



**OTP PRIME Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja,
mint Beolvadó Alap**

és

**OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja,
mint Átvevő Alap**

EGYESÜLÉSI JELENTÉSE

2026. augusztus 31.

I. Az egyesülés háttere és indoka

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1026. Budapest, Riadó utca 5-11. cégjegyzékszáma: 01-10-044185) mint a Beolvadó Alap és az Átvevő Alap Alapkezelője az Igazgatósága 5/2026.III.31. számú, Vezérigazgatója 1/2026.(VI.18.) számú határozatával döntött az OTP PRIME Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja (mint „Beolvadó Alap”) és az OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapjával (mint „Átvevő Alappal”) 2026 augusztus 31. napi egyesüléséről.

Az Egyesülést a Magyar Nemzeti Bank 2026. július 13-án kelt, H-KE-III-540/2026 sz. határozatában foglalt engedélyével jóváhagyta.

Jogelőd (Beolvadó) Alap adatai

Az Alap neve	OTP PRIME Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja
Az Alap működési formája	nyilvános, tőzsdére nem bevezetett
Az Alap típusa	nyíltvégű
Az Alap elsődleges eszköztípusa	értékpapír alap
Az Alap futamideje	határozatlan
Az Alap üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
Befektetési jegyek névértéke és devizaneme	1 EUR
ISIN kód	HU00000721477
Lajstromszám	1111-771
Nyilvántartásba vételről szóló határozat száma, kelte	H-KE-III-527/2018, 2018.11.20.
Alapkezelő	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 1026 Budapest, Riadó u. 5-11. 01-10-044185
Letétkezelő	OTP Bank Nyrt. 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585
Forgalmazó	OTP Bank Nyrt. 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585
Könyvvizsgáló	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. 1132 Budapest, Váci út 20. 01-09-267553

Jogutód (Átvevő) Alap adatai

Az Alap neve	OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja
Az Alap működési formája	nyilvános, tőzsdére nem bevezetett
Az Alap típusa	nyíltvégű
Az Alap elsődleges eszköztípusa	értékpapír alap
Az Alap futamideje	határozatlan
Az Alap üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
Befektetési jegyek névértéke és devizaneme	1 EUR
ISIN kód	HU0000717806
Lajstromszám	1111-704
Nyilvántartásba vételről szóló határozat száma, kelte	H-KE-III-766/2016, 2016.11.11.
Alapkezelő	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 1026 Budapest, Riadó u. 5-11. 01-10-044185
Letétkezelő	OTP Bank Nyrt. 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585
Forgalmazó	OTP Bank Nyrt. 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585
Könyvvizsgáló	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. 1132 Budapest, Váci út 20. 01-09-267553

Az egyesülés indoka

Az Egyesüléssel az Alapkezelő optimalizálni kívánja a hasonló befektetési politikával, és kockázati besorolással rendelkező alapok körét és számát, amelynek következtében az Egyesüléssel érintett Alapok költséghatékonyabb formában működhetnek, biztosítva a Befektetők számára a méretgazdaságosság által elérhető előnyöket.

Az egyesülés menete

- Az Alapok Egyesülésének időpontja: 2026. augusztus 31.
- A Beolvadó Alap és az Átvevő Alap befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása 2026. augusztus 24. és 2026. augusztus 31.-e közötti időszakban felfüggesztésre került az Egyesülés zavartalan lebonyolítása érdekében.
- A Beolvadó Alap befektetési jegyeire utoljára 2026. augusztus 19. napján volt adható vételi és visszaváltási megbízás.
- A Beolvadó Alap és az Átvevő Alap 2026. augusztus 31. napjára érvényes nettó eszközértékének és egy jegyre jutó nettó eszközértékének megállapítása az Alapok hatályban lévő Kezelési Szabályzatában leírt nettó eszközértékelési szabályoknak megfelelően a Beolvadó Alap és az Átvevő Alap esetén is T-1 napon, azaz 2026. augusztus 28. napján történt.

