

OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja

2026.01.01.-2026.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2026. augusztus 31.

I. Az OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja (továbbiakban Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
Alapkezelő:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 5-11.
Alapkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-044185
Letétkezelő:	OTP Bank Nyrt.
Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
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
Könyvvizsgáló	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1132 Budapest, Váci út 20.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszáma:	01-09-267553
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Szépfalvi Zsuzsanna
MKVK nyilvántartási száma:	005313
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-704
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-766/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.11.11.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan
Befektetési jegyek előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 1 EUR, azaz Egy euro. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000717806
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyonkimutatás

adatok EUR-ban

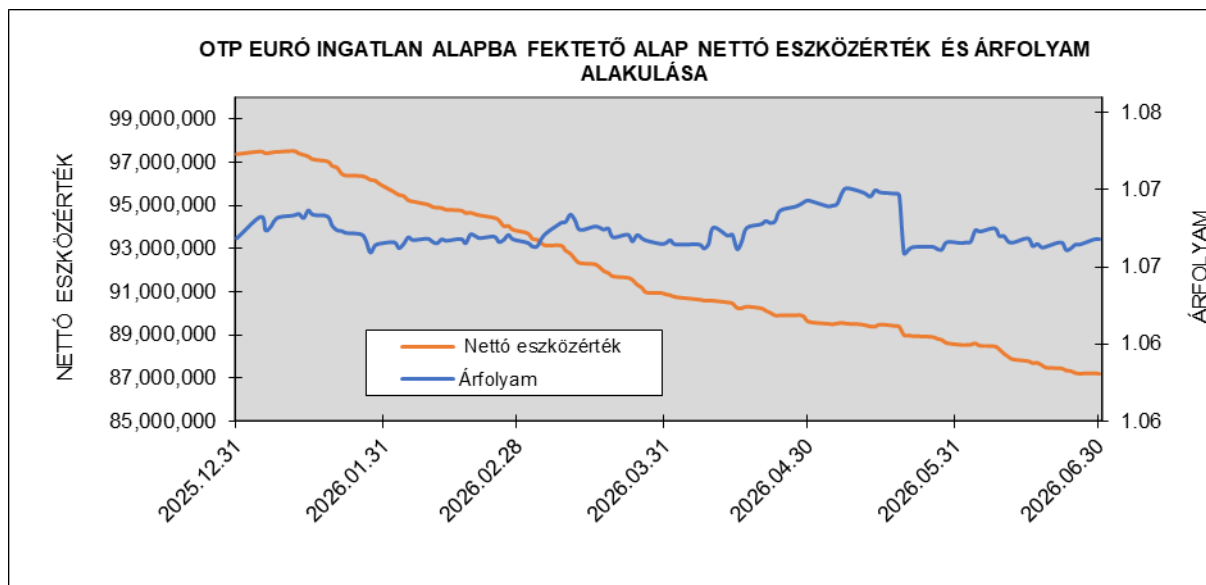
Megnevezés	2025.12.31	Megoszlás (%)	2026.06.30	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	94,112,780.72	96.7%	84,961,455.62	97.4%
Banki egyenlegek	1,721,024.55	1.8%	926.80	0.0%
Egyéb eszközök	3,867,627.03	4.0%	8,782,453.38	10.1%
Összes eszköz	99,701,432.30	102.4%	93,744,835.80	107.5%
Kötelezettségek	2,329,632.52	2.4%	6,536,065.02	7.5%
Nettó eszközérték	97,371,799.78	100.0%	87,208,770.78	100.0%

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 végi záró darabszám	Időszak során eladott befektetési jegy db	Időszak során visszaváltott bef. jegy db	Időszak végi záró nettó eszközérték EUR	Időszak végi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 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
2025.12.31	90,927,379	3,691,864	26,180,95	97,371,800	1.070874
2026.06.30	81,441,731	1,372,498	10,858,146	87,208,771	1.070812

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



adatok EUR-ban

Dátum	Nettó eszközérték	Árfolyam
2025.12.31	97,371,799.78	1.070874
2026.01.30	95,986,420.26	1.070518
2026.02.27	93,871,439.40	1.070795
2026.03.31	90,889,390.07	1.070549
2026.04.30	89,623,209.83	1.073310
2026.05.29	88,632,134.14	1.070617
2026.06.30	87,208,770.78	1.070812

A nettó eszközérték számítását T napon végeztük, T+1 napra; T-1 napi lezárt bankkivonat alapján. Utolsó napi (2026.06.30) eszközérték számítását 2026.06.29-én készítettük, 2026.06.26-i bankkivonat és tranzakciók alapján.

