

OTP INGATLANVILÁG ALAPOK ALAPJA

Éves jelentés

2025. december 31.

Tartalomjegyzék

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása.....	2
I. Vagyonkimutatás.....	6
II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma	6
III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték.....	6
IV. A befektetési alap összetétele	7
V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban.....	7
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről.....	8
VII. Származékos ügyletek.....	8
VIII. Alapkezelő működésében bekövetkező változások, befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők.....	9
IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás	10
X. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása	10
XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása	10
XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése	11
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	13
XIV. Egyéb információk.....	13
XV. Mérleghez és eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	14
XVI. Portfólió jelentés értékpapíralapra.....	18
XVII. Mellékletek (mérleg, eredménykimutatás, cash-flow).....	21

Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja
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 Bank Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló cég neve:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
Címe:	1132 Budapest, Váci út 20.
Bejegyzés helye:	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Bejegyzés száma:	01-09-267553
MKVK nyilvántartási szám:	001165
A személyében felelős könyvvizsgáló:	Kónya Zsolt
Regisztrációs szám:	007383

Az Alap 2025. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 4 089,4 EUR.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

Lajstromszám: 1111-672
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-167/2016
Felügyeleti határozat kelte: 2016.02.16.

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozatlan

Befektetési jegyek előállítása: A befektetési jegyek névértéke 1 Ft, azaz Egy forint. A befektetési jegyek névre szólók és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

ISIN-kód HU0000716378

Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése: Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

Honlap: <https://www.otpingatlanalapkezelő.hu/befektetesi-alapok/ingatlanvilag>

Az Alap képviselőire 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. törvény („Számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („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 üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2024. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2025. 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, visszaírással 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 portfoliójában 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, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

Származtatott 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 ezer forintban

	2024.12.31	Megoszlás (%)	2025.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	13,190,370	96.76%	12,506,434	99.48%
Banki egyenlegek	3,480	0.03%	30,666	0.24%
Egyéb eszközök	532,711	3.91%	179,515	1.43%
Összes eszköz	13,726,561	100.69%	12,716,615	101.15%
Kötelezettségek	94,341	0.69%	144,570	1.15%
Nettó eszközérték	13,632,221	100.00%	12,572,045	100.00%

II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. február 16-án indult 215.000.000 db, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 215.000 e Ft tőkével.

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
2016.02.16	215 000 000	215 000 000	0	215 000 000	1.000000
2016.06.30	639 975 489	641 224 118	1 248 629	645 663 902	1.008888
2016.12.31	849 763 434	1 061 908 897	211 150 601	854 041 855	1.005035
2017.12.31	847 487 408	190 277 385	153 748 085	914 136 470	1.078643
2018.12.31	2 129 352 187	1 501 431 995	259 964 343	2 292 886 946	1.076800
2019.12.31	1 862 874 785	358 021 863	624 067 790	2 106 889 858	1.130988
2020.12.31	5 609 095 321	4 073 277 167	304 010 037	6 607 263 296	1.177955
2021.12.31	14 438 782 014	9 838 122 546	952 524 625	17 599 975 323	1.218938
2022.12.31	8 166 136 615	1 726 118 461	8 039 888 081	10 572 348 112	1.294657
2023.12.31	6 570 721 437	437 687 875	2 032 781 156	9 776 711 501	1.487921
2024.12.31	8 627 588 702	3 134 350 311	1 062 586 176	13 632 220 856	1.580073
2025.12.31	7 593 487 078	1,238,387,572	2 268 104 491	12 792 082 026	1.684612

*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, forint/db	1.684612
--	----------

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

IV. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve, %		
	2024.12.31	2025.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	1.71%	0.51%	-1.20%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0.00%	5.90%	5.90%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	85.03%	87.60%	2.56%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	10.01%	3.76%	-6.25%

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, II. pont) szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

adatok ezer forintban

	2025.12.31
Befektetésből származó jövedelem	1 951 721
Egyéb bevételek	7 132
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek)	-40 332
A Letétkezelőnek fizetett díjak	-6 602
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankköltség, pénzügyi szervezetek különadója)	-9 718
Nettó jövedelem	1 902 201
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	-1 670 432
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-1 066 644
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	0
Mérleg szerinti nettó eszközérték változás	-834 875

