Elektronikusan aláírta:
Váradi Zoltán

Elektronikusan aláírta:
Simon Péter János
2026-04-24 10:33:17 +0200

Raiffeisen Ingatlan Alap

Éves beszámoló
2025. év

Kelt: Budapest, 2026. április 24.

Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban **2024.12.31**	eFt-ban **2025.12.31**
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	***59 857 873***	***56 715 196***
I. Tárgyi eszközök	**59 857 873**	**56 715 196**
1 Ingatlanok	13 855 162	12 993 812
2 Ingatlanok értékkülönbözete	45 369 575	42 625 543
3 Gépek, berendezések, felszerelések	727	504
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	632 409	1 095 337
6 Beruházásra adott előlegek	0	0
II. Befektetett pénzügyi eszközök	**0**	**0**
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B / Forgóeszközök	***13 839 014***	***19 240 247***
I. Készletek	**0**	**0**
1 Ingatlankészletek	0	0
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
II. Követelések	**1 213 617**	**1 337 659**
1 követelések	1 231 993	1 352 733
2 követelések értékvesztése	-18 376	-15 074
3 külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4 forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapirok	**9 250 372**	**10 378 632**
1 Értékpapirok	9 147 916	10 264 215
2 Értékpapírok értékelési különbözete	102 456	114 417
a kamatokból, osztalékból	6 173	26 000
b egyéb	96 283	88 417
IV. Pénzeszközök	**3 375 025**	**7 523 956**
1 Pénzeszközök	3 375 025	7 523 956
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C / Aktiv időbeli elhatárolások	***224 369***	***180 051***
1 aktív időbeli elhatárolások	224 369	180 051
2 aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származékos ügyletek értékelési különbözete	***-13 115***	***588 120***
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	**73 908 141**	**76 723 614**
E / Saját tőke	***67 390 879***	***68 176 613***
I. Induló tőke	**29 024 401**	**35 484 571**
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	202 583 761	212 900 770
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-173 559 360	-177 416 199
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	**38 366 478**	**32 692 042**
1 Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-29 867 425	-34 289 116
2 Értékelési különbözet tartaléka	45 458 916	43 328 080
3 Előző évek eredménye	20 738 052	22 774 987
4 Tárgyévi eredmény	2 036 935	878 091
F / Céltartalékok	***0***	***0***
G / Kötelezettségek	***5 320 338***	***7 478 235***
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	**0**	**0**
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	**5 320 338**	**7 478 235**
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	**0**	**0**
H / Passzív időbeli elhatárolások	***1 196 924***	***1 068 766***
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	**73 908 141**	**76 723 614**

Budapest, 2026.április 24.

Simon Péter János Váradi Zoltán
az Alap képviseletében

Eredménykimutatás		eFt-ban **2024.**	eFt-ban **2025.**
I	**Értékesítés nettó árbevétele**	7 778 381	6 419 136
II	**Egyéb bevételek**	4 677	32 095
III	**Elábé**	2 426 874	1 925 652
IV	**Működési költségek**	4 307 681	4 190 138
V	**Egyéb ráforditások**	55 577	59 480
VI	**Pénzügyi müveletek bevételei**	2 347 169	2 445 958
VII	**Pénzügyi müveletek ráfordításai**	1 303 160	1 843 828
VIII	**Fizetett, fizetendő hozamok**	0	0
IX	**Tárgyévi eredmény**	**2 036 935**	**878 091**

Budapest, 2026.április 24.

Simon Péter János Váradi Zoltán
az Alap képviseletében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Kiegészítő melléklet

a 2025. december 31-ével végződő évre

1. Általános gazdálkodási körülmények

A Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban: Alap) 2002.10.09-én került nyilvántartásba vételre a PSZÁF-nál 3.000.000.000,- forint induló saját tőkével. A befektetési jegyek névértéke: 1,- Ft.

