

# **OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap**

**2025.01.01.-2025.06.30.**

## **FÉLÉVES JELENTÉS**

2025. augusztus 29.

## **I. Az OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap (továbbiakban Alap) rövid bemutatása**

|                                                                       |                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Az Alap neve:</b>                                                  | <b>OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap</b>                                                                                                                                        |
| Az Alap típusa, fajtája:                                              | Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap                                                                                    |
| 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. 1-3 1. em                                                                                                                                                   |
| Az Alapkezelő cégjegyzékszáma:                                        | 01-10-044185                                                                                                                                                                        |
| <b>A Letétkezelő cégneve:</b>                                         | <b>OTP Bank Nyrt.</b>                                                                                                                                                               |
| A Letétkezelő székhelye:                                              | 1051 Budapest, Nádor u. 16.                                                                                                                                                         |
| A Letétkezelő cégjegyzékszáma:                                        | 01-10-041585                                                                                                                                                                        |
| Forgalmazó:                                                           | OTP Bank Nyrt.                                                                                                                                                                      |
| Forgalmazó székhelye:                                                 | 1051 Budapest, Nádor u. 16.                                                                                                                                                         |
| Forgalmazó cégjegyzékszáma                                            | 01-10-041585                                                                                                                                                                        |
| Forgalmazó ügynöke:                                                   | OTP Nyrt. fiókhálózata                                                                                                                                                              |
| <b>Könyvvizsgáló</b>                                                  | <b>Ernst &amp; Young Könyvvizsgáló Kft.</b>                                                                                                                                         |
| Könyvvizsgáló székhelye:                                              | 1132 Budapest, Váci út 20.                                                                                                                                                          |
| Könyvvizsgáló cégjegyzékszáma:                                        | 01-09-267553                                                                                                                                                                        |
| Könyvvizsgálatért felelős<br>könyvvizsgáló neve:                      | Kónya Zsolt                                                                                                                                                                         |
| MKVK nyilvántartási száma:                                            | 007383                                                                                                                                                                              |
| <b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>                |                                                                                                                                                                                     |
| 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 előállítás:                                        | 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                                                                                                                                                                        |
| <b>Befektetési jegyek szabályozott<br/>piacra történő bevezetése:</b> | Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.                                                                                                      |
| Honlap:                                                               | <a href="https://www.otpingatlanalap.hu">https://www.otpingatlanalap.hu</a>                                                                                                         |

## II. Vagyonkimutatás

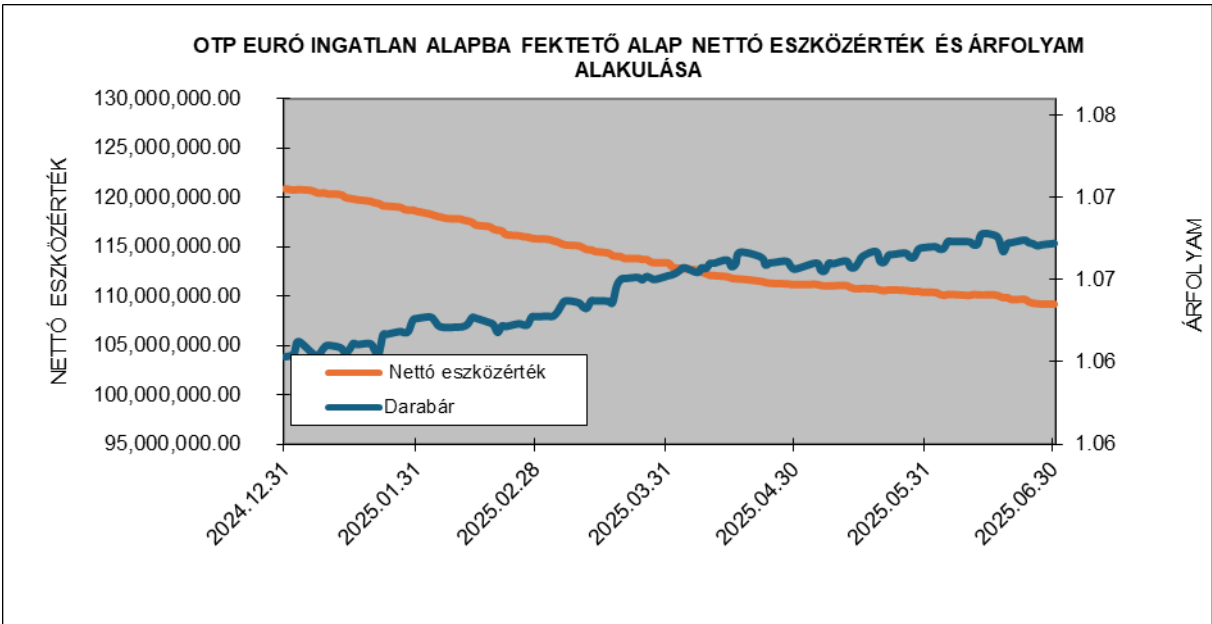
| Megnevezés               | 2024.12.31         | 2025.06.30         | Megoszlás (%) |
|--------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Átruházható értékpapírok | 115,372,267        | 107,462,900        | 98.49         |
| Banki egyenlegek         | 1,014              | 2,454              | 0.00          |
| Egyéb eszközök           | 8,538,779          | 2,876,435          | 2.64          |
| <b>Összes eszköz</b>     | <b>123,912,060</b> | <b>110,341,788</b> | <b>101.12</b> |
| Kötelezettségek          | 3,052,832          | 1,226,027          | 1.12          |
| <b>Nettó eszközérték</b> | <b>120,859,228</b> | <b>109,115,761</b> | <b>100.00</b> |