- Az Alapkezelő 2026. augusztus 28. napján – rendkívüli tájékoztatási kötelezettségének eleget téve – az Alapkezelő honlapján, valamint a Magyar Nemzeti Bank közzétételi felületén keresztül tájékoztatta a Beolvadó Alap és az Átvevő Alap befektetőit a meghatározott átváltási arányszámról.
- OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a jogutód Átvevő Alap - sorozat befektetési jegyeit egész darabszámba kerekítve – az előzőekben leírt módon megállapított egy jegyre jutó nettó eszközértéknek megfelelő átváltási arányban – jóváírta a Beolvadó alap befektetési jegy tulajdonosainak a Forgalmazónál vezetett értékpapír számláján 2026. augusztus 28. napján.
- Beolvadó Alap az Egyesülés napjával – 2026. augusztus 31. napjával megszűnt. Az Alap tájékoztatója és kezelési szabályzata az Egyesülés napjával hatályát veszítette.
- A Beolvadó Alap Befektetői az Átvevő Alap Befektetési Jegyeire 2026. szeptember 1-jén adhattak először megbízást.

II. Nettó eszközérték összetétele az egyesülés előtt

Jogelőd (Beolvadó) Alap - OTP PRIME Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja

adatok EUR-ban					
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			1,974,999.42	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			5,945.21	0.30%
I/1.	Hitelállomány			0.00	0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek			5,945.21	0.30%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			4,458.87	0.23%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			484.33	0.02%
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0.00	0.00%
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0.00	0.00%
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0.00	0.00%
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0.00	0.00%
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			1,002.01	0.05%
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			0.00	0.00%
I/3.	Céltartalékok			0.00	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00%
II.	KÖVETELÉSEK			1,980,944.63	100.30%
II/1.	Folyószámla, készpénz			2,748.95	0.09%
II/2.	Egyéb követelés			1,979,102.25	100.21%
II/2.1	Származtatott ügylet			0.00	0.00%
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0.00	0.00%
II/2.3	Egyéb követelés			1,979,102.25	100.21%
II/3	Lekötött betétek			0.00	0.00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0.00	0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0.00	0.00%
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	0.00	0.00%
II/4/1.	Állampapírok			0.00	0.00%
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0.00	0.00%
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0.00	0.00%
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0.00	0.00%

II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0.00	0.00%
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0.00	0.00%
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0.00	0.00%
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00%
II/4/3.	Részcvények			0.00	0.00%
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0.00	0.00%
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00%
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0.00	0.00%
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00%
II/4/5.	Befektetési jegyek			0.00	0.00%
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0.00	0.00%
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0.00	0.00%

Jogutód (Átvevő) Alap - OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja

adatok EUR-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			85,350,922.06	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			2,430,982.67	2.85%
I/1.	Hitelállomány			0.00	0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek			2,430,982.67	2.85%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			50,591.96	0.06%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			6,971.44	0.01%
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0.00	0.00%
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0.00	0.00%
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0.00	0.00%
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0.00	0.00%
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			11,376.11	0.01%
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			2,362,043.16	2.77%
I/3.	Céltartalékok			0.00	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00%
II.	KÖVETELÉSEK			87,781,904.73	102.85%
II/1.	Folyószámla, készpénz			4,656.62	0.01%
II/2.	Egyéb követelés			4,288,361.21	5.02%
II/2.1	Származtatott ügylet			0.00	0.00%
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0.00	0.00%
II/2.3	Egyéb követelés			4,288,361.21	5.02%
II/3	Lekötött betétek			0.00	0.00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0.00	0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0.00	0.00%
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	83,488,886.90	97.82%
II/4/1.	Állampapírok			8,622,642.78	10.10%
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			5,624,032.75	6.59%
	MÁK2026/H	HUF	400,000,000	1,193,744.54	1.40%
	Rephun 0.125 09/21/28	EUR	1,420,000	1,330,806.96	1.56%
	Rephun 1.75 10/10/27	EUR	1,250,000	1,250,016.25	1.46%
	Rephun 4 07/25/29	EUR	1,060,000	1,083,146.16	1.27%
	Rephun 5 02/22/27	EUR	740,000	766,318.84	0.90%
II/4/1/2.	Kincstárjegy			176,978.01	0.21%
	D261028	HUF	65,000,000	176,978.01	0.21%

