés adattartalmára vonatkozó kiegészítés:

Az I., II., III., IV., VI. és XVI. bekezdések részben vagy egészben a tárgyévre vonatkozóan utolsóként publikált nettó eszközérték-kimutatás alapján készültek, amelyeket nem tekintjük számviteli információnak.

Az V., VII., XII., XV. és XVII. bekezdések részben vagy egészben a főkönyvi adatok alapján kerültek összeállításra, ezért számviteli információkat tartalmaznak.

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

1.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkori kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

Éven túli lejáratra lekötött betét: a mérlegben a befektetett eszközök között, bekerülési

értéken kerül kimutatásra.

Követelések: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

Értékpapírok: a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéken kerülnek a mérlegbe, külön soron feltüntetve ezen eszközök beszerzési értékét és az - értékelés napjára meghatározott piaci érték és a beszerzési érték különbözetéből adódó - értékelési különbözet összegét.

Az értékelési különbözet megbontásra kerül kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítéletből adódó értékelési különbözetre.

Az Alap portfóliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.

Pénzeszközök: látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatjuk ki, a banki számlakivonatokkal egyező értéken.

Aktív időbeli elhatárolások: bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

Származékos ügyletek: az ügyletek fordulónapi piaci értékét számoljuk el az eszközök között, az értékelési különbözet tartalékával szemben. Az értékelési különbözetet az ügylet zárásakor az értékelési különbözet tartalékával szemben szüntetjük meg, az ügylet eredményének egyidejű elszámolása mellett. A fizetett opciós díjat pénzügyi műveletek ráfordításaként számoljuk el, az időbeli elhatárolás lehetőségével nem élünk.

Kötelezettségek: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

Passzív időbeli elhatárolások: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

I. Vagyonkimutatás

adatok USD-ben

	2024.12.31	Megoszlás (%)	2025.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	55,527,896.05	96.74%	46,101,216.19	96.85%
Banki egyenlegek	918.26	0.00%	1,086,346.76	2.28%
Egyéb eszközök	6,638,450.56	11.57%	2,199,236.64	4.62%
Összes eszköz	62,167,264.87	108.30%	49,386,799.59	103.75%
Kötelezettségek	4,766,281.76	8.30%	1,785,161.54	3.75%
Nettó eszközérték	57,400,983.11	100.00%	47,601,638.05	100.00%

II. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma:

Az Alap 2016. november 14-én indult 3.788.836 db, egyenként 1 USD névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 3.788.836 USD tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK USD	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			USD/DB
2016.11.14	3 788 836	3 788 836		3 788 836	1
2016.12.31	9 869 763	9 977 480	-	9 898 393	1.002901
2017.12.31	31 193 077	22 255 439	767 333	32 559 623	1.043809
2018.12.31	66 852 544	38 247 441	2 469 601	72 919 660	1.090754
2019.12.31	82 644 765	24 762 266	9 074 474	93 963 794	1.136960
2020.12.31	81 836 526	19 851 997	20 901 854	93 467 982	1.142130
2021.12.31	82 409 366	12 339 847	11 720 011	95 753 091	1.161920
2022.12.31	68 846 228	9 879 364	23 533 726	80 865 050	1.174575
2023.12.31	58,854,784	6 116 820	16 078 795	70 637 481	1.200199
2024.12.31	46 497 385	2 231 673	14 684 975	57 400 983	1.234499
2025.12.31	37 334 799	2 264 865	11 402 046	47 601 638	1.274994

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

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2025.12.31-én, USD/db	1.274994
---	----------

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.

