

OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja

2026.01.01. - 2026.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2026. augusztus 31.

I. OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja
Az Alap rövid neve:	OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja
Az Alap típusa, fajtája	Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott nyíltvégű befektetési alap
Az Alap üzleti éve	megegyezik a naptári évvel
Alapkezelő: Alapkezelő székhelye Alapkezelő cégjegyzékszám:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 1026 Budapest, Riadó u. 5-11. 01-10-044185
Letétkezelő: Letétkezelő székhelye: Letétkezelő cégjegyzékszám:	OTP Bank Nyrt. 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585
Forgalmazó: Forgalmazó székhelye Forgalmazó cégjegyzékszám Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyrt. 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585 OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló Könyvvizsgáló székhelye: Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. 1132 Budapest, Váci út 20. 01-09-267553
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Szépfalvi Zsuzsanna
MKVK nyilvántartási száma:	005313
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1111-672
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-167/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.02.16.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozatlan.
Befektetési jegyek előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 1,- Ft, azaz egy forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN kód	HU0000716378
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

II. Vagyongkimutatás

adatok ezer Ft-ban

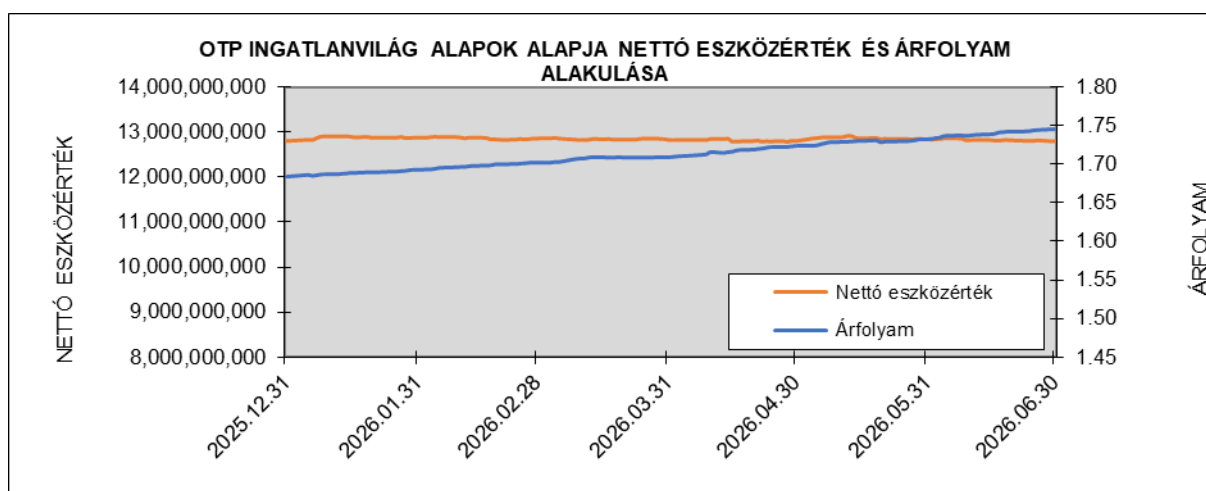
Megnevezés	2025.12.31.	Megoszlás %	2026.06.30.	Megoszlás %
Átruházható értékpapírok	12,506,434	99.48%	12,541,280	98.08%
Banki egyenlegek	30,666	0.24%	3,353	0.03%
Egyéb eszközök	179,515	1.43%	273,398	2.14%
Összes eszköz	12,716,615	101.15%	12,818,031	100.25%
Kötelezettségek	144,570	1.15%	31,380	0.25%
Nettó eszközérték	12,572,045	100.00%	12,786,652	100.00%

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az Alap 2016. február 18-án indult 215.000.000 db, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 215.000 eFt tőkével.

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
2016.02.16	215,000,000	215,000,000	0	215,000,000	1.000000
2016.06.30	639,975,489	641,224,118	1,248,629	645 663 902	1.008888
2016.12.31	849,763,434	1,061,908,897	211,150,601	854 041 855	1.005035
2017.12.31	847,487,408	190,277,385	153,748,085	914 136 470	1.078643
2018.12.28	2,129,352,187	1,501,431,995	259,964,343	2 292 886 946	1.076800
2019.12.31	1,862,874,785	358,021,863	624,067,790	2,106,889,858	1.130988
2020.12.31	5,609,095,321	4,073,277,167	304,010,037	6,607,263,296	1.177955
2021.12.31	14,438,782,014	9,838,122,546	952,524,625	17,599,975,323	1.218938
2022.12.31	8,166,136,615	1,667,903,018	8,028,885,748	10 572 348 112	1.294657
2023.12.29	7,044,515,890	189,804,260	1,306,471,567	9,901,805,419	1.405605
2024.12.31	8,627,588,702	3,134,350,311	1,062,586,176	13 632 220 856	1.580073
2025.12.31	7,593,487,078	1,238,387,572	2,268,104,491	12 792 082 026	1.684612
2026.06.30	7,324,329,188	737,552,097	1,006,709,987	12 786 651 843	1.745778

