

# **OTP PRIME Euró Ingatlanpaci Alapok Alapja**

*Éves jelentés*

*2025. december 31.*

## Tartalomjegyzék

Az OTP PRIME Euró Ingatlanpaci Alapok Alapja bemutatása.....	3
I. A számviteli politika fő vonásai.....	6
1.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség .....	6
1.2. Értékelési módszerek.....	7
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 .....	12
XII. Értékpapírok értékkülönbségének részletezése .....	13
XIII. Értékpapír-finanszírozási ügyletek, teljeshozam-csere ügyletek.....	15
XIV. Egyéb információk .....	15
XV. Mérleghez és eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	16
XVI. Portfólió jelentés értékpapíralapra.....	20
XVII. Mellékletek (mérleg, eredménykimutatás, cash-flow).....	22

## Az OTP PRIME Euró Ingatlanpaci Alapok Alapja bemutatása

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP PRIME Euró Ingatlanpaci Alapok Alapja</b>
Az Alap rövid neve:	OTP PRIME Euró Ingatlanpaci Alapok Alapja (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapíralap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 5-11.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
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
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Ernst &amp; Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság.</b>
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 5 511,8 EUR.

**Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:**

Lajstromszám: 1111-771  
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-527/2018.  
Felügyeleti határozat kelte: 2018.11.20

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozatlan

Befektetési jegyek előállítása: 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 HU0000721477

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

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

**A portfólió lehetséges elemei:**

A befektetési cél megvalósítása érdekében az Alap portfóliójában az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap forintban denominált befektetési jegyei mellett egyéb befektetési jegyek, likvid eszközök (többek között állampapírok és MNB diszkontkötvény), hitelintézetek által kibocsátott kötvények, valamint a forintban denominált eszközök árfolyamértékéhez igazodó mennyiségű, folyamatosan görgetett, éven belüli futamidejű, határidős EUR/HUF devizavételi ügyletek szerepelnek.

**Az Alap képviselőjére jogosult, az éves jelentést 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.

Az Alap a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („Kbftv”) 131. § (3) bekezdésével összhangban éves jelentést készít.

#### 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 információknak.

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 információknak.

## 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 értékítéletről 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.

**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 EUR-ban

	2024.12.31	Megoszlás (%)	2025.12.31	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	33,249,540.43	96.57%	6,038,982.75	80.49%
Banki egyenlegek	10,810.72	0.03%	1,611,125.08	21.47%
Egyéb eszközök	1,260,441.89	3.66%	300,000.00	4.00%
<b>Összes eszköz</b>	<b>34,520,793.04</b>	<b>100.27%</b>	<b>7,950,107.83</b>	<b>105.97%</b>
Kötelezettségek	91,969.97	0.27%	447,661.01	5.97%
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>34,428,823.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,502,446.82</b>	<b>100.00%</b>

## II. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2018. november 20-án indult 918 610 db, egyenként 1 EUR névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 918 610 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
2018.11.21	918 610	918 610		918 610,00	1
2018.12.31	2 435 252	2 470 387		2 425 846,59	0.996138
2019.12.31	9 253 888	7 336 677		9 664 346,93	1.044355
2020.12.31	26 839 692	17 993 552	171 304	29 182 450,09	1.087287
2021.12.31	27 843 066	11 986 987	11 747 915	30 878 823,50	1.109031
2022.12.31	27 334 734	2 380 624	2 174 332	31 100 579,81	1.137768
2023.12.31	28 149 731	1 068 801	253 804	32,619,358.18	1.158780
2024.12.31	29 658 759	2 438 929	929 901	34,428,823.07	1.160832
2025.12.31	6 350 258	671 313	24 256 341	7,502,446.82	1.181440

\*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	1.181440
---	----------

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

Megnevezés	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve, %		
	2024.12.31	2025.12.31	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	1.84%	0.00%	-1.84%
b) Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	85.46%	67.01%	-18.45%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	13.49%	13.49%

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	6 063 391
Egyéb bevételek:	91 502
Az Alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek):	-160 214
A Letétkezelőnek fizetett díjak:	-16 311
Egyéb díjak és adók (felügyeleti díj, bankktg)	-19,277
<b>Nettó jövedelem</b>	<b>5 959 091</b>
Felosztott és újra befektetett jövedelem	-
Tőkeszámla változásai	-27 740 125
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-5 432 509

Egyéb hatás az alap eszközeire, kötelezettségeire	0
<b>Mérleg szerinti nettó eszközérték változás</b>	<b>-27 213 543</b>

## VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

	2023.12.29	2024.12.31	2025.12.31
Nettó eszközérték	32,619,358.18	34,428,823.07	7,502,446.82
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.158780	1.160832	1.181440

