

Raiffeisen Ingatlan Alap Félèves jelentés 2026.

I. Raiffeisen Ingatlan Alap - általános információk

1. Alapadatok

Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
Lajstrom száma:	1211-04
Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt., SPB Befektetési Zrt
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Könyvvizsgáló neve:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft., Görbe János
Székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.
Ingatlanértékelő:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.
Székhelye:	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Fajtája:	nyilvános nyílt végű ingatlanalap
Harmonizációja:	ABA
78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1/B. § (2) bekezdése szerinti típusa:	ingatlanalap
Futamideje:	határozatlan

2. Az Alap stratégiája

Az Alap közvetlen ingatlan befektetéseket megvalósító alap, elsődleges célja az ingatlan portfólió bérbeadás révén történő üzemeltetése. Az Alapkezelő kisebb mértékben értéknövekedés elérésére is törekszik. Az ingatlan portfólió összeállítása során az Alapkezelő egyaránt befektet irodai, kiskereskedelmi, ipari és logisztikai ingatlanokba. Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban és egyéb vidéki településeken valósítja meg. Az Alapkezelő az Alap likviditásának biztosításához főleg betétekbe és a likvid eszközök minimum 20%-áig rövid futamidejű magyar állampapírokba fekteti az Alap ingatlanokon felüli vagyonát. Az Alap célja egyben a Minimum Hozamkorlátnak megfelelő teljesítmény túlteljesítése.

Az Alap „A” sorozata magyar forintban denominált, az Alapkezelő a sorozat esetében felmerülő devizakockázatot euró-magyar forint (EUR-HUF) deviza határidős ügyletekkel minimalizálja. A Raiffeisen Ingatlan Alap „B” és „C” sorozata szintén forintos, de a devizakockázatot egyik esetében sincs mérsékelve. Az Alap „D” és „D180” sorozata euróban, „U” és „U180” sorozata USA dollárban vásárolható meg, a felmerülő devizakockázatot utóbbi 4 sorozat mindegyikében aktívan menedzselte.

Az Alapkezelő az Alap esetében Minimum Hozamkorlátot alkalmaz, amelynek értéke a sikerdíj bevezetése óta minden évben felülvizsgálatra került a lenti táblázat szerint (az „A180”, „B”, „C”, „D180” és „U180” sorozatok esetében nem kerül alkalmazásra sikerdíj).

Minimum Hozamkorlát	2023.01.01-2023.12.31	2024.01.01-2025.01.12	2025.01.13-2025.12.31	2026.01.01-
„A” sorozat	6,0%	8,0%	9,33%	9,54%
„D” sorozat	2,5%	3,0%	6,38%	5,40%
„U” sorozat	3,5%	4,5%	8,19%	7,06%

Az alkalmazott Minimum Hozamkorlát nem jelent az Alap bármely sorozata teljesítményére vonatkozó konkrét ígéretet. Az Alapkezelő a Minimum Hozamkorlátot évente felülvizsgálja.

3. Az Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása (fordulónapon vagy a fordulónap előtti utolsó kereskedési napon)

	Árfolyam változás „A” sorozat	Árfolyam „A” sorozat Ft	Árfolyam változás „A180” sorozat	Árfolyam „A180” sorozat Ft	Árfolyam változás „B” sorozat	Árfolyam „B” sorozat Ft	Árfolyam változás „C” sorozat	Árfolyam „C” sorozat Ft	Árfolyam változás „D” sorozat	Árfolyam „D” sorozat €	Árfolyam változás „D180” sorozat	Árfolyam „D180” sorozat €	Árfolyam változás „L” sorozat	Árfolyam „L” sorozat Ft	Árfolyam változás „U” sorozat	Árfolyam „U” sorozat \$	Árfolyam változás „U180” sorozat	Árfolyam „U180” sorozat \$	Összesített Nettó eszközérték Ft
2026.06.30.	2,71%	3,740442	2,60%	1,621501	-	-	-5,48%	3,112623	0,44%	1,551270	0,43%	1,195413	3,00%	1,042475	1,04%	1,672809	1,13%	1,425877	63 194 909 968 Ft
2025.12.31.	6,89%	3,641895	6,96%	1,580341	-	-	-2,32%	3,293095	2,57%	1,544454	2,72%	1,190332	1,21%	1,012070	4,44%	1,655533	6,12%	1,410000	68 359 894 626 Ft
2024.12.31.	0,81%	3,406985	0,70%	1,477467	-	-	4,26%	3,371298	-2,69%	1,505816	-2,94%	1,158813	-	-	-1,22%	1,585093	-1,47%	1,328723	67 137 682 679 Ft
2023.12.29.	13,36%	3,379502	14,18%	1,467201	-1,52%	3,221763	-1,52%	3,233474	1,91%	1,547510	1,86%	1,193862	-	-	3,88%	1,604701	4,17%	1,348493	74 605 158 008 Ft
2022.12.30.	12,55%	2,981211	12,77%	1,285026	12,75%	3,271592	12,75%	3,283487	4,27%	1,518456	4,10%	1,172084	-	-	5,46%	1,544835	5,70%	1,294547	80 691 283 442 Ft
2021.12.31.	6,57%	2,648840	6,48%	1,139535	6,63%	2,901705	6,63%	2,912251	5,11%	1,456256	5,57%	1,125937	-	-	6,02%	1,464816	5,87%	1,224706	76 935 854 772 Ft
2020.12.31.	6,40%	2,485429	7,02%	1,070173	14,94%	2,721283	14,94%	2,731168	5,74%	1,385477	6,66%	1,066557	-	-	7,28%	1,381692	15,68%	1,156802	65 439 342 692 Ft
2019.12.31.	6,95%	2,335961	-	-	8,79%	2,367526	8,79%	2,376129	6,06%	1,310316	-	-	-	-	9,23%	1,287935	-	-	64 914 218 207 Ft
2018.12.28.	11,73%	2,184191	-	-	14,61%	2,176285	14,63%	2,184198	11,14%	1,235500	-	-	-	-	13,95%	1,179083	-	-	59 750 643 972 Ft
2017.12.29.	8,02%	1,954891	-	-	6,19%	1,898838	6,58%	1,905465	8,07%	1,111631	-	-	-	-	3,48%	1,034750	-	-	39 590 855 983 Ft
2016.12.31.	9,57%	1,809711	-	-	8,27%	1,788103	8,25%	1,787788	2,90%	1,028657	-	-	-	-	-	-	-	-	25 442 839 366 Ft

