

# Raiffeisen Ingatlan Alap Féléves jelentés 2024

# 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.
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Könyvvizsgáló neve:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.
Ingatlanértékelő:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.
Székhelye:	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Típusa:	nyilvános nyílt végű ingatlan alap
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlan alap
Harmonizációja:	ABA
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 devizakockázat 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-től
„A” sorozat	6,0%	8,0%
„D” sorozat	2,5%	3,0%
„U” sorozat	3,5%	4,5%

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 „U” sorozat	Árfolyam „U” sorozat \$	Árfolyam változás „U180” sorozat	Árfolyam „U180” sorozat \$	Összesített Nettó eszközérték Ft
2024.06.28.	-0,82%	3,351846	-0,91%	1,453834	-	-	-0,55%	3,251272	-2,99%	1,501242	-3,03%	1,157657	-2,29%	1,567874	-2,45%	1,315405	69 606 566 929 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
2015.12.31.	5,11%	1,651596	-	-	5,11%	1,651596	5,11%	1,651596	-	-	-	-	-	-	-	-	22 789 201 486 Ft
2014.12.31.	13,69%	1,571258	-	-	13,69%	1,571258	13,69%	1,571258	-	-	-	-	-	-	-	-	23 483 841 211 Ft

- 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 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 2024.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Átruházható értékpapírok</b>				<b>4 292 664 700</b>	<b>5,79</b>
D230927	HUF	HU0000524749	3 351 140 000	3 272 723 324	4,41
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	100 364 376	0,14
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	400 000 000	400 312 000	0,54
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	519 265 000	0,70
<b>Ingatlanok</b>				<b>61 257 604 411</b>	<b>82,62</b>
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>7 954 455 353</b>	<b>10,73</b>
Folyószámla - EUR				2 285 493 531	3,08
Folyószámla - HUF				4 749 416 258	6,41
Folyószámla - USD				919 545 564	1,24
<b>Követelések</b>				<b>1 245 053 541</b>	<b>1,68</b>
Határidős ügyletek				1 245 053 541	1,68
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>1 655 635 614</b>	<b>2,23</b>
Egyéb követelések				1 655 635 614	2,23
<b>Összes eszköz</b>				<b>76 405 413 619</b>	<b>103,05</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-2 263 346 206</b>	<b>-3,05</b>
Egyéb kötelezettségek				-2 204 055 072 -	2,97
Határidős ügyletek				-59 291 134 -	0,08
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>21 253 032 622 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>6 579 726 966</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>3,230078 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>202 422 641 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>144 410 090</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,401721 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>2 941 325 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>942 571</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>3,120534 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>7 292 188 502 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>2 328 375 558</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>3,131878 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>88 699 497,59 EUR</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>57 428 869</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,544511 EUR</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>1 723 169,70 EUR</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>1 445 171</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,192364 EUR</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>34 082 915,80 USD</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>21 438 243</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,589819 USD</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>475 839,49 USD</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>356 312</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,335457 USD</b>	

## BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE

2024.07.01.

Instrumentum	Devizanem	ISIN	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Átruházható értékpapírok</b>				<b>3 937 165 500</b>	<b>5,67</b>
D241030	HUF	HU0000524939	3 500 000 000	3 428 964 000	4,94
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	508 201 500	0,73
<b>Ingatlanok</b>				<b>58 326 115 750</b>	<b>84,06</b>
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>6 850 189 000</b>	<b>9,87</b>
Folyószámla - EUR				49 340 275	0,07
Folyószámla - HUF				6 569 210 586	9,47
Folyószámla - USD				231 638 139	0,33
<b>Követelések</b>				<b>364 151 079</b>	<b>0,52</b>
Határidős ügyletek				364 151 079	0,52
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>683 975 681</b>	<b>0,99</b>
Egyéb követelések				683 975 681	0,99
<b>Összes eszköz</b>				<b>66 224 431 510</b>	<b>101,11</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-773 330 098</b>	<b>-1,11</b>
Egyéb kötelezettségek				-759 747 733	1,09
Határidős ügyletek				-13 582 365	0,02
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>22 764 615 449 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>6 792 447 432</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>3,351460 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>209 970 415 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>144 434 850</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,453738 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>0 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>0</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>0,000000 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>7 722 380 995 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>2 383 172 783</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>3,240378 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>69 854 579,95 EUR</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>46 544 453</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,500814 EUR</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>1 622 855,55 EUR</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>1 402 182</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,157379 EUR</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>27 880 908,08 USD</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>17 785 918</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,567583 USD</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>400 064,89 USD</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>304 163</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,315298 USD</b>	

