

# **OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja**

*Éves jelentés*

*2025. december 31.*

## Tartalomjegyzék

Az OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja bemutatása .....	4
1. A számviteli politika fő vonásai .....	6
1.1. Könyvvizelési és beszámolási kötelezettség.....	6
1.2. Értékelési módszerek .....	6
I. Vagyonkimutatás .....	8
II. Forgalomban levő 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.....	17
XIV. Egyéb információk.....	17
XV. Mérleghez és eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések .....	18
XVI. Portfólió jelentés értékpapíralapra .....	24
XVII. Mellékletek ( mérleg, eredménykimutatás, cash-flow) .....	27

## **Az OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja bemutatása**

**Az Alap neve:** **OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja**  
Az Alap rövid neve: OTP Euró 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 Bank Nyrt. fiókhálózata

**Könyvvizsgáló** **Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Könyvvizsgáló székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.  
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: 01-09-267553

Könyvvizsgálatért felelős Kónya Zsolt  
könyvvizsgáló neve:  
MKVK nyilvántartási száma: 007383

**Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:**  
Lajstromszám: 1111-704

Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-766/2016

Felügyeleti határozat kelte: 2016.11.11.

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozatlan

Befektetési jegyek előállítására: A befektetési jegyek névértéke 1 EUR, azaz egy euro. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

ISIN-kód HU0000717806

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

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

#### **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 EUR/HUF devizavételi ügyletek szerepelnek.

#### **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., 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 euróban 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 mindenkorai 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.

**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. Vagyongkimutatás

adatok EUR-ban

Megnevezés	2024.12.31	Megoszlás (%)	2025.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	115,372,267	95.46%	94,112,781	96.65%
Banki egyenlegek	1,014	0.00%	1,721,025	1.77%
Egyéb eszközök	8,538,779	7.07%	3,867,627	3.97%
<b>Összes eszköz</b>	<b>123,912,060</b>	<b>102.53%</b>	<b>99,701,432</b>	<b>102.39%</b>
Kötelezettségek	3,052,832	2.53%	2,329,633	2.39%
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>120,859,228</b>	<b>100.00%</b>	<b>97,371,800</b>	<b>100.00%</b>

## II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. november 14-én indult 32.119.067 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 32.119.067 EUR tőkével.

DÁTUM	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ DARABSZÁM*	IDŐSZAK SORÁN ELADOTT BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK EUR	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			EUR/DB
2016.11.14	<b>32 119 067</b>	32 119 067		<b>32 119 067,00</b>	<b>1</b>
2016.12.31	<b>69 608 837</b>	70 555 917	38 128	<b>69 663 247,00</b>	<b>1.000782</b>
2017.12.31	<b>141 971 113</b>	76 052 711	4 430 720	<b>145 002 432,00</b>	<b>1.021352</b>
2018.12.31	<b>206 547 290</b>	76 669 866	11 558 478	<b>214 971 300,32</b>	<b>1.040785</b>
2019.12.31	<b>233 964 757</b>	55 885 158	29 136 060	<b>246 867 788,43</b>	<b>1.055149</b>
2020.12.31	<b>227 856 973</b>	37 018 165	43 607 189	<b>238 713 632,00</b>	<b>1.047647</b>
2021.12.31	<b>227 098 377</b>	28 225 596	28 260 774	<b>240 164 562,14</b>	<b>1.057535</b>
2022.12.31	<b>199 869 484</b>	26 368 763	54 203 941	<b>207 658 818,09</b>	<b>1.038972</b>
2023.12.31	<b>160 075 987</b>	17 223 868	57 378 748	<b>167 884 335,99</b>	<b>1.048779</b>
2024.12.31	<b>113 560 604</b>	4 047 796	50 433 792	<b>120 859 228,09</b>	<b>1.064271</b>
2025.12.31	<b>90 927 379</b>	3 691 864	26 180 945	<b>97 371 799,78</b>	<b>1.070874</b>

\*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, EUR/db	1.070874
---	----------

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 átruházható értékpapír	0.00%	0.00%	0.00%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	6.09%	6.58%	0.49%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	85.52%	87.37%	1.85%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	2.70%	2.70%

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.