V. A befektetési alap összetétele

adatok EUR-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			87,208,770.78	100.00 %
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			6,536,065.02	7.49%
I/1.	Hitelállomány			0.00	0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek			6,536,065.02	7.49%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			71,422.50	0.08%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			10,990.69	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			21,790.23	0.02%
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			6,431,861.60	7.38%
I/3.	Céltartalékok			0.00	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0.00	0.00%
II.	KÖVETELÉSEK			93,744,835.80	107.49%
II/1.	Folyószámla, készpénz			926.80	0.00%
II/2.	Egyéb követelés			8,782,453.38	10.07%
II/2.1	Származtatott ügylet			0.00	0.00%
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0.00	0.00%
II/2.3	Egyéb követelés			8,782,453.38	10.07%
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	84,961,455.62	97.42%
II/4/1.	Állampapírok			9,206,227.09	10.56%
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			5,986,541.69	6.86%
	MÁK2026/H	HUF	400,000,000	1,217,353.97	1.40%
	Rephun 0.125 09/21/28	EUR	1,740,000	1,632,071.28	1.87%
	Rephun 1.75 10/10/27	EUR	1,250,000	1,247,952.50	1.43%
	Rephun 4 07/25/29	EUR	1,060,000	1,125,837.66	1.29%
	Rephun 5 02/22/27	EUR	740,000	763,326.28	0.88%
II/4/1/2.	Kincstárjegy			390,604.90	0.45%
	D260819	HUF	75,000,000	210,246.97	0.24%
	D261028	HUF	65,000,000	180,357.93	0.21%
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0.00	0.00%
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			2,829,080.50	3.24%
	ROMANI 1.75 07/13/30	EUR	885,000	820,079.94	0.94%
	ROMANI 2.875 05/26/28	EUR	700,000	694,699.60	0.80%
	ROMANI 5 09/27/26	EUR	1,260,000	1,314,300.96	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			75,755,228.53	86.87%
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0.00	0.00%
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			75,755,228.53	86.87%

	Berrys I. Ingatlanfejlesztő Ingbef. Alap "A"	HUF	193,968,000	630,859.36	0.72%
	Biggeorge 27. "A" befjegy	HUF	114,800,000	505,215.35	0.58%
	Biggeorge 44. "A" befjegy	HUF	34,000,000	210,046.97	0.24%
	LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"	HUF	300,000,000	974,916.11	1.12%
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	253,959,229	1,208,531.46	1.39%
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	300,100,000	2,671,160.40	3.06%
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	7,350,000,000	65,421,539.52	75.02%
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	HUF	437,733,668	2,528,301.40	2.90%
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "A"	EUR	300,000	302,105.10	0.35%
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "B"	EUR	200,000	201,403.60	0.23%
	RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	EUR	500,000	590,356.50	0.68%
	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%

VI. Árfolyam és időszaki hozam az Alap indulása óta

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
2025.12.31	97,371,799.78	1.070874
2026.06.30	87,208,770.78	1.070812

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. üzleti év (2024.12.31.-2025.12.31.)	0,62%
2026. félév (2025.12.31-2026.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	-0,01%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci érték EUR 2026.06.30	Piaci ár
EUR határidős eladás	1,200,000	2026.08.24	395.8500	134,656.6300	1.0059
EUR határidős vétel	1,930,000	2027.01.29	360.1400	4,520.0800	0.9808
EUR határidős vétel	4,000,000	2026.09.17	370.4130	-154,039.5100	0.9923
EUR határidős vétel	6,300,000	2026.08.10	393.6800	-677,570.6900	0.9956
EUR határidős vétel	8,000,000	2026.09.14	395.9595	-887,646.1800	0.9926
EUR határidős vétel	8,500,000	2026.08.24	395.3180	-941,045.2500	0.9942
EUR határidős vétel	6,000,000	2026.09.28	391.9290	-589,349.6000	0.9913
EUR határidős vétel	4,400,000	2026.10.05	390.8090	-415,311.8200	0.9906
EUR határidős vétel	4,000,000	2026.07.06	387.2300	-372,019.9200	0.9993
EUR határidős vétel	8,500,000	2026.09.10	385.6040	-697,776.9100	0.9930
EUR határidős vétel	8,200,000	2026.10.19	386.7750	-669,544.6800	0.9893
EUR határidős vétel	3,900,000	2026.08.03	397.4949	-464,335.2500	0.9963
EUR határidős vétel	5,300,000	2027.02.08	371.8600	-158,257.7000	0.9799
EUR határidős vétel	2,500,000	2026.11.09	359.6000	-7,211.6000	0.9873
Összesen				-5,894,932.40	

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az Alapkezelő működésében 2026.06.30-ig nem állt be változás.