* Kbftv. 6.sz. melléklet, VI. Szerinti adatok

- A „D” jelű euro sorozat 2016. november 21-én, az „U” jelű dollár sorozat 2017. szeptember 1-én indult.
- Az „A180”, „D180” és „U180” sorozatok forgalmazása 2020. március 26-án indult.
- Az „L” jelű sorozat forgalmazása 2025. október 09-én indult.
- Az Alap „B” jelű sorozatának forgalomban lévő mennyisége 2024. március 26-án nullára csökkent.
- Az árfolyamváltozás százalékos mértéke a befektető által elérhető vagyonnövekedést mutatja be, amennyiben a teljes évben megtartotta befektetését. A fenti hozamok nem jelentenek garanciát a jövőre nézve és nincsenek összefüggésben az Alap jövőbeni hozamaival. A közölt hozam adatok nominálisak és az adott naptári évre vonatkoznak. Az adott sorozat indulásának évében a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

II. Vagyonkimutatás

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE

2026.01.05.

Instrumentum	Devizanem	ISIN	Névérték	Eszköz érték	%
Atruházható értékpapírok				10 382 244 120	15,20
2032/B MÁK	HUF	HU0000406087	4 000 000 000,00	4 047 412 000,00	5,92
D260218	HUF	HU0000525142	2 500 000 000,00	2 481 680 000,00	3,63
EU 260109	EUR	EU000A3L7AT2	10 000 000,00	3 853 152 120,00	5,64
Ingatlanok*				56 714 693 201	83,01
Banki egyenlegek				6 628 436 564	9,70
Folyósámla - EUR				-41 207 897	-0,06
Folyósámla - HUF				6 487 406 269	9,49
Folyósámla - USD				182 238 192	0,27
Követelések				853 035 242	1,25
Határidős ügyletek				853 035 242	1,25
Egyéb eszközök				1 168 097 228	1,71
Egyéb követelések				1 168 097 228	1,71
Összes eszköz				75 746 506 355	110,86
Kötelezettségek				-7 421 845 231	-10,86
Egyéb kötelezettségek				-1 345 996 933	-1,97
Határidős ügyletek				-264 915 567	-0,39
Hitel kamamt - EUR				-5 810 932 731	-8,50
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				18 844 480 787	HUF
Unitok száma				5 163 883 317	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,649285	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				156 203 361	HUF
Unitok száma				98 638 580	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,583593	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				0	HUF
Unitok száma				0	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				0,000000	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				11 136 868 539	HUF
Unitok száma				3 383 501 737	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,291521	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				53 053 561,26	EUR
Unitok száma				34 307 661	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,546406	EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat					
Nettó eszközérték				225 485,96	EUR
Unitok száma				189 193	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,191830	EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap L sorozat					
Nettó eszközérték				10 141 957 974	HUF
Unitok száma				10 000 000 000	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,014196	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				22 850 032,41	USD
Unitok száma				13 781 071	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,658074	USD
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat					
Nettó eszközérték				21 308,14	USD
Unitok száma				15 090	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,412070	USD

Kbftv 6. számú melléklet alapján

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE

2026.07.01.

Instrumentum	Devizanem	ISIN	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				9 228 493 600	14,60
2032/B MÁK	HUF	HU0000406087	6 200 000 000	6 250 021 600	9,89
D260819	HUF	HU0000525209	3 000 000 000	2 978 472 000	4,71
Banki egyenlegek				5 716 728 420	9,05
Folyószámla - EUR				198 928 617	0,31
Folyószámla - HUF				5 378 032 136	8,51
Folyószámla - USD				139 767 667	0,22
Követelések				877 656 859	1,39
Határidős ügyletek				877 656 859	1,39
Egyéb eszközök				3 630 491 396	5,74
Egyéb követelések				3 630 491 396	5,74
Ingatlanok				52 818 590 508	83,57
Összes eszköz				72 271 960 783	114,35
Kötelezettségek				-9 070 686 223	-14,35
Hitel - EUR				-5 352 139 585	- 8,47
Egyéb kötelezettségek				-3 230 583 112	- 5,11
Határidős ügyletek				-487 963 526	- 0,77
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				18 181 669 966	HUF
Unitok száma				4 864 443 624	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,737667	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				151 585 871	HUF
Unitok száma				93 551 715	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,620343	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				0	HUF
Unitok száma				0	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				0,000000	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				10 541 125 760	HUF
Unitok száma				3 383 501 737	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,115449	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				48 249 408,22	EUR
Unitok száma				31 126 058	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,550129	EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat					
Nettó eszközérték				217 489,06	EUR
Unitok száma				182 071	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,194529	EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap L sorozat					
Nettó eszközérték				10 417 563 007,00	HUF
Unitok száma				10 000 000	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,041756	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				21 483 449,23	USD
Unitok száma				12 850 912	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,671745	USD
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat					
Nettó eszközérték				21 502,72	USD
Unitok száma				15 090	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,424965	USD