### V. Befektetési alap eszközeinek alakulása tárgyidőszakban

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

	<i>adatok EUR-ban</i>
Befektetésből származó jövedelem	-1 111 801
Egyéb bevételek:	23 634
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-521 290
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-54 307
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	54 863
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>-1 718 627</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	-

Tőkeszámla változásai	-24 074 471
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	2 396 964
Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	0
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>-23 396 134</b>

## VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

Megnevezés	adatok EUR-ban		
	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31
Nettó eszközérték	167 884 335,99	120,859,228.09	97 371 799,78
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.048779	1.064271	1.070874

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.11.14.-2016.12.30.)	0,08%
<i>nem évesített</i>	
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	2,06%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	1,90%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	1,38%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	-0,71%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	0,94%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	-1,79%
2023. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)	1,10%
2024. üzleti év (2023.12.31.-2024.12.31.)	1,48%
2025. üzleti év (2024.12.31.-2025.12.31.)	0,62%

## VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték EUR	Lejárat
EUR eladás	1,700,000	1.0053	397.9300	37,217	2026.02.10
EUR vétel	10,500,000	0.9947	400.0851	-288,281	2026.02.10
EUR vétel	5,000,000	0.9962	397.2150	-107,814	2026.01.29
EUR vétel	5,000,000	0.9956	383.4858	72,548	2026.02.03
EUR vétel	6,500,000	0.9918	385.8039	80,582	2026.03.06
EUR vétel	8,200,000	0.9991	407.0850	-409,609	2026.01.06
EUR vétel	6,000,000	0.9989	405.5190	-273,938	2026.01.08
EUR vétel	8,500,000	0.9973	402.0580	-299,217	2026.01.20

EUR vétel	6,800,000	0.9963	403.4026	-256,100	2026.01.28
EUR vétel	4,000,000	0.9953	400.3514	-115,097	2026.02.05
EUR vétel	8,000,000	0.9984	399.2175	-231,063	2026.01.12
EUR vétel	9,000,000	0.9938	398.2190	-195,792	2026.02.17
EUR vétel	5,000,000	0.9866	390.9850	21,381	2026.04.17
EUR vétel	4,000,000	0.9914	392.1300	-14,227	2026.03.09
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>-1,979,411</b>	

### Származékos ügyletek számviteli mérlegben szereplő értéke:

<i>adatok EUR-ban</i>		
Származékos ügyletek értékelési különbözete	2024.12.31	2025.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	2 712 295,54	-2 493 783,54
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2 712 295,54</b>	<b>-2 493 783,54</b>

## 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**

<b>Megnevezés</b>	<b>Összeg (e Ft)</b>
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 értékkülönbözetének részletezése

2025.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

### Befektetési jegyek:

*adatok EUR-ban*

Típus	Névérték (HUF)	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbség	Piaci érték
OTP INGATLANAL AP BEFJEGY	9 790 000 000	60 932 232	0	-1 902 330	19 562 942	17 660 613	78 592 845
OTP INGATLAN B sorozat	300 100 000	2 168 150	0	43 460	197 556	241 017	2 409 166
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	253 959 229	1 004 143	0	33 763	35 779	69 543	1 073 685
Biggeorge 27. "A" befjegy	114 800 000	368 794	0	22 038	49 741	71 779	440 573
Biggeorge 39. "A" befjegy	40 800 000	119 586	0	7 146	16 375	23 521	143 107
Biggeorge 44. "A" befjegy	34 000 000	165 673	0	7 566	9 881	17 446	183 119
RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	500 000	500 000	0	0	61 063	61 063	561 063
REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "A"	300 000	300 000	0	0	2 664	2 664	302 664

REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "B"	200 000	200 000	0	0	1 776	1 776	201 776
LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"	300 000 000	745 879	0	32 533	75 608	108 141	854 020
Berrys I. Ingatlanfejlesztő Ingbef. Alap "A"	126 399 000	335 124	0	11 960	8 629	20 589	355 713
WOOD&Compa ny befektetési jegy	444 129	500 000	0	0	0	0	500 000

### Hitelintézetek által kibocsátott kötvények:

*adatok EUR-ban*

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözlet	Piaci érték
MFBEU2706/1	750 000	742 200	20 908	0	35 430	56 338	798 538

