

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

**OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
1026 Budapest, Riadó utca 1-3.**

Éves beszámoló és független könyvvizsgálói jelentés

2025.01.01. - 2025.12.31.

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024.12.31 eFt	2025.12.31 eFt
1	A. Befektetett eszközök	82 320 032	67 961 735
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	82 320 032	67 961 735
3	1. Ingatlanok	62 781 217	62 483 988
4	2. Ingatlanok értékelési különbözete	18 871 803	5 477 448
5	3. Gépek, berendezések, felszerelések	1 743	299
6	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
7	5. Beruházások	665 269	0
8	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
9	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
10	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
11	B. Forgóeszközök	8 983 082	15 052 770
12	I. KÉSZLETEK	0	3 120 000
13	1. Ingatlankészletek	0	2 604 571
14	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	515 429
15	II. KÖVETELÉSEK	3 112 433	2 464 036
16	1. Követelések	3 112 433	2 464 036
17	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
18	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
19	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
20	III. ÉRTÉKPAPIROK	5 782 596	7 080 386
21	1. Értékpapírok	5 727 850	7 092 136
22	2. Értékpapírok értékelési különbözete	54 746	-11 750
23	a) kamatokból, osztalékokból	54 603	0
24	b) egyéb	143	-11 750
25	IV. PÉNZESZKÖZÖK	88 053	2 388 348
26	1. Pénzeszközök	88 053	2 388 348
27	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
28	C. Aktív időbeli elhatárolások	209 010	52 285
29	1. Aktív időbeli elhatárolások	209 010	52 285
30	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
31	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-891 091	1 014 536
32	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	90 621 033	84 081 326

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

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

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: H-KE-III-40/2017.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

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

Budapest, 2026. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
2025.01.01. - 2025.12.31.

2026.

Tartalom:

1. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása	7
2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	12
3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK	21
5. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK BEMUTATÁSA	25
6. CASH-FLOW KIMUTATÁS.....	27
7. PORTFOLIÓ JELENTÉS.....	28

1. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása

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

Alapkezelő: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 5-11.

Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Ingatlanértékelők: KPMG Tanácsadó Kft.
1139 Budapest, Váci út 31.
CBRE Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Grant Thornton Valuation Kft.
1134 Budapest, Dévai utca 26-28.

Forgalmazó: OTP Bank Nyrt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

Könyvvizsgáló: Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.

MKVK nyilvántartási száma: 001165

Bejegyzett könyvvizsgáló: Szépfalvi Zsuzsanna
1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. Fsz. 2. ajtó

MKVK nyilvántartási száma: 005313

Az Alap 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálati díja 7 140 EUR +ÁFA.

Az Alap számviteli politikája

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”), a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (“Tpt.”), a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (“KBFTV.”) 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: 2025. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2026. január 15.

Az Alap az eszközök és források értékelése során tényleges bekerülési árat alkalmazott, kiegészítve a Számviteli törvény, illetve Kormányrendelet előírásaival.

Az alkalmazott árfolyam az MNB hivatalos devizaárfolyam.

Az Alap a tárgyi eszközök között ingatlanokat, gépeket, egyéb berendezéseket, felszereléseket tart nyilván.

A tárgyi eszközök között elkülönítetten tartja nyilván a tulajdonában álló, bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok, valamint az ingatlanok működtetéséhez, hasznosításához szükséges gépek, berendezések, felszerelések nettó értékét és az értékelési különbözetének összegét.

Az Alap a portfóliójában lévő tárgyi eszközeit átértékeli az értékelés napján érvényes piaci értékre. A piaci értékeléskor az értékelés napján meghatározott piaci érték és a beszerzési érték (ingatlanok nettó értéke) különbözetét az Ingatlanok értékelési különbözeteként, illetve Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözeteként kell elszámolni és kimutatni a Saját tőkén belüli Tőkeváltozás részét képező Értékelési különbözet tartalékával szemben.

