

OTP Ingatlanbefektetési Alap

2026.01.01-2026.06.30

FÉLÉVES JELENTÉS

2026. augusztus 31.

I. Általános adatok

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete III/120.013-1/2002. számú határozatával 2002. december 5-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-05. 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.)
Forgalmazók:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
	CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. (1027 Budapest, Medve u. 4-14.)
	Budapest Bank Zrt. (1138 Budapest, Váci út 193.)
Ingatlanértékelők:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 99.)
	SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft. (1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.)
	Grant Thornton Kft. (West Point Business Center 1032 Budapest, Váci út 18. VIII. em.
Könyvvizsgáló:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft., (1132 Budapest, Váci út 20.)

II. Vagyonkimutatás

Az Alap eszközeinek és kötelezettségeinek összetételére vonatkozó alábbi információk nem minden esetben egyeznek meg az Alap beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz a beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időszakában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az időszak utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak az időszak utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/ kötelezettségek szerepeltethetők.

adatok ezer forintban

Megnevezés	2025.12.31	Megoszlás (%)	2026.06.30	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	120,282,979	23.13%	114,733,884	24.03%
Ingatlanok	366,845,736	70.55%	331,416,146	69.41%
Banki egyenlegek	20,839,793	4.01%	25,242,224	5.29%
Egyéb eszközök	26,661,227	5.13%	39,803,944	8.34%
Összes eszköz	534,629,735	102.82%	511,196,197	107.07%
Kötelezettségek	14,660,562	2.82%	33,743,967	7.07%
Nettó eszközérték	519,969,172	100.00%	477,452,231	100.00%

III. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Dátum	Időszak végi záró darabszám	Időszak során eladott befektetési jegy db	Időszak során visszaváltott bef. jegy db	Időszak végi záró nettó eszközérték HUF	Időszak végi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték HUF/db
2012.12.28	17,825,038,455	362,818,047	2,013,849,290	30,807,563,549	1.728331
2013.12.31	20,896,189,924	3,920,150,973	848,999,504	38,539,386,040	1.844326
2014.12.31	33,314,491,604	13,470,712,862	1,052,411,182	64,023,184,351	1.921782
2015.12.31	39,919,974,493	13,605,666,360	7,000,183,471	79,214,970,529	1.984344
2016.12.31	74,583,383,565	42,825,882,819	8,162,473,747	152,833,992,862	2.049169
2017.12.31	100,899,783,929	38,464,499,233	12,495,200,964	213,714,158,011	2.118083
2018.12.29	184,245,729,768	95,692,485,780	11,780,022,970	401,798,958,311	2.180778
2019.12.31	179,135,034,216	36,567,245,254	42,548,382,315	401,398,020,763	2.240757
2020.12.31	180,441,537,591	37,423,319,064	36,155,652,587	406,399,837,358	2.252252
2021.12.31	172,970,740,261	24,615,021,773	32,175,415,521	400,998,032,320	2.318300
2022.12.31	158,963,546,665	35 193 222 118	49 629 202 693	395 600 473 614	2,488624
2023.12.29	190,137,803,929	71,495,616,486	39,459,862,703	531,406,987,564	2.794852**
A sorozat:	179,034,391,185	60,392,203,742	39,459,862,703	500,259,637,098	2.794210
I sorozat:	11,103,412,744	11,103,412,744	0	31,147,350,466	2.805205
2024.12.31	181,175,764,359	26,149,038,312	35,504,796,972	533,879,978,173	2.946752***
A sorozat:	167,424,718,830	23,491,041,736	35,496,592,572	492,863,384,528	2.943791
B sorozat:	2,647,632,785	2,657,996,576	8,204,400	7,794,104,487	2.943801
I sorozat:	11,103,412,744	0	0	33,222,489,158	2.992097
2025.06.30	175,341,036,734	12,046,853,632	17,804,786,272	530,659,858,950	3.026444***
A sorozat:	160,688,088,252	11,119,413,576	17,779,132,326	485,614,935,111	3.022097
B sorozat:	3,549,535,738	927,440,056	25,653,946	10,727,044,805	3.022098
I sorozat:	11,103,412,744	0	0	34,317,879,034	3.090751
2025.12.31.	167,735,131,797	26,149,038,312	35,504,796,972	519,969,172,316	3.099942***
A sorozat:	155,702,028,540	21,861,732,858	33,473,108,041	481,732,831,683	3.093941
B sorozat	929,690,513	970,890,482	2,687,809,251	2,876,410,695	3.093944
I sorozat	11,103,412,744	0	0	35,359,929,938	3.184600
2026.06.30.	151,012,118,983	4,439,035,348	21,162,048,162	477,452,230,580	3.161682***
A sorozat:	138,975,331,991	4,404,908,423	21,131,604,972	438,241,177,797	3,153374
B sorozat	933,374,248	34,126,925	30,443,190	2,943,278,733	3,153375
I sorozat	11,103,412,744	0	0	36,267,774,050	3,266363