IV. A befektetési alap összetétele

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltetjük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok a nettó eszközértékhez viszonyítva (lásd Nettó eszközérték, I. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve, %		
	2024.12.31	2025.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0.00%	0.00%	0.00%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0.00%	5.31%	5.31%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	86.72%	88.43%	1.71%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	10.01%	3.11%	-6.91%

V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

Értékesített eszközök befolyt ellenértéke, esetleges járulékos és egyéb bevételek, felmerült költségek és felszámított díjak:

	<i>adatok USD-ben</i>
Befektetésből származó jövedelem	344 711
Egyéb bevételek:	6 680
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-251 626
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-26 404
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-29 639
Nettó jövedelem	43 722
Felosztott és újra befektetett jövedelem	-

Tőkeszámla változásai	-11 549 352
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	1 676 801
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	0
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-9 828 829

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31
Nettó eszközérték	70 637 480,55	57 400 983,11	47 601 638,05
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.200199	1.234499	1.274994

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14.-2016.12.30.)	0,29%
<i>nem évesített</i>	
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	4,08%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	4,50%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	4,24%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	0,45%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	1,73%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	1,05%
2023. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)	2,34%
2024. üzleti év (2023.12.31.-2024.12.31.)	2,86%
2025. üzleti év (2024.12.31.-2025.12.31.)	3,28%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap 2025.12.31-i nettó eszközértékében a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték USD	Lejárat
USD vétel	3,300,000	0.9982	345.2817	-157,929.15	2026.01.22
USD vétel	2,600,000	0.9992	339.8091	-83,848.34	2026.01.09
USD vétel	3,400,000	0.9983	332.9854	-36,154.66	2026.01.20
USD vétel	3,500,000	0.9970	338.6987	-93,310.94	2026.02.06
USD eladás	1,000,000	1.0030	333.2372	10,056.97	2026.02.06
USD vétel	4,000,000	0.9979	343.5650	-169,289.17	2026.01.26
USD vétel	4,250,000	0.9988	340.6640	-146,421.44	2026.01.14
USD vétel	4,800,000	0.9976	338.5600	-128,596.31	2026.01.30
USD vétel	3,800,000	0.9977	336.0195	-73,056.90	2026.01.28

USD vétel	3,700,000	0.9972	338.5800	-97,891.78	2026.02.04
USD vétel	2,800,000	0.9968	331.0700	-9,050.34	2026.02.09
USD vétel	4,700,000	0.9994	339.4900	-148,130.36	2026.01.06
USD vétel	4,500,000	0.9990	338.0900	-120,534.22	2026.01.12
ÖSSZESEN				-1,254,156.64	

Származékos ügyletek számviteli mérlegben szereplő értéke

<i>adatok USD-ben</i>		
Származékos ügyletek értékelési különbözete	2024.12.31	2025.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	3 972 905,28	-1 347 364,48
ÖSSZESEN	3 972 905,28	-1 347 364,48

VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

2025. évben nem volt az Alapkezelő működésében beállt jelentős változás.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

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 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.

IX. Az 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.

X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása

Az Alap portfóliójában olyan eszköz, amelyre nem likvid jellege miatt különleges szabályok vonatkoznak, nem található.

Az Alap a futamideje alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

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 Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy

korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé. Az Alap hozam és kockázati profilja 2-es, alacsony besorolásnak felel meg a 7 fokú skálán, ahol a legalacsonyabb kockázati besorolás sem jelent teljesen kockázatmentes befektetést.

XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

Az Alap maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazhat, abban változás nem következett be.

XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése

2025.12.31-én az Alap mérlege az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

Befektetési jegy:

adatok USD-ben

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbség	Piaci érték
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	3 971 000 000	23 323 350	0	5 851 048	8 235 138	14 086 186	37 409 536
OTP INGATLAN B sorozat	160 100 000	1 258 285	0	127 727	122 240	249 967	1 508 253
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	401 210 854	1 523 384	0	303 545	163 601	467 146	1 990 530
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"	150 000 000	386 887	0	69 845	44 363	114 208	501 095
Biggeorge 44. "A" befjegy	69 000 000	385 874	0	26 695	23 531	50 226	436 100
Berrys I. Ingatlanfejlesztő Ingbef. Alap "A"	112 521 000	350 058	0	8 964	12 575	21 538	371 597

Diszkont kincstárjegy:*adatok USD-ben*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
D260429	140 000 000	417 278	0	661	286	947	418 225
D260819	200 000 000	575 850	0	4 874	5 934	10 808	586 658