### 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 2024.01.02-án	7 031 370 812
2024. évben eladott befektetési jegyek	313 472 994
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	552 396 374
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.07.01-én	6 792 447 432
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.07.01-én	22 764 615 449
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.07.01-én	3,351460

#### Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	142 165 048
2024. évben eladott befektetési jegyek	2 269 802
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.07.01-én	144 434 850
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.07.01-én	209 970 415
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.07.01-én	1,453738

#### Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	942 571
2024. évben eladott befektetési jegyek	-
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	942 571
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.07.01-én	-
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.07.01-én	-
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.07.01-én	#DIV/0!

#### Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	2 026 765 846
2024. évben eladott befektetési jegyek	442 838 964
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	86 432 027
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.07.01-én	2 383 172 783
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.07.01-én	7 722 380 995
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.07.01-én	3,240378

#### Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	54 350 440
2024. évben eladott befektetési jegyek	653 723
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	8 459 710
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.07.01-én	46 544 453
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.07.01-én	69 854 580
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.07.01-én	1,500814

#### Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	1 446 820
2024. évben eladott befektetési jegyek	-
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	44 638
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.07.01-én	1 402 182
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.07.01-én	1 622 856
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.07.01-én	1,157379

### Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	20 245 464
2024. évben eladott befektetési jegyek	397 260
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	2 856 806
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.07.01-én	17 785 918
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.07.01-én	27 880 908
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.07.01-én	1,567583

### Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	356 312
2024. évben eladott befektetési jegyek	-
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	52 149
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.07.01-én	304 163
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.07.01-én	400 065
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.07.01-én	1,315298

## IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok</b>				<b>3 937 165 500</b>	<b>5,67</b>
D241030	HUF	HU0000524939	3 500 000 000	3 428 964 000	4,94
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	508 201 500	0,73
<b>Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Egyéb átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>				<b>3 937 165 500</b>	<b>5,67</b>
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF</b>				<b>22 764 615 449</b>	<b>100,00</b>
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat / HUF</b>				<b>209 970 415</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF</b>				<b>0</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF</b>				<b>7 722 380 995</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR</b>				<b>69 854 580</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat / EUR</b>				<b>1 622 856</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD</b>				<b>27 880 908</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat / USD</b>				<b>400 065</b>	

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

2024 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.

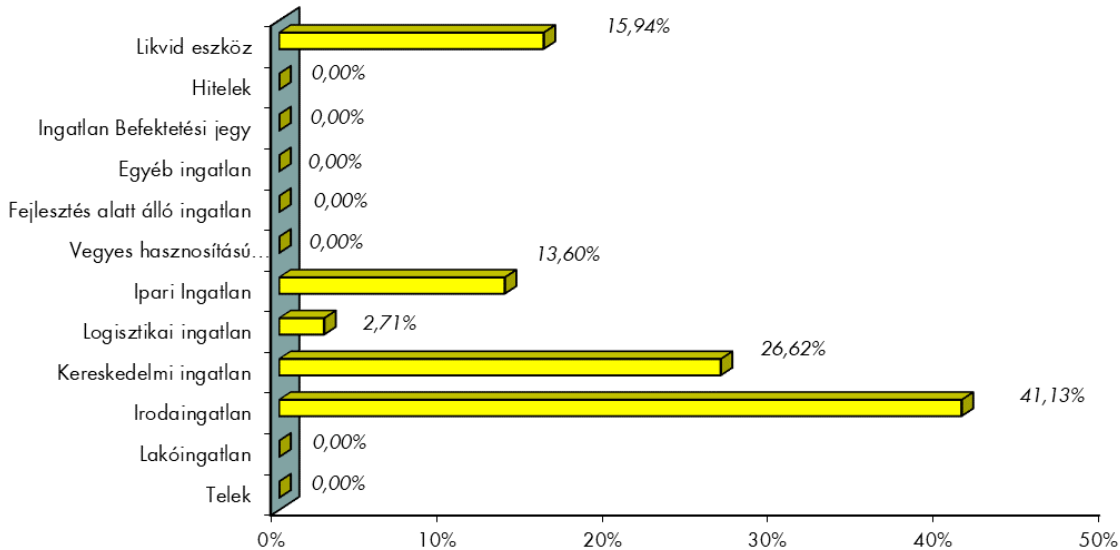
2016. november 15-től az Alap befektetési célja az ingatlanportfólió racionalizálása, illetve a megmaradó portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. Az Alap stratégiája alapján az Alap 2024 első felében is jelentős, 80%-ot meghaladó ingatlan kitettséggel futott.

Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében az Alapkezelő 2022-t megelőzően számos kisebb értékű ingatlant értékesített, 2022-ben viszont mindössze egy lakóingatlan értékesítése történt meg, 2023-ban pedig nem került sor tranzakcióra, ahogy 2024 első felében sem. Az ingatlanok összértéke 2024 június végén így 147,6 millió euro volt, ami érdemi csökkenést jelez a 2023. év végi 161,9 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 84,1% volt. Az ingatlan érték változásban bérleti mozgások, futamidő változások, illetve egyéb bérleti szerződés módosítások, valamint piaci befektetési hozam változások nyomán végrehajtott ingatlan átértékelések játszottak szerepet. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 5,7%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2024. június 30-án.

A likvid eszközök aránya mindenkor megfelelt a törvényi minimum elvárásoknak, a jogszabályban meghatározott minimum 15%-os likviditási arány feletti likviditást az Alap részben azonnal lehívható hitelkerettel biztosította. A 2024. június 30-i fordulónappal az Alap hitellel nem rendelkezett, de 47,5 millió EUR hitelkeret a rendelkezésére áll.

## V. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2024.07.01.):



Az Alapkezelő által megnyitott likviditási hitelkeret feltételei:

A hitelkeret 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

A hitelkeret lejáratára: 2025.02.28.

A hitelkeret aktuális tőke összege: 47.500.000,- EUR

A hitel lehívás összege: 0,- EUR

A hitel kamata: változó



## VI. Adatok az ingatlan portfolióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatbavétel 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	4 849	4 344	2005	2006	Hosszú táv
DANA I.	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Ipari 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	9 939	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	17 922	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	28 771	27 860	2007	2009	Rövid táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 095	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. fszt.	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, Kőlcsey 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	7 431	7 426	1997	1998	Hosszú táv
SZINVA PARK	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	19 287	19 023	2000	2001	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 530	3 387	1998	1999	Hosszú táv

Az ingatlan portfolió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2023. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	32 427 973 260	0	0	32 427 973 260
Kereskedelmi ingatlan	7 626 508 720	10 917 651 161	0	18 544 159 881
Logisztikai ingatlan	0	1 864 138 600	0	1 864 138 600
Ipari ingatlan	0	9 144 996 980	0	9 144 996 980
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>40 054 481 980</b>	<b>21 926 786 741</b>	<b>0</b>	<b>61 981 268 721</b>

**Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2024. június 28. (adatok Forintban)**

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0	0
Irodaingatlan	28 542 474 800	0	0	0	28 542 474 800
Kereskedelmi ingatlan	7 324 895 550	11 143 625 150	0	0	18 468 520 700
Logisztikai ingatlan	0	1 880 914 000	0	0	1 880 914 000
Ipari ingatlan	0	9 434 206 250	0	0	9 434 206 250
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>35 867 370 350</b>	<b>22 458 745 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58 326 115 750</b>

**Adatok: 2024. június 28. illetve 2024. I. félév.**

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2024.I. félév	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2024.I. félév	Fajlagos bérleti díjbevétel 2024.I. félév	Fajlagos ingatlan értékek 2024.I. félév	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	1 436 142 744	HUF	90%	5,03%	28 972	546 958	-12,85%
Kereskedelmi ingatlan	997 297 297	HUF	95%	5,40%	25 023	460 285	-3,49%
Logisztikai ingatlan	85 829 941	HUF	100%	4,56%	11 134	243 989	0,90%
Ipari ingatlan	450 507 024	EUR	100%	4,78%	11 130	233 081	-0,67%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	HUF, EUR	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	HUF	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>2 969 777 006</b>						<b>-7,84%</b>

\* 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.

