

Raiffeisen Ingatlan Alap

Féléves jelentés 2025

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.
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 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	2024.01.01-2025.01.12	2025.01.13-tól
„A” sorozat	6,0%	8,0%	9,33%
„D” sorozat	2,5%	3,0%	6,38%
„U” sorozat	3,5%	4,5%	8,19%

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
2025.06.30.	3,13%	3,513645	2,98%	1,521512	-	-	-1,23%	3,329874	1,20%	1,523914	1,30%	1,173905	1,85%	1,614479	3,39%	1,373702	61 380 807 821 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
2015.12.31.	5,11%	1,651596	-	-	5,11%	1,651596	5,11%	1,651596	-	-	-	-	-	-	-	-	22 789 201 486 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

2025.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN	Nevérték	Eszköz érték	%
Atruházható értékpapírok				9,250,548,678	13.81
2027/B M&K	HUF	HU0000404157	500 000 000.00	511 175 000.00	0.78
D250219	HUF	HU0000525078	5 497 820 000.00	5 480 887 724.00	8.15
EU 250110	EUR	EU000A3L0VR7	8 000 000.00	3 278 685 954.00	4.89
Ingatlanok*				59,857,146,490	89.34
Banki egyenlegek				1,804,492,325	2.69
Folyószámla - EUR				288,423,618	0.43
Folyószámla - HUF				1,372,981,748	2.05
Folyószámla - USD				143,108,961	0.21
Követelések				305,361,847	0.46
Határidős ügyletek				305,361,847	0.46
Egyéb eszközök				965,496,602	1.44
Egyéb követelések				965,496,602	1.44
Összes eszköz				72,183,045,942	107.74
Kötelezettségek				-5,184,789,463	-7.74
Egyéb kötelezettségek				-741,191,978	-1.11
Határidős ügyletek				-318,478,544	-0.48
Hitel kamat - EUR				-4 125 120 941.00	-6.16
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				20,829,172,378	HUF
Unitok száma				6,113,398,685	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3.407135	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				171,778,126	HUF
Unitok száma				116,231,701	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.477894	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				10,906,385,073	HUF
Unitok száma				3,243,540,461	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3.362494	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				60,569,129.03	EUR
Unitok száma				40,230,125	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.505567	EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat					
Nettó eszközérték				846,342.89	EUR
Unitok száma				730,512	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.158561	EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				24,766,286.89	USD
Unitok száma				15,624,093	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.585134	USD
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat					
Nettó eszközérték				398,982.48	USD
Unitok száma				300,282	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.328693	USD

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE

2025.07.01.

Instrumentum	Devizanem	ISIN	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				5,652,353,700	9.21
D250821	HUF	HU0000525100	5,700,000,000	5,652,353,700	9.21
Banki egyenlegek				-2,722,203,786	-4.44
Folyószámla - EUR				315,608,657	0.51
Folyószámla - HUF				875,462,159	1.43
Folyószámla - USD				94,244,329	0.15
Hitel kamamt - EUR				-4,007,518,931 -	6.53
Követelések				486,041,003	0.79
Határidős ügyletek				486,041,003	0.79
Egyéb eszközök				839,887,034	1.37
Egyéb követelések				839,887,034	1.37
Ingatlanok				58,379,257,200	95.14
Összes eszköz				62,635,335,151	102.08
Kötelezettségek				-1,275,136,953	-2.08
Egyéb kötelezettségek				-570,137,472 -	0.93
Határidős ügyletek				-704,999,481 -	1.15
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				19,362,615,376 HUF	
Unitok száma				5,510,690,679	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3.513646 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				157,323,313 HUF	
Unitok száma				103,366,074	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.522001 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				11,283,824,577 HUF	
Unitok száma				3,389,230,288	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3.329318 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				56,123,007.61 EUR	
Unitok száma				36,826,762	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.523973 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat					
Nettó eszközérték				285,326.28 EUR	
Unitok száma				243,046	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.173960 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				23,490,217.32 USD	
Unitok száma				14,546,488	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.614838 USD	
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat					
Nettó eszközérték				106,584.21 USD	
Unitok száma				77,547	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.374447 USD	

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 2025.01.02-án	6,113,398,685
2025. évben eladott befektetési jegyek	34,902,982
2025. évben visszaváltott befektetési jegyek	637,610,988
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.07.01-én	5,510,690,679
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.07.01-én	19,362,615,376
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.07.01-én	3.513646

Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	116,231,701
2025. évben eladott befektetési jegyek	672,719
2025. évben visszaváltott befektetési jegyek	13,538,346
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.07.01-én	103,366,074
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.07.01-én	157,323,313
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.07.01-én	1.522001

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	-
2025. évben eladott befektetési jegyek	-
2025. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.07.01-én	-
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.07.01-én	-
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.07.01-én	-

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	3,243,540,461
2025. évben eladott befektetési jegyek	145,689,827
2025. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.07.01-én	3,389,230,288
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.07.01-én	11,283,824,577
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.07.01-én	3.329318

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	40,230,125
2025. évben eladott befektetési jegyek	175,766
2025. évben visszaváltott befektetési jegyek	3,579,129
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.07.01-én	36,826,762
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.07.01-én	56,123,008
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.07.01-én	1.523973

Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	730,512
2025. évben eladott befektetési jegyek	-
2025. évben visszaváltott befektetési jegyek	487,466
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.07.01-én	243,046
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.07.01-én	285,326
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.07.01-én	1.173960

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	15,624,093
2025. évben eladott befektetési jegyek	6,271
2025. évben visszaváltott befektetési jegyek	1,083,876
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.07.01-én	14,546,488
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.07.01-én	23,490,217
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.07.01-én	1.614838

Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	300,282
2025. évben eladott befektetési jegyek	-
2025. évben visszaváltott befektetési jegyek	222,735
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.07.01-én	77,547
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.07.01-én	106,584
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.07.01-én	1.374447

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				5,652,353,700	9.21
D250821	HUF	HU0000525100	5,700,000,000	5,652,353,700	9.21
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0.00
Közel múltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0.00
Egyéb átruházható értékpapírok				0	0.00
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				5,652,353,700	9.21
D250821	HUF	HU0000525100	5,700,000,000	5,652,353,700	9.21
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				19,362,615,376	100.00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat / HUF				157,323,313	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				0	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				11,283,824,577	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				56,123,008	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat / EUR				285,326	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				23,490,217	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat / USD				106,584	

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

2025 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.

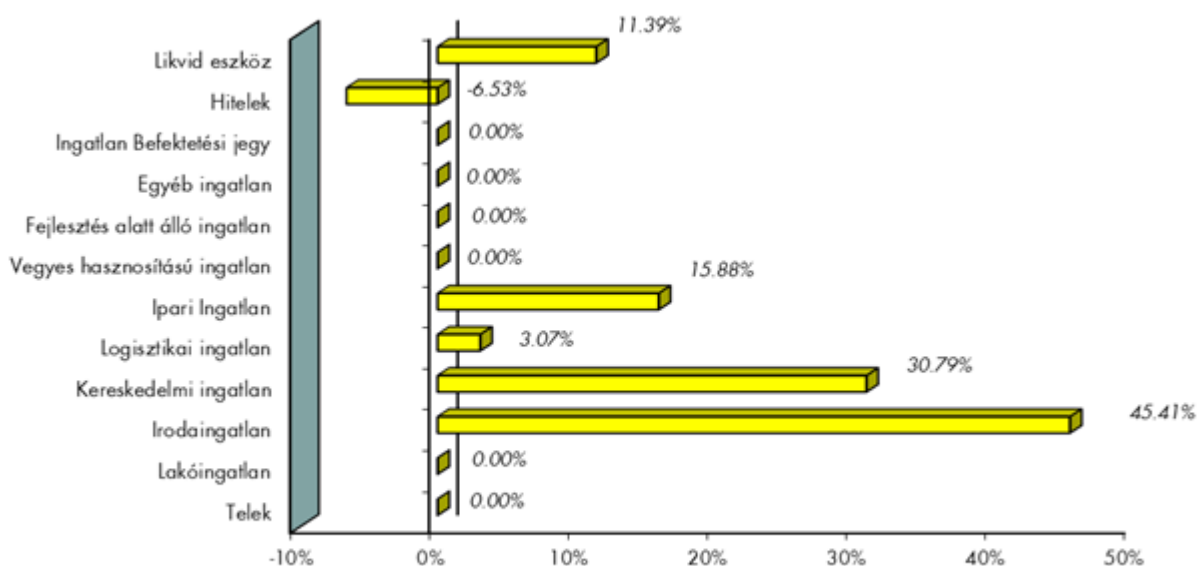
2016. november 15-től az Alap befektetési célja az ingatlanportfólió racionalizálása, illetve a megmaradó portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. Az Alap stratégiája alapján az Alap 2025 első felében is jelentős, 90% feletti ingatlankitettséggel futott.