Magyar Államkötvény:*adatok USD-ben*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
MÁK2026/H	150 000 000	439 784	7 718	41 164	-12 204	36 677	476 461
REPHUN 28 USD	800 000	824 752	5 172	0	5 184	10 356	835 108
REPHUN 5.375 09/26/30	810 000	833 930	22 736	0	-408	22 329	856 259
REPHUN 5.25 06/16/29	820 000	838 514	1 555	0	-876	679	839 193

MNB kötvény:*adatok USD-ben*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
MNB260108	250 000 000	760 432	0	-301	706	405	760 837

Értékpapírok Összesen	5 606 261 854	31 918 378	37 181	6 434 222	8 600 070	15 071 473	46 989 851
------------------------------	----------------------	-------------------	---------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------

2024.12.31-én az Alap mérlege az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

Befektetési jegy:

adatok USD-ben

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	6 381 000 000	39 412 256	0	-570 917	8 883 078	8 312 161	47 724 417
OTP INGATLAN B sorozat	160 100 000	1 258 285	0	-101 791	40 921	-60 870	1 197 415
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	401 210 854	1 523 384	0	1 006	7 122	8 128	1 531 512

MNB kötvények:

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
MNB250109	300 000 000	759 964	0	1 004	472	1 476	761 440
MNB250102	420 000 000	1 072 359	0	-7 956	2 519	-5 437	1 066 922

Diszkont kincstárjegyek:

adatok USD-ben

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
D250219	200 000 000	530 250	0	-31 561	6 009	-25 552	504 698
D250430	356 030 000	931 797	0	-78 881	36 773	-42 107	889 690
D250625	240 000 000	608 841	0	-36 645	22 513	-14 132	594 709
B 0 03/20/25	700 000	692 656	0	0	1 088	1 088	693 743
B 0 05/29/25	700 000	687 167	0	0	1 000	1 000	688 167

Magyar államkötvény:

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
MÁK2026/H	500 000 000	1 465 946	25 726	-128 270	1 192	-101 352	1 364 594
Értékpapírok összesen	8 959 740 854	48 942 903	25 726	-954 010	9 002 687	8 074 403	57 017 306

XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek

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

XIV. Egyéb információk

Az Alap portfóliójában potenciális befektetésként szereplő, egyenként a nettó eszközérték legalább 20 %-át kitevő más befektetési alapok, kollektív befektetési formák alapkezelési díjának mértéke közül a legnagyobb díjmérték a nettó eszközérték éves max. 2%-a.

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 világpiaci ára és gyengült a forint.

XV. Eredménykimutatással és mérleggel kapcsolatos kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

adatok USD-ben

Megnevezés	2024.12.31	Változás	2025.12.31
Induló tőke változása	46 503 368	-9 188 033	37 315 335
Tőkenövekmény változásának levezetése			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	-2 322 954	-2 361 319	-4 684 273
Értékelési különbözete	12 047 308	1 676 801	13 724 109
Eredménytartalék	5 641 136	-4 421 594	1 219 542
Tárgyévi eredmény	-4 421 594	4 465 315	43 722
Tőkenövekmény összesen	10 943 896	-640 795	10 303 100
Összesen	57 447 264	-9 828 828	47 618 435

2. Tőkeváltozás értékelési különbözete miatt

adatok USD-ben

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2024.12.31.	2025.12.31.
Értékpapírok	8 074 403	15 071 473
Származékos ügyletek	3 972 905	-1 347 364
Összesen	12 047 308	13 724 109

3. Követelések

adatok USD-ben

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	-	502 400
Értékpapírokkal kapcsolatos egyéb követelések	381 097	365 685
Összesen	381 097	867 785

4. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs. A rövid lejáratú kötelezettségek mérleg sor a szállítókkal, befektetőkkel szembeni tartozásokat tartalmazza.