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31
Nettó eszközérték (Ft-ban)	9 776 711 501	13 632 220 856	12 792 082 026
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.487921	1.580073	1.684612

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.02.18.-2016.12.30.) <i>nem évesített</i>	0,50%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	7,32%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	-0,17%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	5,03%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	4,15%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	3,48%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	6,24%
2023. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)	15,04%
2024. üzleti év (2023.12.31.-2024.12.31.)	6,19%
2025. üzleti év (2024.12.31.-2025.12.31.)	6,61%

VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték Ft	Lejárat
EUR eladás	445,000	389.4492	397.9300	3,773,963	2026.02.10
EUR eladás	250,000	391.0918	399.6310	2,134,789	2026.03.16
EUR eladás	430,000	389.9381	395.4183	2,356,498	2026.02.20
EUR eladás	1,175,000	390.7521	390.8521	117,448	2026.03.09
EUR eladás	997,000	392.6415	390.7600	-1,875,874	2026.04.17
EUR eladás	940,000	391.4313	396.5500	4,811,589	2026.03.23
ÖSSZESEN				11,318,413	

Származékos ügyletek számviteli mérlegben szereplő értéke

adatok ezer forintban

SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	2024.12.31	2025.12.31
Határidős ügyletek értékelési különbözete	-23 676	21 087
Összesen	-23 676	21 087

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

2025. évben nem volt az Alapkezelő működésében 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 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 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.

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 követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, 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 3-as, közepesen 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 értékkülönbözetének részletezése

2024. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban

Értékpapír megnevezése	NÉVÉRTÉK ezer deviza	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET ÖSSZESEN	PIACI ÉRTÉK
Adventum MAGIS befektetési jegy	300	97,689	0	25,338	42,691	68,029	165,718
Adventum Satis befektetési jegy	1,000	350,666	0	59,349	25,519	84,868	435,534
Biggeorge 27. "A" befjegy	124,741	163,669	0	0	847	847	164,516
Biggeorge 39. "A" befjegy	46,141	55,236	0	0	96	96	55,332
RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	800	328,960	0	-1	2,697	2,696	331,656
Marketprog Bond "I" befjegy	34,286	50,000	0	0	28,022	28,022	78,022
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	671,587	915,000	0	0	94,033	94,033	1,009,033
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	2,242,000	5,798,627	0	0	801,352	801,352	6,599,979
OTP INGATLAN B sorozat	174,001	500,224	0	0	12,001	12,000	512,224
OTP PRIME IA BEFJEGY	1,226,000	1,411,845	0	0	836,264	836,264	2,248,109
D250430	200,000	188,585	8,129	0	0	8,129	196,715
D250625	80,000	75,045	2,981	0	0	2,981	78,026
MNB250102	250,000	249,375	590	0	0	590	249,965
MNB250109	210,000	209,662	130	0	0	130	209,792
EUB 0 03/07/2025	350	135,608	7,240	5,595	-5,595	7,240	142,848
EUB 0 06/06/2025	400	163,449	-1,188	-1,567	1,567	-1,188	162,261
RATB 0 02/27/2025	300	122,419	121	-253	253	121	122,540
MÁK2026/H	300,000	315,905	5,544	0	813	6,357	322,262
MÁK2029/A	100,000	81,010	1,216	0	3,704	4,920	85,930
WINGHOLDING 2027/I	400	158,332	10,540	5,704	9,896	26,140	184,472
PORR AG EQUITY	4	19,040	0	2,638	10,369	13,007	32,046
Wizz Air Holdings PLC	2	37,474	0	5,711	-28,964	-23,252	14,222
ÖSSZESEN	5,662,312	11,427,820	35,303	102,514	1,835,565	1,973,382	13,401,202