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



adatok Ft-ban

Dátum	Nettó eszközérték	Árfolyam
2025.12.31	12,792,082,026	1.684612
2026.01.30	12,878,377,129	1.693397
2026.02.27	12,852,554,514	1.702694
2026.03.31	12,820,248,947	1.709645
2026.04.30	12,789,736,298	1.724351
2026.05.29	12,847,785,552	1.732666
2026.06.30	12,786,651,843	1.745778

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

V. A befektetési alap összetétele

adatok Ft-ban

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			12,786,651,843	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			31,379,702	0.25%
I/1.	Hitelállomány			0	0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek			31,379,702	0.25%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			11,782,476	0.09%
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			1,581,561	0.01%
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0	0.00%
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0	0.00%
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0	0.00%
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0	0.00%
I/2.7.	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			3,417,895	0.03%
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			14,597,770	0.11%
I/3.	Céltartalékok			0	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00%
II.	KÖVETELÉSEK			12,818,031,545	100.25%
II/1.	Folyószámla, készpénz			3,353,005	0.03%
II/2.	Egyéb követelés			273,398,239	2.14%
II/2.1	Származtatott ügylet				0.00%
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0	0.00%
II/2.3	Egyéb követelés			273,398,239	2.14%
II/3	Lekötött betétek			0	0.00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0.00%
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	12,541,280,301	98.08%
II/4/1.	Állampapírok			1,299,201,760	10.16%
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			857,576,234	6.71%
	MAK2026/H	HUF	150,000,000	161,622,000	1.26%
	MAK2028/B	HUF	78,000,000	78,274,872	0.61%
	MAK2029/A	HUF	100,000,000	92,335,500	0.72%
	MAK2031/B	HUF	120,000,000	138,724,680	1.08%
	Rephun 0.125 09/21/28	EUR	590,000	195,926,968	1.53%
	Rephun 4 07/25/29	EUR	410,000	154,172,209	1.21%
	Rephun 5 02/22/27	EUR	100,000	36,520,005	0.29%
II/4/1/2.	Kincstárjegy			321,085,236	2.51%
	D260819	HUF	45,000,000	44,661,503	0.35%
	D260930	HUF	15,770,000	15,554,613	0.12%
	D261028	HUF	130,000,000	127,707,840	1.00%
	D270623	HUF	140,000,000	133,161,280	1.04%
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00%
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			120,540,290	0.94%
	ROMANI 1.75 07/13/30	EUR	180,000	59,052,428	0.46%
	ROMANI 2.875 05/26/28	EUR	175,000	61,487,862	0.48%
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			148,035,878	1.16%
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			148,035,878	1.16%
	WINGHOLDING 2027/I	EUR	400,000	148,035,878	1.16%
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00%
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00%
II/4/3.	Részvények			79,548,999	0.62%
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00%
II/4/3/2.	Külföldi részvények			79,548,999	0.62%
	PORR AG EQUITY	EUR	4,405	69,477,783	0.54%

	Wizz Air Holdings PLC	GBP	2,000	10,071,216	0.08%
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00%
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0.00%
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00%
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0.00%
II/4/5.	Befektetési jegyek			11,014,493,664	86.14%
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00%
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			11,014,493,664	86.14%
	Adventum MAGIS befektetési jegy	EUR	300,000	175,774,197	1.37%
	Adventum Satis befektetési jegy	EUR	1,000,000	368,228,069	2.88%
	Berrys I. Ingatlanfejlesztő Ingbef. Alap "A"	HUF	185,028,000	213,055,255	1.67%
	Biggeorge 27. "A" befjegy	HUF	124,740,600	194,354,592	1.52%
	Biggeorge 34. "A" befjegy	HUF	195,000,000	226,548,145	1.77%
	Biggeorge 44. "A" befjegy	HUF	50,000,000	109,360,339	0.86%
	LIVING II. Ingatlanfejlesztő Alap "A"	HUF	300,000,000	345,159,300	2.70%
	Marketprog Bond "I" befjegy	HUF	34,285,863	92,862,574	0.73%
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	703,397,089	1,185,077,788	9.27%
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	174,001,000	548,325,001	4.29%
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	1,025,000,000	3,230,052,775	25.26%
	OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	HUF	1,518,339,908	3,104,847,205	24.28%
	REALIS 1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	HUF	580,000,000	616,460,540	4.82%
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "A"	EUR	150,000	53,478,645	0.42%
	REALIS 4 Ingatlanfejlesztő Alap "B"	EUR	100,000	35,652,465	0.28%
	RFH Ingatlanbefektetési jegy "A"	EUR	800,000	334,415,704	2.62%
	WOOD&Company befektetési jegy	EUR	444,129	180,841,070	1.41%
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00%
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00%