II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0.00	0.00%
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			2,821,632.02	3.31%
	ROMANI 1.75 07/13/30	EUR	885,000	804,026.92	0.94%
	ROMANI 2.875 05/26/28	EUR	700,000	696,772.30	0.82%
	ROMANI 5 09/27/26	EUR	1,260,000	1,320,832.80	1.55%
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0.00	0.00%
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0.00	0.00%
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00%
II/4/3.	Részcvények			0.00	0.00%
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0.00	0.00%
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00%
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0.00	0.00%
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00%
II/4/5.	Befektetési jegyek			74,866,244.12	87.72%
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			74,866,244.12	87.72%
	Berrys I. Ingatlanfejlesztő Ingbef. Alap "A"	HUF	193,968,000	625,855.53	0.73%
	Biggeorge 44. "A" befjegy	HUF	34,000,000	207,539.97	0.24%
	LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"	HUF	300,000,000	963,703.65	1.13%
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	253,959,229	1,186,832.88	1.39%
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	300,100,000	2,614,496.59	3.06%
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	7,060,000,000	61,507,259.05	72.06%
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap A sorozat	HUF	640,000,000	3,646,569.18	4.27%
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	HUF	437,733,668	2,499,923.31	2.93%
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "A"	EUR	300,000	301,516.80	0.35%
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "B"	EUR	200,000	201,011.40	0.24%
	RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	EUR	500,000	600,743.00	0.70%
	WOOD&Company befektetési jegy	EUR	444,129	510,792.76	0.60%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0.00	0.00%
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0.00	0.00%

III. Nettó eszközérték összetétele az egyesülés után

adatok EUR-ban					
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			87,292,508.26	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			2,398,602.81	2.75%
I/1.	Hitelállomány			0.00	0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek			2,398,602.81	2.75%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			53,641.45	0.06%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			7,439.08	0.01%
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0.00	0.00%
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0.00	0.00%
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0.00	0.00%
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0.00	0.00%
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			11,871.67	0.01%
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			2,325,650.61	2.66%
I/3.	Céltartalékok			0.00	0.00%

I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00%
II.	KÖVETELÉSEK			89,691,111.07	102.75%
II/1.	Folyószámla, készpénz			83,869.74	0.10%
II/2.	Egyéb követelés			6,138,310.91	7.03%
II/2.1	Származtatott ügylet			0.00	0.00%
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0.00	0.00%
II/2.3	Egyéb követelés			6,138,310.91	7.03%
II/3	Lekötött betétek			0.00	0.00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0.00	0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0.00	0.00%
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	83,468,930.42	95.62%
II/4/1.	Állampapírok			8,625,935.82	9.88%
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			5,625,727.59	6.44%
	MÁK2026/H	HUF	400,000,000	1,194,160.40	1.37%
	Rephun 0.125 09/21/28	EUR	1,420,000	1,332,083.54	1.53%
	Rephun 1.75 10/10/27	EUR	1,250,000	1,250,206.25	1.43%
	Rephun 4 07/25/29	EUR	1,060,000	1,082,730.64	1.24%
	Rephun 5 02/22/27	EUR	740,000	766,546.76	0.88%
II/4/1/2.	Kincstárjegy			177,039.56	0.20%
	D261028	HUF	65,000,000	177,039.56	0.20%
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0.00	0.00%
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			2,823,168.67	3.23%
	ROMANI 1.75 07/13/30	EUR	885,000	803,674.69	0.92%
	ROMANI 2.875 05/26/28	EUR	700,000	697,384.80	0.80%
	ROMANI 5 09/27/26	EUR	1,260,000	1,322,109.18	1.51%
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0.00	0.00%
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0.00	0.00%
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00%
II/4/3.	Résztvények			0.00	0.00%
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0.00	0.00%
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00%
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0.00	0.00%
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0.00	0.00%
II/4/5.	Befektetési jegyek			74,842,994.60	85.74%
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			74,842,994.60	85.74%
	Berrys I. Ingatlanfejlesztő Ingbef. Alap "A"	HUF	193,968,000	625,718.05	0.72%
	Biggeorge 44. "A" befjegy	HUF	34,000,000	207,910.08	0.24%
	LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"	HUF	300,000,000	963,491.95	1.10%
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	253,959,229	1,186,549.15	1.36%
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	300,100,000	2,613,473.15	2.99%
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	7,060,000,000	61,483,201.66	70.43%
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap A sorozat	HUF	640,000,000	3,647,666.10	4.18%
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	HUF	437,733,668	2,500,749.20	2.86%
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "A"	EUR	300,000	301,619.70	0.35%
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "B"	EUR	200,000	201,079.80	0.23%
	RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	EUR	500,000	600,743.00	0.69%
	WOOD&Company befektetési jegy	EUR	444,129	510,792.76	0.59%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0.00	0.00%
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0.00	0.00%

