

# **OTP Ingatlanbefektetési Alap**

**2025.01.01-2025.06.30**

## **FÉLÉVES JELENTÉS**

2025. augusztus 29.

## 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.

|                          |                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Alapkezelő:</b>       | OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.<br>(1026 Budapest, Riadó u. 1-3.)               |
| <b>Letétkezelő:</b>      | OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)                                             |
| <b>Forgalmazók:</b>      | OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)                                             |
|                          | CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt.<br>(1027 Budapest, Medve u. 4-14.)                |
|                          | Budapest Bank Zrt. (1138 Budapest, Váci út 193.)                                         |
| <b>Ingatlanértékelő:</b> | KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 99.)                                         |
|                          | SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft.<br>(1094 Budapest, Mester u. 54.I. em 1-6.) |
|                          | Grant Thornton Kft.<br>(West Point Business Center 1032 Budapest, Váci út 18. VIII. em.  |
| <b>Könyvvizsgáló:</b>    | Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.,<br>(1132 Budapest, Váci út 20.)                        |

## II. Az Alap vagyonkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján

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.

| <i>adatok ezer forintban</i> |                    |                    |                  |
|------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Megnevezés</b>            | <b>2024.12.31</b>  | <b>2025.06.30</b>  | <b>Megoszlás</b> |
| Átruházható értékpapírok     | 129,318,982        | 131,281,706        | 24.74%           |
| Banki egyenlegek             | 375,347,192        | 370,187,504        | 69.76%           |
| Ingatlanok                   | 21,082,632         | 7,321,820          | 1.38%            |
| Egyéb eszközök               | 31,910,051         | 37,266,345         | 7.02%            |
| <b>Összes eszköz</b>         | <b>557,658,857</b> | <b>546,057,375</b> | <b>102.90%</b>   |
| Kötelezettségek              | 23,778,879         | 15,397,516         | 2.90%            |
| <b>Nettó eszközérték</b>     | <b>533,879,978</b> | <b>530,659,859</b> | <b>100.00%</b>   |

# **1. Eszközök összetétele 2024. december 31.**

|            | MEGNEVEZÉS                                | E Ft                   | PORTFOLIÓ %   |
|------------|-------------------------------------------|------------------------|---------------|
|            | <b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>                  | <b>533,879,978,173</b> | <b>100.00</b> |
| <b>I.</b>  | <b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>                    | <b>23,778,878,586</b>  | <b>4.45</b>   |
| I/1.       | Hitelállomány                             | 0                      | 0.00          |
| I/2.       | Egyéb kötelezettségek                     | 20,123,075,757         | 3.77          |
| I/2.1.     | Alapkezelői díj miatt                     | 777,836,620            | 0.15          |
| I/2.2.     | Letétkezelői díj miatt                    | 58,209,008             | 0.01          |
| I/2.3.     | Ingatlanszakértői díj                     | 33,736,725             | 0.01          |
| I/2.4.     | Közzétételi ktg. miatt                    | 0                      | 0.00          |
| I/2.5.     | Költségként elszámolt egyéb tétel miatt   | 161,281,275            | 0.03          |
| I/2.6.     | Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség | 19,092,012,129         | 3.58          |
| I/2.7.     | Céltartalékok                             | 0                      | 0.00          |
| I/2.8.     | Passzív időbeli elhatárolások             | 3,655,802,829          | 0.68          |
|            |                                           |                        |               |
| <b>II.</b> | <b>ESZKÖZÖK:</b>                          | <b>557,658,856,759</b> | <b>104.45</b> |
| II/1.      | Folyószámla, készpénz                     | 1,039,965,756          | 0.19          |
| II/2.      | Egyéb követelés                           | 31,906,792,289         | 5.98          |
| II/3.      | Lekötött bankbetétek                      | 20,042,666,667         | 3.75          |
| II/3.1.    | Max. 3 hó lekötésű                        | 20,042,666,667         | 3.75          |
| II/3.2.    | 3 hónapnál hosszabb lekötésű              | 0                      | 0.00          |
| II/4.      | Értékpapírok                              | 129,318,981,737        | 24.22         |
| II/5.      | Ingatlanok, berendezések                  | 375,347,191,503        | 70.31         |
| II/5.1.    | Ingatlanok                                | 375,347,191,503        | 70.31         |
| II/5.2.    | Építés alatt álló ingatlanok              | 0                      | 0.00          |
| II/6.      | Aktív időbeli elhatárolások               | 3,258,807              | 0.00          |