VI. Árfolyam és időszaki hozam az Alap indulása óta

Dátum	Nettó eszközérték Ft	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték Ft
2016.02.16	215,000,000	1.000000
2016.06.30	645 663 902	1.008888
2016.12.31	854 041 855	1.005035
2017.12.31	914 136 470	1.078643
2018.12.28	2 292 886 946	1.076800
2019.12.31	2,106,889,858	1.130988
2020.12.31	6,607,263,296	1.177955
2021.12.31	17,599,975,323	1.218938
2022.12.31	10 572 348 112	1.294657
2023.12.29	9,901,805,419	1.405605
2024.12.31	13 632 220 856	1.580073
2025.12.31	12 792 082 026	1.684612
2026.06.30	12 786 651 843	1.745778

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.02.18-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i>	0.50%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	7.32%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	-0.17%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	5.03%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)	4.15%
2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31)	3.48%
2022. üzleti év (2021.12.31-2022.12.30.)	6.24%
2023. üzleti év (2022.12.31.-2023.12.31.)	15,04%
2024. üzleti év (2023.12.31.-2024.12.31.)	6,19%
2025. üzleti félév (2024.12.31-2025.12.31.)	6,62%
2026. üzleti félév (2025.12.31-2026.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	3,63%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci árfolyam 2026.06.30	Piaci érték Ft 2026.06.30
EUR határidős eladás	445,000	2026.07.10	383.3000	354.4524	12,837,170.0000
EUR határidős eladás	430,000	2026.11.19	388.8830	358.6911	12,982,529.0000
EUR határidős eladás	1,500,000	2026.08.10	395.9726	355.6027	60,554,808.0000
EUR határidős eladás	840,000	2027.01.25	406.4470	360.8414	38,308,733.0000
EUR határidős eladás	10,000	2026.11.19	400.0587	358.6911	413,676.0000
EUR határidős eladás	600,000	2026.07.10	402.7500	354.4524	28,978,544.0000
EUR határidős eladás	250,000	2027.01.15	400.9800	360.5216	10,114,605.0000
EUR határidős eladás	1,000,000	2026.08.17	352.4000	355.8624	-3,462,351.0000
Összesen					160,727,714

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.

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 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 bekövetkezett 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 bővílhet 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 törékenysége 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.

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 követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, 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 3-as, közepesen 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 eFt	2026.06.30 eFt
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.	2. Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	0	0
10.	B. Forgóeszközök	12,922,311	12,655,672
11.	I. Követelések	120,000	0
12.	1. Követelések	120,000	0
13.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
14.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
15.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
16.	II. Értékpapírok	12,505,103	12,551,203
17.	1. Értékpapírok	11,643,100	11,546,247
18.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	862,003	1,004,956
19.	a) kamatokból, osztalékokból	23,047	32,451
20.	b) egyéb	838,956	972,505
21.	III. PÉNZESZKÖZÖK	297,208	104,469
22.	1. Pénzeszközök	297,208	104,469
23.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
24.	C. Aktív időbeli elhatárolások	347	16
25.	1. Aktív időbeli elhatárolás	347	16
26.	2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	0	0
27.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	21,087	156,013
28.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	12,943,745	12,811,701

Budapest, 2026. augusztus 31.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

„A” MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2025.12.31 eFt	2026.06.30 eFt
29.	E. Saját tőke	12,813,077	12,788,073
30.	I. Indulótőke	7,600,861	7,322,254
31.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	23,487,209	24,219,361
33.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 15,886,348	- 16,897,107
34.	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	5,212,216	5,465,819
35.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási különbözete	972,222	771,761
36.	2. Értékelési különbözet tartaléka	883,090	1,160,969
37.	3. Előző év(ek) eredménye	1,454,703	3,356,904
38.	4. Tárgyévi eredmény	1,902,201	176,185
39.	F. Céltartalékok	-	-
40.	G. Kötelezettségek	128,711	20,311
41.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
42.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	128,711	20,311
43.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési	-	-
44.	H. Passzív időbeli elhatárolások	1,957	3,317
45.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	12,943,745	12,811,701

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. Pénzügyi műveletek bevételei	1,981,743	215,049
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	30,022	11,922
3.	III. Egyéb bevételek	7,132	3,575
4.	IV. Működési költségek	55,787	30,054
5.	V. Egyéb ráfordítások	865	463
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	1,902,201	176,185

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.