A jelentési időszak zárónapját megelőzően megszületett a döntés az OTP PRIME Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja és az OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja egyesüléséről. Az egyesülés során az OTP PRIME Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja beolvad az OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapjába, amelynek eredményeként az OTP PRIME Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja „A” sorozatú befektetési jegyeinek tulajdonosai az átváltás során az OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja „A” sorozatú befektetési jegyeit kapják meg. Az egyesülés napja 2026. augusztus 31. Az Alapkezelő a két általa kezelt Alapok egyesülésével kapcsolatos felkészülést elkezdte, az egyesülés folyamatával kapcsolatos részletes információk az Alapkezelő hivatalos közzétételi helyein érhetők el.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2026 első félévében a budapesti modern irodaállomány elérte a 4,47 millió m²-t, amelyből a spekulatív bérirodák állománya 3,48 millió m² körül alakult. A teljes bérlői kereslet 215 ezer m²-t tett ki az első hat hónap során, ami összességében megfelelt az előző év azonos időszakában regisztrált szintnek. A kereslet szerkezete ugyanakkor jelentősen átalakult: a tranzakciók több mint fele továbbra is szerződeshosszabbítás volt, miközben az új bérbeadások és bővülések volumene mérsékeltebb maradt. A nettó kereslet 57,6 ezer m²-re csökkent, ami arra utal, hogy a vállalatok továbbra is óvatosan döntenek új területek bérbeviteléről.

A kínálati oldalon továbbra is visszafogott fejlesztői aktivitás volt jellemző. Az első negyedévben ugyan átadásra került két, összesen közel 43 ezer m²-es irodafejlesztés a BudaPart projekt részeként, azonban ezek döntően állami, saját használatú épületek voltak, így nem növelték érdemben a bérbe adható kínálatot. A második negyedévben új spekulatív irodaátadás nem történt, miközben több épület funkcióváltás vagy állomány-korrekció miatt kikerült a piacról. Az irodafejlesztési pipeline tovább zsugorodott, és a folyamatban lévő projektek jelentős része továbbra is build-to-suit vagy állami megrendeléshez kapcsolódik. A korlátozott kínálat hatására az üresedési ráta tovább javult. A spekulatív irodapiac üresedési mutatója az első félév végén 12,2%-ra csökkent, ami éves összevetésben mintegy 2 százalékpontos csökkenést jelent.

A bérlői magatartást továbbra is a költségoptimalizálás, illetve a munkavégzési modellek változása határozza meg. A hibrid munkarend tartós fennmaradása miatt számos vállalat inkább a meglévő területének újrászervezését és korszerűsítését választja, mintsem jelentős területbővítést. Az újratárgyalt szerződések aránya az év során meghaladta az 50-60%-ot, ami továbbra is a budapesti piac egyik meghatározó sajátossága. Továbbá elmondható, hogy a kereslet egyre inkább a magas műszaki színvonalú, ESG-kompatibilis, energiahatékony épületek felé koncentrálódik. A bérlők elsősorban azokat az irodaházakat keresik, amelyek egyszerre biztosítanak alacsonyabb üzemeltetési költséget, fenntarthatósági megfelelést és magasabb munkavállalói élményt. Ezzel párhuzamosan a régebbi, korszerűsítésre szoruló irodaházak tulajdonosai növekvő nyomás alá kerülnek, ami felújításokhoz, funkcióváltásokhoz vagy akár alternatív hasznosítási lehetőségek vizsgálatához vezethet.

A bérleti díjak a budapesti prémium lokációkban stabilak maradtak. A „prime” irodák esetében a headline bérleti díjak jellemzően 25-26 €/m²/hó körül alakultak, ami 6,25% körüli hozamszintnek felel meg, míg a környező régiós nagyvárosokban elmaradnak ettől a szinttől a jövedelmezőségek (Prága 5%; Varsó 5,75%). A tényleges effektív bérleti díjakat továbbra is jelentősen befolyásolják a bérbeadók által biztosított ösztönzők, például a kiépítési hozzájárulások és bérleti díjmentes időszakok.