A tárgyi eszközöket a mérlegben a beszerzési költség (bruttó érték), az elszámolt terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenési leírás annak visszairása alapján számított értéken (nettó

értéken), valamint a piaci értékelés miatt elszámolt értékelési különbözet összegével kell szerepeltetni. A beruházásokat, beruházásra adott előlegeket bekerülési értéken szerepeltetjük a már elszámolt értékvesztéssel, illetve annak visszaírt összegével módosítva.

Az amortizáció elszámolására az Alap a lineáris módszert választotta. Az amortizáció elszámolása egyedi elszámolás keretében történik. Az értékcsökkenési leírást a hasznos élettartam végén a maradványértékkel csökkentett összeg erejéig, illetve a selejtezés vagy az értékesítés napjáig kell elszámolni.

Az ingatlanoknál figyelembe véve azok eltérő paramétereit – területi elhelyezkedés, szerkezet, kivitelezés, piaci érték alakulása, stb. – a maradványérték egyedileg kerül meghatározásra.

Leírási kulcsok felsorolása:

Épületek	2,00%
Egyéb berendezések	14,5%
Földhasználati jog	16,6%

Az Alap napi értékcsökkenést számol, a tényleges értékcsökkenés elszámolása a könyvviteli nyilvántartásba havonta és egyedileg történik.

A készletek között kerülnek kimutatásra az Alap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt - rendeltetésszerűen használatba nem vett - ingatlanok, (beleértve a fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is) és az azok működtetéséhez, hasznosításához szükséges, az ingatlannal együtt beszerzett gépek, berendezések, felszerelések beszerzési értéke, valamint értékelési különbözetének összege.

A mérlegben a követeléseket bekerülési, azaz a könyv szerinti értéken kell értékelni, módosítva az elszámolt értékvesztéssel, illetve annak visszairásával.

A forgóeszközök között kimutatott értékpapírok után, az üzleti évben időarányosan járó kamatok és osztalékok összegét nem számoljuk el aktív időbeli elhatárolásként, illetve követelésként a bevételekkel szemben, mert annak összegét az értékelési különbözet magában foglalja. Az értékpapírok értékelési különbözetét a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban, valamint év végén a mérlegben megbontjuk kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítéletből adódó értékelési különbözetre. A devizában nyilvántartott

értékpapírok értékelése a mérleg fordulónapján érvényes MNB hivatalos devizaárfolyamon történik.

Itt kerül kimutatásra az Alap látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben (forint- és deviza-betét számlán) tartott likvid eszközeinek értéke (deviza-betét számla esetén a bekerülési árfolyamon átszámított forintérték).

Az év végén nyitott határidős ügyletek értékelése ügyletenként, az év utolsó napján érvényes határidős ár, és a kötési ár különbözeteként történik. Az értékelési különbözet a saját tőkében kerül elszámolásra.

Forrás oldalon az Alapra elsősorban a saját tőke szerkezetében érvényesülnek sajátos elszámolási szabályok. Az „induló tőke” mérlegsoron az év utolsó napján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke (azaz darabszáma) szerepel. A napi forgalmazás során az árfolyamérték és a névérték különbsége a „Tőkeváltozások” között, mint az „eladott befektetési jegyek értékkülönbsége” kerül elszámolásra. A tőkeváltozások között kerülnek elszámolásra az eszközök és források átértékeléséből származó értékkülönbségek, úgy, mint az ingatlanok, a készletek, követelések, értékpapírok, pénzeszközök, származékos ügyletek és kötelezettségek értékelési különbsége.

A devizás követelések, -pénzeszközök, -származékos ügyletek és devizakötelezettségek értékelési különbsége összevonva a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra.

A kötelezettségek hosszú lejáratú (egy éven túli) és rövid lejáratú (egy éven belüli) kötelezettségekre kerülnek megbontásra. A hosszú lejáratú kötelezettségek a ténylegesen folyósított, a törlesztésekkel, elengedett-, vagy más által átvállalt kötelezettségekkel csökkentett összegben kerülnek kimutatásra a mérlegben.