	2022	2023	2024. I. félév
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	82,33%	82,81%	84,06%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	2,91 év	2,67 év	2,68 év
Bérlők, vevők száma	188	183	181
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,53	1,47	1,47
Tőkeáttétel*	0,00%	0,00%	0,00%

\* 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 2024 első felében. Új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított az Alapkezelő.

A félév során az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya – a 2023-as erőteljes bővülést követően – lassuló ütemben, de tovább emelkedett, így a 2023. év végi 542 milliárd forintos állomány hat hónap leforgása alatt 586 milliárd forint fölé emelkedett. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2024 júniusának végén 4,0% volt.

## VIII. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

### 1. 2024 első félévének tőkepiaci folyamatai

#### A hazai pénz- és állampapírpiac

2023 januárjában 26% közelében tetőzött a hazai éves bázisú inflációs mutató, amely ezt követően lassú, majd egyre gyorsuló ütemű csökkenésbe kezdett, 2024 januárjára pedig elérte a 3,8%-ot. Ezzel közel három év óta először került a Magyar Nemzeti Bank toleranciasávjába a fogyasztói árindex. Januárt követően azonban megállt az infláció lassulása, ahogy a kedvező bázishatás megszűnt, a forint nem tudott tovább erősödni, a nyersanyagárak irányából sem érkezett már lefelé ható erő, illetve a gazdaság is lassan élénkülni kezdett. A nyomott élelmiszerár-inflációnak köszönhetően az éves árindex egész első félévben a 4%-os toleranciaérték alatt ingadozott, a maginflációs mutatóban azonban a 2023-ban tapasztalt nagy zuhanást követően fordulat kezdett kibontakozni a tavaszi hónapokban, ami azt jelzi, hogy a mögöttes árnyomás a magyar gazdaságban még mindig erősebb annál, amit az MNB látni szeretne.

Az MNB az infláció csökkenésével, illetve a folyó fizetési mérleg egyenlegének javulásával párhuzamosan folytatta 2023-ban megkezdett kamatcsökkentési ciklusát, összességében 10,75%-ról 7%-ra vágva az irányadó rátát. Az MNB végig hangsúlyozta, hogy a pénzpiaci stabilitás kiemelt figyelmet élvez a döntéshozók szemében, ezért – az inflációs kockázatokat is szem előtt tartva – az év második felére nem maradt nagy tere a további kamatvágásoknak, kellő mértékű pozitív reálkamat fenntartását biztosító monetáris politika lesz indokolt a dezinflációs folyamat fenntartása és a pénzpiaci stabilitás biztosítása érdekében. Ez utóbbi gyakorlatilag azt jelenti, hogy a jegybank el akarja kerülni a forint túlzott leértékelődését, amihez kellően magas kamatokra van szükség.

A 2023-as jelentős hozamcsökkenést és forinterősödés követően 2024-ben ingadozóbbá vált a piaci hangulat. A forint gyengüléssel kezdte az évet, megközelítve a 400-as szintet az euróval szemben, mindez pedig a túlzott kamatcsökkentési várakozások kiárazódásán keresztül hozamemelkedést idézett elő a hazai kötvényekben. A diszkont kincstárjegyek hozama nem változott érdemben az év első felében, míg a 3 éves és annál hosszabb hátralevő futamidejű fix kamatozású állampapírok másodpiaci hozamszintjei átlagosan 60-90 bázisponttal kerültek feljebb. Az RMAX index értéke 3,6%-kal emelkedett január és június között, míg a MAX indexé az elvárthozam emelkedés hatására 0,8%-kal csökkent.

#### A hazai ingatlanpiac

Míg 2021-ben és 2022-ben a befektetési tranzakciók volumene Magyarországon még meghaladta az az 1 milliárd eurót, 2023-ban 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 az éves volumen közel 50 százalékos csökkenést mutatott, mindössze 630 millió euró volt. 2024 első felében tovább csökkent a tranzakciók volumene, az egyébként is alacsony bázishoz képest további 35 százalékos csökkenést regisztráltunk. 2024 első felében a teljes befektetési volumen 179 millió eurót tett ki.