*A nettó eszközérték készítés technikájának következtében az év utolsó munkanapjára érvényes nettó eszközértékben (T nap) a T-2 munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

***Az időszaki végi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap I sorozatának bevezetése, 2023.08.25-ét megelőzően az Alap fő sorozatának befektetési jegy árfolyamát tartalmazza, 2023.08.25-ét követően az Alap nettó eszközértékének és az Alap A sorozatában és I sorozatában forgalmazott befektetési jegyeinek darabszámának a hányadosa.*

**** Az időszaki végi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap B sorozatának bevezetését, 2024.01.09-ét követően az Alap nettó eszközértékének és az Alap A, B és I sorozatában forgalmazott befektetési jegyeinek darabszámának a hányadosa.*

IV. Az Alap hozamának alakulása

Időszak	Éves/Féléves hozam
2013. üzleti év (2012.12.28-2013.12.31.)	6.71%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31.)	4.20%
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	3.26%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	3.28%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	3.36%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	2.96%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31.)	2.75%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31.)	0.51%
2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31.)	2.93%
2022. üzleti év (2021.12.31-2022.12.31.)	7.33%
2023. üzleti év (2022.12.31-2023.12.31)	
- ebből A sorozat	12.28%
- ebből I sorozat	3.83%
2024. üzleti év (2023.12.31-2024.12.31)	
- ebből A sorozat	5.35%
- ebből B sorozat	5.35%
- ebből I sorozat	6.66%
2025. üzleti év (2024.12.31-2025.12.31)	
- ebből A sorozat	5.10%
- ebből B sorozat	5.10%
- ebből I sorozat	6.43%
2026. üzleti félév (2025.12.31-2026.06.30) nem évesített adat:	
- ebből A sorozat	1.92%
- ebből B sorozat	1.92%
- ebből I sorozat	2.57%

V. A befektetési alap összetétele

1. 2026. június 30-án

adatok Ft-ban

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	477,452,230,580	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	33,743,966,899	7.07%
I/1.	Hitelállomány	0	0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	29,617,678,682	6.20%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	668,012,357	0.14%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	50,628,249	0.01%
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	14,758,147	0.00%
I/2.4.	közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	191,770,893	0.04%
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	28,692,509,036	6.01%
I/3.	Céltartalékok	0	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	4,126,288,217	0.86%
II.	KÖVETELÉSEK	511,196,197,479	107.07%
II/1.	Folyószámla, készpénz	225,001,422	0.05%
II/2.	Egyéb követelés	39,066,870,860	8.18%
II/3.	Lekötött bankbetétek	25,017,222,222	5.24%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	25,017,222,222	5.24%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00%
II/4.	Értékpapírok	114,733,883,572	24.03%
II/5.	Ingatlanok, berendezések	331,416,146,120	69.41%
II/5.1.	Ingatlanok	331,416,146,120	69.41%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	0	0.00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	737,073,283	0.15%

2. 2025. december 31-én

adatok Ft-ban

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	519,969,172,316	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	14,660,562,398	2.82%
I/1.	Hitelállomány	0	0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	11,066,119,277	2.13%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	754,515,674	0.15%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt	56,604,767	0.01%
I/2.3.	Ingatlanszakértői díj	16,786,517	0.00%
I/2.4.	Közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.5.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	158,905,141	0.03%
I/2.6.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	10,079,307,178	1.94%
I/3.	Céltartalékok	0	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	3,594,443,121	0.69%
II.	KÖVETELÉSEK	534,629,734,714	102.82%
II/1.	Folyószámla, készpénz	813,543,019	0.16%
II/2.	Egyéb követelés	26,657,619,673	5.13%
II/3.	Lekötött bankbetétek	20,026,250,000	3.85%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	20,026,250,000	3.85%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00%
II/4.	Értékpapírok	120,282,978,895	23.13%
II/5.	Ingatlanok, berendezések	366,845,735,990	70.55%
II/5.1.	Ingatlanok	350,769,050,990	67.46%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	16,076,685,000	3.09%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	3,607,137	0.00%