## III. 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<br>VÉGI ZÁRÓ<br>DARABSZÁM* | IDŐSZAK<br>SORÁN<br>ELADOTT BEF.<br>JEGY | IDŐSZAK SORÁN<br>VISSZAVÁLTOTT<br>BEF. JEGY DB | IDŐSZAK VÉGI<br>ZÁRÓ NETTÓ<br>ESZKÖZÉRTÉK<br>EUR | IDŐSZAK VÉGI<br>EGY<br>BEFEKTETÉSI<br>JEGYRE JUTÓ<br>NETTÓ<br>ESZKÖZÉRTÉK |
|------------|------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|            |                                    | DB                                       |                                                |                                                  | EUR/DB                                                                    |
| 2016.11.14 | 32,119,067                         | 32,119,067                               | -                                              | 32,119,067                                       | 1.000000                                                                  |
| 2016.12.30 | 69,608,837                         | 70,555,917                               | 38,128                                         | 69,663,247                                       | 1.000782                                                                  |
| 2017.12.29 | 141,971,113                        | 76,052,711                               | 4,430,720                                      | 145,002,432                                      | 1.021352                                                                  |
| 2018.12.28 | 206,547,290                        | 76,669,866                               | 11,558,478                                     | 214,971,300                                      | 1.040785                                                                  |
| 2019.12.31 | 233,964,757                        | 55,885,158                               | 29,136,060                                     | 246,867,788                                      | 1.055149                                                                  |
| 2020.12.31 | 227,856,973                        | 37,018,165                               | 43,607,189                                     | 238,713,632                                      | 1.047647                                                                  |
| 2021.12.31 | 227,098,377                        | 28,225,596                               | 28,260,774                                     | 240,164,562                                      | 1.057535                                                                  |
| 2022.12.31 | 199,869,484                        | 26,368,763                               | 54,203,941                                     | 207,658,818                                      | 1.038972                                                                  |
| 2023.12.29 | 160 075 987                        | 17 223 868                               | 57 378 748                                     | 167 884 336                                      | 1.048779                                                                  |
| 2024.12.31 | 113,560,604                        | 4 047 796                                | 50 433 792                                     | 120,859,228                                      | 1.064271                                                                  |
| 2025.06.30 | 101,865,179                        | 2 140 102                                | 13 734 570                                     | 109,115,761                                      | 1.071178                                                                  |

IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték alakulása az időszak alatt



| DÁTUM      | NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK | ÁRFOLYAM |
|------------|-------------------|----------|
| 2024.12.31 | 120,859,228.09    | 1.064271 |
| 2025.01.31 | 118,575,242.39    | 1.066613 |
| 2025.02.28 | 115,780,928.20    | 1.066723 |
| 2025.03.31 | 113,332,483.94    | 1.069202 |
| 2025.04.30 | 111,122,815.26    | 1.069614 |
| 2025.05.30 | 110,346,612.51    | 1.070914 |
| 2025.06.30 | 109,115,761.16    | 1.071178 |