IV. Átváltási árfolyam és átváltást követő befektetési jegy darabszám

Az Átváltási arányok számítása sorozatonként az Egyesülés napján a Beolvadó Alap adott sorozatú Befektetési Jegyeinek és az Átvevő Alap adott sorozatú Befektetési Jegyeinek az Egyesülés hatálybalépésének napjára vonatkozóan 2026. augusztus 28. napján megállapított, sorozatonkénti egy jegyre jutó nettó eszközértékén történt.

$$\text{Átváltási arány} = \frac{\text{Beolvadó Alap „A” sorozatú befektetési jegyeinek az Egyesülés hatálybalépésének napjára vonatkozó egy jegyre jutó nettó eszközértéke}}{\text{Átvevő Alap „A” sorozatú befektetési jegyeinek az Egyesülés hatálybalépésének napjára vonatkozó egy jegyre jutó nettó eszközértéke}}$$

Az Átváltási Arányok 8 tizedes jegy pontossággal kerültek megállapításra.

2028.08.31.	OTP PRIME Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja Beolvadó Alap	OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja Átvevő Alap
Nettó eszközérték (EUR)	1,974,999.42	85,350,922.06
Befektetési jegy darabszám	1.609.185	79.562.383
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)	1.227329	1.072755
Átváltási arány	1.14409068	

Jóváírásra csak egész számú befektetési jegy kerülhetett, amennyiben egy Ügyfél esetében az átváltási arány eredményeképpen tört darabszám került kiszámításra, akkor az Ügyfél a törtdarabot felfelé kerekítve, egészként kapta meg. Az átváltás során a kerekítés általános szabályai szerint kerültek kiszámításra a ténylegesen keletkeztetett befektetési jegy darabszámok. Az alkalmazott kerekítési eljárás során esetlegesen keletkező többlet befektetési jegyek értékének megfelelő saját tőkét az Alapkezelő pótolta az Átvevő Alap számára.

Jogelőd (Beolvadó) Alap befektetési jegy darabszáma:	1.609.185
Átváltási arány:	1.14409068
Jogutód (Átvevő) Alap befektetési jegy kalkulált darabszáma:	1.841.053
Ténylegesen keletkeztetett mennyiség:	1.841.079
Kerekítési különbözet (db):	26

Átvett nettó eszközérték (EUR):	1.974.999,42
Ténylegesen keletkeztetett mennyiség árfolyam értéke (EUR):	1.975.026,70
Kerekítési különbözet (EUR):	27,29

Az Egyesülés során alkalmazott felfelé kerekítési eljárás során keletkező többlet befektetési jegyek értékének megfelelő saját tőkét, 27,29 EUR-t az Alapkezelő pótolta az Átvevő alap számára.

Az Egyesülés a Befektetők számára költségmentesen és automatikusan került végrehajtásra.

A kollektív befektetési formákról és kezelőikről szóló 2014. évi XVI. Törvény 99. § (5) bekezdésének megfelelően az Egyesülési jelentést az Alapkezelő, valamint a Beolvadó és az Átvevő alap Letétkezelője írja alá.

Budapest, 2026. szeptember 09.

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.
Alapkezelő**

**OTP Bank Nyrt.
Letétkezelő**