Az eredménykimutatás összköltség eljárással készül. Az ingatlanok bérleti díj bevételeit és a készletek között kimutatott ingatlanok értékesítési bevételeit az értékesítés nettó árbevétele tartalmazza, míg a befektetési céllal vásárolt ingatlanok értékesítéséből eredő árbevétel az egyéb bevételek között szerepel.

Az éves beszámoló az adatokat ezer forintban kifejezve tartalmazza.

Az Alapnál a Számviteli törvény 155. § alapján a könyvvizsgálat kötelező.

Honlap: <https://www.otpingatlanalapkezelő.hu/nyito>

Az Alap képviseletére 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 utca 30. A. lház. TT 21.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán (1212 Budapest, Kassai utca 41.) az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója, PM nyilvántartási szám:177289

Egyéb információk

Az Alap esetében – élve a vonatkozó 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet adta lehetőséggel – 2021. január 1-től módosításra került a devizában nyilvántartott egyes eszköz- és forrástételek átértékelésének elszámolási módszertana.

A valuta-, devizakészletek és a külföldi pénzürtékre szóló követelések/kötelezettségek számított árfolyam-különbözetének elszámolása:

- 2020.12.31-ig az adott devizaeszköz, illetve devizakötelezettség értékelési különbözetében az értékelési különbözet tartalékával szemben került könyvelésre,
- 2021.01.01-től a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között történik.

Az Alapnál a tárgyidőszakban nem merült fel kivételes előfordulású bevétel, költség, ráfordítás tétel.

Az Alap ellenőrzések során nem tárt fel a korábbi évek beszámolóit érintő jelentős összegű hibát.

2. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

2.1 Befektetett eszközök

A tárgyi eszközök záró bruttó értéke 63.041.248 e Ft. Az Alap 2025. évben 23.108 e Ft értékcsökkenést számolt el. Az értékelési különbözet összege 5.477.448 e Ft, így a piaci érték 67.961.735 e Ft.

adatok ezer forintban

MEGNEVEZÉS	BRUTTÓ ÉRTÉK 2025.01.01.	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS +	BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS -	BRUTTÓ ÉRTÉK 2025.12.31.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2025.01.01.	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS VÁLTOZÁS +	ÉRTÉK- CSÖKKENÉS 2025.12.31.	NETTÓ ÉRTÉK	ÉRTÉK- KÜLÖNBÖZET	PIACI ÉRTÉK 2025.12.31.
Ingtatlanok	63 303 158	22 983 401	-23 258 442	63 028 117	521 941	22 188	544 129	62 483 988	5 477 448	67 961 436
Egyéb berendezés	13 655		-524	13 131	11 912	920	12 832	299		299
Folyamatban lévő beruházás	665 269	22 318 132	-22 983 401	0						0
<i>Tárgyi eszközök összesen</i>	63 982 082	45 301 533	-46 242 367	63 041 248	533 853	23 108	556 961	62 484 287	5 477 448	67 961 735
Befektetett Eszközök összesen	63 982 082	45 301 533	-46 242 367	63 041 248	533 853	23 108	556 961	62 484 287	5 477 448	67 961 735

Az Alap nem rendelkezik a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel.

2.2 Készletek

A készletek értékelési különbözettel módosított állománya 2025.12.31-én 3.120.000 e Ft.

adatok ezer forintban

Készletek	2024.12.31	2025.12.31
Értékesítésre tartott ingatlanok	0	2 604 571
Értékesítésre tartott ingatlanok értékelési különbözete	0	515 429
Összesen	0	3 120 000

2.3 Követelések

2025. december 31-én az Alap követelés állománya 2.464.036 e Ft, amely a következő tételekből áll:

adatok ezer forintban

Követelések	2024.12.31	2025.12.31
Határidős ügyletek miatti követelések (letét)	1 818 270	1 503 303
Vevőkkel szembeni követelés	1 198 823	810 243
Fedezetkezelő társasággal szembeni követelés	0	88 310
Egyéb Állami Költségvetéssel kapcsolatos követelések	32 579	33 819
Szállítóval szembeni követelés	62 761	28 361
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
Összesen	3 112 433	2 464 036