### 3. Eszközök összetétele 2025. június30.

|            |                                           | ÖSSZEG/ÉRTÉK           | %             |
|------------|-------------------------------------------|------------------------|---------------|
|            | <b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>                  | <b>530,659,858,950</b> | <b>100.00</b> |
| <b>I.</b>  | <b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>                    | <b>15,397,516,242</b>  | <b>2.90</b>   |
| I/1.       | Hitelállomány                             | 0                      | 0.00          |
| I/2.       | Egyéb kötelezettségek                     | 11,014,179,336         | 2.08          |
| I/2.1.     | Alapkezelői díj miatt                     | 694,608,361            | 0.13          |
| I/2.2.     | Letétkezelői díj miatt                    | 51,972,189             | 0.01          |
| I/2.3.     | Ingatlanszakértői díj                     | 15,433,839             | 0.00          |
| I/2.4.     | közzétételi ktg. miatt                    | 0                      | 0.00          |
| I/2.5.     | Költséggént elszámolt egyéb tétel miatt   | 154,410,694            | 0.03          |
| I/2.6.     | Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség | 10,097,754,253         | 1.90          |
| I/2.7.     | Céltartalékok                             | 0                      | 0.00          |
| I/2.8.     | Passzív időbeli elhatárolások             | 4,383,336,906          | 0.83          |
|            |                                           |                        |               |
| <b>II.</b> | <b>ESZKÖZÖK:</b>                          | <b>546,057,375,192</b> | <b>102.90</b> |
| II/1.      | Folyószámla, készpénz                     | 1,319,687,166          | 0.25          |
| II/2.      | Egyéb követelés                           | 36,533,957,894         | 6.88          |
| II/3.      | Lekötött bankbetétek                      | 6,002,133,333          | 1.13          |
| II/3.1.    | Max. 3 hó lekötésű                        | 6,002,133,333          | 1.13          |
| II/3.2.    | 3 hónapnál hosszabb lekötésű              | 0                      | 0.00          |
| II/4.      | Értékpapírok                              | 131,281,705,839        | 24.74         |
| II/5.      | Ingatlanok, berendezések                  | 370,187,503,883        | 69.76         |
| II/5.1.    | Ingatlanok                                | 370,187,503,883        | 69.76         |
| II/5.2.    | Építés alatt álló ingatlanok              | 0                      | 0.00          |
| II/6.      | Aktív időbeli elhatárolások               | 732,387,077            | 0.14          |