Kbftv 6. számú melléklet alapján

III. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték

Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.01.05-én	5 163 883 317
2026. évben eladott befektetési jegyek	9 294 356
2026. évben visszaváltott befektetési jegyek	308 734 049
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.07.01-én	4 864 443 624
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2026.07.01-én	18 181 669 966
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2026.07.01-én	3,737667

Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.01.05-én	98 638 580
2026. évben eladott befektetési jegyek	-
2026. évben visszaváltott befektetési jegyek	5 086 865
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.07.01-én	93 551 715
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2026.07.01-én	151 585 871
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2026.07.01-én	1,620343

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.01.05-én	-
2026. évben eladott befektetési jegyek	-
2026. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.07.01-én	-
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2026.07.01-én	-
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2026.07.01-én	-

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.01.05-én	3 383 501 737
2026. évben eladott befektetési jegyek	-
2026. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.07.01-én	3 383 501 737
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2026.07.01-én	10 541 125 760
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2026.07.01-én	3,115449

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.01.05-én	34 307 661
2026. évben eladott befektetési jegyek	40 733
2026. évben visszaváltott befektetési jegyek	3 222 336
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.07.01-én	31 126 058
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2026.07.01-én	48 249 408
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2026.07.01-én	1,550129

Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.01.05-én	189 193
2026. évben eladott befektetési jegyek	-
2026. évben visszaváltott befektetési jegyek	7 122
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.07.01-én	182 071
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2026.07.01-én	217 489
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2026.07.01-én	1,194529

Raiffeisen Ingatlan Alap L sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.01.05-én	10 000 000 000
2026. évben eladott befektetési jegyek	-
2026. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.07.01-én	10 000 000 000
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2026.07.01-én	10 417 563 007
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2026.07.01-én	1,041756

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.01.05-én	13 781 071
2026. évben eladott befektetési jegyek	11 976
2026. évben visszaváltott befektetési jegyek	942 135
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.07.01-én	12 850 912
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2026.07.01-én	21 483 449
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2026.07.01-én	1,671745

Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.01.05-én	15 090
2026. évben eladott befektetési jegyek	-
2026. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.07.01-én	15 090
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2026.07.01-én	21 503
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2026.07.01-én	1,424965

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				9 228 493 600	14,60
D260819	HUF	HU0000525209	3 000 000 000	2 978 472 000	4,71
2032/B MÁK	HUF	HU0000406087	6 200 000 000	6 250 021 600	9,89
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				0	0,00
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				9 228 493 600	14,60
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				18 181 669 966	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat / HUF				151 585 871	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				0	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				10 541 125 760	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				48 249 408	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat / EUR				217 489	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap L sorozat / HUF				10 417 563 007	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				21 483 449	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat / USD				21 503	

Megjegyzés: az egyes értékpapír kategóriák között vannak átfedések, egy értékpapír több kategóriába is tartozhat.

2026 első felében az Alap ingatlanokon és látraszóló számlán elhelyezett, illetve lekötött banki betéteken felül kizárólag a fenti táblázatban feltüntetett tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok kategóriába sorolt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba (magyar állampapírokba) fektetett, a kezelési szabályzatban lefektetett befektetési elveknek megfelelően.

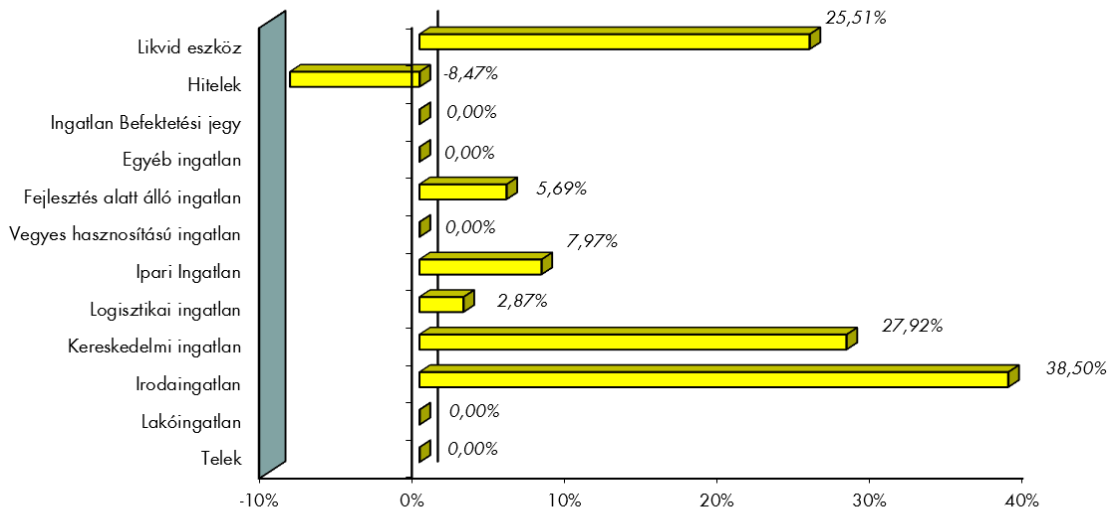
2016. november 15-től az Alap befektetési célja az ingatlanportfólió racionalizálása, illetve a megmaradó portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. Az Alap stratégiája alapján az Alap 2026 első felében is jelentős, 80% feletti ingatlankitettséggel futott.

Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében az Alapkezelő 2022-t megelőzően számos kisebb értékű ingatlant értékesített, 2022-ben viszont mindössze egy lakóingatlan értékesítése történt meg, míg 2023-2025 között nem került sor tranzakcióra, ahogy 2026 első felében sem. Az ingatlanok összértéke 2026 június végén így 147,7 millió euró volt, ami kis mértékű emelkedést jelent a 2025. év végi 146,9 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 82,9% volt. Az ingatlan érték változásban bérleti mozgások, futamidő változások, illetve egyéb bérleti szerződés módosítások, valamint piaci befektetési hozam változások nyomán végrehajtott ingatlan ártértékelések játszottak szerepet. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 14,6%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2026. június 30-án.

A likvid eszközök aránya mindenkor megfelelt a törvényi minimum elvárásoknak, a jogszabályban meghatározott minimum 15%-os likviditást az Alap részben azonnal lehívható hitelkerettel biztosította. A 2026. június 30-i fordulónappal az Alap 15 millió EUR hitellel és további 53,8 millió EUR hitelkerettel rendelkezett (a félév során a korábbi 57,5 millió eurós fel nem használt hitelkeret az Alapkezelő kezdeményezésére csökkent 53,8 millió euróra).

V. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2026.07.01.):



Az Alapkezelő által (Befektetési Alap képviselőjében) az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:

Az Alapnak nem volt ingatlan finanszírozási hitele.

Az Alapkezelő által (Befektetési Alap képviselőjében) megnyitott likviditási hitelkeret feltételei:

A hitel megnyitásának napja: 2016.09.07. összege: 12.000.000,- EUR

megnyitásának napja: 2019.04.30. összege további 18.000.000,- EUR

megnyitásának napja: 2020.04.09. összege további 17.500.000,- EUR

megnyitásának napja: 2024.09.18. összege további 25.000.000,- EUR

A kölcsön lejárat: 2027.02.25.

A kölcsön aktuális tőke összege: 68.800.000,- EUR

A hitel lehívás összege: 15.000.000,- EUR

A kölcsön kamata: változó

VI. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási időtáv
BAT PÉCS	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2	Logisztikai ingatlan	7 709	7 709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.	4568/165	Irodaingatlan	5 040	4 344	2005	2006	Hosszú táv
Off Highway (korábban DANA I.)	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Fejlesztés alatt álló ingatlan	16 264	16 264	2005	2006	Hosszú táv
DANA II.	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72	Ipari ingatlan	6 290	6 290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodaingatlan	9 940	9 529	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaújváros, Vasmű út. 39.	139/2/A/9, 139/2/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/9	Ipari ingatlan	18 368	17 922	2005	2006	Hosszú táv
RB KECSKEMET	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.	17/41/A/11	Kereskedelmi ingatlan	779	779	2002	2003	Hosszú táv
PARKWAY	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-60.	38462	Irodaingatlan	27 297	27 860	2007	2009	Rövid táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 138	4 450	2000	2002	Hosszú táv
OBI	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.	19605/12	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10 196	2004	2005	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fsz.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	Kereskedelmi ingatlan	195	195	2000	2000	Hosszú táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai út. 22.	22552/32/A/11	Kereskedelmi ingatlan	334	334	2005	2005	Hosszú táv
RB GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RB LŐRINC	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kólcsey u. 4-6. fszt.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
RÓZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1, 12583/9/A/2, 12583/9/A/3, 12583/9/A/4, 12583/9/A/5, 12583/9/A/6, 12583/9/A/7	Kereskedelmi ingatlan	7 752	7 426	1997	1998	Hosszú táv
SZINVAPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125/A/2, 6571/125/A/3, 6571/125/A/4, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6	Kereskedelmi ingatlan	19 396	19 023	2000	2001	Rövid táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 601	3 387	1998	1999	Rövid táv

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2025. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)		Elhelyezkedés		
Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	26 455 012 200	0	0	26 455 012 200
Kereskedelmi ingatlan	7 304 100 800	11 758 939 401	0	19 063 040 201
Logisztikai ingatlan	0	1 949 353 200	0	1 949 353 200
Ipari ingatlan	0	5 542 052 000	0	5 542 052 000
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	3 705 235 600	0	3 705 235 600
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	33 759 113 000	22 955 580 201	0	56 714 693 201

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2026. június 30. illetve 2026. I. félév (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	24 333 351 750	0	0	24 333 351 750
Kereskedelmi ingatlan	6 738 138 900	10 909 621 348	0	17 647 760 248
Logisztikai ingatlan	0	1 814 305 500	0	1 814 305 500
Ipari Ingatlan	0	5 040 289 800	0	5 040 289 800
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	3 593 461 050	0	3 593 461 050
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	31 071 490 650	21 357 677 698	0	52 429 168 348

