

OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja

2025.01.01. - 2025.06.30.

FÉLÉVES JELENTÉS

2025. augusztus 29.

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
Az Alapkezelő neve Az Alapkezelő székhelye Az Alapkezelő cégjegyzékszáma:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 1026 Budapest, Riadó u. 1-3. 01-10-044185
A Letétkezelő cégneve: A Letétkezelő székhelye: A Letétkezelő cégjegyzékszáma:	OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585
Forgalmazó: Forgalmazó székhelye Forgalmazó cégjegyzékszáma Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság 1051 Budapest, Nádor u. 16. 01-10-041585 OTP Bank Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló Könyvvizsgáló székhelye: Könyvvizsgáló cégjegyzékszáma: Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve: MKVK nyilvántartási száma:	Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. 1132 Budapest, Váci út 20. 01-09-267553 Kónya Zsolt 007383
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: Lajstromszám: Felügyeleti határozat száma: Felügyeleti határozat kelte:	 1111-672 H-KE-III-167/2016 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

II. Vagyonkimutatás

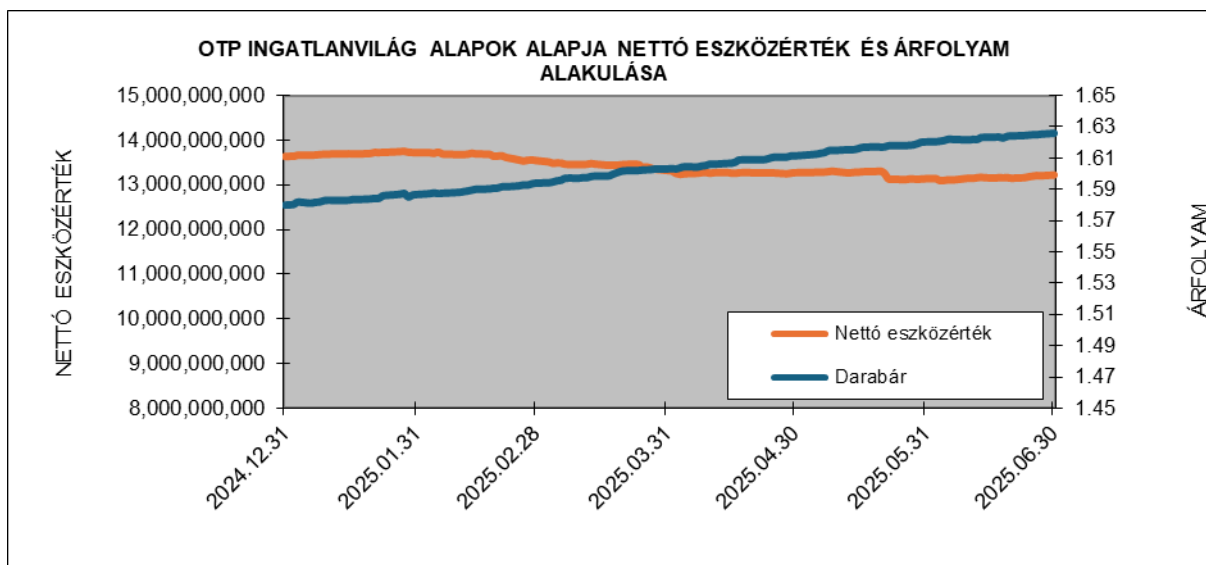
Megnevezés	2024.12.31. e Ft	2025.06.30. e Ft	Megoszlás %
Átruházható értékpapírok	13,190,370	12,850,172	97.21%
Banki egyenlegek	3,480	715	0.01%
Egyéb eszközök	532,711	411,526	3.11%
Összes eszköz	13,726,561	13,262,412	100.33%
Kötelezettségek	94,341	43,539	0.33%
Nettó eszközérték	13,632,221	13,218,875	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 BEF. JEGY	IDŐSZAK SORÁN VISSZAVÁLTOTT BEF. JEGY DB	IDŐSZAK VÉGI ZÁRÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK HUF	IDŐSZAK VÉGI EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK
		DB			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
2025.06.30	8,130,392,267	706,895,086	1,207,593,401	13,218,874,860	1.625859