### 3.1. Határidős ügyletek

| DEVIZA / POZÍCIÓ | KÖTÉSI ÉRTÉK | PIACI ÁR | KÖTÉSI ÁR | POZÍCIÓ ÉRTÉK Ft     | LEJÁRAT    |
|------------------|--------------|----------|-----------|----------------------|------------|
| EURO             |              |          |           |                      |            |
| ELADÁSI          | 39,000,000   | 400.6081 | 410.9000  | 401,384,632          | 2025.07.07 |
| ELADÁSI          | 24,000,000   | 403.8202 | 418.1750  | 344,515,980          | 2025.09.08 |
| ELADÁSI          | 5,000,000    | 401.4706 | 416.2610  | 73,952,108           | 2025.07.24 |
| ELADÁSI          | 12,500,000   | 402.1797 | 405.0900  | 36,378,836           | 2025.08.07 |
| ELADÁSI          | 35,000,000   | 407.2157 | 413.1600  | 208,051,814          | 2025.11.12 |
| ELADÁSI          | 38,000,000   | 401.0142 | 410.7088  | 368,394,253          | 2025.07.15 |
| ELADÁSI          | 35,000,000   | 401.8253 | 423.6840  | 765,054,911          | 2025.07.31 |
| ELADÁSI          | 27,000,000   | 400.2525 | 414.6685  | 389,232,460          | 2025.06.30 |
| ELADÁSI          | 30,000,000   | 405.2395 | 418.3579  | 393,552,390          | 2025.10.06 |
| ELADÁSI          | 35,000,000   | 404.3276 | 410.8048  | 226,703,389          | 2025.09.18 |
| ELADÁSI          | 17,000,000   | 407.5228 | 413.5832  | 103,026,913          | 2025.11.18 |
| ELADÁSI          | 35,000,000   | 407.3181 | 407.9368  | 21,655,898           | 2025.11.14 |
| ELADÁSI          | 8,000,000    | 407.6251 | 411.0470  | 27,374,968           | 2025.11.20 |
| ELADÁSI          | 42,000,000   | 406.3013 | 411.5000  | 218,344,745          | 2025.10.27 |
| ELADÁSI          | 10,000,000   | 401.4706 | 406.3800  | 49,094,217           | 2025.07.24 |
| ELADÁSI          | 39,000,000   | 402.1797 | 405.1750  | 116,816,968          | 2025.08.07 |
| ELADÁSI          | 30,000,000   | 405.9476 | 408.1400  | 65,770,632           | 2025.10.20 |
| ELADÁSI          | 45,000,000   | 402.3821 | 424.8600  | 1,011,505,377        | 2025.08.11 |
| ELADÁSI          | 27,000,000   | 405.0877 | 408.9325  | 103,810,894          | 2025.10.03 |
| ELADÁSI          | 20,000,000   | 405.7454 | 417.8800  | 242,691,360          | 2025.10.16 |
| ELADÁSI          | 27,000,000   | 406.5033 | 412.7450  | 168,525,998          | 2025.10.31 |
| ELADÁSI          | 30,000,000   | 408.3920 | 412.1700  | 113,340,316          | 2025.12.05 |
| ELADÁSI          | 11,000,000   | 400.6081 | 410.8900  | 113,101,050          | 2025.07.07 |
| ELADÁSI          | 5,000,000    | 402.7361 | 412.3000  | 47,819,442           | 2025.08.18 |
| ELADÁSI          | 30,000,000   | 401.3185 | 419.1000  | 533,445,387          | 2025.07.21 |
| ELADÁSI          | 8,000,000    | 402.7361 | 424.9800  | 177,951,107          | 2025.08.18 |
| ELADÁSI          | 30,000,000   | 402.4833 | 422.7700  | 608,601,746          | 2025.08.13 |
| ELADÁSI          | 19,500,000   | 404.1754 | 424.7300  | 400,814,732          | 2025.09.15 |
| ELADÁSI          | 20,000,000   | 404.0232 | 412.4500  | 168,536,230          | 2025.09.12 |
| ELADÁSI          | 10,000,000   | 407.5228 | 413.6700  | 61,472,067           | 2025.11.18 |
| ELADÁSI          | 39,000,000   | 401.1156 | 406.8300  | 222,860,443          | 2025.07.17 |
| ELADÁSI          | 40,000,000   | 404.5304 | 408.1250  | 143,785,264          | 2025.09.22 |
| ELADÁSI          | 20,000,000   | 404.6317 | 407.2100  | 51,565,189           | 2025.09.24 |
| ELADÁSI          | 32,000,000   | 407.8297 | 410.0400  | 70,728,368           | 2025.11.24 |
| ELADÁSI          | 15,000,000   | 406.8566 | 415.4300  | 128,601,611          | 2025.11.07 |
|                  |              |          |           |                      |            |
| USD              |              |          |           |                      |            |
| ELADÁSI          | 735,000      | 341.2116 | 395.2760  | 39,737,325           | 2025.06.30 |
| ELADÁSI          | 1,100,000    | 344.5636 | 376.7900  | 35,449,077           | 2025.11.28 |
| ELADÁSI          | 2,000,000    | 342.0069 | 368.4100  | 52,806,281           | 2025.08.08 |
| ELADÁSI          | 2,500,000    | 342.9564 | 361.6250  | 46,671,486           | 2025.09.22 |
|                  |              |          |           |                      |            |
| <b>Összesen:</b> |              |          |           | <b>8,353,125,864</b> |            |