Adatok: 2026. június 30. illetve 2026. I. félév.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2026. I. félév	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2026. I. félév	Fajlagos bérleti díjbevétel 2026. I. félév	Fajlagos ingatlan értékek 2026. I. félév	Piaci érték változása
Funkcionális kategória							
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	559 802 745	HUF	35,27%	2,30%	11 293	476 979	-8,66%
Kereskedelmi ingatlan	931 078 251	HUF	92,66%	5,28%	23 362	435 167	-7,95%
Logisztikai ingatlan	61 645 737	HUF	100,00%	3,40%	7 997	235 349	-7,31%
Ipari Ingatlan	256 287 529	EUR	100,00%	5,08%	11 363	223 477	-5,70%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	HUF, EUR	0%	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	203 844 434	EUR	100,00%	5,67%	11 374	195 637	-8,12%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	2 012 658 696						-8,05%

* A törvény előírása alapján számolt piaci érték változás a fejlesztés alatt álló ingatlan év végi – a fejlesztések folyamatos megvalósulása miatt az év során jelentősen emelkedő – értékében bekövetkezett értékcsökkenést a fejlesztés év eleji értékére vetíti, felnagyítva annak hatását.

	2024	2025.	2026. I. félév
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	89,34%	83,01%	82,96%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	2,97 év	3,93 év	4,18 év
Bérlők, vevők száma	175	174	173
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,83	3,63	3,53
Tőkeáttétel*	6,16%	8,50%	8,47%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

VII. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tevékenységi körében és tulajdonosi szerkezetében nem következett be változás 2026 első felében. Új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított az Alapkezelő.

A félév során az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya – a megelőző évek erőteljes bővülését követően – lassuló ütemben, de tovább emelkedett, így a 2025. év végi 778 milliárd forintos állomány hat hónap leforgása alatt 813 milliárd forint fölé emelkedett. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2026 júniusának végén 4,23% volt.

VIII. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 2026 első félévének tőkepiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

A magyar pénz- és állampapírpiac szempontjából 2026 első féléve kifejezetten kedvező időszaknak bizonyult. A félév során folytatódott az infláció mérséklődése, amely fokozatosan lehetővé tette a monetáris kondíciók lazítását. A választásokat követően számottevő elvárthozam csökkenés következett be a hosszabb lejáratú állampapírok piacán, mivel a befektetők javuló fiskális kilátásokat, szigorúbb költségvetési politikát és mérséklődő országkockázatot kezdtek árazni. A piac pozitívan fogadta az új gazdaságpolitikai irány körvonalazódását, az Európai Unióval való kapcsolatok javulását, az euróövezeti ambíciókat, valamint a korábban befagyasztott uniós források felszabadításával kapcsolatos fejleményeket.

A hozamcsökkenés különösen a 10 év feletti lejáratokon volt jelentős (a 10 éves magyar hozam 5,17% közelébe esett, ami 2022 februárja óta az egyik legalacsonyabb szintnek számított), ami a hosszú futamidejű állampapírok árfolyamának érdemi emelkedését eredményezte. A rövid lejáratú szegmensben ezzel szemben a monetáris politika körüli bizonytalanságok és az MNB óvatos kommunikációja miatt mérsékeltebb elmozdulások voltak megfigyelhetők. Az MNB februárban 25 bázispontos kamatcsökkentést hajtott végre, majd több hónapos kivárást követően júniusban újabb 25 bázispontos lépést tett, aminek eredményeként az alapkamat 6,00%-ra csökkent. A júniusi döntés indoklásában az MNB több kedvező tényezőt is kiemelt: a májusi infláció 1,8%-ra, a maginfláció 2,0%-ra csökkent, miközben a hazai gazdasági aktivitásban elsősorban a háztartási fogyasztás élénkülése játszott szerepet. A júniusi kamatcsökkentés hátterében az alacsony infláció mellett az erős forint is szerepet kapott; a forint az euróval szembeni, június végi 355-ös szintje közel 8%-os felértékelődést jelentett a félév során. Az iráni konfliktussal összefüggő globális kockázatkerülés időszakosan gyengítette a feltörekvő piaci devizákat, az MNB kommunikációjában ennek megfelelően többször is hangsúlyozta a prudens és óvatos megközelítés szükségességét.

A hozamgörbe a félév végére összességében érezhetően laposabbá vált, miközben a magyar állampapírok kockázati felára a régiós piacokhoz viszonyítva is csökkent. Az elvárthozam-csökkenés következtében a magyar kötvényindexek kiemelkedő teljesítményt értek el. Az éven belüli állampapírokat reprezentáló RMAX index 3,24%, míg a teljes állampapírpiac teljesítményét mérő MAX index 10,52% hozamot ért el az első félév során.

A hazai ingatlanpiac

Míg 2021-ben és 2022-ben a befektetési tranzakciók volumene Magyarországon még meghaladta az az 1 milliárd eurót, 2023-tól a piaci aktivitás megtorpant. A tartósan magas inflációs környezet hozamemelkedést és átárazódást indukált a globális befektetési piacokon, és ezzel párhuzamosan a piaci tranzakciós volumen drasztikusan visszaesett. Magyarországon 2023-ban az éves volumen közel 50%-os csökkenést mutatott, mindössze 630 millió euró volt, majd további mintegy 40%-os visszaesés után 2024-ben 387 millió eurót tett ki. Mind az aktivitás, mind az átlagos tranzakcióméret alacsony volt. Az ingatlanbefektetési piac 2025-ben élénkülést mutatott, az éves tranzakciós volumen 135%-os növekedéssel 910 millió eurót ért el.