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-ban és 2024-ben nem került sor tranzakcióra, ahogy 2025 első felében sem. Az ingatlanok összértéke 2025 június végén így 146,2 millió euro volt, ami kis mértékű emelkedést jelent a 2024. év végi 146,0 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 95,1% volt. Az ingatlan érték változásban bérlő mozgások, futamidő változások, illetve egyéb bérleti szerződés módosítások, valamint piaci befektetési hozam változások nyomán végrehajtott ingatlan ártértékelések játszottak szerepet. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 9,2%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2025. 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 2025. június 30-i fordulónappal az Alap 10 millió EUR hitellel és további 62,5 millió EUR hitelkerettel rendelkezett.

V. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2025.07.01.):



Az Alapkezelő által az Alap nevében felvett hitelek feltételei¹:

Az Alap 2025.06-30-án az alábbi, összesen 75 millió EUR értékű, likvid eszköz biztosítása céljából megnyitott hitelkerettel rendelkezett: A hitelkeret megnyitásának napja és összege:

2016.09.07. összege: 12.000.000,- EUR

2019.04.30. összege további 18.000.000,- EUR

2020.04.09. összege további 17.500.000,- EUR

2024.09.18. összege további 25.000.000,- EUR

Az Alapnak nem volt ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása céljából felvett hitele az időszak során. Likvid eszköz biztosítása céljából az Alap az alábbi hitelt hívta le a fenti hitelkeretből:

A lehívás napja: 2024.11.18.

A kölcsön lejárat: 2026.02.27.

A lehívott hitel összege: 10.000.000,- EUR

A kölcsön kamata: változó

¹ A nyilvános ingatlanalap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

VI. Adatok az ingatlan portfólióról

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, Kárdán u. 6.	5475/70	Ipari ingatlan	16,264	16,264	2005	2006	Hosszú táv
DANA II.	9027 Győr, Kárdán 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, Vörösmarty 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, Kölcsey 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
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	19,287	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	Rövid táv

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2024. 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	28 657 909 380	0	0	28 657 909 380
Kereskedelmi ingatlan	7 470 609 530	11 834 787 310	0	19 305 396 840
Logisztikai ingatlan	0	1 940 545 880	0	1 940 545 880
Ipari Ingatlan	0	9 953 294 390	0	9 953 294 390
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	36 128 518 910	23 728 627 580	0	59 857 146 490

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2025. június 30. illetve 2025. 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	27,861,556,800	0	0	27,861,556,800
Kereskedelmi ingatlan	7,232,520,901	11,661,955,799	0	18,894,476,700
Logisztikai ingatlan	0	1,880,703,000	0	1,880,703,000
Ipari Ingatlan	0	6,015,055,200	0	6,015,055,200
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	3,727,465,500	0	3,727,465,500
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	35,094,077,701	23,285,179,499	0	58,379,257,200

Adatok: 2025. június 30. illetve 2025. I. félév.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2025. I. félév	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2025. I. félév	Fajlagos bérleti díjbevétel 2025. I. félév	Fajlagos ingatlan értékek 2025. I. félév	Piaci érték változása
Funkcionális kategória							
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	624,419,889	HUF	33.74%	2.24%	12,597	533,910	-2.98%
Kereskedelmi ingatlan	1,029,644,033	HUF	95.95%	5.45%	25,835	470,901	-2.45%
Logisztikai ingatlan	97,861,772	HUF	100.00%	5.20%	12,694	243,962	-3.08%
Ipari ingatlan	308,270,821	EUR	100.00%	5.12%	13,668	266,696	-2.74%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	HUF, EUR	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	170,273,495	EUR	100.00%	4.57%	9,501	207,983	-6.85%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	2,230,470,010						-3.03%

* 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.