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2025.06.30) eszközérték számítást 2025.06.29-én készítettük, 2025.06.28-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

V. A befektetési alap összetétele (2025.06.30-i nettó eszközérték alapján, EUR-ban)

| NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK |                                           | 109,115,761.16 | 100.00 |
|-------------------|-------------------------------------------|----------------|--------|
| I.                | KÖTELEZETTSÉGEK                           | 1,226,027.29   | 1.12   |
| I/1.              | Hitelállomány                             | 0.00           | 0.00   |
| I/2.              | Egyéb kötelezettségek                     | 1,226,027.29   | 1.12   |
| I/2.1.            | Alapkezelői díj miatt                     | 133,640.25     | 0.12   |
| I/2.2.            | Letétkezelői díj miatt                    | 13,364.01      | 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   | 15,307.85      | 0.01   |
| I/2.8.            | Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség | 1,063,715.18   | 0.97   |

|              |                                                           |                  |                 |                       |               |
|--------------|-----------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| <b>I/3.</b>  | <b>Céltartalékok</b>                                      |                  |                 | <b>0.00</b>           | <b>0.00</b>   |
| <b>I/4.</b>  | <b>Passzív időbeli elhatárolások</b>                      |                  |                 | <b>0.00</b>           | <b>0.00</b>   |
| <b>II.</b>   | <b>KÖVETELÉSEK</b>                                        |                  |                 | <b>110,341,788.45</b> | <b>101.12</b> |
| <b>II/1.</b> | <b>Folyószámla, készpénz</b>                              |                  |                 | <b>2,453.61</b>       | <b>0.00</b>   |
| <b>II/2.</b> | <b>Egyéb követelés</b>                                    |                  |                 | <b>2,876,434.96</b>   | <b>2.64</b>   |
| II/2.1       | Származtatott ügylet                                      |                  |                 | 0.00                  | 0.00          |
| II/2.2       | Befektetési jegy forgalmazás                              |                  |                 | 0.00                  | 0.00          |
| II/2.3       | Egyéb követelés                                           |                  |                 | 2,876,434.96          | 2.64          |
| <b>II/3</b>  | <b>Lekötött betétek</b>                                   |                  |                 | <b>0.00</b>           | <b>0.00</b>   |
| II/3.1.      | Max. 3 hó lekötésű                                        |                  |                 | 0.00                  | 0.00          |
| II/3.2.      | 3 hónapnál hosszabb                                       |                  |                 | 0.00                  | 0.00          |
| <b>II/4</b>  | <b>Értékpapírok</b>                                       | <b>Devizanem</b> | <b>Névérték</b> | <b>107,462,899.88</b> | <b>98.49</b>  |
| II/4/1.      | Állampapírok                                              |                  |                 | 8,835,752.62          | 8.10          |
| II/4/1/1.    | Magyar Államkötvény                                       |                  |                 | 4,745,157.50          | 4.35          |
|              | MÁK2026/H                                                 | HUF              | 1,000,000,000   | 2,759,262.68          | 2.53          |
|              | Rephun 0.125 09/21/28                                     | EUR              | 720,000         | 656,686.80            | 0.60          |
|              | Rephun 1.75 10/10/27                                      | EUR              | 550,000         | 545,823.30            | 0.50          |
|              | Rephun 5 02/22/27                                         | EUR              | 740,000         | 783,384.72            | 0.72          |
| II/4/1/2.    | Kincstárjegy                                              |                  |                 | 747,361.87            | 0.68          |
|              | D250917                                                   | HUF              | 120,000,000     | 295,907.91            | 0.27          |
|              | D260429                                                   | HUF              | 190,000,000     | 451,453.96            | 0.41          |
| II/4/1/3.    | Egyéb jegybankképes értékpapír                            |                  |                 | 0.00                  | 0.00          |
| II/4/1/4.    | Külföldi állampapírok                                     |                  |                 | 3,343,233.25          | 3.06          |
|              | BTF 0 08/13/2025                                          | EUR              | 700,000         | 698,327.00            | 0.64          |
|              | BTF 0 08/27/2025                                          | EUR              | 600,000         | 598,095.00            | 0.55          |
|              | EUB 0 07/04/2025                                          | EUR              | 850,000         | 849,817.25            | 0.78          |
|              | EUB 0 08/08/2025                                          | EUR              | 900,000         | 898,078.50            | 0.82          |
|              | EUB 0 09/05/2025                                          | EUR              | 300,000         | 298,915.50            | 0.27          |
| II/4/2.      | Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír |                  |                 | 1,470,259.35          | 1.35          |
| II/4/2/1.    | Tőzsdére bevezetett                                       |                  |                 | 824,556.75            | 0.76          |
|              | MFBEU2706/1                                               | EUR              | 750,000         | 824,556.75            | 0.76          |
| II/4/2/2.    | Külföldi kötvények                                        |                  |                 | 645,702.60            | 0.59          |
|              | Nova KBM 2026 3NC2                                        | EUR              | 600,000         | 645,702.60            | 0.59          |
| 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                                        |                  |                 | 97,156,887.91         | 89.04         |
| II/4/5/1.    | Tőzsdére bevezetett                                       |                  |                 | 0.00                  | 0.00          |
| II/4/5/2.    | Tőzsdén kívüli                                            |                  |                 | 97,156,887.91         | 89.04         |
|              | Biggeorge 27. "A" befjegy                                 | HUF              | 114,800,000     | 402,866.83            | 0.37          |
|              | Biggeorge 39. "A" befjegy                                 | HUF              | 40,800,000      | 130,597.24            | 0.12          |
|              | Biggeorge 44. "A" befjegy                                 | HUF              | 34,000,000      | 167,494.83            | 0.15          |
|              | LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"                     | HUF              | 300,000,000     | 784,461.38            | 0.72          |
|              | OTP INGATLAN B sorozat                                    | HUF              | 300,100,000     | 2,266,407.56          | 2.08          |
|              | OTP INGATLANALAP BEFJEGY                                  | HUF              | 12,300,000,000  | 92,891,715.07         | 85.13         |
|              | RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"                          | EUR              | 500,000         | 513,345.00            | 0.47          |
| II/4/6.      | Kárpótlási jegy                                           |                  |                 | 0.00                  | 0.00          |
| <b>II/5</b>  | <b>Aktív időbeli elhatárolások</b>                        |                  |                 | <b>0.00</b>           | <b>0.00</b>   |

## VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt üzleti évekről (az alap 2016. évben indult)

| Dátum      | Nettó eszközérték EUR | Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték EUR |
|------------|-----------------------|---------------------------------------------------|
| 2016.11.14 | 32,119,067.00         | 1.000000                                          |
| 2016.12.30 | 69,663,247.30         | 1.000782                                          |
| 2017.12.29 | 145,002,432.03        | 1.021352                                          |
| 2018.12.28 | 214,971,300.32        | 1.040785                                          |
| 2019.12.31 | 246,867,788.00        | 1.055149                                          |
| 2020.12.31 | 238,713,632.00        | 1.047647                                          |
| 2021.12.31 | 240,164,562.14        | 1.057535                                          |
| 2022.12.31 | 207,658,818.09        | 1.038972                                          |
| 2023.12.29 | 167,884,335.99        | 1.048779                                          |
| 2024.12.31 | 120,859,228.09        | 1.064271                                          |
| 2025.06.30 | 109,115,761.16        | 1.071178                                          |

| Időszak                                                                | Időszaki hozam |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 2016. év indulástól (2016.11.14-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i> | 0.08%          |
| 2017. év (2016.12.30-2017.12.29.)                                      | 2.06%          |
| 2018. év (2017.12.29-2018.12.28)                                       | 1.90%          |
| 2019. év (2018.12.28-2019.12.31)                                       | 1.38%          |
| 2020. év (2019.12.31-2020.12.31)                                       | -0.71%         |
| 2021. év (2020.12.31-2021.12.31.)                                      | 0.94%          |
| 2022. 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. félév (2024.12.31-2025.06.30.) <i>nem évesített adat</i>         | 0.65%          |