2.4 Értékpapírok

Az értékpapírok értékelési különbözettel módosított állománya 2025.12.31-én 7.080.386 e Ft.

adatok ezer forintban

Értékpapírok	2024.12.31	2025.12.31
Kötvények	5 379 458	7 092 136
Diszkont kincstárjegyek	348 392	0
Értékpapírok értékelési különbözete	54 746	-11 750
Összesen	5 782 596	7 080 386

2.5. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérleg sor a forint- és a deviza folyószámlák, valamint a pénzeszközök értékelési különbözetének egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

Pénzeszközök	2024.12.31	2025.12.31
Deviza bankszámla egyenlege	0	586 130
Forint bankszámla egyenlege	88 053	1 802 218
Összesen	88 053	2 388 348

2.6 Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként az áram- és áthárított közüzemi díjak, valamint a mérleg fordulónapjáig be nem folyt egyéb bevételek összegét mutatjuk ki.

adatok ezer forintban

Aktív időbeli elhatárolások	2024.12.31	2025.12.31
Áthárított közüzemi díjak	27 075	30 643
Áramdíj	174 234	12 082
Letéti kamat	2 285	9 560
Egyéb	5 416	0
Összesen	209 010	52 285

2.7. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

adatok ezer forintban

Értékelési különbözet	2024.12.31	2025.12.31
Határidős ügyletek	-1 420 310	688 524
SWAP ügyletek	529 219	326 012
Összesen	-891 091	1 014 536

Az Alapnak 2025. december 31-én az alábbi nyitott határidős származékos és swap ügyletei voltak.

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

VÉTELI	9,500,000	0.999113	384.740000	28,442,612	2026.01.06
				503,392,948	

Kamatswap ügyletek:

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

2025-ben az Alapnak tőzsdén kívüli határidős deviza fedezeti ügyletei voltak, melyek az idegen devizában denominált eszközök árfolyamkockázatának fedezésére szolgáltak, valamint egy kamat-swap ügylet, amely a kamatlábak változásából eredő kockázat fedezésére szolgál.

2.8. Saját tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 1.266.870.490 db 1.266.870.490 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Az Alap nyíltvégű, határozatlan futamidővel jött létre, így fennállása alatt a befektetési jegyek visszaválthatók, illetve új befektetési jegyek is kerülnek kibocsátásra.

adatok ezer forintban

	2024. december 31-ei egyenleg	2024. évi eredmény átvezetése	Nem realizált deviza árf. kül. átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Vissza-váltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2025. december 31-ei egyenleg
Saját tőke	67 820 888	0		-25 157 796	-14 854 129	14 887 610	42 696 573
Indulótőke	36 737 833	0		0	-14 854 129	0	21 883 704
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	87 013 298				6 911 522		93 924 820
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-50 275 465				-21 765 651		-72 041 116
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	31 083 055	0		-25 157 796	0	14 887 610	20 812 869
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-2 457 225			-14 118 001			-16 575 226
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	0						0
Értékelési különbözlet tartaléka	18 035 457			-11 039 795			6 995 662
Előző év(ek) eredménye	13 285 693	2 219 130					15 504 823
Tárgyévi eredmény	2 219 130	-2 219 130	0			14 887 610	14 887 610

2.9. Céltartalékok

Az Alap sem a tárgyévben, sem az előző évben nem számolt el céltartalékot.

