

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

2026.01.01-2026.06.30

FÉLÉVES JELENTÉS

2026. augusztus 31.

I. Általános adatok

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-40/2017. számú határozatával 2017. január 17-én vett nyilvántartásba, lajstrom szám: 1211-16. 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.)
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)
Ingatlanértékelő:	KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.)
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 Ft-ban

	2025.12.31	Megoszlás (%)	2026.06.30	Megoszlás (%)
Átruházható értékpapírok	3,097,989	7.22%	6,806,965	9.98%
Ingatlanok	71,432,353	166.38%	65,920,979	96.61%
Banki egyenlegek	227,931	0.53%	29,833	0.04%
Egyéb eszközök	15,872,740	36.97%	18,821,712	27.58%
Összes eszköz	90,631,012	211.10%	91,579,490	134.21%
Kötelezettségek	47,698,374	111.10%	23,344,843	34.21%
Nettó eszközérték	42,932,638	100.00%	68,234,647	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
2017.01.20	1,266,870,490	1,266,870,490	0	1,266,870,490	1.000000
2017.12.31	29,933,061,778	46,451,450,591	16,426,493,556	31,488,303,420	1.051957
2018.12.31	52,619,797,798	22,643,720,502	18,947,506	58,093,803,191	1.104029
2019.12.31	39,128,749,859	8,331,051,059	7,397,246,442	46,485,101,400	1.188004
2020.12.31	42,997,897,617	5,509,382,751	769,905,578	54,589,766,508	1.269592
2021.12.31	42,802,878,946	-	195,018,671	58,526,648,784	1.367353
2022.12.31	35,363,355,187	1,412,349,429	9,201,153,952	55,243,288,909	1.562162
2023.12.29	36,110,095,918	1,564,517,947	482,647,716	63,783,611,047	1.766365
2024.12.31	36,737,833,065	1,015,558,854	373,670,443	67,365,950,616	1.833694
2025.12.31	22,005,769,352	6,911,521,804	21,899,140,979	42,932,637,709	1.950972***
A sorozat:	15,275,892,193	181,644,645	21,899,140,979	29,788,317,903	1.950021
B sorozat:	1,468,928,863	1,468,928,863	0	2,859,467,841	1.946635
I sorozat:	5,260,948,296	5,260,948,296	0	10,284,851,965	1.954943
2026.06.30	33,361,293,021	11,780,750,553	169,671,422	68,234,647,048	2.045324***
A sorozat:	15,560,351,535	709,686,226	425,226,884	31,782,374,836	2.042523
B sorozat:	12,539,993,190	11,071,064,327	0	25,650,276,437	2.045478
I sorozat:	5,260,948,296	0	0	10,801,995,775	2.053241

**A nettó eszközérték készítés technikájának következtében az időszak 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, 2025.09.02-ét megelőzően az Alap fő sorozatának befektetési jegy árfolyamát tartalmazza, 2025.09.02-től 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, 2025.12.10-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	Hozam
2017. üzleti év indulástól (2017.01.20-2017.12.29) <i>nem évesített adat</i>	5.20%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28.)	4.95%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31.)	7.61%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31.)	6.87%
2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31.)	7.70%
2022. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31.)	14.35%
2023. üzleti év (2022.12.31-2023.12.31)	13.02%
2024. üzleti év (2023.12.31-2024.12.31)	3.81%
2025. üzleti év (2024.12.31-2025.12.31)	
- ebből A sorozat	6.34%
- ebből B sorozat	0.35%
- ebből I sorozat	2.81%
2026. üzleti félév (2025.12.31-2026.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	
- ebből A sorozat	4.74%
- ebből B sorozat	5.08%
- ebből I sorozat	5.03%

V. A befektetési alap összetétele

1. 2026. június 30-án

		<i>adatok Ft-ban</i>	
		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	68,234,647,048	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	23,344,843,046	34.21%
I/1.	Hitelállomány	19,403,103,025	28.44%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	3,941,740,021	5.78%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	78,334,502	0.11%
I/2.2.	Sikerdíj miatt	72,046,663	0.11%
I/2.3.	Letétkezelői díj miatt	7,128,876	0.01%
I/2.4.	Ingatlanszakértői díj	1,534,180	0.00%
I/2.5.	közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.6.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	19,692,094	0.03%
I/2.7.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	3,763,003,706	5.51%
I/3.	Céltartalékok	0	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0.00%
II.	KÖVETELÉSEK	91,579,490,094	134.21%
II/1.	Folyószámla, készpénz	29,833,274	0.04%
II/2.	Egyéb követelés	18,821,712,392	27.58%
II/3.	Lekötött bankbetétek	0	0.00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00%