Az újonnan kibocsátott befektetési jegy sorozatok első forgalmzási napjától az elsődleges forgalombahozatal során az "A" sorozatú Befektetési jegyeket kizárólag Lakossági befektetők, a "B" sorozatú befektetési jegyek kizárólag Privátbanki befektetők vásárolhatják. A nem lakossági és Privátbanki körbe tartozó befektetők kizárólag a "C" vagy a "D" sorozatú befektetési jegyeket vásárolhatják az elsődleges forgalombahozatal során.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2009.02.26-án (jogutód: MNB) határozatban engedélyezte az Alap zárt végű ingatlanalappá történő átalakulását, a futamidő megváltoztatását, a kapcsolodó tájékoztató és kezelési szabályzat módosítását. Ez alapján az Alap futamideje 2013.04.02-ig tart.

Az Alap nyílt végűvé átalakulásáról az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött. Az Alap nyílt végűvé átalakulását, BÉT-nél történő kivezetését, valamint a módosított Tájékoztatót és Alapkezelési Szabályzatot a Felügyelet a 2013. február 11-én kelt, H-KE-III-66/2013. számú határozatával hagyta jóvá és engedélyezte a befektetési jegyek nyílt végűvé átalakulás napját (2013.04.02.) követő folyamatos forgalmazása megindításának és a BÉT-ről történő kivezetésének alapját képező Átalakulási tájékoztató és Átalakulási hirdetmény közzétételét.

Az Alap mögött a Raiffeisen csoport nagybefektetésekben tapasztalt gárdája áll.
Ausztriában a Raiffeisen a legnagyobb alapkezelő. A csoport tagjai vezető banki szolgáltatók.

Az Alap könyvvizsgálattal alátámasztott éves beszámolóját és éves jelentését az interneten is közzéteszi, amelynek pontos címe, elérhetősége a következő:
https://alapok.raiffeisen.hu/aktualis/jelentesek

Alapkezelő:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Az Alap képviseletére jogosult:	Simon Péter János	2011 Budakalász, Márton Áron u. 27/A
	Váradi Zoltán	1117 Budapest, Bíró László József körút 15. B. lház 4.em. 1.ajtó
Forgalmazó:	Raiffeisen Bank Zrt.	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Letétkezelő:	Raiffeisen Bank Zrt.	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Üzemeltető:	Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft.	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Ingatlanértékelő:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.	1052 Budapest, Deák Ferenc u. 5.

Az Alapnál a könyvvizsgálat kötelező.

Az Alap könyvvizsgálója:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.	bejegyzési szám: 000083
	Görbe János	bejegyzési szám: 007308

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:	Gáspár Tibor
NGM regisztrációs szám:	168480
	2330 Dunaharaszti, Király utca 38.

2. Befektetési politika

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a törvények és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki

függvényében hosszabb távon a lehetséges legmagasabb hozamot érje el.

Az Alap banki hozamokat meghaladó hozamának biztosítása érdekében az Alapkezelő a megvásárolni kívánt ingatlanok vételárának, illetve az adott ingatlanberuházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének maximum hatvan százaléka erejéig élni fog a jogszabály által biztosított hitelfelvételi lehetőséggel.

Az Alap a következő eszközkategóriákba fektethet:

Állampapír - Állampapír-kibocsátó által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok. Az Alap kizárólag átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapírokat vásárolhat.

Bankbetét - látraszóló, illetve lekötött bankbetétek (forintban és devizában).

Ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket, vagyoni értékű jogokat és azon ingóságokat, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Kollektív befektetési értékpapír - Olyan befektetési alapok befektetési jegyei és egyéb kollektív befektetési értékpapírok, amelyek megfelelnek a 78/2014. Kormány rendelet 2. § (1) bekezdésének e) pont ea)-ec) alpontjában felsorolt feltételeknek és

- o befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy
- o befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.

Származtatott eszközök - Szabályozott piacon forgalmazott származtatott pénzügyi eszközök, beleértve az ezekkel egyenértékű készpénz-elszámolású eszközöket, továbbá a tőzsdén kívüli, nem szabványosított származtatott pénzügyi eszközök (OTC származtatott ügyletek).