Időszak	Időszaki hozam
2018. üzleti év (2018.11.20.-2018.12.28.)	-0,39%
<i>nem évesített</i>	
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	4.84%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.31.)	4.11%
2021. üzleti év (2020.12.31.-2021.12.31.)	2.00%
2022. üzleti év (2021.12.31.-2022.12.31.)	2.59%
2023. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)	2.03%
2024. üzleti év (2023.12.31.-2024.12.31.)	0,18%
2025. üzleti év (2024.12.31.-2025.12.31.)	1,78%

## VII. Származékos ügyletek

Az Alap portfóliójában a következő határidős ügyletek szerepelnek.:

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték EUR	Lejárat
EUR vétel	2,230,000	0.9984	393.8560	-33,545	2026.01.12
EUR vétel	2,650,000	0.9962	397.2150	-57,141	2026.01.29
EUR vétel	2,000,000	1.0009	388.8235	5,625	2026.01.06
EUR vétel	2,000,000	0.9991	400.8374	-67,650	2026.01.06
EUR vétel	2,460,000	0.9989	396.4900	-54,979	2026.01.08
EUR vétel	2,230,000	1.0016	385.0000	-17,434	2026.01.12
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>-225,124</b>	

### Származékos ügyletek számviteli mérlegben szereplő értéke

Származékos ügyletek értékelési különbözete	2024.12.31	2025.12.31
HATÁRIDŐS ÜGYLETEK	606 239,86	-256 622,47
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>606 239,86</b>	<b>-256 622,47</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 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.

### **3. Az Alap jövőbeni kilátásai**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Igazgatósága a 2026. március 31-i ülésén a 5/2026.III.31. Igazgatósági Határozatban döntött az Alap beolvasztásáról az OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapjába, a tervezett 2026. augusztus 31. határidőig.

## **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 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

2025.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

### Befektetési jegy:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP PRIME IA BEFJEGY	1 000 000 000	4 392 194	0	39 567	627 972	667 539	5 059 733

### Diszkont kincstárjegy:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
EUB 0 01/09/2026	400 000	396 814	0	0	3 030	3 030	399 844

### Magyar államkötvény:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
Rephun 0.125 09/21/28	360 000	327 600	125	0	6 667	6 792	334 392

### Nemzetközi államkötvény:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
ROMANI 2.875 05/26/28	275 000	270 574	4 744	0	2 397	7 141	277 716
<b>Értékpapírok összesen:</b>	<b>1 001 035 000</b>	<b>5 387 182</b>	<b>4 868</b>	<b>39 567</b>	<b>640 067</b>	<b>684 502</b>	<b>6 071 684</b>

2024.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett

### Befektetési jegyek:

adatok EUR-ban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
OTP PRIME IA BEFJEGY	6 470 000 000	23 747 910	0	-3 446 611	8 628 936	5 182 326	28 930 235
OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	239 203 214	871 530	0	-15 554	20 400	4 846	876 377

**MNB kötvény:***adatok EUR-ban*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
MNB250102	145 000 000	352 791	0	-95	835	740	353 531

**Diszkont kincstárjegyek:***adatok EUR-ban*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
D250625	260 000 000	615 437	0	-20 500	23 425	2 925	618 361
EUB 0 03/07/2025	900 000	885 404	0	0	10 312	10 312	895 716
EUB 0 04/04/2025	300 000	295 887	0	0	2 069	2 069	297 956
EUB 0 06/06/2025	750 000	740 151	0	0	1 734	1 734	741 885
RATB 0 02/27/2025	300 000	297 900	0	0	912	912	298 812

**Nemzetközi államkötvény:***adatok EUR-ban*

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
POLAND 5,25 01/20/25	280 000	280 385	13 897	0	186	14 083	294 468

**Hitelintézetek által kibocsátott kötvény:***adatok EUR-ban*

Típus	Névérték	Beszerzési 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
<b>Értékpapírok összesen</b>	<b>7 117 333 214</b>	<b>28 687 394</b>	<b>36 325</b>	<b>-3 482 759</b>	<b>8 700 584</b>	<b>5 254 149</b>	<b>33 941 543</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. 1,75%-a.