### Diszkont kincstárjegyek:

*adatok EUR-ban*

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözlet	Piaci érték
D260218	30 000 000	75 954	0	585	732	1 317	77 271
D260429	190 000 000	442 870	0	22 079	18 725	40 804	483 674
BTF 0 01/14/2026	200 000	198 569	0	0	1 301	1 301	199 870
EUB 0 01/09/2026	1 250 000	1 238 494	0	0	11 019	11 019	1 249 513

### MNB kötvény:

*adatok EUR-ban*

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözlet	Piaci érték
MNB260108	100 000 000	258 429	0	671	241	911	259 340

### Magyar államkötvény:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
MÁK2026/H	400 000 000	1 084 384	19 030	8 525	-29 224	-1 669	1 082 715
Rephun 1.75 10/10/27	1 250 000	1 230 227	4 914	0	4 398	9 312	1 239 539
Rephun 5 02/22/27	740 000	772 086	31 627	0	-9 131	22 496	794 582
Rephun 0.125 09/21/28	1 740 000	1 596 868	602	0	18 757	19 359	1 616 227
Rephun 4 07/25/29	1 060 000	1 096 040	18 470	0	-7 796	10 674	1 106 714

### Nemzetközi államkötvény:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
ROMANI 2.875 05/26/28	400 000	393 960	6 900	0	3 090	9 990	403 950

<b>Értékpapírok összesen</b>	11 688 892 358	76 469 661	102 451	-1 712 003	20 069 554	18 460 002	94 929 663
------------------------------	----------------	------------	---------	------------	------------	------------	------------

2024.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

### Befektetési jegyek:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP Ingatlanalap	14 140 000 000	90 694 041	0	-11 587 709	22 396 276	10 808 567	101 502 609
OTP INGATLAN B sorozat	300 100 000	2 168 150	0	-89 691	75 787	-13 904	2 154 246
Biggeorge 27. "A"	114 800 000	368 794	0	-149 284	149 692	409	369 202
Biggeorge 39. "A"	40 800 000	119 586	0	-48 407	48 129	-278	119 308
RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	500 000	500 000	0	0	5 462	5 462	505 462

### Hitelintézetek által kibocsátott kötvények:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték (HUF)	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
Nova KBM 2026 3NC2	600 000	600 000	22 428	0	11 775	34 203	634 203
OTPHB 7.35 03/04/26	712 000	730 712	43 299	0	-14 098	29 201	759 913
MFBEU2706/1	750 000	742 200	20 908	0	33 315	54 223	796 423

### Diszkont kincstárjegyek:

*adatok EUR-ban*

Típus	Névérték (HUF)	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
D250219	90 000 000	218 908	0	-3 011	2 084	-926	217 982
D250430	420 070 000	1 010 748	0	-44 882	41 644	-3 238	1 007 510
D250625	360 000 000	852 239	0	-28 388	32 341	3 953	856 192
EUB 0 01/10/2025	500 000	496 416	0	0	3 286	3 286	499 703
EUB 0 02/07/2025	1 000 000	992 482	0	0	4 723	4 723	997 205
EUB 0 03/07/2025	750 000	744 735	0	0	1 695	1 695	746 430
EUB 0 04/04/2025	700 000	691 652	0	0	3 577	3 577	695 230
EUB 0 05/09/2025	1 000 000	985 990	0	0	4 845	4 845	990 835
EUB 0 06/06/2025	750 000	740 151	0	0	1 734	1 734	741 885
RATB 0 02/27/2025	500 000	496 500	0	0	1 520	1 520	498 020

**MNB kötvény:***adatok EUR-ban*

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
MNB250109	1 140 000 000	2 767 708	0	7 694	1 722	9 416	2 777 124

**Magyar államkötvény:***adatok EUR-ban*

Típus	Névérték (HUF)	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
MÁK2026/H	1 000 000 000	2 710 960	47 575	-143 187	4 097	-91 515	2 619 445

<b>Értékpapírok összesen</b>	<b>17 613 532 000</b>	<b>108 631 972</b>	<b>134 210</b>	<b>-12 086 864</b>	<b>22 809 607</b>	<b>10 856 954</b>	<b>119 488 926</b>
------------------------------	-----------------------	--------------------	----------------	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

**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 befektetesként 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 EUR-ban*