## VII. Származtatott ügyletek

| Ügylet típus         | Ügylet iránya | Kötési összeg | Lejárat    | Kötési árfolyam | Piaci érték   | Piaci ár |
|----------------------|---------------|---------------|------------|-----------------|---------------|----------|
|                      |               |               |            |                 | EUR           |          |
|                      |               |               |            |                 | 2025.06.30    |          |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 7,300,000     | 2024.09.04 | 407.1949        | -70,841       | 0.9920   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 12,000,000    | 2024.09.30 | 405.5737        | -159,597      | 0.9996   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 8,200,000     | 2024.10.08 | 406.6242        | -94,202       | 0.9952   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 12,000,000    | 2024.09.11 | 407.5961        | -110,205      | 0.9905   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 9,200,000     | 2024.10.25 | 404.8815        | -85,427       | 0.9973   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 6,900,000     | 2024.07.25 | 405.0195        | -62,952       | 0.9968   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 6,500,000     | 2024.08.30 | 406.4295        | -77,269       | 0.9961   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 4,800,000     | 2024.07.08 | 407.6999        | -48,373       | 0.9912   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 8,000,000     | 2024.08.22 | 405.4150        | -28,844       | 0.9904   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 9,000,000     | 2024.07.31 | 401.8800        | -20,618       | 0.9978   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 9,000,000     | 2024.12.11 | 405.7700        | -67,108       | 0.9933   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | S             | 1,500,000     | 2024.11.14 | 405.6910        | 6,633         | 1.0096   |
| EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET | L             | 9,500,000     | 2024.10.25 | 408.2950        | -135,592      | 0.9938   |
| Összesen             |               |               |            |                 | -954,394.0700 |          |

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

### 1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az Alapkezelő működésében 2025.06.30-ig nem állt be változás.

## 2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2025 első félévében a budapesti irodapiac bruttó kereslete közel 240 ezer négyzetmétert tett ki, ami több mint 30%-os növekedést jelentett az előző év azonos időszakához képest. A nettó felvétel is kedvező szinten alakult, miközben az üresedési ráta 12,8%-ra csökkent, javítva a bérbeadói pozíciókat. Az új átadások volumene továbbra is mérsékelt maradt, így a piaci túlkínálat veszélye nem áll fenn, azonban a folyamatban lévő fejlesztések a következő évek kínálatát befolyásolhatják.

2024-ben a teljes éves bruttó kereslet 502 ezer m<sup>2</sup> fölé emelkedett, ami 8%-os éves növekedést jelentett. A kínálati oldalon alig több mint 100 ezer m<sup>2</sup> új budapesti irodaállomány jelent meg, ami lényegében azonos a 2023-as szinttel. A korábban rekord alacsony üresedési ráta 2024 végén 14,1% volt, míg a tisztán bérirodapiaci ráta elérte a 17,46%-ot.

A bérleti szerződések újratárgyalása továbbra is meghatározó tényező volt: 2024 utolsó negyedében az újratárgyalások aránya 76%-ot tett ki, különösen a nagyobb, 2-3 ezer m<sup>2</sup>-es bérlők körében. Az új fejlesztések volumene stagnál, így a meglévő irodaházak versenyképessége és energiahatékonyasága kulcsfontosságú. Az ESG-elvárások, valamint a normalizálódó, de továbbra is érzékelhető üzemeltetési költségek költséghatékony fejlesztésekre ösztönzik a tulajdonosokat.

A piaci verseny éleződésére válaszul a bérbeadók gyakran magas mértékű ösztönzőkkel (pl. kiépítési hozzájárulás, bérleti díjmentes időszak, rugalmas felmondási opciók) igyekeznek megtartani vagy megszerezni a bérlőket. A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok 2024-ben 6,5–7,0% közé emelkedtek, továbbra is magasabbak, mint a régiós versenytársaknál (Varsó: 5,75%, Prága: 5,50%, Pozsony: 6,27%).

A logisztikai ingatlanpiac 2025 első félévében is dinamikus maradt: a teljes bérlői kereslet meghaladta a 430 ezer m<sup>2</sup>-t, amit továbbra is az e-kereskedelem és az ipari szereplők erősödő igénye hajt. A főváros környéki modern ipari állomány kihasználtsága magas szinten maradt, miközben az országos üresedési ráta 2024 végén 7,9% volt, ami ugyan 1,7 százalékpontos növekedést jelentett, de még mindig kedvező szintet képvisel. Az éves új kínálat 461 ezer m<sup>2</sup> volt, és a teljes országos modern logisztikai állomány év végére 5,55 millió m<sup>2</sup>-re nőtt, ennek több mint kétharmada Budapest és agglomeráció területén található.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacán 2025 első félévében lassú, de stabil élénkülés volt megfigyelhető. A fogyasztói bizalom fokozatosan javult, amit a reálbérek emelkedése és a kiskereskedelmi forgalom 2024. augusztusi 4,1%-os éves növekedése is alátámasztott. A kihasználatlansági ráta csökkenése jellemezte a budapesti és regionális kiskereskedelmi ingatlanokat egyaránt. A bérleti díjak 2025 első félévében is jellemzően stagnáltak, miközben a kereslet visszafogott növekedése kedvezőbb helyzetet teremtett a bérbeadók számára.