2024 első felében a kiskereskedelmi szektor iránt mutatkozott a legnagyobb kereslet; ezek a tranzakciók a volumen felét tették ki. Az első negyedévben zárult a Vörösmarty 1 adásvétele, illetve gazdát cserélt két Decathlon és két Interspar egység vidéken, valamint egy Obi áruház Fóton. Az ipari ingatlanok piacán három tranzakciót rögzítettünk, így a féléves volumen meghaladta a 40 millió eurót. Az év legjelentősebb ipari tranzakciója a Faedra22 Park eladása volt, ahol egy német befektető vásárolta meg a teljes bérbeadottsággal rendelkező ipari ingatlant. Az irodai ingatlanok iránti kereslet a nemzetközi trendeknek megfelelően visszaesett, a féléves volumen mindössze 8 százalékot tett ki. Kisebb irodaházak kerültek új tulajdonoshoz, köztük több saját részre történő vásárlás történt.

2024 első negyedévének végén 4,44 millió négyzetméter modern irodaterületet tartunk nyilván a budapesti irodapiacra, amely 440 épület között oszlik meg. Az állomány döntő többsége spekulatív, azaz bérbeadásra fejlesztett irodaterület (81%), míg a saját használatban lévő területek a piac 19%-át teszik ki. A Váci úti irodafolyosó továbbra is a legnagyobb alpiac az irodaállomány

nagyságát tekintve, itt található a spekulatív/bérletre kínált budapesti irodaterületek 28 százaléka. Az alpiac mérete meghaladja az 1,15 millió négyzetmétert.

2024 első félévében 78.280 négyzetméternyi irodaterület került átadásra, összesen 6 irodaházban. Ebből 5 új átadás volt, és egy felújítás, míg kettő saját részre készült fejlesztés. 2024-ben éves szinten ismételten jelentős méretű új irodaterület átadása várható, az első félévében átadott területek mellett további 95.830 négyzetméter irodaterület elkészülte várható az év végéig. A fejlesztés alatt álló ingatlanok között több kormányzati igényekre szabott irodaház is megtalálható.

A féléves kereslet 2024 első felében a budapesti irodapiacon 238.370 négyzetmétert tett ki, ami 21 százalékkal haladja meg az előző év azonos időszakában regisztrált értéket. A kereslet 2023-hoz hasonlóan érzékelhetően eltolódott a szerződeshosszabbítások irányába, 2024 első felében a teljes kereslet 46 százaléka ilyen ügylet volt. Az előbérletek és bővülések aránya továbbra is alacsony, a saját tulajdonba vétel azonban 2024 első felében 9 százalékos részesedést ért el a teljes keresletből. Az üresedési ráta jelenleg 13,9%-on áll, ami 0,2 százalékpontos növekedés az előző negyedévhez képest, és 1,3 százalékpontos növekedés éves szinten. A nettó felszívás a második negyedévben pozitív értéket ért el, annak ellenére, hogy két irodaházban is nagyobb egybefüggő terület szabadult föl. Az új átadások magas bérbeadottsága segítette a kihasználatlansági mutató mérsékelt növekedését.

2024 második negyedévében a Belváros prime bérleti díja változatlanul 25 euró/m<sup>2</sup>/hó; ez 2023 első negyedéve óta stagnálást mutat. Buda Központ, Észak Buda és Dél Buda alpiacok esetében prime bérleti díj növekedést tapasztaltunk a 2023-as év során, de a lendület 2024 elején megállt, és azóta stagnáló szinteket regisztrálunk. Régiós összehasonlításban Prága megelőzi a budapesti piacot, itt a belvárosi prime bérleti díj 2024 második negyedévében 30 euró/m<sup>2</sup>/hó-ra emelkedett. A varsói irodák 2022. év végére megközelítették a budapesti prime bérleti díjszintet, és azóta stabilan maradtak ezen a szinten. Összességében, a legtöbb régiós piacon stagnáltak a bérleti díjak, Bukarest és Pozsony esetében azonban enyhe növekedést regisztráltunk.

A prime iroda hozamszintek 2022. második felétől folyamatosan emelkedtek. 2024. első negyedévében a budapesti irodapiacon 6,25 százalékos prime irodai hozamszintet rögzítettünk, a második negyedévtől pedig már stabilizálódásra számíthatunk ebben az évben. Minden régiós fővárosban a hozamszint emelkedés megtörtént 2023-ban, a budapesti irodák hozamszintje közép-európai összehasonlításban továbbra is vonzó. Budapestnél alacsonyabb hozamszintek Varsóban és Prágában mérhetők, mind a két fővárosban jelenleg 5,75% a prime hozamszint.