	2023	2024	2025. I. félév
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	82.81%	89.34%	95.14%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	2.67 év	2.97 év	2.68 év
Bérlők, vevők száma	183	175	176
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1.47	1.83	3.33
Tőkeáttétel*	0.00%	6.89%	6.86%

* 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 2025 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 2024. év végi 656 milliárd forintos állomány hat hónap leforgása alatt 701 milliárd forint fölé emelkedett. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2025 júniusának végén 4,1% volt.

VIII. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 2025 első félévének tőkepiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

A 2024-es csökkenést követően a vártnál gyorsabban kezdett emelkedni az infláció Magyarországon a 2025-ös év első hónapjaiban. Ráadásul a forint is gyengén indította az évet, a Magyar Nemzeti Bank ezért határozottan elköteleződött kommunikációjában a monetáris szigor mellett, amihez mindvégig tartotta is magát. Bár az MNB a pénzügyi stabilitás fontosságáról beszélt, ez gyakorlatilag a forint árfolyamának megtámasztását jelentette, hiszen egy célérték feletti inflációs közegben, ahol a kockázatok az amerikai vámháborús kockázatok miatt felfelé mutatnak, a jegybank nem engedhet meg további érdemi árfolyam-leértékelődést. A változatlanul 6,5%-os szinten tartott alapkamat el is kezdte erősíteni a hazai fizetőeszközt, mivel az Európai Központi Bank többször is kamatot vágott, továbbá a régióban Csehországban és Lengyelországban is lazultak a monetáris kondíciók, egyre növelve ezzel a hazai kamattöbbletet. A dollár általános gyengülése a tavaszi-nyári hónapok során szintén hozzájárult ahhoz, hogy a forint 3%-ot tudott erősödni az euróval szemben, hiszen a zöldhasú gyengélkedése általánosságban kedvez a feltörekvő piaci devizáknak. A forint összességében a legjobban teljesítő devizák között volt az év első felében.

Mivel a Magyar Nemzeti Bank nagyon határozottan kiállt a kamatok tartása mellett, a kamatvágási várakozások az év elején kiárazódtak. Ez a kötvényhozamokat némileg feljebb tolta: a diszkont kincstárjegyek másodpiaci hozamszintjei összességében 80 bázispont körüli mértékben emelkedtek, míg a hosszabb lejáratú idejű állampapírok esetében 30-40 bázispontos emelkedést figyelhettünk meg. A kötvények árfolyamesésének ellenére - a magas hozamszinteknek köszönhetően - az RMAX index 2,5%-os, a MAX index pedig közel 2%-os emelkedéssel zárta az első félévet.

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.

2024 végén a piaci érdeklődés élénkültni látszott, ami 2025 első felében konkrét tranzakciókban valósult meg. Így az első féléves volumen meghaladta a 280 millió eurót, ami 2024 azonos időszakához képest 55%-os növekedést mutatott. Az év első félévében a legnagyobb kereslet az irodai ingatlanok iránt mutatkozott, a teljes kereslet 49%-át tették ki. Megnövekedett az érdeklődés a végfelhasználók részéről, valamint új piaci szereplő is irodaházat vásárolt. Az Atenor eladta a Bakerstreet első fázisát, illetve a BYD saját használatra megvette az IP West irodaházat. A félév legnagyobb tranzakciója a HelloParks 2 pályi ingatlanának eladása, ami az ipari ingatlanok részesedését 35%-ra emelte. A korábbi évekkel ellentétben a kiskereskedelmi szektor iránt 2025 első felében visszafogott érdeklődés mutatkozott. A hotel szektorban viszont több tranzakció is lezárult, a trend pedig 2025 második felében is várhatóan folytatódni fog; a szállodai ingatlanok részesedése az első féléves volumenből 9%.

2025 második negyedévének végén 4,46 millió négyzetméter modern irodaterületet tartunk nyilván a budapesti irodapiacon, amely 439 épület között oszlik meg. Az állomány döntő többsége spekulatív, azaz bérbeadásra fejlesztett irodaterület (80%), míg a saját használatban lévő területek a piac 20%-át teszik ki. A Váci úti irodafolyosó továbbra is a legnagyobb alpiac az irodaállomány nagyságát tekintve, itt található a spekulatív/bérletre kínált budapesti irodaterületek 29%-a. Az alpiac mérete meghaladja az 1 millió négyzetmétert.