2.10. Kötelezettségek

adatok ezer forintban

Kötelezettségek	2024.12.31	2025.12.31
Hosszú lejáratú kötelezettségek	18 553 395	35 438 616
Rövid lejáratú kötelezettségek	2 836 056	5 135 047
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
Összesen	21 389 451	40 573 663

A hosszú lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Hosszú lejáratú kötelezettségek	2024.12.31	2025.12.31
Belföldi banktól felvett devizahitelek	18 553 395	35 438 616
Összesen	18 553 395	35 438 616

5 évnél hosszabb futamidejű kötelezettségek 2025.12.31

Megnevezés	Kötelezettség (EUR)	Kötelezettség (eFt)	Biztosíték formája
Babér 9 jelzáloghitel	42 958 431	16 556 179	ingatlant terhelő jelzálogjog
Váci Greens projekthitel	26 913 511	10 372 467	ingatlant terhelő jelzálogjog
Corvin 5 jelzáloghitel	25 512 316	9 832 447	ingatlant terhelő jelzálogjog

A rövid lejáratú kötelezettségek az alábbi elemekből áll:

adatok ezer forintban

Rövid lejáratú kötelezettségek	2024.12.31	2025.12.31
Szállítókkal szembeni kötelezettség és vevőktől kapott előlegek	219 707	415 006
Bérlőktől kapott óvadék	957 260	1 505 307
Belföldi banktól felvett hitelek következő év során esedékes törlesztőrészelei	1 181 794	1 322 477
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összege	477 295	1 892 257
Összesen	2 836 056	5 135 047

Az Alap devizás kötelezettségeinek értékelési különbözete 2021. évtől összevontan, a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között kerül elszámolásra, ezért 2025. év végén Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözetet nem mutat ki a mérlegben.

Hosszú lejáratú hitelek 2026. évben esedékes törlesztései (EUR)				
Esedékesség	Babér 9 jelzáloghitel	Váci Greens projekthitel	Corvin 5 jelzáloghitel	Összesen
2026. március 31.	351 101,25	209 370,23	297 388,51	857 859,99
2026. június 30.	351 101,25	209 370,23	297 388,51	857 859,99
2026. szeptember 30.	351 101,25	209 370,23	297 388,51	857 859,99
2026. december 31.	351 101,25	209 370,23	297 388,51	857 859,99
Összesen	1 404 405,00	837 480,92	1 189 554,04	3 431 439,96

2.11. Passzív időbeli elhatárolás

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az alábbi elemeket, amelyeket a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

adatok ezer forintban

Passzív időbeli elhatárolások	2024.12.31	2025.12.31
Tárgyidőszakban kiszámlázott, de a következő évet illető bevétel	1 182 141	754 679
Tárgyidőszakot terhelő, de előző évben nem számlázott költségek, ráfordítások összesen:	228 553	56 411
Közüzemi és üzemeltetési díjak	197 173	35 223
Különadó	8 400	8 987
Felügyeleti díj	5 880	6 291
Változó letét kamatráfordítás elhatárolása	9 115	4 684
Könyvvizsgálói díj	1 001	1 226
Ingatlan kezelői díj	6 984	0
Összesen	1 410 694	811 090

3. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTŐ ADATOK

3.1. Értékesítés nettó árbevételének alakulása

A bérbe adott ingatlanok bérleti díja magába foglalja a lakóingatlan, az iroda, a garázs, az üzlethelyiségek, illetve a földterületek bérleti díját. Az áthárított bevétel pedig a közüzemi díjak, a telefon díjak áthárított összegét, az áthárított eseti szolgáltatást, áthárított építményadót, valamint az üzemeltetési átalánydíjat tartalmazza.

adatok ezer forintban

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

3.2 Egyéb bevételek alakulása

Az egyéb bevételek 2025. évi alakulását a befektetési jegyek visszaváltásából származó büntető jutalék, valamint a kapott késedelmi kamatok és behajtási költségek határozzák meg.

adatok ezer forintban

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

3.3. Működési költségek alakulása

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

Az Alapnál a könyvvizsgáló 2025. év során nem nyújtott a könyvvizsgálaton felül egyéb tanácsadási szolgáltatást.

adatok ezer forintban

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

3.4. Egyéb ráfordítások alakulása

adatok ezer forintban

Egyéb ráfordítások	2024.01.01.- 2024.12.31.	2025.01.01.- 2025.12.31.
Befektetési célú ingatlan értékesítés ráfordítása	-	23 282 801
Építményadó és telekadó	158 593	284 732
Különadó	33 260	34 978
Önellenőrzési pótlék	18 458	-
Bírság, kötbér, késedelmi kamat	346	137
Egyéb	41	4
Kártérítések	81	-
Összesen	210 779	23 602 652