A logisztikai és ipari ingatlanpiac 2026 első félévében is az egyik legaktívabb ingatlanszegmens maradt Magyarországon. A teljes bérlői kereslet a második negyedévben meghaladta a 210 ezer m²-t, miközben az első félévi bérbeadási aktivitás számottevően meghaladta az előző évi szintet. A keresletet elsősorban a disztribúciós, logisztikai és gyártó vállalatok generálták, és az új szerződések aránya 47%-ra emelkedett, ami a bérlői bizalom erősödésére utal.

A kínálati oldalon ugyanakkor jelentős fejlesztési aktivitás volt tapasztalható. A modern országos logisztikai állomány elérte a 6,5 millió m²-t, miközben közel 500 ezer m² állt kivitelezés alatt. Az új spekulatív átadások következtében az országos üresedési ráta 13,2%-ra emelkedett, ami az elmúlt évekhez képest magasabb szintet jelent, ugyanakkor továbbra sem utal túlkínálati piacra. A fejlesztések több mint fele már előbérleti szerződéssel rendelkezik, ami mérsékli a kockázatokat.

A bérleti díjak stabilan alakultak, a Budapest környéki prémium logisztikai ingatlanok esetében a hozamszint 6,75% körül maradt. A piacon fokozatosan nő a különbség a korszerű, ESG-kompatibilis épületek és a másodlagos minőségű raktárak között. A nagyvállalati bérlők egyre inkább az energiahatékony, fenntartható működést biztosító ingatlanokat keresik, ami hosszabb távon a régebbi állomány felértékelő felújításait ösztönözheti.

A kiskereskedelmi ingatlanpiacon 2026 első félévében fokozatos élénkülés volt megfigyelhető. A gazdasági környezet stabilizálódása, az infláció mérséklődése és a reálbérek növekedése támogatta a fogyasztást. A magyar kiskereskedelmi forgalom volumene 2026 első hónapjaiban 3% körüli éves növekedést mutatott, ami kedvezően hatott a bérleti keresletre és a kereskedelmi ingatlanok teljesítményére.

Az új fejlesztések volumene továbbra is korlátozott maradt. A plázastop szabályozás következtében a bevásárlóközpont-állomány érdemben nem bővült, így a fejlesztői fókusz egyre inkább a meglévő ingatlanok fejlesztésére és újra pozicionálására helyeződik. Különösen aktív maradt a retail park és strip mall szegmens, amely továbbra is vonzó a bérleti és a fogyasztók számára egyaránt.

A budapesti belvárosi és prémium bevásárlóutcaik teljesítménye kedvező maradt, amit a növekvő turizmus is támogatott. A prémium high street lokációkban a bérleti díjak emelkedést mutattak, miközben a kihasználatlansági ráta alacsony szinten stabilizálódott. A kereslet elsősorban a nemzetközi divatmárkák, vendéglátóipari szereplők és szolgáltató cégek részéről jelentkezett.

Összességében 2026 első félévében a kereskedelmi ingatlanpiac stabilizálódása volt megfigyelhető. A következő időszak kulcskérdése az lesz, hogy a gazdasági környezet javulása és a növekvő vállalati bizalom képes-e ismét élénkíteni az új bérleti aktivitást, illetve, hogy a régebbi ingatlanállomány milyen ütemben tud alkalmazkodni a bérleti és energiahatékonysági elvárásokhoz.

3. Jövőbeni kilátások

A Magyar Nemzeti Bank 2026 első félévében fokozatos monetáris lazítási ciklust indított, amit a jelentősen mérséklődő infláció és a javuló makrogazdasági környezet tett lehetővé. Az éves infláció 2026 első félév végére 1,7%-ra mérséklődött, miközben a forint árfolyama stabilizálódott. A jegybank 2026 júniusban 6%-ra mérsékelte az alapkamatot, illetve további csökkentéseket helyezett kilátásba az év hátralévő részében. A monetáris lazítás ugyanakkor továbbra is óvatos maradt a nemzetközi bizonytalanságok és a költségvetési kockázatok miatt.

Nemzetközi szinten a kamatkörnyezet szintén támogatóbbá vált. Az Európai Központi Bank az elmúlt időszak kamatcsökkentései után stabil kamatpolitikát folytat, miközben az amerikai Federal Reserve esetében továbbra is a növekedési kilátások, az infláció alakulása és a 2026-ban bekövetkező vezetői változások határozzák meg a monetáris pályát. A fejlett piacokon összességében alacsonyabb finanszírozási költségek kezdtek kialakulni, ami javította a befektetői hangulatot és fokozta a tőkepiaci aktivitást.