Megnevezés	2024.12.31	Változás	2025.12.31
<b>Induló tőke változása</b>	<b>113 428 463</b>	<b>- 22 508 415</b>	<b>90 920 048</b>
<b>Tőkenövekmény változásának levezetése</b>			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	-2 092 970	-1 566 056	-3 659 026
Értékelési különbözet	13 569 251	2 396 964	15 966 215
Eredménytartalék	3 520 244	-7 610 471	-4 090 227
Tárgyévi eredmény	-7 610 471	5 891 844	-1 718 627
<b>Tőkenövekmény összesen</b>	<b>7 386 054</b>	<b>-887 720</b>	<b>6 498 335</b>
<b>Összesen</b>	<b>120 814 517</b>	<b>-23 396 135</b>	<b>97 418 383</b>

### 2. Aktív időbeli elhatárolások

*adatok EUR-ban*

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatbevétele	-	5 167
Elhelyezett betétek kamata	-	263
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>5 430</b>

### 3. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

*adatok EUR-ban*

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2024.12.31.	2025.12.31.
Értékpapír	10 856 955	18 459 999
Származékos ügyletek	2 712 296	-2 493 784
<b>Összesen</b>	<b>13 569 251</b>	<b>15 966 215</b>

#### 4. Követelések

*adatok EUR-ban*

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	731 547	3 110 000
Értékpapírokkal kapcsolatos egyéb követelések	-	311 364
Egyéb követelések	765	765
<b>Összesen</b>	<b>732 312</b>	<b>3 422 129</b>

#### 5. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

*adatok EUR-ban*

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Alapkezelési díj	157 276	104 543
Letétkezelői díj	15 728	12 633
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	698	768
Befektetési jegy előleg	80 579	160 842
Határidős ügyletek miatti kötelezettségek	2 640 000	-
Könyvvizsgálati díj	-	5 080
<b>Összesen</b>	<b>2 894 281</b>	<b>283 866</b>

## 6. Passzív időbeli elhatárolások

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

*adatok EUR-ban*

<b>Megnevezés</b>	<b>2024.12.31.</b>	<b>2025.12.31.</b>
Felügyeleti díj	10 891	8 804
Különadó	2 133	1 509
Könyvvizsgálati díj	7 353	2 451
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	7 538	-
<b>Összesen</b>	<b>27 915</b>	<b>12 764</b>

## 7. Az Alap bevételei

adatok EUR-ban

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
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>13 628 313</b>	<b>13 628 313</b>	<b>13 494 439</b>	<b>13 494 439</b>
Bankbetétek kamata	204 776	204 776	82 367	82 367
Értékpapírok kamata	668 468	668 468	442 948	442 948
Deviza árfolyamnyereség	156 108	156 108	681 550	681 550
Deviza átértékelés miatt árfolyamnyereség	-	-	125 043	125 043
Értékpapírok árfolyamnyeresége	10 590 699	10 590 699	9 251 585	9 251 585
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	102 320	102 320	28 664	28 664
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	1 905 943	1 905 943	2 882 282	2 882 282
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>23 749</b>	<b>23 749</b>	<b>23 634</b>	<b>23 634</b>
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	23 770	23 770	22 896	22 896
Kerekítések bevétele	1	1	4	4
Egyéb tárgyévi bevételek	22	22	734	734

## 8. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok EUR-ban

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
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>20 403 955</b>	<b>20 403 955</b>	<b>14 606 240</b>	<b>14 606 240</b>
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	13 538	13 538	5 471	5 471
Értékpapírok árfolyamvesztesége	7 195 957	7 195 957	5 795 515	5 795 515
Deviza árfolyamveszteség	591 117	591 117	648 686	648 686
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	12 603 342	12 603 342	8 156 568	8 156 568

<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>10 392</b>	<b>8 260</b>	<b>6 491</b>	<b>4 983</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	10 391	8 259	6 485	4 977
Egyéb ráfordítások	1	1	6	6
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>848 208</b>	<b>680 040</b>	<b>623 969</b>	<b>510 621</b>
Alapkezelői díj	711 948	554 671	521 290	416 747
Bankköltség	567	567	631	631
Felügyeleti díj	49 506	38 615	38 091	29 286
Egyéb	86 187	86 187	63 957	63 957

Az Alap 2025. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 7 531,1 EUR.

### 9. 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 lejárat.

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.