II/4.	Értékpapírok	6,806,965,228	9.98%
II/5.	Ingatlanok, berendezések	65,920,979,200	96.61%
II/5.1.	Ingatlanok	62,480,979,200	91.57%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	3,440,000,000	5.04%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	0	0.00%

2. 2025. december 31-én

adatok Ft-ban

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	42,932,637,709	100.00%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	47,698,374,325	111.10%
I/1.	Hitelállomány	37,554,710,446	87.47%
I/2.	Egyéb kötelezettségek	9,369,579,509	21.82%
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	38,506,803	0.09%
I/2.2.	Sikerdíj miatt	107,845,915	0.25%
I/2.3.	Letétkezelői díj miatt	6,084,839	0.01%
I/2.4.	Ingatlanszakértői díj	0	0.00%
I/2.5.	közzétételi ktg. miatt	0	0.00%
I/2.6.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	22,392,924	0.05%
I/2.7.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	9,194,749,028	21.42%
I/3.	Céltartalékok	0	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	774,084,370	1.80%
			0.00%
II.	KÖVETELÉSEK	90,631,012,034	211.10%
II/1.	Folyószámla, készpénz	227,930,689	0.53%
II/2.	Egyéb követelés	15,872,267,449	36.97%
II/3.	Lekötött bankbetétek	0	0.00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	0	0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű	0	0.00%
II/4.	Értékpapírok	3,097,988,821	7.22%
II/5.	Ingatlanok, berendezések	71,432,352,600	166.38%
II/5.1.	Ingatlanok	68,312,352,600	159.12%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok	3,120,000,000	7.27%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások	472,475	0.00%

VI. Eszközök összetétele

1. Határidős ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	KÖTÉSI ÉRTÉK	PIACI ÁR	KÖTÉSI ÁR	POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft	LEJÁRAT
EUR határidős eladás	7,000,000	358.8844	360.4800	11,169,338.0000	2026.11.25
EUR határidős eladás	8,300,000	355.6027	395.9726	335,069,937.0000	2026.08.10
EUR határidős eladás	10,000,000	360.8414	406.4470	456,056,346.0000	2027.01.25
EUR határidős eladás	8,100,000	360.9053	403.2610	343,081,382.0000	2027.01.27
EUR határidős eladás	5,000,000	359.1419	391.4500	161,540,523.0000	2026.12.03
EUR határidős eladás	1,250,000	354.4524	402.7500	60,371,966.0000	2026.07.10
EUR határidős eladás	7,800,000	356.6767	392.4650	279,148,596.0000	2026.09.14
EUR határidős eladás	16,000,000	358.6588	398.5600	638,418,554.0000	2026.11.18
EUR határidős eladás	16,000,000	360.6495	401.1000	647,207,304.0000	2027.01.19
EUR határidős eladás	9,750,000	358.5787	392.7700	333,364,964.0000	2026.11.09
EUR határidős eladás	8,100,000	358.4976	385.6850	220,217,795.0000	2026.11.13
EUR határidős eladás	2,500,000	357.9688	368.2400	25,678,033.0000	2026.10.22
EUR határidős eladás	7,500,000	355.8624	350.9200	-37,067,636.0000	2026.08.17
EUR határidős eladás	7,000,000	354.8269	381.0900	183,841,815.0000	2026.07.20
EUR határidős eladás	8,000,000	361.6120	403.8600	337,983,610.0000	2027.02.26
Összesen				3,996,082,527	

2. Kamatswap ügyletek

DEVIZA / POZÍCIÓ	Partner	ÜGYLET NÉVÉRTÉKE	POZÍCIÓ ÉRTÉK eFt	LEJÁRAT
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	26 161 531,20	147 632	2028.03.31
SWAP EUR	OTP Bank Nyrt.	22 430 313,45	123 696	2028.03.31
Összesen			271 328	

3. Értékpapírok

Értékpapírok	Piaci érték eFt	Kategóriák aránya a nettó eszközértékre vetítve %
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	-	-
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	-	-
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	-	-
Egyéb átruházható értékpapírok	-	-
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	6,806,965	9.98%

4. Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók

a) Ingatlan funkcionális kategóriák szerinti értékei

Funkcionális kategória	Cím	Forgalmi ár eFt	Megoszlás %
Iroda	Budapest és környéke	62,480,979	94.782%
Építés alatt álló ingatlan	Budapest és környéke	3,440,000	5.218%
Összesen		65,920,979	100,00%

b) Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók

BESOROLÁS	BUDAPEST	ÖSSZESEN
MEGNEVEZÉS / FUNKCIÓ	IRODA	
Féléves bérleti díj (eHUF)	2,524,305	2,524,305
Féléves bérleti díjból DEVIZA alapú (eHUF)	2,437,316	2,437,316
Időszak eleji nyitó nettó eszközérték (eHUF)	68,312,353	68,312,353
Időszak végi záró nettó eszközérték (eHUF)	62,480,979	62,480,979
Ingatlan-jövedelmezőség %	7.94	7.94
Fajlagos bérleti díjbevétele HUF/m ²	41,267	41,267
Fajlagos ingatlanértékek	917,300	917,300
Értéknövelő beruházások (eHUF)	62,401	62,401
Ingatlanok adott időszaki piaci értékének %-os változása	- 8.63	- 8.63
Bérbeadottság %	89.19%	89.19%

c) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók

Mutató	Időpont/Számítás módja	Érték
Ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül	2025.12.31	166.38%
	2026.06.30	96.61%
Bérlők száma	2026.06.30	24
Vevők száma	2026.06.30	0
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj + üzemeltetési költség	756,46%
Bérleti szerződések átlagos futamideje - év	aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő	6,7 év
Tőkeáttétel	fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték	28,44%

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 miatti 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 bérleti 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 bérleti 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 bérletők 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 bérletők 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 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 bővíülhet 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 adott időszak alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

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. 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.

IX. Tőkeáttétel

Tőkeáttétel mértéke 2026.06.30-án: 28.44%. A tőkeáttétel megengedhető mértékében változás nem történt.

Budapest, 2026. augusztus 31.

Szécsi László Zoltán
Tőkepiaci és elemzési igazgató

Főfai András
Pénzügyi igazgató

Melléklet: Mérleg. eredménykimutatás

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2025.12.31 eFt	2026.06.30 eFt
1	A. Befektetett eszközök	67,961,735	63,124,665
2	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	67,961,735	63,124,665
3	1. Ingatlanok	62,483,988	62,309,125
4	2. Ingatlanok értékelési különbözete	5,477,448	350,099
5	3. Gépek, berendezések, felszerelések	299	265
6	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
7	5. Beruházások	0	465,176
8	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
9	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
10	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
11	B. Forgóeszközök	15,052,770	24,293,936
12	I. KÉSZLETEK	3,120,000	3,440,000
13	1. Ingatlankészletek	2,604,571	2,706,029
14	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	515,429	733,971
15	II. KÖVETELÉSEK	2,464,036	2,059,482
16	1. Követelések	2,464,036	2,059,482
17	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
18	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
19	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
20	III. ÉRTÉKPAPIROK	7,080,386	6,808,996
21	1. Értékpapírok	7,092,136	6,802,128
22	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-11,750	6,868
23	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
24	b) egyéb	-11,750	6,868
25	IV. PÉNZESZKÖZÖK	2,388,348	11,985,458
26	1. Pénzeszközök	2,388,348	11,985,458
27	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
28	C. Aktív időbeli elhatárolások	52,285	203,090
29	1. Aktív időbeli elhatárolások	52,285	203,090
30	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
31	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	1,014,536	4,154,115
32	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	84,081,326	91,775,806

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
34	E. Saját tőke	42,696,573	68,429,478
35	I. INDULÓ TŐKE	21,883,704	33,361,293
36	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	93,924,820	105,705,571
37	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-72,041,116	-72,344,278
38	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	20,812,869	35,068,185
39	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-16,575,226	-5,155,195
40	2. Forg.lévő bef.jegy eszközért.névért.különb	6,995,662	5,245,053
41	3. Értékelési különbözet tartaléka	15,504,823	30,392,432
42	4. Előző év(ek) eredménye	14,887,610	4,585,895
43	5. Üzlet évi eredménye	0	0
44	F. Céltartalékok	40,573,663	22,360,760
45	G. Passzív időbeli elhatárolások	35,438,616	17,695,376
46	H. Kötelezettségek	5,135,047	4,665,384
47	I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
48	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	811,090	985,568
49	FORRÁSOK ÖSSZESEN	84,081,326	91,775,806

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	7,440,378	3,228,649
2	II. Egyéb bevételek	30,257,874	10,544
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
4	IV. Működési költségek	3,888,610	1,282,122
5	V. Egyéb ráfordítások	23,602,652	210,867
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	6,851,746	4,489,715
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2,171,126	1,650,024
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	14,887,610	4,585,895

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.