3.5. Pénzügyi műveletek eredménye

A pénzügyi műveletek eredménye a lenti elemekből áll. A hitelek után fizetett kamat az éven túli futamidejű devizahitelek kamatát foglalja magába.

adatok ezer forintban

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

4. VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

<i>Saját tőke aránya (%)</i>	<i>2024.12.31</i>	<i>2025.12.31</i>
Saját tőke/Összes forrás	74,84%	50,78%
<i>Nettó forgóeszközarány (%)</i>		
(Forgóeszközök + Aktív időbeli elhatárolás – Rövid lejáratú köt.– Passzív időbeli elhatárolás)/(Forgóeszközök+Aktív időbeli eh.)	53,80%	60,63%
<i>Befektetett eszközök fedezettsége I. (%)</i>		
Saját tőke/Befektetett eszközök	82,39%	62,82%
<i>Likviditási mutató</i>		
Forgóeszközök+Aktív időbeli elhat/Rövid lejáratú kötelezettségek+Passzív időbeli elhat	216,45%	254,03%

5. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK BEMUTATÁSA*adatok ezer forintban*

Függő követelések	2024.12.31	2025.12.31
Kapott garanciák és kezességek	5 450 070	2 615 380

adatok ezer forintban

Függő kötelezettségek	2024.12.31	2025.12.31
Hitelkeret le nem hívott összege	15 785 502	14 835 116

Egyéb információk

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2002 - 2024. és 2025. évek vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2024. és 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 többen között emelkedett az energiahordozók világpiaci ára és gyengült a forint.

6. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	Megnevezés	204.12.31	2025.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-2 489 638	-24 790 450
1.	Tárgyévi eredmény	-3 094 573	10 310 667
2.	Elszámolt amortizáció	61 912	-188 764
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	3 770 312	12 878 926
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	-30 212 681
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	-4 368 693	-15 293 418
9.	Forgóeszközök változása	-1 231 584	-2 805 031
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-349 328	2 298 991
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	2 586 863	-1 336 261
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-73 981	156 725
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	209 434	-599 604
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	8 265 249	38 796 074
14.	Ingatlanok beszerzése	-46 050	466 748
15.	Ingatlanok eladása	0	30 212 681
16.	Befolyt bérleti díjak	4 788 502	5 084 347
17.	Értékpapírok beszerzése	-124 160 829	286 392 037
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	127 158 425	-283 807 016
19.	Kapott hozamok	525 201	447 277
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-9 352 273	-11 705 329
20.	Befektetési jegy kibocsátás	1 015 558	6 911 522
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	113 239	-21 765 651
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	-14 118 001
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele	0	26 047 172
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-9 062 247	-7 825 690
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	-1 418 823	-954 681
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	-3 576 662	2 300 295
	Pénzeszközök nyitó	3 664 715	88 053
	Pénzeszközök záró	88 053	2 388 348
	Pénzeszközök állományváltozása	-3 576 662	2 300 295

7. PORTFOLIÓ JELENTÉS

Alap neve:	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap
A Magyar Nemzeti Bank által kiadott lajstromszám:	1211-16.
Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt.
Tárgynap	2025.12.31
Darabszáma*:	22,005,769,352
Nettó eszközérték: (Ft)	42,932,637,709 Ft
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:	1.950972
NEÉ számítás típusa:	Napi idősúlyos

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2025.12.31-én érvényes nettó eszközértékben a december 29-i forgalmazásnak megfelelő darabszám szerepel.