Ingatlanbefektetési társaság részvényei - A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényben meghatározott szabályozott ingatlanbefektetési társaság részvényei.

Az Alap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal köthet: az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag kamatláb vagy devizaárfolyam változásokhoz kapcsolódó árfolyamkockázatok, továbbá hitel finanszírozás deviza - és kamatkockázatainak fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyletet.
Ezen felül az Alapkezelő az Alap nevében csak olyan származtatott ügyletet köthet, amely nyitott származtatott ügylet lezárását eredményezi.

3. Számviteli politika összefoglalása

Az Alap a könyvelését és kimutatásait a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Szt.), a Tőkepiaci törvényről szóló 2001. évi CXX. törvény, illetve a befektetési alapok beszámolókészítéséről a 215/2000. (XII.11). Kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettség sajátosságairól és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elvekkel összhangban készíti.

Ezen felül az Alapkezelő az Alap nevében csak árfolyamkockázatok, továbbá hitelfinanszírozás, deviza- és kamatockázatainak fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyletet.

3.1. Számviteli irányelvek

Az Alap kettős könyvvitelt vezet, éves beszámolót készít, amelynek része a mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és a cash-flow kimutatás.

Az Alap az ellenőrzés és önellenőrzés során megállapított, az előző év éves beszámolójában elkövetett jelentősebb összegű hibának tekinti azokat, amelyek meghaladják az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Az Alap nettó eszközértékét T napra vonatkozóan (T-1) napon határozza meg az Alap Letétkezelője. A nettó eszközérték meghatározásakor az Alap (T-1) napon meglévő eszközeinek piaci értékét T napra vonatkozóan, azok a (T-1) napi árfolyamának és (T-1) napi hozamadatainak figyelembevételével a következőkben részletezendő számítási módok szerint kell eljárni.
Az eszközök T napra megállapított piaci értékéből a nettó eszközérték meghatározásához le kell vonni az Alapot T napig terhelő kötelezettségeket. A Letétkezelő T értékelési napra vonatkozóan az Alap egy befektetési jegyére jutó nettó eszközértéket úgy állapítja meg legalább 6 tizedesjegy pontosságig, hogy az Alap T napi nettó eszközértékét elosztja a (T-1) napon forgalomban lévő Befektetési jegyek számával.

A beszámoló elkészítésekor a 2000. évi C. törvény 55. § (1) bekezdésével, valamint a 215/2000. Kormányrendelet 5. § (8) bekezdésével összhangban a vevő és az adós minősítése alapján a nyílt végű ingatlanalapnál és értékpapíralapnál a három hónapon túli lejáratú követelések és az aktív időbeli elhatárolások összegében, azok keletkezésekor értékvesztést kell elszámolni az egyéb ráfordításokkal szemben. Az értékvesztést a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokbana követelés és az aktív időbeli elhatárolás eredeti bekerülési értékétől elkülönítetten kell kimutatni. Az értékvesztést a követelések és az aktív időbeli elhatárolások megszüntetésekor (a pénzügyi rendezéskor) kell visszaírni az egyéb bevételekkel szemben.

3.2. Az éves beszámoló pénzneme

A mérlegbeszámoló magyar forintban készült és ezer forintban (eFt) került kimutatásra.

A mérlegkészítés dátuma: 2026.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2026.03.31.

3.3. Az értékelési eljárások ismertetése

Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékének megállapítása három hónapnál, az építés alatt álló ingatlanok értékének megállapítása egy hónapnál régebbi nem lehet.

Az ingatlanok értékelésére vonatkozóan több általánosan elfogadott és alkalmazott módszer áll rendelkezésre. Az alkalmazott értékelési módszer ingatlanonként eltérő lehet. Az, hogy az alábbi módszerek közül melyik alkalmazására kerül sor, azt elsősorban az adott ingatlan sajátosságai, másodsorban pedig a rendelkezésre álló egyéb információk mérlegelése alapján az Értékbecslő dönti el. Mindig a feltételezett vásárló tényleges motivációit, mérlegelési lehetőségeit, döntési tényezőit, az adott ingatlan megvásárlásának reális alternatíváit figyelembe véve kell kiválasztani az értékelési eljárást, törekedve arra, hogy az érték meghatározásában a konkrét piaci adatok minél nagyobb teret kapjanak.