Budapesten és az agglomerációban 2024. második negyedévének végén 3,56 millió négyzetméter spekulatív ipar-logisztika területet tartottunk nyilván 236 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 88 százaléka található logisztikai parkokban, míg a fennmaradó 12 százalék városi logisztikai besorolású ingatlan. Az állomány 90 százaléka raktárterület, míg a fennmaradó 10 százalék, mintegy 341 ezer négyzetméter irodaterület. 2024 első félévében a teljes kereslet 279.230 négyzetmétert tett ki, ami 4 százalékos keresletnövekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A nettó bérbeadás 227.835 négyzetmétert tett ki, ami 29 százalékos emelkedést jelent 2023 azonos időszakához képest. A növekedést egy nagyméretű előbérleti szerződés lezárása eredményezte. A szerződeshosszabbítások aránya 2024 első felében némileg visszaesett, mindössze 18 százalékos részesedést ért el a bruttó keresletből, míg az előbérletek és új szerződések aránya növekedett, az előbbi részaránya 35 százalékot, míg az utóbbié 40 százalékot tett ki 2024 első félévében. A bővülések aránya 7 százalék volt.

2024 első felében egy épületben, 41.780 négyzetméter új ipari-logisztikai terület átadása valósult meg. 2024 második negyedévének végére az üresedési ráta 8,5 százalékra csökkent az előző negyedéves 8,9 százalékról. 2024 második negyedévében összesen 303.050 négyzetméter üres területet regisztráltunk. A nettó felszívás az első negyedéves negatív érték után a második negyedévben újra pozitívba fordult. Az év hátralévő részében az új átadások növekvő számára számíthatunk, további 340.135 négyzetméter ipari terület átadása várható a budapesti ipari piacon, aminek 64 százaléka előbérlettel rendelkezik. A budapesti ipari-logisztikai piaci állomány újabb erőteljes bővülés előtt áll.

Az új átadások megnövekedett számának köszönhetően egyre több az azonnal elérhető üres terület. Ezért, habár a szerződéses feltételek még stabilak, de a múlt év végére megállt a prime bérleti díjak növekedése. 2024 második negyedévében pedig a prime bérleti díjak enyhén mérséklődtek, és Budapesten 5,8 euró/m<sup>2</sup>/hó szinten álltak. Közép-európai viszonylatban Magyarországot a cseh

főváros előzi meg, ahol két év alatt az ipar-logisztikai piacon jelentős áremelkedés következett be, de 2024 második negyedévében itt is enyhén mérséklődtek a prime bérleti díjak; jelenleg 7,5 euró/m<sup>2</sup>/hó szinten állnak. A régió többi országában a prime bérleti díjak stagnálást mutatnak. Hozamok tekintetében a budapesti ipari és logisztikai piac továbbra is az egyik legmagasabb hozamon értékelt piac maradt, 2024 második negyedévében a prime hozamok 7,0%-on álltak.

A fogyasztói magatartás jelentősen megváltozott 2023-ban a gyengébb gazdasági teljesítmény és a magas hazai infláció miatt. A fogyasztói árak erőteljesen megugrottak 2022 második felétől, a legnagyobb mértékben az élelmiszerek és a tartós fogyasztási cikkek árai emelkedtek. A magas inflációs környezet 2023 második felében enyhülést mutatott, hónapról hónapra csökkenést mért a KSH, majd 2023 végére egyszámjegyű értéket regisztrált. 2024 elejére az inflációs ráta 4% körül stabilizálódott.

A KSH adatai szerint a kiskereskedelmi forgalom 2023-ban 7,9 százalékkal esett vissza, bár érdemes megjegyezni, hogy erős bázishatással kell számolni a 2022-es tavaszi adóvisszatérítés keresletnövekedést okozó hatása miatt. 2024-ben minden hónapban éves összehasonlításban a kiskereskedelmi forgalom növekedését mérte a KSH, a kereslet élénkülése azonban enyhe. Az online kiskereskedelmi értékesítés volumene az elmúlt év második felében növekedést mutatott, de részesedése a teljes kiskereskedelmi forgalomból azonos szinten maradt a 2022-ben regisztrált értékkel, 2023-ban 8,1 százalékot tett ki.