## 10. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2024.12.31.	2025.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	97,64%	99,70%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	41,82	353,00
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-6,30%	-1,76%

## XVI. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-704
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:	97,371,799.78 EUR
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.070874
Darabszám:	90,927,379
Névérték:	1.00 €

### 1. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				<i>adatok EUR-ban</i>	
				<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>			<b>97,371,800</b>	<b>100.00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>2,329,633</b>	<b>2.39</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>			<b>2,329,633</b>	<b>2.39</b>
<i>I/2.1.</i>	<i>Alapkezelői díj miatt</i>			<i>103,675</i>	<i>0.11</i>
<i>I/2.2.</i>	<i>Letétkezelői díj miatt</i>			<i>12,499</i>	<i>0.01</i>
<i>I/2.3.</i>	<i>Bizományosi díj miatt</i>			<i>0</i>	<i>0.00</i>
<i>I/2.4.</i>	<i>Forgalm. ktg. miatt</i>			<i>0</i>	<i>0.00</i>
<i>I/2.5.</i>	<i>Közzétételi ktg. miatt</i>			<i>0</i>	<i>0.00</i>
<i>I/2.6.</i>	<i>Reklám ktg. miatt</i>			<i>0</i>	<i>0.00</i>
<i>I/2.7.</i>	<i>Költségként elszámolt egyéb tétel miatt</i>			<i>18,556</i>	<i>0.02</i>
<i>I/2.8.</i>	<i>Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség</i>			<i>2,194,902</i>	<i>2.25</i>
<b>I/3.</b>	<b>Céltartalékok</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>I/4.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>99,701,432</b>	<b>102.39</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>			<b>104,618</b>	<b>0.11</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>			<b>3,867,627</b>	<b>3.97</b>
<i>II/2.1</i>	<i>Származtatott ügylet</i>			<i>0</i>	<i>0.00</i>
<i>II/2.2</i>	<i>Befektetési jegy forgalmazás</i>			<i>114,808</i>	<i>0.12</i>
<i>II/2.3</i>	<i>Egyéb követelés</i>			<i>3,752,820</i>	<i>3.85</i>
<b>II/3</b>	<b>Lekötött betétek</b>			<b>1,616,407</b>	<b>1.66</b>
<i>II/3.1.</i>	<i>Max. 3 hó lekötésű</i>			<i>1,616,407</i>	<i>1.66</i>
<i>II/3.2.</i>	<i>3 hónapnál hosszabb</i>			<i>0</i>	<i>0.00</i>
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>			<b>94,112,781</b>	<b>96.65</b>
<i>II/4/1.</i>	<i>Allampapírok</i>			<i>8,243,861</i>	<i>8.47</i>
<i>II/4/1/1.</i>	<i>Magyar Államkötvény</i>			<i>5,833,341</i>	<i>5.99</i>
	<i>MAK2026/H</i>	<i>HUF</i>	<i>400,000,000</i>	<i>1,077,359</i>	<i>1.11</i>
	<i>Rephun 0.125 09/21/28</i>	<i>EUR</i>	<i>1,740,000</i>	<i>1,615,846</i>	<i>1.66</i>
	<i>Rephun 1.75 10/10/27</i>	<i>EUR</i>	<i>1,250,000</i>	<i>1,239,568</i>	<i>1.27</i>

	Rephun 4 07/25/29	EUR	1,060,000	1,106,296	1.14
	Rephun 5 02/22/27	EUR	740,000	794,274	0.82
II/4/1/2.	Kincstárjegy			757,348	0.78
	BTF 0 01/14/2026	EUR	200,000	199,847	0.21
	D260218	HUF	30,000,000	76,797	0.08
	D260429	HUF	190,000,000	480,704	0.49
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			1,653,172	1.70
	EUB 0 01/09/2026	EUR	1,250,000	1,249,381	1.28
	ROMANI 2.875 05/26/28	EUR	400,000	403,790	0.41
II/4/2.	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>			<b>798,488</b>	<b>0.82</b>
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			798,488	0.82
	MFBEU2706/1	EUR	750,000	798,488	0.82
II/4/3.	<b>Részvények</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>
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.	<b>Jelzáloglevelek</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/5.	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>85,070,432</b>	<b>87.37</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			85,070,432	87.37
	Berrys I. Ingatlanfejlesztő Ingbef. Alap "A"	HUF	126,399,000	353,886	0.36
	Biggeorge 27. "A" befjegy	HUF	114,800,000	437,433	0.45
	Biggeorge 39. "A" befjegy	HUF	40,800,000	142,087	0.15
	Biggeorge 44. "A" befjegy	HUF	34,000,000	182,178	0.19
	LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"	HUF	300,000,000	849,633	0.87
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	253,959,229	1,067,054	1.10
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	300,100,000	2,393,420	2.46
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	9,790,000,000	78,079,085	80.19
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "A"	EUR	300,000	303,140	0.31
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "B"	EUR	200,000	202,094	0.21
	RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	EUR	500,000	560,422	0.58
	WOOD&Company befektetési jegy	EUR	444,129	500,000	0.51
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
<b>II/5</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>