A magyar gazdaság 2026-ban mérsékelt, de egyértelmű növekedési pályára állt. A hazai GDP 2026-ban mintegy 2%-kal bővízhet a jegybank prognózisa szerint. A gazdasági növekedés fő motorját továbbra is a háztartási fogyasztás jelenti, amelyet az emelkedő reálbérek, a mérséklődő infláció és a javuló fogyasztói bizalom támogat. A kiskereskedelmi forgalom volumene 2026 első hónapjaiban 3-4% közötti éves növekedést mutatott, ami a lakossági kereslet élénkülésére utal. A lakóingatlan-piacon a 2025-ben megindult élénkülés 2026-ban is kitartott, amelyet a javuló hitelpiaci feltételek, az állami ösztönzők megjelenésével továbbra is támogatnak.

A kedvezőbb gazdasági környezet ellenére továbbra is jelentős kockázatok övezik a gazdasági kilátásokat. A geopolitikai feszültségek, az Egyesült Államok kereskedelempolitikai

intézkedései, az orosz-ukrán konfliktus elhúzódása, valamint az európai gazdasági növekedés törekvése továbbra is bizonytalansági tényezőt jelent. Emellett a magyar költségvetés egyensúlya és az EU-forrásokhoz való hozzáférés üteme szintén fontos tényező marad a befektetői bizalom és a gazdasági növekedés fenntarthatósága szempontjából. Ugyanakkor a 2026 első felében tapasztalt makrogazdasági stabilizáció összességében kedvezőbb környezetet teremtett az ingatlanpiaci szereplők számára, mint az elmúlt években.

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 a tovább mérséklődő hozamkörnyezet támogatni fog.

4. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2026.01.01-2026.06.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	438,260
Teljes összegből a rögzített javadalom	433,085
Teljes összegből a változó javadalom	5,175
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorló javadalmazása	89,755
Létszám	48

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. Az Alap a fordulónapon készpénz vagy értékpapír kölcsönt nem vett igénybe, nem kapott garanciát, nem vállalt kezességet, nem kapott, illetve nem adott óvadékot, fedezetet.

Budapest, 2026. augusztus 31.

Szécsi László Zoltán
Tőkepiaci és elemzési igazgató

Főfai András
Pénzügyi igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2025.12.31 EUR	2026.06.30 EUR
1	A. Befektetett eszközök	0	0
2	I. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0
3	1. Értékpapírok	0	0
4	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6	b) egyéb	0	0
7	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9	B. Forgóeszközök	100,203,367	93,040,534
10	II. KÖVETELÉSEK	3,422,129	7,210,765
11	1. Követelések	3,422,129	7,210,765
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	III. ÉRTÉKPAPÍROK	94,929,663	84,791,275
16	1. Értékpapírok	76,469,664	62,732,005
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	18,459,999	22,059,270
18	a) kamatokból, osztalékokból	102,451	201,960
19	b) egyéb	18,357,548	21,857,310
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1,851,575	1,038,494
21	1. Pénzeszközök	1,851,575	1,038,494
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	C. Aktív időbeli elhatárolások	5,430	11,455
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	5,430	11,455
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-2,493,785	-5,695,286
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	97,715,012	87,356,703

Budapest, 2026. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2025.12.31 EUR	2026.06.30 EUR
28	E. Saját tőke	97,418,383	87,243,034
29	I. INDULÓ TŐKE	90,920,048	81,436,756
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	396,112,053	397,484,505
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-305,192,005	-316,047,749
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	6,498,335	5,806,278
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-3,659,026	-4,333,933
34	2. Értékelési különbszet tartaléka	15,966,215	16,363,984
35	3. Előző év(ek) eredménye	-4,090,227	-5,808,854
36	4. Üzleti év eredménye	-1,718,627	-414,919
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	283,866	91,632
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	283,866	91,632
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	12,764	22,037
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	97,715,012	87,356,703

Budapest, 2026. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma: KE-III-766/2016

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2025.01.01. - 2025.12.31 EUR	2026.01.01. - 2026.06.30. EUR
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	13,494,439	6,796,839
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	14,606,240	7,019,341
3	III. Egyéb bevételek	23,634	5,465
4	IV. Működési költségek	623,969	194,970
5	V. Egyéb ráfordítások	6,491	2,912
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-1,718,627	-414,919

Budapest, 2026. augusztus 31.

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.