2025. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban

Értékpapír megnevezése	NÉVÉRTÉK ezer deviza	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET ÖSSZESEN	PIACI ÉRTÉK
Adventum MAGIS befektetési jegy	300	97,689	0	17,931	68,550	86,481	184,170
Adventum Satis befektetési jegy	1,000	350,666	0	34,664	11,631	46,295	396,961
Berrys I. Ingatlanfejlesztő Ingbef. Alap "A"	115,474	120,000	0	0	5,243	5,243	125,243
Biggeorge 27. "A" befjegy	124,741	163,669	0	0	20,830	20,830	184,500
Biggeorge 39. "A" befjegy	46,141	55,236	0	0	7,137	7,137	62,373
Biggeorge 34. "A" befjegy	195,000	203,748	0	0	11,559	11,559	215,307
Biggeorge 44. "A" befjegy	50,000	98,185	0	0	5,600	5,600	103,785
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"	300,000	300,000	0	0	29,139	29,139	329,139
RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	800	328,960	0	-20,640	37,654	17,014	345,974
Marketprog Bond "I" befjegy	34,286	50,000	0	0	32,001	32,001	82,001
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	703,397	965,000	0	0	181,108	181,108	1,146,108
OTP INGATLANALAP BEFJEGY	1,205,000	3,413,704	0	0	314,495	314,495	3,728,199
OTP INGATLAN B sorozat	174,001	500,224	0	0	38,126	38,126	538,349
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	1,468,929	2,860,000	0	0	-532	-532	2,859,468
REALIS 1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	580,000	570,335	0	0	45,413	45,413	615,748
REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "A"	150	58,269	0	-459	513	54	58,323
REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "B"	100	38,846	0	-306	342	36	38,882
WOOD&Company befektetési jegy	444	197,170	0	-4,470	0	-4,470	192,700
D260429	82,170	78,515	0	0	2,101	2,101	80,617
D260624	80,000	76,652	0	0	1,133	1,133	77,785
EUB 0 01/09/2026	250	97,998	0	-2,416	730	-1,686	96,312
MÁK2026/H	150,000	157,953	2,772	0	-4,245	-1,473	156,479
MÁK2028/B	78,000	74,189	2,722	0	1,160	3,882	78,071
MÁK2029/A	100,000	81,010	1,216	0	6,451	7,668	88,677
Rephun 0.125 09/21/28	590	214,060	80	-4,699	1,770	-2,849	211,211
Rephun 5 02/22/27	100	42,037	1,725	-1,902	-478	-654	41,383
Rephun 4 07/25/29	410	165,638	2,791	-2,251	-1,200	-660	164,978
WINGHOLDING 2027/I	400	158,332	10,540	-4,172	3,707	10,074	168,406
ROMANI 2.875 05/26/28	175	68,552	1,201	-2,125	484	-441	68,111
PORR AG EQUITY	4	19,040	0	1,333	34,208	35,541	54,581
Wizz Air Holdings PLC	2	37,474	0	1,094	-27,306	-26,212	11,263
ÖSSZESEN	5,491,864	11,643,151	23,047	11,582	827,324	861,953	12,505,104

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. Mérleghez és eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Saját tőke mozgástábla

adatok ezer forintban

Megnevezés	2024. december 31-ei egyenleg	2024. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Visszaváltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2025. december 31-ei egyenleg
E. Saját tőke	13 647 952	0	-1 066 644	-1 670 432	1 902 201	12 813 077
I. Indulótőke	8 626 921	0	0	-1 026 060	0	7 600 861
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	22 254 029	0	0	1 233 180	0	23 487 209
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-13 627 108	0	0	-2 259 240	0	-15 886 348
II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	5 021 031	0	-1 066 644	-644 372	1 902 201	5 212 216
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	1 616 594	0	0	-644 372	0	972 222
2. Értékelési különbözlet tartaléka	1 949 734	0	-1 066 644	0	0	883 090
3. Előző év(ek) eredménye	1 044 848	409 855	0	0	0	1 454 703
4. Tárgyévi eredmény	409 855	-409 855	0	0	1 902 201	1 902 201

2. Tőkeváltozás értékelési különbözlet miatt

adatok ezer forintban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Értékpapír	1 973 410	862 003
Pénzeszköz	0	0
Származékos ügyletek Ebből:	-23 676	21 087
<i>Határidős ügylet</i>	<i>23 676</i>	<i>21 087</i>
Összesen	1 949 734	883 090

3. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal, befektetőkkel szembeni tartozásokat tartalmazza.

a/ Szállítókkal szembeni tartozások

adatok ezer forintban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Alapkezelési díj	10 131	11 321
Letétkezelői és értékelői díj	1 689	1 627
Számviteli szolgáltatás díja	210	231
Könyvvizsgálati díj	0	979
Összesen	12 030	14 158

b/ Befektetőkkel szembeni tartozások

adatok ezer forintban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Befektetési jegy előleg miatti kötelezettség	45 362	114 553
Összesen	45 362	144 553

4. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti díját, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

adatok ezer forintban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Könyvvizsgálati díj	451	597
Felügyeleti díj	1 176	1 129
Különadó	270	231
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatráfordítás	0	0
Összesen	1 897	1 957

5. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

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	545 719	545 719	1 981 743	1 981 743
Értékpapírok árfolyamnyeresége	216 039	216 039	1 753 627	1 753 627
Pénztárak, betétszámlák, elszámolások a Magyar Nemzeti Bankkal árfolyamnyeresége	16 537	16 537	0	0
Bankbetétek kamata	34 427	34 427	15 282	15 282
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	80 352	80 352	106 784	106 784
Értékpapírok kamata	187 668	187 668	104 777	104 777
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	3 679	3 679	0	0
Deviza árfolyamnyereség	7 017	7 017	1 273	1 273
Egyéb bevételek összesen	6 421	6 421	7 132	7 132
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	6 419	6 419	7 132	7 132
Tárgyévi egyéb bevételek	2	2	0	0

6. Az Alap költségei, ráfordításai

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	92 772	92 772	30 022	30 022
Értékpapírok árfolyamvesztesége	51 786	51 786	14 664	14 664
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	35 012	35 012	5 439	5 439
Deviza árfolyamveszteség	4 726	4 726	9 919	9 919
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	1 248	1 248	0	0
Egyéb ráfordítás	1 327	1 057	865	634
Pénzügyi szervezetek kölönadója	1 327	1 057	865	634
Működési költségek összesen	48 186	34 529	55 788	39 904
Alapkezelői díj	35 249	25 118	40 331	29 010
Letétkezelői és Értékelői díj	5 876	4 187	6 602	4 975
Felügyeleti díj	4 107	2 931	4 624	3 495
Számviteli, pénzügyi szolgáltatási díj	838	628	925	694
Értékpapír ügyletek költsége	0	0	1 504	1 504
Bankbetétek negatív kamata	0	0	0	0
Bankköltség	271	271	82	82
Egyéb	28	28	29	29
Könyvvizsgálói díj	1 817	1 366	1 691	115

7. Egyéb kiegészítések

Az Alap 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.

8. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2024.12.31	2025.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,57%	98,99%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	239,25	100,40
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	3,00%	14,85%

XVI. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-672
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:	12,792,082,026 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.684612 Ft/db
Darabszám:	7,593,487,078
Névérték:	1 Ft

1. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			12,792,082,026	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			144,570,366	1.13
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			144,570,366	1.13
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			11,197,163	0.09
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			1,609,354	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.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			3,133,173	0.02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			128,630,676	1.01
I/3.	Céltartalékok			0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			12,936,652,392	101.13
II/1.	Folyószámla, készpénz			30,665,809	0.24
II/2.	Egyéb követelés			179,515,174	1.40
II/2.1	Származtatott ügylet			11,318,413	0.09
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			48,197,083	0.38
II/2.3	Egyéb követelés			119,999,678	0.94
II/3	Lekötött betétek			220,036,972	1.72
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			220,036,972	1.72
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0.00
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	12,506,434,437	97.77
II/4/1.	Állampapírok			1,066,191,832	8.33
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			742,710,507	5.81
	MÁK2026/H	HUF	150,000,000	156,509,250	1.22
	MÁK2028/B	HUF	78,000,000	78,026,676	0.61
	MÁK2029/A	HUF	100,000,000	88,575,900	0.69
	Rephun 0.125 09/21/28	EUR	590,000	212,251,651	1.66
	Rephun 4 07/25/29	EUR	410,000	165,766,796	1.30
	Rephun 5 02/22/27	EUR	100,000	41,580,234	0.33
II/4/1/2.	Kincstárjegy			158,246,106	1.24
	D260429	HUF	82,170,000	80,535,146	0.63
	D260624	HUF	80,000,000	77,710,960	0.61
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00