### 3.2. Értékpapírok

| II/4. Értékpapírok                                            | Piaci érték eFt    | Arány az összes eszközre vetítve (%) |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| a tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok       | 27,955,881         | 5.27%                                |
| más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok | 0                  | 0.00%                                |
| a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok     | 0                  | 0.00%                                |
| egyéb átruházható értékpapírok                                | 6,134,591          | 1.16%                                |
| hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                       | 97,191,233         | 18.32%                               |
| <b>Összesen</b>                                               | <b>140,509,103</b> | <b>24.74%</b>                        |

### 3.3. Ingtatlan adatok

#### a) Ingtatlan funkcionális kategóriák szerinti értékadatai 2025.06.30.

*adatok ezer forintban*

| Funkcionális kategória     | Elhelyezkedés        | Forgalmi ár eFt    | Portfólió %   |
|----------------------------|----------------------|--------------------|---------------|
| Iroda                      | Budapest és környéke | 225,906,036        | 61.0%         |
| Iroda                      | Vidék                | 6,785,696          | 1.8%          |
| Kereskedelmi összesen      | Budapest és környéke | 75,542,881         | 20.4%         |
| Kereskedelmi összesen      | Vidék                | 14,555,638         | 3.9%          |
| Lakó összesen              | Budapest és környéke | 100                | 0.0%          |
| Lakó összesen              | Vidék                | -                  | 0.0%          |
| Logisztika Összesen        | Budapest és környéke | 23,142,952         | 6.3%          |
| Logisztika Összesen        | Vidék                | 9,769,242          | 2.6%          |
| Egyéb Összesen             | Vidék                | 1,339              | 0.0%          |
| Telek összesen             | Budapest és környéke | -                  | 0.0%          |
| <b>Részösszesen</b>        |                      | <b>355,703,884</b> | <b>96.1%</b>  |
| Építés alatt álló ingatlan |                      | 14,483,620         | 3.9%          |
|                            |                      |                    |               |
| <b>Összesen</b>            |                      | <b>370,187,504</b> | <b>100.0%</b> |