2026 első félévében a befektetési tranzakciók volumene meghaladta az 500 millió eurót. A kiskereskedelmi szektor 40%-os részesedéssel vezette a piacot, amelyet az irodaszektor 32%-os aránnyal követett. A legnagyobb irodapiaci tranzakciók között szerepelt a WING Capital Square-re vonatkozó akvizíciója a CA Immótól, amely az eladó portfóliócsökkentési stratégiájának része volt. Az ipari ingatlanok iránt mind a prémium, mind a másodlagos szegmensben erős befektetői érdeklődés mutatkozott, miközben a szállodapiaci befektetési aktivitás visszafogott maradt. A tranzakciók között több nagyméretű ügylet is lezárult, miközben a hazai befektetők 78%-os részesedéssel maradtak dominánsak. Ezzel párhuzamosan a nemzetközi tőke szelektíven visszatért a piacra, többek között közép-kelet-európai és ázsiai befektetők részvételével. A prime hozamok negyedéves és éves összevetésben egyaránt változatlanok maradtak, ami azt jelzi, hogy a befektetői bizalom erősödése egyelőre nem eredményezett hozamcsökkenést.

2026 első félévében 4,47 millió négyzetméter modern irodaterületet tartunk nyilván a budapesti irodapiacon, amely 432 épület között oszlik meg. Az állomány döntő többsége spekulatív, azaz bérbeadásra fejlesztett irodaterület (78%), míg a saját használatban lévő területek a piac 22%-át teszik ki. A Váci úti irodafolyosó továbbra is a legnagyobb alpiac az irodaállomány nagyságát tekintve, itt található a spekulatív/bérletre kínált budapesti irodaterületek 25%-a. Az alpiac mérete meghaladja az 1,1 millió négyzetmétert.

2026-ban eddig mindössze 42.810 négyzetméter irodaterület került átadásra, amelynek 100%-át a BudaPart fejlesztés két épülete tette ki. Jelenleg összesen 100.035 négyzetméter irodaterület építése zajlik, és ezen kívül még több mint 1 millió négyzetméternyi projekt van az előkészítés különböző fázisaiban Budapesten. Az építés alatt lévő állományon belül számottevő azon beruházások aránya, ami állami megrendelésre készülő, egyedi igényekre szabott irodaház, illetve tartalmazza az MBH Bank saját tulajdonú székházát is. Ezen fejlesztések mérete meghaladja a 230.000 négyzetmétert, jelentős részük 2026 évvégéig kerül átadásra. A spekulatív fejlesztések volumene ugyanakkor jelentősen alacsonyabb, ezek összesen mintegy 75.585 négyzetmétert tesznek ki 2026-2027. évi átadással.

A 2026 első féléves kereslet a budapesti irodapiacon 215.042 négyzetmétert tett ki, ami hasonló érték, mint az előző év azonos időszakában regisztrált. A szerződeshosszabbítások az összes bérbeadás 53%-át tették ki, az új bérbeadások 21%-ot, a bővülések 5%-ot jelentettek, míg a saját tulajdonba vétel esetében a részesedés kiemelkedően magas volt, 20%-ot tett ki. A nettó felszívás negatív értéket ért el -8.466 négyzetméterrel, az üresedési ráta 12,2%-ra csökkent a negyedik negyedév végére a növekvő végfelhasználói keresletnek köszönhetően.

2026 második negyedévének végén a Belváros (CBD) prime bérleti díja 25,0-ről 26,0 euró/m²/hó szintre emelkedett, amelyre 2022 harmadik negyedéve óta nem volt példa. A Váci úti alpiac prime bérleti díja 2026 második negyedévében éves összevetésben 10,5%-kal, 19,0-ről 21,0 euró/m²/hó értékre nőtt. A Dél-Buda alpiacon 2,6%-os emelkedés történt, 19,0-ről 19,5 euró/m²/hó értékre. A Nem központi-Buda alpiacon ezzel szemben 2,7%-os csökkenést regisztráltunk, míg a Nem központi-Pest alpiac prime bérleti díja változatlanul 16,0 euró/m²/hó maradt.

A prime irodahozamszintek 2022. második felétől 2024. harmadik negyedévéig emelkedtek, ugyanakkor a Belvárosi prime hozam korrigált, és 25 bázisponttal 6,25%-ra csökkent 2024 végén. Ez a hozamszint 2026 közepéig sem változott. A legtöbb régiós fővárosban 2026-ban is főként stagnáló prime hozamszinteket regisztráltunk. Budapesthez képest alacsonyabb hozam figyelhető meg Prágában, ahol a prime irodapiaci hozam 5,00%, valamint Varsóban, ahol jelenleg 5,75%. A legmagasabb hozamszintek a bukaresti és szófiai piacon láthatók, egyaránt 7,25%-on. Pozsonyban a jelenlegi prime irodapiaci hozam, Budapesthez hasonlóan, 6,25%.