Az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékelése a következő, a 78/2014. (III. 14.) Kormány rendelet 45. § (1) – ben meghatározott módszerekkel történhet

1. A nettó jelenérték számításon alapuló módszer – Azon ingatlanok esetében alkalmazandó, amelyek hasznosítása bérbeadás útján történik, illetve az ingatlan hasznosítása egyéb bevételt eredményez. Akkor is ez a legfontosabb módszer, ha az adott ingatlan éppen üresen áll, vagyis nem termel bevételt, de a típusából adódóan reális hasznosítási mód a bérbeadás. Az értékelés során az ingatlan által termelt nettó bevételek jelenértékének meghatározására kerül sor.
2. A piaci összehasonlításon alapuló módszer – Abban az esetben indokolt a használata, ha az adott ingatlan piacára vonatkozóan megfelelő információk állnak rendelkezésre a kereslet és kínálat alakulásáról (konkrét értékesítésekről vagy kínálati és keresleti árakról). Az értékelés során ilyenkor a hasonló fizikai és funkcionális tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok kerülnek összehasonlításra az Alapban szereplő ingatlannal. Az értékelés során figyelembe kell venni az esetleges értékmódosító tényezőket.
3. Az újraelőállítási költség meghatározására alapozott módszer – ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adásvételi vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építőipari költségeket, különös tekintettel az építőanyagárakra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjét. Eredménye csak igen áttételesen köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivitelezhetetlensége esetén indokolt.

Az Alap befektetési eszközei értékelésének elvei

Betét

A lekötött betétek összegét a T napig felhalmozott kamatok összegével meg kell növelni. A Nettó eszközértéket a látra szóló betétek kapcsán oly módon kell T napra megállapítani, mintha azokat az Alapkezelő T napon likvidálná.

Elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő Magyar Állam által kibocsátott állampapírok

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő, az elsődleges forgalmazók kötelező árjegyzésébe bevont Magyar Állam által kibocsátott állampapírok értékét az ÁKK által nyilvánosságra hozot legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számtani átlagaként meghatározott közép árfolyam alapján, az időarányos felhalmozott kamattal növelve kell értékelni. A számításhoz az értékelés napján – vagy annak hiányában az értékelést megelőző, az értékelés napjához legközelebbi napon – az ÁKK által közzétett adatokat kell alkalmazni.

Amennyiben az elsődleges forgalmazók még nem jegyeztek árat az adott állampapírra, vagy az ár 30 napnál régebbi, illetve az adott állampapír egyéb ok miatt illikvid minősítést kapott, a T napra vonatkozó árfolyamot az ÁB által meghatározott áron, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell értékelni.

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő Magyar Állam által kibocsátott 92 nap vagy annál rövidebb hátralévő futamidejű állampapírok értékét az ÁKK 3 hónapos referencia hozama alapján, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell meghatározni.

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő, az elsődleges forgalmazók kötelező árjegyzésébe nem bevont Magyar Állam által kibocsátott 92 napnál hosszabb hátralévő futamidejű állampapírok az elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár középértéke és a T napig megszolgált időarányos kamat összegeként kerülnek értékelésre.

Amennyiben az adott értékpapírra T-1 napon az elsődleges forgalmazók árat nem jegyeznek, akkor ezen értékpapírok a legutolsó elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár és a T napig megszolgált felhalmozott kamat összegeként kerülnek értékelésre.

Amennyiben az elsődleges forgalmazók még nem jegyeztek árat az adott állampapírra, vagy az ár 30 napnál régebbi, illetve az adott állampapír egyéb ok miatt illikvid minősítést kapott, a T napra vonatkozó árfolyamot az ÁB által meghatározott áron, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell értékelni.

Elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő, Magyar Állam által kibocsátott forintban denominált állampapírok

Az elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő és 92 nap vagy annál rövidebb hátralévő futamidejű állampapírok T napra vonatkozó árfolyamát az ÁKK 3 hónapos referencia hozama alapján, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell meghatározni.

Az elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő és 92 napnál hosszabb hátralévő futamidejű állampapírok T napra vonatkozó árfolyamát a következő pontban leírtak szerint kell meghatározni.

Elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő, a Magyar Állam által kibocsátott nem forintban denominált állampapírok, illetve a külföldi állampapírok

Nyilvános értékpapír-forgalomban szereplő állampapírok piaci értékét az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető tőzsdén vagy OTC piacon kialakuló, Bloomberg, illetve Reuters képernyőin vagy más megbízható adatszolgáltató által közzétett T-1 napi záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni.

Amennyiben a T-1 napra vonatkozóan az adott értékpapírokra az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető tőzsdén vagy OTC piacokról árfolyamközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam alapján kell elvégezni.

Amennyiben még nem jegyeztek árat az adott állampapírra, vagy az ár 30 napnál régebbi, illetve az adott állampapír egyéb ok miatt illikvid minősítést kapott, a T napra vonatkozó árfolyamot az ÁB által meghatározott áron, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell értékelni.

Amennyiben az adott értékpapírokra nettó árfolyamot közölnek, és így az utolsó napi záró-árfolyam nem tartalmazza az előző kamatfizetés óta a T napig felhalmozott kamat összegét, illetve amennyiben az adott értékpapírok piaci értéke a beszerzési nettó árfolyam alapján kerül kiszámításra, úgy az adott értékpapírok piaci értékének meghatározásakor a T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapírok nettó árfolyamértékéhez.

Tőzsdén kereskedett alapok (ETFs)

Az Értékelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közölt T-1 záró árfolyam. Amennyiben az adott értékpapír több tőzsdére is be van vezetve, az értékelés alapjául elsődlegesen azon tőzsde hivatalos árfolyama szolgál, ahol az adott értékpapír megvásárlásra került.

Amennyiben még nem volt tőzsdei kötés az adott értékpapírra, vagy az ár 30 napnál régebbi, illetve az adott értékpapír egyéb ok miatt illikvid minősítést kapott, a T napra vonatkozó árfolyamot az ÁB által meghatározott áron kell értékelni, amihez támpontot az utolsó elérhető nettó eszközérték adhat.

Nyilvános nyílt végű kollektív befektetési értékpapírok

Hazai nyilvános nyílt végű befektetési alapok által kibocsátott befektetési jegyek T napra vonatkozó értékét az adott befektetési alap alapkezelője/forgalmazója által közzétett utolsó napi, legfrissebb egy jegyre jutó nettó eszközérték alapján kell meghatározni.

Külföldi nyilvános nyílt végű befektetési értékpapírok esetében az értékelési árfolyamot az Értékelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közölt legfrissebb egy jegyre jutó nettó eszközérték alapján kell meghatározni.

Az adott alap forgalmazásának tartós felfüggesztése esetén az ÁB dönthet az egy jegyre jutó nettó eszközértéknél alacsonyabb árfolyam alkalmazásáról (feltételezve, hogy a nettó eszközérték a felfüggesztés ideje alatt is kiszámításra kerül)

Nyilvános zárt végű kollektív befektetési értékpapírok

A tőzsdén kereskedett alapok (ETFs) értékelésével megegyező módon

Szabályozott ingatlanbefektetési társaság részvénye

A Budapest Értéktőzsdére bevezetett értékpapírok T napi piaci értékét a Budapesti Értéktőzsdén kialakult, T-1 tőzsdenapi záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni.

Ha a T-1 napon az adott értékpapírnak nem volt forgalma és így a T-1 napi záróárfolyam nem állapítható meg, úgy az utolsó forgalmi nap záróárfolyamát kell figyelembe venni. Amennyiben még nem volt tőzsdei kötés az adott értékpapírra, vagy az ár 30 napnál régebbi, illetve az adott értékpapír egyéb ok miatt illikvid minősítést kapott, a T napra vonatkozó árfolyamot az ÁB által meghatározott áron kell értékelni.