2025 első félévében mindössze 5.060 négyzetméter irodaterület került átadásra két kisebb irodaházban. Jelenleg összesen 470.595 négyzetméter irodaterület építése zajlik, és ezen kívül még közel 2 millió négyzetméternyi projekt van az előkészítés különböző fázisaiban Budapesten. Az építés alatt lévő állomány jelentős méretű saját tulajdonú fejlesztéseket tartalmaz, illetve számottevő azon

beruházások aránya is, ami állami megrendelésre készül, egyedi igényekre szabott irodaház. Ezen fejlesztések mérete meghaladja a 390.000 négyzetmétert, jelentős részük 2025 végén, illetve 2026 elején kerül átadásra. A spekulatív fejlesztések volumene ugyanakkor jelentősen visszaesett, ezek összesen mintegy 79.445 négyzetmétert tesznek ki 2025-2027. évi átadással.

A 2025 első féléves kereslet a budapesti irodapiacra 212.945 négyzetmétert tett ki, ami 11%-kal alacsonyabb érték, mint az előző év azonos időszakában regisztrált. A szerződésösszehajtások az összes bérbeadás 42%-át tették ki, az új bérbeadások 43%-ot, a bővülések 4%-ot tettek ki, míg a saját tulajdonba vétel esetében a részesedés kiemelkedően magas, 11%-os volt 2025 első félévében. Előbérleti szerződést nem regisztráltunk a vizsgált időszakban. Az első féléves nettó felszívás pozitív eredményt ért el 45.525 négyzetméterrel, az üresedési ráta 12,8%-ra csökkent a második negyedév végére a növekvő végfelhasználói keresletnek köszönhetően.

2025 második negyedévében a Belváros (CBD) prime bérleti díja továbbra is stagnálást mutatott, 2022 harmadik negyedéve óta 25,0 euró/m²/hó szintet regisztráltunk. A Pest Központi, Buda Központi és Dél-Budai alpiacokon azonban számottevő bérleti díj növekedést regisztráltunk 2024-ben, a trend 2025-ben is folytatódott. A Váci úti alpiac prime bérleti díja 2025 második negyedévében éves összevetésben 2,7%-kal növekedett. Régiós összehasonlításban csak Prága előzi meg a budapesti Belvárost 30,0 euró/m²/hó prime bérleti díjjal, míg Varsó utolérte a magyar fővárost: a prime bérleti díjak a lengyel fővárosban szintén 25,0 euró/m²/hó szinten regisztráltak. Pozsony és Bukarest prime bérleti díjai az említett fővárosoknál alacsonyabb értéket érnek el, de mind a kettő esetében történt emelkedés az elmúlt évben.

A prime irodahozamszintek 2022. második felétől 2024. harmadik negyedévéig emelkedtek, a tavalyi év utolsó negyedévében ugyanakkor a Belvárosi prime hozam korrigált, és 25 bázisponttal 6,25%-ra csökkent. Ez a hozamszint 2025 első felében sem változott. A legtöbb régiós fővárosban stagnáló hozamokat regisztráltunk 2025 első félévében is, kivéve Prágát, ahol 2025 második negyedévében 25 bázispontos hozamcsökkenésre került sor, így az irodák prime hozama jelenleg 5,25%-on áll. Budapestnél alacsonyabb hozamszint Prágában és Varsóban mérhető, Varsóban jelenleg 5,75%. A legmagasabb hozamszintek a bukaresti piacon láthatók, jelenleg 7,25%-on. Pozsonyban a jelenlegi prime irodapiaci hozam, Budapesthez hasonlóan, 6,25%.

Budapesten és az agglomerációban 2025. második negyedévének végén 3,86 millió négyzetméter spekulatív ipari-logisztika területet tartottunk nyilván 244 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 88%-a található logisztikai parkokban, míg a fennmaradó 12% városi logisztikai besorolású ingatlan. Az állomány 91%-a raktárterület, míg a fennmaradó 9%, mintegy 341 ezer négyzetméter irodaterület.

2025 első félévében a teljes kereslet 284.045 négyzetmétert tett ki Budapesten és az agglomerációban, ami kismértékű, 2%-os keresletnövekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. A nettó bérbeadás 160.525 négyzetmétert tett ki, ami a féléves bérbeadási volumen 57%-a. A szerződésösszehajtások 43%-os aránya így alacsonyabb a megelőző évhez képest. Az előbérleti szerződések aránya az előző időszakhoz képest növekedett, 2025 első félévében a teljes kereslet 15 százalékát érte el, az új szerződések aránya szintén magas, 25%, míg a bővüléseké 16%.