VI. Eszközök összetétele

1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft	LEJÁRAT
EUR határidős eladási	30,000,000	357.2215	370.07	385,455,551	2026.09.30
EUR határidős eladási	20,000,000	358.8844	360.515	32,612,393	2026.11.25
EUR határidős eladási	27,000,000	354.0775	391.1263	1,000,316,895	2026.06.30
EUR határidős eladási	23,000,000	358.6911	388.728	690,849,329	2026.11.19
EUR határidős eladási	56,000,000	354.6397	394.9668	2,258,316,922	2026.07.15
EUR határidős eladási	28,000,000	360.8414	406.447	1,276,957,768	2027.01.25
EUR határidős eladási	42,000,000	360.9053	403.261	1,778,940,501	2027.01.27
EUR határidős eladási	25,000,000	359.1741	359.5774	10,083,337	2026.12.04
EUR határidős eladási	27,000,000	360.9692	359.096	-50,575,482	2027.01.29
EUR határidős vételi	9,000,000	0.997782	396.1	-371,458,048	2026.07.20
EUR határidős eladási	50,000,000	355.4542	385.715	1,513,040,281	2026.08.06
EUR határidős eladási	23,000,000	357.6633	389.32	728,103,759	2026.10.13
EUR határidős eladási	42,000,000	356.9833	387.535	1,283,172,265	2026.09.23
EUR határidős eladási	13,000,000	357.4935	358.68	15,424,990	2026.10.08
EUR határidős eladási	7,000,000	354.8269	352.955	-13,103,185	2026.07.20
EUR határidős eladási	24,000,000	356.5404	395.686	939,495,353	2026.09.10
EUR határidős eladási	43,000,000	356.3357	394.2676	1,631,071,812	2026.09.04
EUR határidős eladási	37,000,000	356.4722	394.83	1,419,240,225	2026.09.08
EUR határidős eladási	15,000,000	354.4524	402.75	724,463,593	2026.07.10
EUR határidős eladási	20,000,000	356.6767	392.56	717,665,632	2026.09.14
EUR határidős eladási	30,000,000	360.5216	400.98	1,213,752,557	2027.01.15
EUR határidős eladási	30,000,000	358.5787	392.77	1,025,738,350	2026.11.09
EUR határidős eladási	42,000,000	357.3915	384.15	1,123,856,964	2026.10.05
EUR határidős eladási	35,000,000	358.4976	385.685	951,558,375	2026.11.13
EUR határidős eladási	27,000,000	357.9009	371.4676	366,299,998	2026.10.20
EUR határidős eladási	27,000,000	358.4094	371.251	346,722,384	2026.11.04
EUR határidős eladási	27,000,000	355.6769	358.8026	84,394,090	2026.08.12
EUR határidős eladási	22,000,000	355.8624	350.92	-108,731,732	2026.08.17
EUR határidős eladási	19,000,000	354.8269	393.11	727,379,212	2026.07.20
EUR határidős eladási	39,000,000	354.3775	391.26	1,438,418,229	2026.07.08
EUR határidős eladási	36,500,000	355.2313	388.42	1,211,386,317	2026.07.31
EUR határidős eladási	13,000,000	354.8269	381.09	341,420,514	2026.07.20
EUR határidős eladási	27,000,000	361.612	403.86	1,140,694,685	2027.02.26
USD határidős eladási	1,100,000	311.636	340.9631	32,259,850	2026.08.24
USD határidős eladási	1,100,000	311.5952	335.7046	26,520,358	2026.08.31
USD határidős vételi	2,500,000	0.989686	308.7629	12,457,412	2027.01.25
USD határidős vételi	1,500,000	0.993479	308.0913	6,685,134	2026.10.26
USD határidős eladási	750,000	312.107	322.91	8,102,237	2026.09.30
USD határidős eladási	2,000,000	312.5481	326.39	27,683,828	2026.10.26
USD határidős eladási	2,500,000	313.7459	347.53	84,460,263	2027.01.25
USD határidős eladási	850,000	311.3557	343.03	26,923,162	2026.08.10
USD határidős eladási	1,700,000	310.6937	331.96	36,152,786	2026.07.08
Összesen:				26,094,208,864	