Folyamatban lévő kiskereskedelmi fejlesztések tekintetében a Zugló City Center projekt a legnagyobb, amin belül egy 10.000 négyzetméter nagyságú kiskereskedelmi fejlesztés is meg fog valósulni, tovább bővítve a budapesti bevásárlóközpont állományt. A projekt átadása 2025-ben várható. A Puskás metróállomás fölött hamarosan indul a Centrale névre keresztelt vegyes funkciójú fejlesztés, ami 10.000 négyzetméter kiskereskedelmi területtel fog rendelkezni. A főváros környékén számos kisebb retail park fejlesztés és felújítás van folyamatban, amelyek befejezése 2024/2025-ben várható.

A prime bérleti díjak 2021 első negyedéve óta stagnáltak a bevásárlóközpontok esetében, minimális emelkedés azonban 2022 második negyedévében és 2023 első félévében is megfigyelhető volt. 2023 második felében és 2024-ben azonban ismét stagnáló tendenciát mutattak a számok. A bevásárlóközpontok esetében a prime bérleti díjat 95 euró/m<sup>2</sup>/hó-ra becsüljük.

A retail parkok ellenállók voltak a pandémia időszakában a kijárási korlátozással szemben, a prime fővárosi parkok esetében a pandémia előtti időszakhoz képest bérleti díj növekedést regisztráltunk. 2022-ben és 2023 első felében tovább növekedtek a bérleti díjaik, 2023 második felében azonban itt is megállt a bérleti díj növekedés, a stagnáló tendencia 2024-ben tovább folytatódott. A retail parkok bérleti díjai jelenleg 13,5 euró/m<sup>2</sup>/hó szinten állnak. A bevásárló utcáknál 2022 másik felében bérleti díj csökkenést tapasztaltunk, de 2023 első felében minimális korrekció történt. 2024 első felében pedig növekedést tapasztaltunk, így a prime bérleti díjakat jelenleg a Váci utca esetében 130 euró/m<sup>2</sup>/hó-ra, a Fashion Street esetében pedig 110 euróra becsüljük.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

## 2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

2024. március 07-én került kihirdetésre a 55/2024. (III. 7.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014 (III. 14.) Korm. rendelet (Korm. Rendelet) módosításáról. A jogszabály alapján a hazai alapkezelők 2024. július 1-ig kötelesek minden intézkedést megtenni annak érdekében, hogy az új, befektetési alap kategorizálási rendelkezéseknek az általuk kezelt alapok tekintetében legkésőbb 2024. szeptember 1-től megfeleljenek. A rendelet alapján az Alapkezelő megvizsgálta az Alap kezelési szabályzatának a Korm. Rendeletnek való megfelelését, és 2024. júniusában kezdeményezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását. A módosítást az MNB a H-KE-III-435/2024. sz. határozatával hagyta jóvá.

A kezelési szabályzatnak a 78/2014 (III. 14.) Korm. rendeletnek a 55/2024. (III. 7.) Korm. rendelettel megállapított módosuló rendelkezéseire alapuló, az Alap típusát és befektetési szabályait érintő változásai 2024. szeptember 01-lépnek hatályba.

A Korm. rendelet, illetve a kezelési szabályzat fenti módosítása az Alap első féléves befektetési stratégiáját és teljesítményét nem érintette. A befektetési politikára ható egyéb tényező nem merült fel az időszak során.

### 3. Hozamfizetés

Az Alap 2024 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 Kbtv. 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 100%-ban határozta meg.

Az Alapkezelő – a Kbtv. 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 portfoliójába 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 2024.06.28-án nem voltak illikvidnek minősített egyéb eszközök, és az Alap egyik eszköze esetén sem került sor a Kbtv. 128. § szerinti, az illikviddé vált eszközök a befektetési alap portfoliójában, 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 portfoliójában olyan eszközök találhatóak, amelyeknek az árazása 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 Kbtv. 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 2024.06.28-án: 100,00%

### c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2024.06.28-án: 139,96%

## XI. További információk

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljeshozam-csereügyleteket 2024 első felében (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Budapest, 2024. augusztus 23.

---

Simon Péter    Váradai Zoltán  
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.