#### **Fordulónap utáni események bemutatása**

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2025-es 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>29 658 759</b>	<b>-23 521 711</b>	<b>6 137 048</b>
<b>Tőkenövekmény változásának levezetése</b>			
Befektetési jegy forgalmazás értékkülönbözete	1 653 885	-4 218 414	-2 564 529
Értékelési különbözet	5 860 389	-5 432 509	427 880
Eredménytartalék	-1 636 702	-1 067 574	-2 704 276
Tárgyévi eredmény	-1 067 574	7 026 665	5 959 091
<b>Tőkenövekmény összesen</b>	<b>4 809 998</b>	<b>-3 691 832</b>	<b>1 118 166</b>
<b>Összesen</b>	<b>34 468 757</b>	<b>-27 213 543</b>	<b>7 255 214</b>

### 2. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

adatok EUR-ban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2024.12.31.	2025.12.31.
Értékpapír	5 254 149	684 502
Származtatott ügyletek	606 240	-256 622
<b>Összesen</b>	<b>5 860 389</b>	<b>427 880</b>

### 3. Követelések

adatok EUR-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	-	300 000
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>300 000</b>

### 4. Aktív időbeli elhatárolások

adatok EUR-ban

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatbevétele	-	498
Lekötött betét kamata	-	224
<b>Összesen</b>	<b>-</b>	<b>722</b>

## 5. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

*adatok EUR-ban*

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31
Alapkezelési díj	43 638	33 196
Letétkezelői díj	4 363	3 610
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás díja	699	768
Könyvvizsgálat díja	-	3 810
Határidős ügyletek miatti kötelezettségek (letét)	40 000	-
<b>Összesen</b>	<b>88 700</b>	<b>41 384</b>

## 6. Passzív időbeli elhatárolások

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

*adatok EUR-ban*

Megnevezés	2024.12.31.	2025.12.31.
Felügyeleti díj	3 021	2 520
Különadó	638	398
Könyvvizsgálati díj	5 385	1 702
Határidős ügyletek miatti változó letét kamatráfordítás időbeli elhatárolása	105	-
<b>Összesen</b>	<b>9 149</b>	<b>4 620</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>839 098</b>	<b>839 098</b>	<b>11 881 090</b>	<b>11 881 090</b>
Lekötött betétek kamata	40 724	40 724	18 519	18 519
Értékpapírok kamata	62 564	62 564	112 958	112 958
Deviza árfolyamnyereség	25 950	25 950	201 180	201 180
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	652 472	652 472	953 857	953 857
Határidős ügyletek miatti letét kamatbevétele	15 766	15 766	5 164	5 164
Értékpapírok árfolyamnyeresége	41 622	41 622	10 589 410	10 589 410
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>108 267</b>	<b>108 267</b>	<b>91 502</b>	<b>91 502</b>
Befjegy visszaváltásból származó büntető jutalék	108 254	108 254	91 498	91 498
Tárgyévi egyéb bevételek	12	12	-	-
Kerekítések bevétele	1	1	4	4

## 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>1 803 173</b>	<b>1 803 173</b>	<b>5 817 699</b>	<b>5 817 699</b>
Deviza árfolyamveszteség	252 508	252 508	252 362	252 362
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	1 537 629	1 537 629	3 390 389	3 390 389
Értékpapírok árfolyamvesztesége	12 340	12 340	2 174 948	2 174 948
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	696	696	-	-
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>1 918</b>	<b>1 280</b>	<b>2 067</b>	<b>1 669</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	1 917	1 279	1 677	1 279
Tárgyétet terhelő egyéb ráfordítások	-	-	384	384
Kerekítések ráfordítása	1	1	6	6
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>209 848</b>	<b>163 190</b>	<b>193 735</b>	<b>158 019</b>
Alapkezelői díj	168 980	125 342	160 214	127 018
Bankköltség	476	476	610	610
Felügyeleti díj	11 741	8 720	11 451	8 931
Egyéb	28 652	28 652	21 460	21 460

## 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 2025.12.31-én nem voltak az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezett az Alap tárgyévben.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2025.12.31-én nem voltak az Alapnál.

## 10. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2024.12.31.	2025.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,72%	99,37%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	382,8700	182,6100
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-3,10%	82,14%

## XVI. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1111-771
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:	7,502,446.82 EUR
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.181440 EUR/db
Darabszám:	6,350,258
Névérték:	1.00 €