2. Értékpapírok

Értékpapírok	Piaci érték eFt	Arány az összes eszközre vetítve (%)
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	32,729,511	6.70%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0.00%
Közel múltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0.00%
Egyéb átruházható értékpapírok	5,485,838	1.15%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	91,103,633	19.08%
Összesen	129,318,982	27.09%

3. Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók

a) Ingatlan funkcionális kategóriák szerinti értéadatai

Funkcionális kategória	Elhelyezkedés	Forgalmi ár eFt	Megoszlás %
Iroda	Budapest és környéke	198,642,648	59.94%
Iroda	Vidék	5,363,706	1.62%
Kereskedelmi összesen	Budapest és környéke	67,189,711	20.27%
Kereskedelmi összesen	Vidék	12,023,199	3.63%
Lakó összesen	Budapest és környéke	9,400	0.0%
Lakó összesen	Vidék	-	0.0%
Logisztika Összesen	Budapest és környéke	22,625,794	6.83%
Logisztika Összesen	Vidék	25,561,688	7.71%
Egyéb Összesen	Vidék	-	0.0%
Telek összesen	Budapest és környéke	-	0.0%
Részösszesen		331,416,146	100%
Építés alatt álló ingatlan		-	0%
Összesen		331,416,146	100.0%

b) Ingtatlan csoportokra vonatkozó mutatók

BESOROLÁS	BUDAPEST				VIDÉK					ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA	IRODA	KERES- KEDELEM	LAKÓ	LOGISZ- TIKA	EGYÉB	
Féléves bérleti díj (eHUF)	5,579,019	2,998,885	-	913,256	303,208	608,062	-	369,699	-	10,772,129
Össz. Féléves bérleti díjból DEVIZA (eHUF)	4,553,176	533,695	-	670,437	303,081	16,944	-	282,556	-	6,359,889
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	224,164,355	73,224,457	9,400	23,318,285	6,221,483	12,446,841	-	27,460,915	-	366,845,736
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	198,642,648	67,189,711	9,400	22,625,794	5,363,706	12,023,199	-	25,561,688	-	331,416,146
Ingtatlan- jövödelmezőse g %	5.28	7.94	-	7.69	11.18	9.02		2.94		6.03
Fajlagos bérleti díjbevétele HUF/m2	23,938	57,220	-	10,237	48,936	18,667		6,781		23,262
Fajlagos ingatlanértéke k	869,782	1,168,476	494,737	265,961	776,561	375,784		419,737	-	703,978
Értéknövelő beruházások (eHUF)	1,268,633	360,670		45,999	-	11,415		19,405		1,706,122
Ingtatlanok adott időszaki piaci értékének %- os változása	-10.25	-8.73	-	3.17	13.79	3.50	-	6.99	-	9.07
Bérbeadottság %	52.32	11.49	-	86.81	100.00	99.94		99.61		63.98

c) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	2025.12.31	70,55%
	2026.06.30	69,41%
Bérlők száma	2026.06.30	333
Vevők száma	2026.06.30	1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség	298,72%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	7,4 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	0%

VII. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az Alapkezelő működésében 2026.06.30-ig nem állt be változás.

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 bérbevételéről.

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-korrekciónak 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 újraszervezését 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 bérlői 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 bérlők 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 bérlői és energiahatékonsági 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 kamatsökkentései 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 gyakorlók javadalmazása	89,755
Létszám	48

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

VIII. Az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre különleges szabályok vonatkoznak

1. Nem likvid eszközök aránya, melyekre különleges szabályok vonatkoznak

Az Alapban nincs olyan eszköz, melyre különleges szabályok vonatkoznak.

2. Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodások

Az Alap rendelkezésére álló 276,21 millió euró összegű likviditási hitelkeret teljes összegben feltétel nélkül lehívható. Tekintettel a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szakaszában foglaltakra, a hitelkeret teljes összege önmagában megfelel a likvid eszköz definíciónak.