2025 első félévében 111.065 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 jelenleg visszafogottabb, de továbbra is magas. 2025-2026-ra tervezett átadással jelenleg 302.410 négyzetméter ipari terület van építés alatt Budapesten és környékén, aminek 46 százalékára előbérleti szerződéssel rendelkeznek a fejlesztők.

A nettó felszívás az első félévben negatív tartományba fordult, az üresedés nagyot növekedett mind a két negyedév során. Az új fejlesztések alacsony bérbeadottsági rátával kerültek átadásra, illetve több parkban nagyobb méretű üresedés jelentkezett kiköltözések és átköltözések miatt, így 2025 második negyedév végére a budapesti ipari-logisztikai piacon 13,4%-ra növekedett a kihasználatlanság az előző negyedéves 10,6%-ról. További nagyobb méretű üresedésre azonban nem számítunk, nem valószínűsítünk újabb nagy ugrást a kihasználatlanságban a budapesti ipari és logisztikai piacon.

2025 második negyedévében a prime bérleti díjak Budapesten 5,5 euró/m²/hó szinten regisztráltak, ami negyedéves alapon 1,8%-os, éves alapon 5,2%-os csökkenést jelent. A prime bérleti díjak 2024 első negyedéve óta csökkenő tendenciát mutatnak, ami várhatóan folytatódni fog 2025 ben is. A piacra érkező új fejlesztésekben egyre magasabb a spekulatív területek aránya. Egyre több az azonnal elérhető terület, illetve az építési költségek stabilizálódásával megszűnt a bérleti díjakra nehezedő nyomás, így a bérleti díjak erős versenynek kitéttek. Pozsony kivételével, ahol enyhe, de folyamatos emelkedés figyelhető meg, a régiós fővárosokban a budapestihez hasonló tendenciákat látunk.

Hozamok tekintetében a budapesti ipari és logisztikai piac továbbra is az egyik legmagasabb hozamon értékelt piac maradt a régióban 2025. második negyedévében a prime hozamok 6,75%-on álltak, ami 25 bázispontos csökkenést jelent az előző negyedévhez képest. Prágában szintén hozamcsökkenést regisztráltunk, jelenleg 5,0%-on áll a prime hozamszint, míg Pozsonyban 6,0%, Varsóban 6,5%, Bukarestben pedig 7,5%-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. A folyamatban lévő fejlesztések közül a Zuglói City Center projekt keretében megvalósuló Zenit Corso a legnagyobb, mintegy 11.000 négyzetméter területtel. A projekt átadása 2025 októberében várható. Ezen felül felújítás és bővítés előtt áll a Duna Plaza bevásárlóközpont.

A prime bérleti díjak a bevásárlóközpontok esetében 2023 első negyedéve óta stagnálnak, és 2025. második negyedév végén is 95 euró/m²/hó szinten álltak. 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 rögzítettünk. A bevásárló utcáknál éves alapon jelentős prime bérleti díj növekedést látunk, így ezeket jelenleg a Váci utca és a Fashion Street esetében is 140 euró/m²/hó-ra becsüljük.

Hozamok tekintetében a bevásárlóközpontok esetében 2023. év vége óta változatlanul 7,25%-os hozamszintet tartunk nyilván. Ez Bukaresttel azonos szintet jelent, a régió többi fővárosában alacsonyabb hozamszinteket figyeltünk meg. A Váci utcában és a Fashion Streeten a 2025 első negyedévében hozamcsökkenést regisztráltunk, a bevásárló utcák prime hozama 6,75%-on nyilvántartott. Közép-Kelet európai összehasonlításban Bukaresttől eltekintve ez a legmagasabb hozamszint.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

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

3. Hozamfizetés

Az Alap 2025 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 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 2025.06.30-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 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 árázása 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 2025.06.30-án: 106,51%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2025.06.30-án: 154,4%

XI. További információk

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljeshozam-csereügyleteket 2025 első felében (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Budapest, 2025. augusztus 26.

Simon Péter Váradi Zoltán
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.