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	42,932,637,709	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	47,698,374,325	111.10%
I/1.	Hitelállomány	37,554,710,446	87.47%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	9,369,579,509	21.82%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	146,352,718	0.34%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	6,084,839	0.01%
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	0	0.00%
I/2.4.	közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	22,392,924	0.05%
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	9,194,749,028	21.42%
I/2.6.1	bef.jegy forgalmazásból eredő köt.	0	0.00%
I/2.6.2	értékpapír, határidős ügyletek miatti köt.	3,097,860,204	7.22%
I/2.6.3	előleg kötelezettség	11,063,374	0.03%
I/2.6.4	bérlői óvadék	1,512,976,317	3.52%
I/2.6.5	szállítókkal szembeni köt.	31,927,619	0.07%
I/2.6.6	költségvetéssel szembeni köt.	633,086,084	1.47%
I/2.6.7	egyéb	3,907,835,430	9.10%
I/2.7.	Céltartalékok	0	0.00%
I/2.8.	Passzív időbeli elhatárolások	774,084,370	1.80%
I/2.8.1	Bérlési és üzem. díj passzív. Id. elhat.	774,084,370	1.80%
II.	ESZKÖZÖK:	90,631,012,034	211.10%
II/1.	Folyószámla, készpénz	227,930,689	0.53%
II/2.	Egyéb követelés	15,872,267,449	36.97%
II/2.1	bef.jegy forgalmazásból eredő köv.	64,774,263	0.15%
II/2.2	értékpapír, határidős ügyletekből eredő köv.	833,099,415	1.94%
II/2.3	bérlőkkel szembeni követelés	1,073,066,831	2.50%
II/2.4	előleg követelés	14,187,342	0.03%
II/2.5	költségvetéssel szembeni köv.	0	0.00%
II/2.6	fordulónapon lejáráó bankbetét	9,790,018,298	22.80%
	egyéb követelések	4,097,121,300	9.54%
II/3.	Lekötött bankbetétek	0	0.00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00%
II/4.	Értékpapírok	3,097,988,821	7.22%
II/5.	Ingatlanok, berendezések	71,432,352,600	166.38%
II/5.1.	Ingatlanok	71,432,352,600	166.38%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0.00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	472,475	0.00%
II/6.1	Helyi adó aktív id. elhat.	472,475	0.00%

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

A PORTFÓLIÓ JELENTÉS ÉS A MÉRLEG EGYES ADATAI ELTÉRÉSÉNEK MAGYARÁZATA

A 2025. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2025. december 31. fordulónapra vonatkozó mérlegadatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az adott napon érvényes eszközértéket az előző forgalmazási napon, az azt megelőző munkanap adatai alapján kerül kiszámításra. 2025-ben az év utolsó munkanapja december 31. volt, amely napon érvényes nettó eszközérték számítása 2025. december 30-án történt, a figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2025. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2025 évre vonatkozott, és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott. A fentiek miatt a következő eltérések vannak a portfólió jelentés és a mérleg adatai között.

- I. **Bankszámlák és bankbetétek.** A portfólióban a december 31-én érvényes eszközérték a december 29-i bankszámla egyenleget és 2025. december 29-ig számolt kamatokat tartalmazza, míg a mérleg a december 31-i bankegyenleget, valamint a 2025. december 31-ig kapott, illetve járó kamatokat tartalmazza.
- II. **Bérlőkkel szembeni követelések.** A portfólió jelentés minden olyan esedékes követelést tartalmaz, ami december 31-ig kiszámlázásra került, de pénzügyileg nem teljesült. A mérlegben a követelések között van 2025. évi, de december 31-ét követően történt kiszámlázás is.
- III. A portfólió jelentésben az **egyéb kötelezettségek** tartalma a december 31-ig beérkezett (és igazolt) szállítói kötelezettségek, illetve a be nem érkezett, de ismert költségek december 31-ig számított része, mint elhatárolt költség. A mérleg ezzel szemben figyelembe vesz minden, a mérlegkészítés időszaka alatt beérkezett, még 2025-re vonatkozó számlát, költséget, valamint a be nem érkezett, de ismert és 2025-ra vonatkozó költségeket is az elhatárolások között.

Budapest, 2025. április 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.