3. Aktuális kockázati profil, kockázatkezelési rendszerek

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követi és méri az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. A visszaváltási megbízás a befektetési alapok likviditási kockázatának leggyakoribb és tipikusan legfontosabb forrása. Ezenkívül további kockázatot jelent az alap likviditására a befektetők koncentrációja, a származékos termékek esetében a mögöttes eszköz értékében bekövetkező változásokhoz kapcsolódó fedezetkiegészítési felhívás (margin call), valamint az ingatlanokhoz kapcsolódó lekötött tőkeigény (karbantartás, felújítás stb.). Az Alapkezelő rendszeresen stressztesztet végez mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amelyek lehetővé teszik számára, hogy értékelje az alap likviditási kockázatát.

Hitelkockázati kitettség áll fenn bankbetétek elhelyezésekor, vagy hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vásárlásakor, illetve tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok (részvények) megvásárlásakor. Az Alap fordulónapon rendelkezett hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokkal, valamint betétlekötéssel is.

Bérbeadás útján történő hasznosítás esetén a bérlői nemfizetésből eredő bérleti díj elmaradása jelentős mértékű kockázatot jelent. Az Alap bérlői jellemzően megbízható, fizetőképes bérlők, a 90 napon túli lejárt követelések mértéke elhanyagolható.

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 adott időszak alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

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

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024.12.31. eFt	2025.06.30 eFt
1	A. Befektetett eszközök	364,410,574	331,535,272
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	5,663	4,184
3	1. Szellemi termékek	5,663	4,184
4	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	364,404,911	331,531,088
5	1. Ingatlanok	317,242,967	314,319,053
6	2. Ingatlanok értékelési különbözete	46,571,908	16,945,727
7	3. Gépek, berendezések, felszerelések	7,969	27,070
8	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
9	5. Beruházások	305,507	5,640
10	6. Beruházásokra adott előlegek	276,560	233,598
11	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
12	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
13	B. Forgóeszközök	161,966,304	161,335,670
14	I. KÉSZLETEK	1,028,400	1,011,400
15	1. Ingatlankészletek	575,510	575,510
16	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	452,890	435,890
17	II. KÖVETELÉSEK	11,039,573	10,525,459
18	1. Követelések	11,210,112	10,617,574
19	2. Követelések értékvesztése (-)	-170,539	-92,115
20	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
21	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
22	III. ÉRTÉKPAPIROK	126,157,593	114,866,330
23	1. Értékpapírok	123,437,021	114,313,187
24	2. Értékpapírok értékelési különbözete	2,720,572	553,143
25	a) kamatokból, osztalékokból	1,243,951	1,632,429
26	b) egyéb	1,476,621	-1,079,286
27	IV. PÉNZESZKÖZÖK	23,740,738	34,932,481
28	1. Pénzeszközök	23,740,738	34,932,481
29	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
30	C. Aktív időbeli elhatárolások	440,569	1,192,228
31	1. Aktív időbeli elhatárolások	440,569	1,192,228
32	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
33	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	5,332,420	24,258,339
34	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	532,149,867	518,321,509

Budapest, 2026. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Források

Sor- szá m	A tétel megnevezése	2024.12.31. eFt	2025.06.30 eFt
40	E. Saját tőke	517,216,44 6	475,992,23 6
41	I. INDULÓ TŐKE	167,731,12 6	150,907,19 0
42	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	612,451,71 7	616,860,07 5
43	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	- 444,720,591	- 465,952,885
44	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	349,485,32 0	325,085,04 6
45	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	142,030,93 6	106,374,27 8
46	2. Értékelési különbözet tartaléka	55,077,790	42,193,099
47	3. Előző év(ek) eredménye	100,480,35 0	152,376,59 5
48	4. Üzleti év eredménye	51,896,244	24,141,074
49	F. Céltartalékok	36,693	36,692
50	G. Kötelezettségek	10,965,791	37,543,920
51	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
52	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10,965,791	37,543,920
53	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
54	H. Passzív időbeli elhatárolások	3,930,937	4,748,661
55	FORRÁSOK ÖSSZESEN	532,149,86 7	518,321,50 9

Budapest, 2026. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2025.01.01.-2025.12.31. eFt	2026.01.01.-2026.06.30. eFt
1	I. Értékesítés nettó árbevétele	35,144,267	15,904,483
2	II. Egyéb bevételek	24,331,135	4,897,200
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	1,782,955	0
4	IV. Működési költségek	26,083,906	13,839,109
5	V. Egyéb ráfordítások	12,221,487	2,933,377
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	36,885,749	23,002,478
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	4,376,559	2,890,601
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	51,896,244	24,141,074

Budapest, 2026. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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