Az Alap a bérbeadott ingatlanok esetében évi 5%-os, az ingatlanokhoz kapcsolódó berendezések, gépek, járművek esetében évi 30%-os értékcsökkenési leírást alkalmaz.

4. A mérleghez kapcsolódó megjegyzések

Információk az Alap portfóliójáról

A/ Ingatlanok

Ft-ban

Ingatlanok	*Könyv szerinti érték*	*Piaci érték*	*Átértékelési különbözet*
BAT Pécs	172 381 033	1 949 353 200	1 776 972 167
BCW Irodaház	742 505 560	3 069 325 600	2 326 820 040
Dana I.	669 909 269	4 074 834 200	3 404 924 931
Dana II.	177 549 856	1 467 217 800	1 289 667 944
Dévai Center	1 184 849 586	5 384 038 000	4 199 188 414
Jost	631 787 076	3 705 235 600	3 073 448 524
Parkway (Könyves Kálmán krt.)	4 136 990 214	12 500 063 600	8 363 073 386
MBC Irodaház	1 430 811 674	3 414 644 000	1 983 832 326
OBI Szolnok	266 397 740	2 516 276 600	2 249 878 860
RBH Ajkai fiók	20 665 387	127 952 800	107 287 413
RBH Andrássy úti fiók	3 214 365	667 898 200	664 683 835
RBH Dunaújvárosi fiók I.	0	58 778 125	58 778 125
RBH Dunaújvárosi fiók II.	0	125 828 475	125 828 475
RBH Érdi fiók	17 098 585	267 853 000	250 754 415
RBH Gyöngyösi fiók	23 067 743	159 170 200	136 102 457
RBH Kecskeméti fiók	52 350 655	747 676 000	695 325 345
RBH Nagykanizsai fiók	10 310 300	216 980 200	206 669 900
RBH Üllői úti fiók (Lőrinc)	21 893 884	200 793 400	178 899 516
Rózsakert	1 418 655 353	6 435 409 200	5 016 753 847
Szinvapark (Miskolc)	2 648 496 632	7 538 424 002	4 889 927 370
Westpoint	460 214 854	2 086 941 000	1 626 726 146
Bérbeadott ingatlanok összesen:	**14 089 149 766**	**56 714 693 202**	**42 625 543 436**

Az ingatlanok mérleg szerinti értéke magában foglalja a beruházások értékét (tételesen a megfelelő ingatlanhoz besorolva).

Az ingatlanok mérleg szerinti értékét bekerülési értékből értékcsökkenéssel számított nettó értéküknek és az ingatlan-értékbecslő által megadott piaci értékük összevetésével, piaci értékre történő értékelésükkel határozta meg az Alap.

B/ Tárgyi eszköz és Immateriális javak tükör az ingatlanokhoz ezer forintban (mérlegben az Ingatlanok sor)

Megnevezés	***Nyitó***	***Növekedés***	***Csökkenés***	***Záró***
Telkek				
bruttó érték	3 521 318	0	0	3 521 318
nettó érték	3 521 318	0	0	3 521 318
Bérbeadott ingatlanok				
bruttó érték	48 933 844	860 252	0	49 794 096
értékcsökkenés	38 600 000	1 721 602	0	40 321 602
nettó érték	10 333 844	-861 350	0	9 472 494
Ingatlanok összesen	**13 855 162**	**-861 350**	**0**	**12 993 812**
Bérbeadott gépek, berendezések				
bruttó érték	8 282	317	0	8 599
értékcsökkenés	7 555	540	0	8 095
nettó érték	727	-223	0	504
Egyéb eszközök összesen	**727**	**-223**	**0**	**504**
Beruházások				
bruttó érték	632 409	1 323 497	860 569	1 095 337
nettó érték	632 409	1 323 497	860 569	1 095 337
Beruházások összesen	**632 409**	**1 323 497**	**860 569**	**1 095 337**
Tárgyi eszközök összesen	**14 488 298**	**461 924**	**860 569**	**14 089 653**
Befektett eszközök összesen				
bruttó érték	**53 095 853**	**2 184 066**	**860 569**	**54 419 350**
értékcsökkenés	**38 607 555**	**1 722 142**	**0**	**40 329 697**
nettó érték	**14 488 298**	**461 924**	**860 569**	**14 089 653**