II/4/1.4.	Külföldi állampapírok			165,235,219	1.29
	EUB 0 01/09/2026	EUR	250,000	96,799,560	0.76
	ROMANI 2.875 05/26/28	EUR	175,000	68,435,659	0.53
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			169,282,147	1.32
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			169,282,147	1.32
	WINGHOLDING 2027/I	EUR	400,000	169,282,147	1.32
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/3.	Részvények			65,472,822	0.51
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			65,472,822	0.51
	PORR AG EQUITY	EUR	4,405	54,094,559	0.42
	Wizz Air Holdings PLC	GBP	2,000	11,378,263	0.09
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			11,205,487,636	87.60
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			11,205,487,636	87.60
	Adventum MAGIS befektetési jegy	EUR	300,000	185,122,378	1.45
	Adventum Satis befektetési jegy	EUR	1,000,000	399,020,822	3.12
	Berrys I. Ingatlanfejlesztő Ingbef. Alap "A"	HUF	115,474,000	125,242,614	0.98
	Biggeorge 27. "A" bejjegy	HUF	124,740,600	184,130,695	1.44
	Biggeorge 34. "A" bejjegy	HUF	195,000,000	215,060,726	1.68
	Biggeorge 39. "A" bejjegy	HUF	46,140,900	62,248,353	0.49
	Biggeorge 44. "A" bejjegy	HUF	50,000,000	103,785,402	0.81
	LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"	HUF	300,000,000	329,139,300	2.57
	Marketprog Bond "I" bejjegy	HUF	34,285,863	81,578,754	0.64
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	703,397,089	1,144,909,594	8.95
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	174,001,000	537,592,446	4.20
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	1,205,000,000	3,722,952,335	29.10
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	HUF	1,468,928,863	2,860,036,813	22.36
	REALIS 1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	HUF	580,000,000	615,748,300	4.81
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "A"	EUR	150,000	58,716,722	0.46
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "B"	EUR	100,000	39,144,520	0.31
	RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	EUR	800,000	347,362,696	2.72
	WOOD&Company befektetési jegy	EUR	444,129	193,695,166	1.51
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, euró centre pontosan.

Budapest, 2026. április 29.

Révész Éva
Vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti Igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

MNB határozat száma: H-KE-III-167/2016

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024.12.31 ezer Ft	2025.12.31 ezer Ft
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	13 730 917	12 922 311
10.	I. Követelések	300 000	120 000
11.	1. Követelések	300 000	120 000
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	II. Értékpapírok	13 401 202	12 505 103
16.	1. Értékpapírok	11 427 792	11 643 100
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	1 973 410	862 003
18.	a) kamatokból, osztalékokból	35 303	23 047
19.	b) egyéb	1 938 107	838 956
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	29 715	297 208
21.	1. Pénzeszközök	29 715	297 208
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	-	347
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	347
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	- 23 676	21 087
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	13 707 241	12 943 745

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024.12.31 ezer Ft	2025.12.31 ezer Ft
28.	E. Saját tőke	13 647 952	12 813 077
29.	I. Indulótőke	8 626 921	7 600 861
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	22 254 029	23 487 209
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 13 627 108	- 15 886 348
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	5 021 031	5 212 216
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	1 616 594	972 222
34.	2. Értékelési különbözlet tartaléka	1 949 734	883 090
35.	3. Előző év(ek) eredménye	1 044 848	1 454 703
36.	4. Tárgyévi eredmény	409 855	1 902 201
37.	F. Céltartalékok	-	-
38.	G. Kötelezettségek	57 392	128 711
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	57 392	128 711
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 897	1 957
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	13 707 241	12 943 745

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024.01.01- 2024.12.31. ezer Ft	2025.01.01- 2025.12.31. ezer Ft
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	545 719	1 981 743
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	92 772	30 022
3.	III. Egyéb bevételek	6 421	7 132
4.	IV. Működési költségek	48 186	55 787
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 327	865
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény	409 855	1 902 201

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

		2024.12.31-ével zárult év	2025.12.31-ével zárult év
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-87 712	294 211
1.	Tárgyévi eredmény	187 760	1 782 142
2.	Elszámolt amortizáció	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	208 699	-1 066 644
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-164 253	-1 738 963
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök változása	-290 178	1 246 644
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-31 609	71 319
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	2 181	-347
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-312	60
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-3 411 074	1 643 714
14.	Ingatlanok beszerzése	0	0
15.	Ingatlanok eladása	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése	-8 840 868	-6 521 869
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	5 207 699	8 045 524
19.	Kapott hozamok	222 095	120 059
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	3 189 122	-1 670 432
20.	Befektetési jegy kibocsátás	3 127 925	1 233 180
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	61 197	-2 903 612
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	0	0
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	-309 664	267 493
	Pénzeszközök nyitó	339 379	29 715
	Pénzeszközök záró	29 715	297 208
	Pénzeszközök állományváltozása	-309 664	267 493