A fizikai üzletek iránti keresletet továbbra is támogatják a strip mall típusú fejlesztések, melyek a pandémia óta kedvelt desztinációk maradtak. Az online kereskedelem aránya a teljes forgalomból 2024 első nyolc hónapjában 9,5% volt, ami jelzi a visszarendeződést a hagyományos vásárlási formák felé.



### 3. Jövőbeni kilátások

2023-tól a megugró inflációs nyomás következtében a Magyar Nemzeti Bank szigorú monetáris politikát folytatott, melyet az árszínvonal normalizálódása mentén elkezdett lazítani. Nemzetközi szintén kamatemelések mentek végbe a fokozódó inflációs nyomás enyhítésének céljából, azonban mind az Európai Központi Bank, mind az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed kitart a szigorú monetáris politikája mellett, a kondíciók lazítása 2024-es évtől látványos volt. Összességében a csökkenő kamatszintek élénkülő kereslettel párosultak, aminek az első jelei az ingatlanpiacon is megjelentek. Európában a logisztikai fejlesztések jelentősen megindultak, aminek a hatása hazánkban is tapasztalható. Magyarországon lakáspiaci fellendülés indult be 2024-ben. 2025 első felében a jegybank változatlan kamatkörnyezet mellett folytatta szigorú monetáris politikáját, mivel az infláció továbbra sem érte el tartósan a célértéket. A gazdasági növekedés lassú maradt, de a nemzetközi környezetben látható fokozatos élénkülés és a hazai beruházások várható bővülése mérsékelt optimizmusra adhat okot 2026 elejéig. A költségvetési politika részben támogató maradhat, ugyanakkor a választások közeledtével növekedhet a fiskális kockázat, miközben a globális bizonytalanság és a geopolitikai feszültségek továbbra is jelentős kockázati tényezőt jelentenek.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani és versenyképes hozamot termelni, melyet várhatóan a normalizálódó hozamkörnyezet támogatni fog.

### 4. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

| Megnevezés                                                                                                 | Összeg (e Ft) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 2025.01.01-2025.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás                                             | 408,793       |
| Teljes összegből a rögzített javadalom                                                                     | 406,993       |
| Teljes összegből a változó javadalom                                                                       | 1,800         |
| Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása | 117,960       |
| Létszám                                                                                                    | 53            |

Az Alap Kezelési Szabályzata az Alapkezelő, illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

### IX. 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.

**X. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása**

Az Alap maximum kétszeres tőkeáttételt alkalmazhat, abban változás nem következett be.

Budapest, 2025. augusztus 29.