**b) Ingatlan csoportokra vonatkozó mutatók 2025.06.30.**

| BESOROLÁS                                                             | BUDAPEST    |                   |       |                 | VIDÉK     |                   |      |                 |         | ÖSSZESEN    |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------|-----------------|-----------|-------------------|------|-----------------|---------|-------------|
| MEGNEVEZÉS /<br>FUNKCIÓ                                               | IRODA       | KERES-<br>KEDELEM | LAKÓ  | LOGISZ-<br>TIKA | IRODA     | KERES-<br>KEDELEM | LAKÓ | LOGISZ-<br>TIKA | EGYÉB   |             |
| Féléves<br>bérleti díj<br>(eHUF)                                      | 6,697,608   | 3,174,115         | -     | 966,275         | 322,825   | 721,279           | -    | 197,399         | -       | 12,079,501  |
| Össz. Féléves<br>bérleti díjból<br>DEVIZA<br>(eHUF)                   | 5,349,759   | 673,497           | -     | 658,343         | 322,825   | 17,938            | -    | 197,399         | -       | 7,219,761   |
| Időszak eleji<br>nyitó nettó<br>eszközérték<br>(eHUF)                 | 233,581,925 | 78,418,244        | 100   | 24,001,693      | 7,086,710 | 15,031,787        | -    | 1,990,416       | 1,339   | 360,112,214 |
| Időszak végi<br>záró nettó<br>eszközérték<br>(eHUF)                   | 225,906,036 | 75,542,881        | 100   | 23,142,952      | 6,785,696 | 14,555,638        | -    | 9,769,242       | 1,339   | 355,703,884 |
| Ingatlan-<br>jövödelmezőse<br>g %                                     | 5.82        | 7.77              | -     | 8.37            | 9.12      | 9.33              |      | 5.30            |         | 6.59        |
| Fajlagos<br>bérleti<br>díjbevétele<br>HUF/m2                          | 58,148      | 114,361           | -     | 24,407          | 105,322   | 37,986            |      | 19,455          |         | 55,994      |
| Fajlagos<br>ingatlanértéke<br>k                                       | 949,840     | 1,313,744         | 5,263 | 275,131         | 982,438   | 377,470           |      | 445,413         | 669,500 | 795,979     |
| Értéknövelő<br>beruházások<br>(eHUF)                                  | 587,383     | 315,835           |       | 134,417         | 19,156    | 16,623            |      | 52,208          |         | 1,125,622   |
| Ingatlanok<br>adott időszaki<br>piaci<br>értékének %-<br>os változása | -3.54       | -4.07             | -     | 0.51            | -4.52     | -3.28             | -    | -2.91           | -       | -3.40       |
| Bérbeadottság<br>%                                                    | 74.27       | 92.91             | -     | 88.86           | 100.00    | 100.00            |      | 36.20           |         | 80.31       |
| Bérleti<br>szerződések<br>átlagos<br>futamideje -<br>év               |             |                   |       |                 |           |                   |      |                 |         | 7,7 év      |

**c) Ingatlanokra vonatkozó összesített mutatók 2025.06.30.**

| Mutató                                               | Időpont/Számítás módja                                                | Érték   |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül | 2024.12.31                                                            | 70,31%  |
|                                                      | 2025.06.30                                                            | 69.76%  |
|                                                      |                                                                       |         |
| Bérlők száma                                         |                                                                       | 329     |
| Vevők száma                                          |                                                                       | 1       |
|                                                      |                                                                       |         |
| Bérleti szerződések biztosítéki szintje              | biztosítékok értéke / egy havi nettó bérleti díj+üzemeltetési költség | 336.15% |
| Bérleti szerződések átlagos futamideje - év          | aktuális bérleti díjjal súlyozott átlagos hátralévő futamidő          | 7,7 év  |
| Tőkeáttétel                                          | fordulónapi hitelállomány / fordulónapi nettó eszközérték             | 0%      |

### III. Az Alap befektetési jegyei darabszámának, nettó eszközértékének, árfolyamának alakulása

| 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                                                     |
| 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                                                   |

\*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 félév (2024.12.31.-2025.06.30.) nem évesített adat: |                    |
| - ebből A sorozat                                                | 2.66%              |
| - ebből I sorozat                                                | 2.66%              |
| - ebből B sorozat                                                | 3.30%              |

#### V. Származtatott ügyletek

Az Alap 2025.06.30-án nyitva lévő határidős ügyleteit a II.2.1-es pontban részleteztük.

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

##### 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 m<sup>2</sup> fölé emelkedett, ami 8%-os éves növekedést jelentett. A kínálati oldalon alig több mint 100 ezer m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-es bérlők körében. Az új fejlesztések volumene stagnál, így a meglévő irodaházak versenyképessége és energiahatékonyasága 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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> volt, és a teljes országos modern logisztikai állomány év végére 5,55 millió m<sup>2</sup>-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 élénkülő 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.