	<i>adatok USD-ben</i>	
	2024.12.31.	2025.12.31.
Határidős ügyletek miatti kötelezettségek (letét)	4 473 261	-
Befektetési jegy forgalmazás előleg	28 363	18 369
Alapkezelési díj	74 720	49 728
Letétkezelői díj	7 472	6 214
Számviteli pü-i szolg. díja	838	927
Könyvvizsgálat díja	0	5 080
Összesen	4 584 654	80 318

5. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti és különadó díját, az éves könyvvizsgálati díjat, valamint a letéti díjat, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

	<i>adatok USD-ben</i>	
	2024.12.31	2025.12.31
Felügyeleti díj	5 054	4 367
Különadó	1 150	746
Könyvvizsgálat díja	6 960	2 083
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatráfordítás	24 082	-
Összesen	37 246	7 196

6. Az Alap bevételei

adatok USD-ben

Az Alap bevételei	2024.01.01.-2024.12.31.		2025.01.01.-2025.12.31.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	5 494 953	5 494 953	10 248 374	10 248 374
Bankbetétek kamata	129 411	129 411	83 831	83 831
Értékpapírok kamata	276 008	276 008	326 714	326 714
Értékpapírok árfolyamnyeresége	3 297 130	3 297 130	5 557 169	5 557 169
Árfolyam különözeti nyereség	-	-	262 955	262 955
Deviza árfolyamnyereség	245 322	245 322	824 996	824 996
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	76 614	76 614	99 913	99 913
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	1 470 469	1 470 469	3 092 796	3 092 796
Egyéb bevételek összesen	9 417	9 417	6 680	6 680
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	9 415	9 415	6 677	6 677
Kerekítések bevétele	2	2	3	3

7. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok USD-ben

Az Alap ráfordításai	2024.01.01.-2024.12.31.		2025.01.01.-2025.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	9 530 802	9 530 802	9 903 663	9 903 663
Értékpapírok árfolyamvesztesége	2 384 974	2 384 974	925 835	925 835
Deviza árfolyamveszteség	386 786	386 786	573 504	573 504
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	34 429	34 429	27 689	27 689
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	6 724 613	6 724 613	8 376 635	8 376 635
Egyéb ráfordítás	4 402	3 252	3 237	2 491
Pénzügyi szervezetek kölönadója	4 400	3 250	3 231	2 485
Kerekítések ráfordítása	2	2	5	5
Működési költségek összesen	390 760	310 986	304 432	250 337
Alapkezelői díj	320 876	246 156	251 626	201 898
Bankköltség	772	772	959	959
Felügyeleti díj	22 041	16 987	19 013	14 646
Egyéb	47 072	47 072	32 834	32 834

8. Egyéb kiegészítések

Az Alap a bázisidőszak és a tárgyév során nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint nincs meghirdetett lejárata.

Az Alap tárgyévi eredményének felhasználása az Alap kezelési szabályzatában leírtak alapján történik.

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezik az Alap.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

9. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2024.12.31.	2025.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	92,55%	99,82%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	12,67	610,70
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-7,70%	0,09%

XVI. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-705
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T-2 napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2025. december 31.
Nettó eszközérték:	47,601,638.05 USD
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.274994 db/USD
Darabszám:	37,334,799
Névérték:	1.00 USD

1. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok USD-ben

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			47,601,638	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			1,785,162	3.75
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			1,785,162	3.75
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			49,355	0.10
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			6,149	0.01
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0	0.00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0	0.00
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0	0.00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0	0.00
I/2.7.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			13,133	0.03
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			1,716,525	3.61
I/3.	Céltartalékok			0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			49,386,800	103.75
II/1.	Folyószámla, készpénz			68,194	0.14
II/2.	Egyéb követelés			2,199,237	4.62
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0.00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			19,288	0.04
II/2.3	Egyéb követelés			2,179,948	4.58
II/3	Lekötött betétek			1,018,152	2.14
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			1,018,152	2.14
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0.00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	46,101,216	96.85
II/4/1.	Állampapírok			1,478,228	3.11
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			475,799	1.00
	MAK2026/H	HUF	150,000,000	475,799	1.00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			1,002,430	2.11
	D260429	HUF	140,000,000	417,142	0.88
	D260819	HUF	200,000,000	585,288	1.23
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0.00