---

**Szécsi László Zoltán**  
Tőkepiaci és elemzési igazgató

---

**Garamvölgyi Erika**  
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Melléklet:** Mérleg, eredménykimutatás

**"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

| Sor-szám | A tétel megnevezése                                               | 2024.12.31<br>EUR  | 2025.06.30<br>EUR  |
|----------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1        | <b>A. Befektetett eszközök</b>                                    | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 2        | <b>I. ÉRTÉKPAPÍROK</b>                                            | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 3        | 1. Értékpapírok                                                   | 0                  | 0                  |
| 4        | 2. Értékpapírok értékelési különbözete                            | 0                  | 0                  |
| 5        | a) kamatokból, osztalékokból                                      | 0                  | 0                  |
| 6        | b) egyéb                                                          | 0                  | 0                  |
| 7        | <b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>                          | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 8        | 1. Hosszú lejáratú bankbetétek                                    | 0                  | 0                  |
| 9        | <b>B. Forgóeszközök</b>                                           | <b>121,024,417</b> | <b>110,316,280</b> |
| 10       | <b>II. KÖVETELÉSEK</b>                                            | <b>732,312</b>     | <b>1,590,765</b>   |
| 11       | 1. Követelések                                                    | 732,312            | 1,590,765          |
| 12       | 2. Követelések értékvesztése (-)                                  | 0                  | 0                  |
| 13       | 3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete | 0                  | 0                  |
| 14       | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete                       | 0                  | 0                  |
| 15       | <b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>                                          | <b>119,488,926</b> | <b>107,070,080</b> |
| 16       | 1. Értékpapírok                                                   | 108,631,971        | 91,558,017         |
| 17       | 2. Értékpapírok értékelési különbözete                            | 10,856,955         | 15,512,063         |
| 18       | a) kamatokból, osztalékokból                                      | 134,210            | 230,826            |
| 19       | b) egyéb                                                          | 10,722,745         | 15,281,237         |
| 20       | <b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>                                           | <b>803,180</b>     | <b>1,655,435</b>   |
| 21       | 1. Pénzeszközök                                                   | 803,180            | 1,655,435          |
| 22       | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete                     | 0                  | 0                  |
| 23       | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                             | <b>0</b>           | <b>1,801</b>       |
| 24       | 1. Aktív időbeli elhatárolások                                    | 0                  | 1,801              |
| 25       | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                  | 0                  | 0                  |
| 26       | <b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>             | <b>2,712,296</b>   | <b>-1,015,021</b>  |
| 27       | <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>                                          | <b>123,736,713</b> | <b>109,303,060</b> |

Budapest, 2025. augusztus 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

**"A" MÉRLEG Források (passzívák)**

| Sor-szám | A tétel megnevezése                                            | 2024.12.31<br>EUR  | 2025.06.30<br>EUR  |
|----------|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 28       | <b>E. Saját tőke</b>                                           | <b>120,814,516</b> | <b>109,063,895</b> |
| 29       | I. INDULÓ TŐKE                                                 | 113,428,463        | 101,813,270        |
| 30       | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                    | 392,441,103        | 394,589,280        |
| 31       | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)             | -279,012,640       | -292,776,010       |
| 32       | II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)                               | 7,386,053          | 7,250,625          |
| 33       | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | -2,092,970         | -2,879,837         |
| 34       | 2. Értékelési különbözet tartaléka                             | 13,569,251         | 14,497,042         |
| 35       | 3. Előző év(ek) eredménye                                      | 3,520,244          | -4,090,227         |
| 36       | 4. Üzleti év eredménye                                         | -7,610,471         | -276,353           |
| 37       | <b>F. Céltartalékok</b>                                        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| 38       | <b>G. Kötelezettségek</b>                                      | <b>2,894,281</b>   | <b>223,994</b>     |
| 39       | I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                             | 0                  | 0                  |
| 40       | II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                             | 2,894,281          | 223,994            |
| 41       | III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET          | 0                  | 0                  |
| 42       | <b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>                        | <b>27,915</b>      | <b>15,171</b>      |
| 43       | <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>                                       | <b>123,736,713</b> | <b>109,303,060</b> |

Budapest, 2025. augusztus 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése                 | 2024.01.01. - 2024.12.31<br>EUR | 2025.01.01. - 2025.06.30.<br>EUR |
|--------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1            | I. Pénzügyi műveletek bevételei     | 13,628,313                      | 7,317,821                        |
| 2            | II. Pénzügyi műveletek ráfordításai | 20,403,955                      | 7,270,770                        |
| 3            | III. Egyéb bevételek                | 23,770                          | 11,502                           |
| 4            | IV. Működési költségek              | 848,208                         | 331,429                          |
| 5            | V. Egyéb ráfordítások               | 10,393                          | 3,477                            |
| 6            | VI. Fizetett, fizetendő hozamok     | 0                               | 0                                |
| 7            | VII. Tárgyévi eredmény              | -7,610,471                      | -276,353                         |

Budapest, 2025. augusztus 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Jelen dokumentum sajátkezü aláírásképet biztonsági okból nem tartalmaz. Jelen dokumentum a cégszerű aláírással és/vagy vagy egyéb felelős személy aláírásával ellátott papír alapú dokumentum tartalmával mindenben megegyezik és sajátkezü aláírás nélkül is cégszerűnek, illetve hitelesnek tekinthető.