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



DÁTUM	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK (Ft)	ÁRFOLYAM
2024.12.31	13,632,220,856	1.580073
2025.01.31	13,716,653,125	1.586817
2025.02.28	13,541,092,840	1.594103
2025.03.31	13,319,771,466	1.603165
2025.04.30	13,269,246,372	1.611452
2025.05.31	13,131,355,367	1.620286
2025.06.30	13,218,874,860	1.625859

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

V. A befektetési alap összetétele

				adatok Ft-ban	
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			13,218,874,860	100.00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			142,127,318	1.18
I/1.	Hitelállomány			0	0.00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			142,127,318	1.18
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			7,880,447	0.07
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			1,313,412	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.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			2,268,869	0.02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			130,664,590	1.09

I/3.	Céltartalékok			0	0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0.00
II.	KÖVETELÉSEK			12,160,840,771	101.18
II/1.	Folyószámla, készpénz			350,406	0.00
II/2.	Egyéb követelés			658,488,341	5.48
II/2.1	Származtatott ügylet				0.00
II/2.2	Befektetési jegy forgalmazás			0	0.00
II/2.3	Egyéb követelés			658,488,341	5.48
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	11,502,002,024	95.70
II/4/1.	Állampapírok			994,950,213	8.28
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			418,422,500	3.48
	MÁK2026/H	HUF	300,000,000	337,150,500	2.81
	MÁK2029/A	HUF	100,000,000	81,272,000	0.68
II/4/1/2.	Kincstárjegy			458,963,720	3.82
	D241223	HUF	200,000,000	193,958,000	1.61
	D250430	HUF	200,000,000	189,687,800	1.58
	D250625	HUF	80,000,000	75,317,920	0.63
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0.00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			117,563,993	0.98
	EUB 0 09/06/2024	EUR	150,000	59,043,789	0.49
	EUB 0 12/06/2024	EUR	150,000	58,520,204	0.49
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			166,713,879	1.39
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			166,713,879	1.39
	WINGHOLDING 2027/I	HUF	400,000	166,713,879	1.39
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0.00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0.00
II/4/3.	Résztvények			45,281,786	0.38
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			45,281,786	0.38
	PORR AG EQUITY	EUR	4,405	24,622,466	0.20
	Wizz Air Holdings PLC	GBP	2,000	20,659,320	0.17
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			10,295,056,146	85.66
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0.00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			10,295,056,146	85.66
	Adventum MAGIS befektetési jegy	HUF	300,000	159,439,434	1.33
	Adventum Satis befektetési jegy	HUF	1,000,000	435,196,645	3.62
	Marketprog Bond "I" bejjegy	HUF	34,285,863	75,041,400	0.62
	OTP IKON Származtatott Alap I sorozat	HUF	150,000,000	217,124,850	1.81
	OTP INGATLANALAP BEFJEGY	HUF	2,322,000,000	6,676,437,312	55.55
	OTP INGATLAN B sorozat	HUF	174,001,000	500,305,249	4.16
	OTP PRIME IA BEFJEGY	HUF	1,226,000,000	2,231,511,256	18.57
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0.00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0.00

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

adatok forintban			
	2023.12.29	2024.12.31	2025.06.30
Nettó eszközérték (Ft)	9,776,711,501	13,632,220,856	13,218,874,860
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.487921	1.580073	1.625859

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 (2024.12.31-2025.06.30.) <i>nem évesített adat</i>	2,90%

VII. Származtatott ügyletek

Ügylet típus	Irány	Kötési összeg	Lejárat	Kötési árfolyam	Piaci árfolyam	Piaci érték Ft
					2025.06.30	
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	200,000	2025.08.27	407.0683	403.2106	771,542
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	791,000	2025.11.17	410.3519	407.4716	2,278,327
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	206,000	2025.11.17	408.8106	407.4716	275,824
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	800,000	2025.09.10	416.0500	403.9217	9,702,649
EUR HATÁRIDŐS ÜGYLET	Eladás	840,000	2025.07.17	406.8300	401.1156	4,800,071
Összesen						17,828,413

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

1. Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az Alapkezelő működésében 2025.06.30-ig nem állt be változás.

2. Befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

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

2024-ben a teljes éves bruttó kereslet 502 ezer m² fölé emelkedett, ami 8%-os éves növekedést jelentett. A kínálati oldalon alig több mint 100 ezer m² új budapesti irodaállomány jelent meg, ami lényegében azonos a 2023-as szinttel. A korábban rekord alacsony üresedési ráta 2024 végén 14,1% volt, míg a tisztán bérirodapiaci ráta elérte a 17,46%-ot.

A bérleti szerződések újratárgyalása továbbra is meghatározó tényező volt: 2024 utolsó negyedében az újratárgyalások aránya 76%-ot tett ki, különösen a nagyobb, 2-3 ezer m²-es bérlők körében. Az új fejlesztések volumene stagnál, így a meglévő irodaházak versenyképessége és energiahatékonysága kulcsfontosságú. Az ESG-elvárások, valamint a normalizálódó, de továbbra is érzékelhető üzemeltetési költségek költséghatékony fejlesztésekre ösztönzik a tulajdonosokat.

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

A logisztikai ingatlanpiac 2025 első félévében is dinamikus maradt: a teljes bérlői kereslet meghaladta a 430 ezer m²-t, amit továbbra is az e-kereskedelem és az ipari szereplők erősödő igénye hajt. A főváros környéki modern ipari állomány kihasználtsága magas szinten maradt, miközben az országos üresedési ráta 2024 végén 7,9% volt, ami ugyan 1,7 százalékpontos növekedést jelentett, de még mindig kedvező szintet képvisel. Az éves új kínálat 461 ezer m² volt, és a teljes országos modern logisztikai állomány év végére 5,55 millió m²-re nőtt, ennek több mint kétharmada Budapest és agglomeráció területén található.

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

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

3. Jövőbeni kilátások

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

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

IX. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

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

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

X. 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.

XI. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

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

Budapest, 2025. augusztus 29.

Szécsi László Zoltán
Tőkepiaci és elemzési igazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: H-KE-III-558/2015.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31 eFt	2024.06.30 eFt
26.	E. Saját tőke	13,647,952	13,217,372
27.	I. Indulótőke	8,626,921	8,133,478
28.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	22,254,029	22,965,330
29.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-13,627,108	-14,831,852
30.	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	5,021,031	5,083,894
31.	" 1. Visszavásárolt befektetési jegyek		
32.	bevonási értékkülönbözete"	1,616,594	1,320,081
33.	2. Értékelési különbözet tartaléka	1,949,734	1,877,535
34.	3. Előző év(ek) eredménye	1,044,848	1,454,703
35.	4. Tárgyévi eredmény	409,855	431,575
36.	F. Céltartalékok	-	-
37.	G. Kötelezettségek	57,392	25,390
38.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
39.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	57,392	25,390
40.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete"		
41.	H. Passzív időbeli elhatárolások	1,897	1,995
42.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	13,707,241	13,244,757

Budapest, 2025. augusztus 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: H-KE-III-167/2016.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2024.01.01- 2024.12.31. eFt	2025.01.01- 2025.06.30. eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	545,719	471,320
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	92,772	17,906
3.	III. Egyéb bevételek	6,421	4,296
4.	IV. Működési költségek	48,186	25,707
5.	V. Egyéb ráfordítások	1,327	428
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	409,855	431,575

Budapest, 2025. augusztus 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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