## VII. Alapkezelő által kifizetett javadalmazás

| Megnevezés                                                                                                 | Összeg (e Ft) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 2025.01.01-2025.06.30 közötti 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.

## 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 250 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 stresszteszteket 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, azonban 2023-ban emelkedett a 90 napon túli lejárt követelések mértéke.

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, 2025. augusztus 29.

---

**Szécsi László Zoltán**  
Tőkepiaci és elemzési igazgató

---

**Garamvölgyi Erika**  
Háttérműveleti igazgató

**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

**Melléklet: Mérleg, eredménykimutatás**

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 1 | 0 | 8 | 6 | 5 | 3 | 6 | 4 | 9 | 9 | 9 | 1 | 5 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Statisztikai számjel

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

## "A" MÉRLEG Eszközök

| Sor-szám  | A tétel megnevezése                                                      | 2024.12.31.<br>eFt | 2025.06.30<br>eFt  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1</b>  | <b>A. Befektetett eszközök</b>                                           | <b>369,705,362</b> | <b>368,736,222</b> |
| 2         | I. IMMATERIÁLIS JAVAK                                                    | 326                | 214                |
| 3         | 1. Szellemi termékek                                                     | 326                | 214                |
| 4         | II. TÁRGYI ESZKÖZÖK                                                      | 369,705,036        | 368,736,008        |
| 5         | 1. Ingatlanok                                                            | 273,884,356        | 279,131,864        |
| 6         | 2. Ingatlanok értékelési különbözete                                     | 82,948,190         | 76,388,775         |
| 7         | 3. Gépek, berendezések, felszerelések                                    | 10,618             | 9,105              |
| 8         | 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete             | 0                  | 0                  |
| 9         | 5. Beruházások                                                           | 14,505,619         | 13,344,217         |
| 10        | 6. Beruházásokra adott előlegek                                          | 453,225            | 500,498            |
| 11        | 7. Beruházások, beruházásokra adott előlegek értékelési különbözete      | -2,096,972         | -638,451           |
| 12        | III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK                                       | 0                  | 0                  |
| 13        | 1. Hosszú lejáratú bankbetétek                                           | 0                  | 0                  |
| 14        | 2. Tartós részesedések                                                   | 0                  | 0                  |
| 15        | 3. Tartós részesedések értékelési különbözete                            | 0                  | 0                  |
| 16        | 4. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban                        | 0                  | 0                  |
| 17        | 5. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban értékelési különbözete | 0                  | 0                  |
| <b>18</b> | <b>B. Forgóeszközök</b>                                                  | <b>180,113,799</b> | <b>170,057,459</b> |
| 19        | I. KÉSZLETEK                                                             | 2,389,438          | 1,333,439          |
| 20        | 1. Ingatlankészletek                                                     | 2,336,666          | 749,916            |
| 21        | 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete                              | 52,772             | 583,523            |
| 22        | II. KÖVETELÉSEK                                                          | 22,220,470         | 14,188,573         |
| 23        | 1. Követelések                                                           | 22,631,286         | 14,504,999         |
| 24        | 2. Követelések értékvesztése (-)                                         | -410,816           | -316,426           |
| 25        | 3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete        | 0                  | 0                  |
| 26        | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete                              | 0                  | 0                  |
| 27        | III. ÉRTÉKPAPIROK                                                        | 132,305,035        | 129,937,394        |
| 28        | 1. Értékpapírok                                                          | 127,151,715        | 126,870,975        |
| 29        | 2. Értékpapírok értékelési különbözete                                   | 5,153,320          | 3,066,419          |
| 30        | a) kamatokból, osztalékokból                                             | 2,022,842          | 1,681,949          |
| 31        | b) egyéb                                                                 | 3,130,478          | 1,384,470          |
| 32        | IV. PÉNZESZKÖZÖK                                                         | 23,198,856         | 24,598,053         |
| 33        | 1. Pénzeszközök                                                          | 23,198,856         | 24,598,053         |
| 34        | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözet                             | 0                  | 0                  |
| <b>35</b> | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                                    | <b>554,322</b>     | <b>934,904</b>     |
| 36        | 1. Aktív időbeli elhatárolások                                           | 554,322            | 934,904            |
| 37        | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                         | 0                  | 0                  |
| <b>38</b> | <b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>                    | <b>-7,618,332</b>  | <b>8,795,083</b>   |
| <b>39</b> | <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>                                                 | <b>542,755,151</b> | <b>548,523,668</b> |

Budapest, 2025. augusztus 29.