### 1. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok EUR-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>			<b>7,502,447</b>	<b>100.00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>447,661</b>	<b>5.97</b>
<b>I/1.</b>	<b>Hitelállomány</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>
<b>I/2.</b>	<b>Egyéb kötelezettségek</b>			<b>447,661</b>	<b>5.97</b>
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			33,061	0.44
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			3,599	0.05
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0	0.00
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0	0.00
I/2.5.	Közvetíteli ktg. miatt			0	0.00
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0	0.00
I/2.7.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			9,262	0.12
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			401,739	5.35
<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>7,950,108</b>	<b>105.97</b>
<b>II/1.</b>	<b>Folyószámla, készpénz</b>			<b>566,343</b>	<b>7.55</b>
<b>II/2.</b>	<b>Egyéb követelés</b>			<b>300,000</b>	<b>4.00</b>
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0.00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0	0.00
II/2.3	Egyéb követelés			300,000	4.00
<b>II/3</b>	<b>Lekötött betétek</b>			<b>1,044,782</b>	<b>13.93</b>
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			1,044,782	13.93
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0.00
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>6,038,983</b>	<b>80.49</b>
II/4/1.	Állampapírok			1,011,721	13.49
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			334,313	4.46
	Rephun 0.125 09/21/28	EUR	360,000	334,313	4.46
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0.00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			677,408	9.03
	EUB 0 01/09/2026	EUR	400,000	399,802	5.33
	ROMANI 2.875 05/26/28	EUR	275,000	277,606	3.70
II/4/2.	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>			<b>0</b>	<b>0.00</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			0	0.00
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>5,027,262</b>	<b>67.01</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			5,027,262	67.01
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	1,000,000,000	5,027,262	67.01
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>			<b>0</b>	<b>0.00</b>

## 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-527/2018.

### MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
1.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	-	-
2.	<b>I. Értékpapírok</b>	-	-
3.	1. Értékpapírok	-	-
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6.	b) egyéb	-	-
7.	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	-	-
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9.	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>33 960 366</b>	<b>7 557 118</b>
10.	<b>I. Követelések</b>	-	300 000
11.	1. Követelések	-	300 000
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	<b>II. Értékpapírok</b>	<b>33 941 543</b>	<b>6 071 684</b>
16.	1. Értékpapírok	28 687 394	5 387 182
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	5 254 149	684 502
18.	a) kamatokból, osztalékokból	36 325	4 868
19.	b) egyéb	5 217 824	679 634
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>18 823</b>	<b>1 185 434</b>
21.	1. Pénzeszközök	18 823	1 185 434
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	-	<b>722</b>
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	722
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>606 240</b>	- <b>256 622</b>
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>34 566 606</b>	<b>7 301 218</b>

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma:

H-KE-III-527/2018.

## MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024.12.31. EUR	2025.12.31. EUR
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>34 468 757</b>	<b>7 255 214</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	29 658 759	6 137 048
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	44 936 015	45 607 328
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 15 277 256	- 39 470 280
32.	<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	4 809 998	1 118 166
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	1 653 885	- 2 564 529
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	5 860 389	427 880
35.	3. Előző év(ek) eredménye	- 1 636 702	- 2 704 276
36.	4. Tárgyévi eredmény	- 1 067 574	5 959 091
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	-	-
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>88 700</b>	<b>41 384</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	88 700	41 384
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>9 149</b>	<b>4 620</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>34 566 606</b>	<b>7 301 218</b>

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma:

H-KE-III-527/2018.

## EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024.01.01.- 2024.12.31. EUR	2025.01.01.- 2025.12.31. EUR
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	839 098	11 881 090
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 803 173	5 817 699
3.	III. Egyéb bevételek	108 267	91 502
4.	IV. Működési költségek	209 848	193 735
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 918	2 067
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	<b>VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)</b>	<b>- 1 067 574</b>	<b>5 959 091</b>

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

## Cash-flow kimutatás

adatok EUR-ban

	2024.12.31.	2025.12.31
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>951 333</b>	<b>-2 939 416</b>
1. Tárgyévi eredmény	-1 170 862	5 827 613
2. Elszámolt amortizáció		
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás		
4. Elszámolt értékelési különbözet	-1 187 276	5 432 509
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete		
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye		
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-29 282	-8 414 462
8. Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9. Forgóeszközök változása	3 287 276	-5 732 509
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	40 865	-47 316
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	7 255	-722
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	3 357	-4 529
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-3 609 056</b>	<b>31 846 152</b>
14. Ingatlanok beszerzése	-	-
15. Ingatlanok eladása	-	-
16. Befolyt bérleti díjak	-	-
17. Értékpapírok beszerzése	-4 198 618	-4 555 820
18. Értékpapírok eladása, beváltása	486 274	36 270 495
19. Kapott hozamok	103 288	131 478
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>1 761 721</b>	<b>-27 740 125</b>
20. Befektetési jegy kibocsátás	2 438 929	671 313
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22. Befektetési jegy visszavásárlása	-677 208	-28 411 438
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>-896 001</b>	<b>1 166 611</b>
Pénzeszközök nyitó	914 824	18 823
Pénzeszközök záró	18 823	1 185 434
<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>-896 001</b>	<b>1 166 611</b>