Budapesten és az agglomerációban 2026. második felének végén 4,18 millió négyzetméter spekulatív ipari-logisztika területet tartottunk nyilván 256 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 89%-a található logisztikai parkokban, míg a fennmaradó 11% városi logisztikai besorolású ingatlan. Az állomány 91%-a raktárterület, míg a fennmaradó 9%, mintegy 380 ezer négyzetméter irodaterület.

2026 első félévében a teljes kereslet 367.922 négyzetmétert tett ki Budapesten és az agglomerációban, ami 28,4%-os keresletnövekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A nettó bérbeadás 249.202 négyzetmétert tett ki, ami a bérbeadási volumen 68%-a. A szerződeshosszabbítások 32%-os aránya így alacsonyabb a megelőző évhez képest. Az előbérleti szerződések aránya a teljes kereslet 20 százalékát érte el, az új szerződések aránya szintén magas, 41%, míg a bővüléseké 7%.

2026-ban 71.270 négyzetméter ipari és logisztikai terület került átadásra Budapesten és környékén 3 épületben. Az ipari és logisztikai állomány dinamikus növekedésen van túl, ami 2022-ben kezdődött. A fejlesztési aktivitás továbbra is magas; 2026-2027-re tervezett átadással jelenleg 326.000 négyzetméter ipari terület van építés alatt Budapesten és környékén, aminek 57 százalékára előbérleti szerződéssel rendelkeznek a fejlesztők.

A nettó felszívás az év első felében pozitív tartományba fordult, az üresedés 14,8%-on realizálódott. Az üresedési ráta éves alapon nőtt. Ugyanakkor jelentősen élénkült a bérbeadási piac éves összevetésben, ami a bérlői kereslet tartósságát mutatja. A hazai bérbeadási aktivitás 74%-a Budapesthez kötődött.

A prémium bérleti díjak Budapest tágabb vonzáskörzetében 2026 első negyedévében négyzetméterenként 5,45 €-ra mérséklődtek, ami stabil maradt a második negyedévben is. A régiós bérleti díjak stabilak maradtak. A bérbeadók továbbra is jelentős ösztönzőket kínálnak a régebbi ingatlanállomány esetében, miközben a prémium kategóriájú ingatlanoknál a bérleti díj-növekedési potenciál megmaradt.

Hozamok tekintetében a budapesti ipari és logisztikai piac továbbra is az egyik legmagasabb hozamon értékelt piac maradt a régióban. A prime hozamok Budapesten és az agglomerációjában 2025 második negyedéve óta stabilan 6,75%-on állnak. Prágában jelenleg 4,75%-on áll a prime hozamszint, míg Pozsonyban 6,00%, Varsóban 6,40%, Bukarestben pedig 7,50%-os prime hozamot rögzítettünk.

Az elmúlt években a kiskereskedelmi piac bővülése mérsékelt volt. A meglévő bevásárlóközpontok tulajdonosai jellemzően felújításokra koncentráltak, vagy kifejezetten energetikai korszerűsítéseket végeztek el: 2022 első negyedévében GoBuda néven újraindított az Euro Center Bevásárlóközpont, 2022 júniusában a Campona felújítása fejeződött be, míg 2023 októberében megnyitott a teljesen átépített Corvin Áruház, valamint az év során megtörtént a Westend és a KÖKI ételudvarának felújítása.

2026-ban az általunk regisztrált kiskereskedelmi ingatlanállomány 4,24 millió m²-t tett ki. A piacon továbbra is korlátozott fejlesztési aktivitás megfigyelhető. 2026 első felében mintegy 23.260 m² új kiskereskedelmi terület került piacra három új fejlesztés átadásával. Az új kínálatot az Alba Mall Bevásárlóudvar, a kistarcsai OBI és a Malom utcai Bevásárlópark növelte.

Az év hátralévő részében mintegy 37 654 m² új fejlesztés átadása várható. A projektek között szerepel a pécsi Bányavasút utcai Kereskedelmi Központ, a karcagi ShopM4 Bevásárlóközpont, az M3-as autópálya bagi kijáratánál létesülő MyRa Retail Park, valamint a salgótarjáni Stop Shop. Az átadásokra várhatóan 2026 harmadik és negyedik negyedéve, valamint 2027 első negyedéve során kerül sor.

A prime bérleti díjak a bevásárlóközpontok esetében 2023 első negyedéve és 2025 vég között 95 euró/m²/hó szinten stagnált, 2026 első negyedévében azonban 100 euró/m²/hó szintre emelkedtek, amely változatlan maradt a második negyedévben is, ami éves összevetésben 5,3%-os növekedést jelent. A retail parkok prime bérleti díjai esetében szintén stabilitást regisztráltunk az elmúlt közel 2 évben. Itt jelenleg 13,5 euró/m²/hó prime bérleti díjat rögzítünk. A bevásárló utcáknál éves alapon jelentős prime bérleti díj növekedést látunk, ezt a Váci utca esetében 150 euró/m²/hó-ra és a Fashion Street esetében 160 euró/m²/hó-ra becsüljük.