II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			2,529,376	5.31
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			2,529,376	5.31
	REPHUN 28 USD	USD	800,000	834,896	1.75
	REPHUN 5.25 06/16/29	USD	820,000	838,825	1.76
	REPHUN 5.375 09/26/30	USD	810,000	855,656	1.80
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/3.	Részvények			0	0.00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0.00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0.00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/5.	Befektetési jegyek			42,093,612	88.43
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			42,093,612	88.43
	Berrys I. Ingatlanfejlesztő Ingbef. Alap "A"		112,521,000	371,009	0.78
	Biggeorge 44. "A" befjegy		69,000,000	435,410	0.91
	LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"		150,000,000	500,303	1.05
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	401,210,854	1,985,302	4.17
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	160,100,000	1,503,751	3.16
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	3,971,000,000	37,297,835	78.35
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00

2. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2025. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2025.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2025. december 30-án készül a 2025. december 29-i adatok figyelembevételével. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2025. évre vonatkozott és a mérleg készítéséig tudomásunkra jutott.

A fizetési díjkötelezettségek a mérlegben, a pontos díjfizetési kötelezettségeket tartalmazzák (eszközérték negyedévi adatai alapján számított átlag költség), míg az eszközérték számítás során napi költségszámítás történik, dollár centre pontosan.

Budapest, 2026. április 29.

Révész Éva
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

XVII. Mellékletek (mérleg, eredménykimutatás, cash-flow)

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

H-KE-III-767/2016.

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024.12.31. USD	2025.12.31. USD
1.	A. Befektetett eszközök	-	-
2.	I. Értékpapírok	-	-
3.	1. Értékpapírok	-	-
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6.	b) egyéb	-	-
7.	II. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9.	B. Forgóeszközök	58 096 259	49 050 230
10.	I. Követelések	381 097	867 785
11.	1. Követelések	381 097	867 785
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	II. Értékpapírok	57 017 306	46 989 847
16.	1. Értékpapírok	48 942 903	31 918 374
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	8 074 403	15 071 473
18.	a) kamatokból, osztalékokból	25 726	37 181
19.	b) egyéb	8 048 677	15 034 292
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	697 856	1 192 598
21.	1. Pénzeszközök	697 856	1 192 598
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	-	3 083
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	3 083
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	3 972 905	- 1 347 364
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	62 069 164	47 705 949

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024.12.31. USD	2025.12.31. USD
28.	E. Saját tőke	57 447 264	47 618 435
29.	I. Indulótőke	46 503 368	37 315 335
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	145 675 474	147 932 034
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 99 172 106	- 110 616 699
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	10 943 896	10 303 100
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	- 2 322 954	- 4 684 273
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	12 047 308	13 724 109
35.	3. Előző év(ek) eredménye	5 641 136	1 219 542
36.	4. Tárgyévi eredmény	- 4 421 594	43 722
37.	F. Céltartalékok	-	-
38.	G. Kötelezettségek	4 584 654	80 318
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 584 654	80 318
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	37 246	7 196
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	62 069 164	47 705 949

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024.12.31- ével zárult év USD	2025.12.31- ével zárult év USD
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	5 494 953	10 248 374
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	9 530 802	9 903 663
3.	III. Egyéb bevételek	9 417	6 680
4.	IV. Működési költségek	390 760	304 432
5.	V. Egyéb ráfordítások	4 402	3 237
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	- 4 421 594	43 722

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cash-flow kimutatás

adatok USD-ben

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	5 746 970	-10 022 313
1 Tárgyévi eredmény	-4 827 013	-366 822
2 Elszámolt amortizáció		
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás		
4 Elszámolt értékelési különbözet	-6 247 190	-1 676 801
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye		
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-912 156	-4 631 334
8 Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9 Forgóeszközök változása	13 250 920	1 190 113
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	4 406 838	-4 504 336
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	48 591	-3 083
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	26 980	-30 050
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	6 866 598	22 066 407
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-13 073 315	-7 839 698
18 Értékpapírok eladása, beváltás	19 534 494	29 495 561
19 Kapott hozamok	405 419	410 544
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-15 132 168	-11 549 352
20 Befektetési jegy kibocsátás	2 237 499	2 256 560
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-17 369 667	-13 805 912
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24 Hitel, illetve kölcsön felvétele	-	-
25 Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26 Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	-2 518 600	494 742
Pénzeszközök nyitó	3 216 456	697 856
Pénzeszközök záró	697 856	1 192 598
Pénzeszközök állományváltozása	-2 518 600	494 742