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 1 | 0 | 8 | 6 | 5 | 3 | 6 | 4 | 9 | 9 | 9 | 1 | 5 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Statisztikai számjel

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

## "A" MÉRLEG Források

| Sor-szám  | A tétel megnevezése                                            | 2024.12.31.<br>eFt | 2025.06.30<br>eFt  |
|-----------|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>40</b> | <b>E. Saját tőke</b>                                           | <b>529,110,773</b> | <b>529,659,640</b> |
| 41        | I. INDULÓ TŐKE                                                 | 181,127,749        | 175,266,514        |
| 42        | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                    | 589,617,852        | 601,580,050        |
| 43        | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke                 | -408,490,103       | -426,313,536       |
| 44        | II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)                               | 347,983,024        | 354,393,126        |
| 45        | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | 169,063,696        | 157,556,487        |
| 46        | 2. Értékelési különbözet tartaléka                             | 78,438,978         | 88,195,349         |
| 47        | 3. Előző év(ek) eredménye                                      | 74,803,488         | 100,480,350        |
| 48        | 4. Üzleti év eredménye                                         | 25,676,862         | 8,160,940          |
| <b>49</b> | <b>F. Céltartalékok</b>                                        | <b>36,692</b>      | <b>36,692</b>      |
| <b>50</b> | <b>G. Kötelezettségek</b>                                      | <b>8,984,076</b>   | <b>14,210,963</b>  |
| 51        | I. HOSSZÚ LEJÁRATRA KÖTELEZETTSÉGEK                            | 0                  | 0                  |
| 52        | II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                             | 8,984,076          | 14,210,963         |
| 53        | III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET          | 0                  | 0                  |
| <b>54</b> | <b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>                        | <b>4,623,610</b>   | <b>4,616,373</b>   |
| <b>55</b> | <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>                                       | <b>542,755,151</b> | <b>548,523,668</b> |

Budapest, 2025. augusztus 29.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zrt.

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 1 | 0 | 8 | 6 | 5 | 3 | 6 | 4 | 9 | 9 | 9 | 1 | 5 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Statisztikai számjel

PSZÁF határozat száma: III/120.013-1/2002.

"A"  
EREDMÉNYKIMUTATÁS

| Sor-szám | A tétel megnevezése                  | 2024.01.01.-<br>2024.12.31.<br>eFt | 2025.01.01.-<br>2025.06.30.<br>eFt |
|----------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1        | I. Értékesítés nettó árbevétele      | 42,837,110                         | 17,709,932                         |
| 2        | II. Egyéb bevételek                  | 1,014,994                          | 190,371                            |
| 3        | III. Eladott áruk beszerzési értéke  | 8,016,705                          | 1,586,750                          |
| 4        | IV. Működési költségek               | 25,968,374                         | 12,643,019                         |
| 5        | V. Egyéb ráfordítások                | 1,877,139                          | 846,143                            |
| 6        | VI. Pénzügyi műveletek bevételei     | 31,294,134                         | 8,066,047                          |
| 7        | VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai | 13,607,158                         | 2,729,498                          |
| 8        | VIII. Fizetett, fizetendő hozamok    | 0                                  | 0                                  |
| 9        | IX. Tárgyévi eredmény                | 25,676,862                         | 8,160,940                          |

Budapest, 2025. augusztus 29.

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.