Hozamok tekintetében a bevásárlóközpontok esetében 2023. év vége óta változatlanul 7,25%-os hozamszintet tartunk nyilván. A Váci utcában és a Fashion Streeten 2025 negyedik negyedévében hozamcsökkenést regisztráltunk, a bevásárló utcák prime hozama 6,25%-on nyilvántartott. Ez 2026 első és második negyedévében változatlan maradt, ami negyedéves alapon stagnálást, éves összevetésben pedig 50 bázispontos csökkenést jelent. A Váci utca hozamszintje közelebb került a varsói 6,55%-os értékhez, azonban még továbbra is a régió magasabb hozamú bevásárlóutcai közé tartozik. Közép-kelet európai összehasonlításban a hozamok változatlan szinten rögzítettek, kivételt képez Prágában a bevásárlóközpontok hozama, ami 25 bázisponttal, 5,50%-ra mérséklődött.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

Az Alapkezelő 2026 januárjában kezdeményezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását. A módosítást az MNB a H-KE-III-133/2026. sz. határozatával hagyta jóvá, a módosított kezelési szabályzat befektetési politikát érintő rendelkezései 2026. április 01-én léptek hatályba. A módosításra a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet változása miatt került sor, amelynek értelmében az Alap köteles eszközeinek legalább 10%-át éven túli állampapírba, és további legalább 5%-át legfeljebb egyéves futamidejű vagy egyéves hátralévő futamidejű állampapírba fektetni.

A kezelési szabályzat fenti módosítása az Alap 2026 első félévi befektetési stratégiáját és teljesítményét csak kis mértékben befolyásolta.

A befektetési politikára ható egyéb tényező nem merült fel az időszak során.

3. Hozamfizetés

Az Alap 2026 első felében hozamot nem fizetett.

IX. Az ABA nem likvid eszközeinek aránya, kezelése, likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodások, az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

a) Az ABA nem likvid eszközeinek aránya és kezelése, likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodások

Az Alapot érintő 2016. novemberi változásokat követően az Alapkezelő a Kbftv. 4. § (1) bekezdés 69. pont, illetve 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdés szerinti likvid eszközök minimális arányát a törvényi előírásokkal összhangban 15%-ban, maximális arányát az Alap kezelési szabályzatában 60%-ban határozta meg.

A Kbftv. 4. § (1) bekezdés 69a. pontja szerinti Likviditáskezelési eszközök alkalmazásának, illetve az Alapkezelő és az Alap meglévő folyamatainak és technikai infrastruktúrájának felkészítése érdekében az Alap 2027. április 16. napjáig köteles megfelelni a Kbftv., valamint az LMT RTS vonatkozó rendelkezéseinek. Az LMT RTS 10. cikkének értelmében az Alapot a vonatkozó rendelkezéseknek való megfelelésig, illetve legkésőbb 2027. április 16. napjáig úgy kell tekinteni, hogy megfelel az LMT RTS rendelkezéseinek, illetve az a Kbftv. 36. § (1) és (2) bekezdése szerinti megfeleléssel is összhangban áll.

Az Alapkezelő – a Kbftv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett – a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-t bízta meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-re, mint ún. külső, független értékelőre ruházta át. Az Alap egyéb eszközeinek és kötelezettségeinek tekintetében az értékelési funkciót az Alapkezelő maga látja el a mindenkor érvényes Értékelési Politikájában leírtaknak megfelelően.

Az Alapkezelő az Alap portfóliójába kerülő egyéb eszközök bármelyikét illikviddé minősítheti objektív vagy szubjektív kritériumok szerint (amennyiben az elérhető piaci ár 30 napnál régebbi, az adott pénzügyi eszköz automatikusan az illikvid eszközök közé sorolódik, minden más esetben az mérlegelés kérdése). Az illikviddé minősített eszközök ún. nehezen értékelhető eszköznek minősülnek az ABAK-rendelet 71. cikk (2) bekezdés e) pontja alapján, ahol jelentős lehet a kockázata annak, hogy a piacon megfigyelhető árra alapozott értékelés esetleg nem megfelelő.

Az Alapban 2026.06.30-án nem voltak illikvidnek minősített egyéb eszközök, és az Alap egyik eszköze esetén sem került sor a Kbftv. 128. § szerinti, az illikviddé vált eszközök a befektetési alap portfólióján, illetve az azokat megtestesítő befektetési jegyek a befektetési jegyek állományán belül történő elkülönítésének alkalmazására.

b) Az ABA aktuális kockázati profilja

Kockázati profil: 6

A fenti kockázati besorolás a jogszabályi előírásokból fakadóan automatikus, tekintettel arra, hogy az alap portfóliójában olyan eszközök találhatók, amelyeknek az ározása a havinál kisebb rendszerességgel történik. Az Alap kockázat/nyereség profil szerinti 6. kategóriába történő besorolása összefüggésben van azzal, hogy az ingatlan piacokat időről időre nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik. A szintetikus mutató számításának a módszertana 2022 dec. 30-tól megváltozott, ezért a mutató értéke, a korábbiakban feltüntetett értékekkel nem összehasonlítható.

X. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások, a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege

a) A teljes nettósított kockázati kitettségre vonatkozó limit:

Az Alap a Kbftv. rendelkezései szerint - származtatott ügyletek figyelembevételével - számított teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az Alap Nettó eszközértékének 200%-át.

b) Az Alap teljes nettó kockázati kitettsége 2026.06.30-án: 108,41%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2026.06.30-án: 144,78%

XI. További információk

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljeshozam-csereügyleteket 2026 első felében (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Budapest, 2026. augusztus 26.

Simon Péter Váradi Zoltán
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.