## **2. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltéréseinek magyarázata**

A 2025. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2025.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek 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: KE-III-766/2016.

### MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	-	-
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>B. Forgóeszközök</b>	<b>121 024 417</b>	<b>100 203 367</b>
10	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>732 312</b>	3 422 129
11	1. Követelések	732 312	3 422 129
12	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>119 488 926</b>	<b>94 929 663</b>
16	1. Értékpapírok	108 631 971	76 469 664
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	10 856 955	18 459 999
18	a) kamatokból, osztalékokból	134 210	102 451
19	b) egyéb	10 722 745	18 357 548
20	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>803 179</b>	<b>1 851 575</b>
21	1. Pénzeszközök	803 179	1 851 575
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	-	<b>5 430</b>
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	5 430
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>2 712 296</b>	- 2 493 784
27	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>123 736 713</b>	<b>97 715 013</b>

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

**MÉRLEG Források (passzívák)**

<b>Sor-Szám</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2024.12.31. EUR</b>	<b>2025.12.31. EUR</b>
28	<b>E. Saját tőke</b>	<b>120 814 517</b>	<b>97 418 383</b>
29	<b>I. Induló Tőke</b>	<b>113 428 463</b>	90 920 048
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	392 441 103	396 112 053
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 279 012 640	- 305 192 005
32	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	<b>7 386 054</b>	<b>6 498 335</b>
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	- 2 092 970	- 3 659 026
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	13 569 251	15 966 215
35	3. Előző év(ek) eredménye	3 520 244	- 4 090 227
36	4. Tárgyévi eredmény	- 7 610 471	- 1 718 627
37	<b>F. Céltartalékok</b>	-	-
38	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>2 894 281</b>	<b>283 866</b>
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 894 281	283 866
41	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	-	-
42	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>27 915</b>	<b>12 764</b>
43	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>123 736 713</b>	<b>97 715 013</b>

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

## EREDMÉNYKIMUTATÁS

<b>Sor- szám</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2024.01.01.- 2024.12.31.</b>	<b>2025.01.01.- 2025.12.31.</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	13 628 313	13 494 439
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	20 403 954	14 606 240
3	III. Egyéb bevételek	23 770	23 634
4	IV. Működési költségek	848 208	623 969
5	V. Egyéb ráfordítások	10 392	6 491
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7	<b>VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)</b>	<b>- 7 610 471</b>	<b>- 1 718 627</b>

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

## 1. Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>4 034 515</b>	<b>-11 020 826</b>
1 Tárgyévi eredmény	-8 483 715	-2 243 942
2 Elszámolt amortizáció	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet	9 847 100	2 396 964
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-3 394 741	-3 456 071
8 Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9 Forgóeszközök változása	3 441 353	-5 086 781
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	2 567 767	-2 610 415
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	49 698	-5 430
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	7 053	-15 151
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>37 769 447</b>	<b>36 143 693</b>
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-27 902 739	-19 007 028
18 Értékpapírok eladása, beváltás	64 798 942	54 625 406
19 Kapott hozamok	873 244	525 315
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-49 150 362</b>	<b>-24 074 471</b>
20 Befektetési jegy kibocsátás	4 046 491	3 670 950
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-53 196 853	-27 745 421
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24 Hítel, illetve kölcsön felvétele	-	-
25 Hítel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26 Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
<b>IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok) +</b>	<b>-7 346 400</b>	<b>1 048 396</b>
Pénzeszközök nyitó	8 149 579	803 179
Pénzeszközök záró	803 179	1 851 575
<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>-7 346 400</b>	<b>1 048 396</b>