C/ Származékos ügyletek

Az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal kamat- és devizapiaci származékos ügyleteket köthet.

Az Alap nyílt végűvé átalakulását követően ugyanakkor az Alapkezelő nem tekinti elsődleges céljának az Alap deviza kockázatának semlegesítését.

2025. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett:

Nyitott ügyletek 2025.12.31-én

Megnevezés:		**Szerződés szerinti összeg devizában**		**Értékkülönbözet Ft-ban**
EURUSD260204		74 000	EUR	-204 721
EURUSD260204		2 000	EUR	-5 534
EURUSD260603		10 138 000	EUR	-17 750 323
EURUSD260610		5 220 600	EUR	7 200 388
EURUSD260610		13 915	EUR	19 193
EUR260107FWD		15 246 000	EUR	300 944 806
EUR260112FWD		6 000 000	EUR	4 654 042
EUR260114FWD		16 130 000	EUR	263 389 930
EUR260114FWD		6 200 000	EUR	-59 289 506
EUR260304FWD		5 416 010	EUR	-75 344 512
EUR260304FWD		24 500	EUR	-340 830
EUR260304FWD		7 200 000	EUR	-72 277 167
EUR260304FWD		27 300	EUR	-274 051
EUR260401FWD		12 177 000	EUR	87 027 084
EUR260408FWD		19 600 000	EUR	186 773 668
EUR260429FWD		307 100	EUR	1 397 933
USD260325FWD		217 400	USD	1 615 565
USD260325FWD		1 700	USD	12 633
USD260422FWD		5 383 400	USD	-39 393 813
USD260422FWD		4 798	USD	-35 110
Származékos ügyletek értékelési különbözete összesen				**588 119 675**

Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Készletek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2024. december 31.	**2025. december 31.**
Közvetített szolgáltatás	0	0
	0	**0**

Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2024. december 31.	**2025. december 31.**
Vevő követelés	338 871	263 103
Követelés bef.jegy forgalmazásból	4 271	5 926
Ovadék követelés	493 015	690 460
Üzemeltetői követelés	395 836	393 244
Követelések értékvesztése	-18 376	-15 074
	1 213 617	**1 337 659**

Értékpapírok részletezése (adatok e Ft-ban)

Az értékpapírok záró állománya az év utolsó napján érvényes értékpapír árfolyamon került kimutatásra.

Értékpapír	*(devizanem: HUF)*	*Beszerzési érték eFt-ban*	*Ért.kül.egyéb e Ft-ban*	*Ért.kül.kamat e Ft-ban*	*Mérleg szerinti összeg eFt-ban*
D260218		2 428 180	53 500	0	2 481 680
EU 260109		3 829 155	23 997	0	3 853 152
2032/B MÁK		4 006 880	10 920	26 000	4 043 800
		10 264 215	**88 417**	**26 000**	**10 378 632**

Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)

	2024. december 31.	**2025. december 31.**
HUF számlák egyenlege	2 713 815	7 162 762
USD számlák egyenlege	143 077	182 157
EUR számlák egyenlege	518 133	179 037
	3 375 025	**7 523 956**

Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2024. december 31.	**2025. december 31.**
Üzemeltetési, marketing díj bevételek	117 540	103 211
Bérleti díj bevételek	99 104	72 341
LEI kód 2024.évi	51	26
Üzemeltetési és marketing költségek	7 173	3 280
Kamatbevételek (folyószámla)	501	1 193
	224 369	**180 051**

Az aktív időbeli elhatárolások között a tárgyévet követő évben kiszámlázott, de még tárgyévet érintő bevételek, kamatbevételek vannak kimutatva.

Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2024. december 31.	2025. december 31.
Hitelkötelezettségek RBH EUR	4 100 900	5 781 000
Szállítói kötelezettségek	28 656	86 495
ÁFA fizetési kötelezettség utolsó hónap	151 738	94 025
ÁFA fizetési kötelezettség önellenőrzéssz	40 086	5 969
Depositok	706 344	681 787
Nem számlázott szállítók	0	47 404
Egyéb kötelezettség -külön adó	8 406	8 532
Kötelezettség bef.jegy forgalm-ból	29 046	82 562
Óvadék - kapott köt	255 162	690 459
	5 320 338	**7 478 233**

5 éven túli bankhitelek bemutatása

Az Alapnak sem előző, sem tárgyév végén nem volt 5 éven túli lejáratú bankhitele.

Passzív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2024. december 31.	2025. december 31.
Bérleti díj bevételek 2024.évi	236 613	0
Bérleti díj bevételek 2025.évi	232 665	4 551
Bérleti díj bevételek 2026.évi	0	455 741
Üzemeltetési díj bevételek -2024.évi	128 076	0
Üzemeltetési díj bevételek -2025.évi	0	10 042
Üzemeltetési díj bevételek -2026.évi	0	61 648
Üzemeltetési ktgek -2024.évi	443 388	0
Üzemeltetési ktgek -2025.évi	0	366 127
Marketing díj bevételek 2024.évi	4 861	0
Marketing díj bevételek 2026.évi	0	4 409
Marketing ktg-k 2025.évi	0	16 421
Ingatlanok szakértői díjak	0	749
Létesítményekhez kapcs. elsz. Ktg	21 121	2 133
Warp díj	54	0
Alapkezelői díj	82 805	80 266
Letétkezelési díj	7 122	0
Könyvvezetés	600	600
Bankforgalmi jutalék	142	123
Ügyvédi díjak	7 392	10 020
MNB felügyeleti díj	5 925	6 034
FM díj	0	20 472
Keler díj	41	0
Értékbecslés	1 837	1 493
Könyvvizsgálói díj	599	370
Hitelkamat	23 683	27 567
Sikerdíj	0	0
	1 196 924	**1 068 766**

5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Értékesítés nettó árbevétel részletezése (adatok e Ft-ban)

	2024. december 31.	2025. december 31.
Közvetített szolgáltatások értéke	2 426 873	1 925 957
Kapott bérleti díj	5 294 277	4 436 787
Marketing díjbevétel	57 231	56 392
	7 778 381	**6 419 136**

Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2024. december 31.	2025. december 31.
Kapott kötbér,kés.kamat,bánatpénz	4 677	28 793
Követelések értékveszt. visszaír.	0	3 302
	4 677	**32 095**

Eladott áruk beszerzési értékének részletezése (adatok e Ft-ban)

	2024. december 31.	2025. december 31.
Eladott (közv.) szolg. értéke	88 782	119 544
Szinvapark	813 242	795 722
Rózsakert	539 851	477 717
Dévai Center	155 387	156 933
MBC	124 500	148 746
Westpoint	77 007	98 640
BCW	137 252	127 471
Parkway	490 853	879
Összesen	**2 426 874**	**1 925 652**

A működési költségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2024. december 31.	2025. december 31.
Ingatlan értékbecslési díj	26 217	24 973
Mérlegvizsgálat	1 199	1 272
Könyvvezetés	7 200	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	41 828	54 664
Épület egyéb szolgáltatás	162 730	228 646
Üzemeltetési díj	238 486	233 394
Üzemeltetési költség - veszteség	557 143	747 882
Bérlő közvetítés	21 327	16 524
Reklám, hirdetés, média	82 709	94 272
Idegen szolgáltatás	204	933
Egyéb illetékdíjak	360	499
MNB felügyeleti díj	24 628	22 651
Bankforgalmi jutalék	48 009	55 042
Keler díj	493	490
WARP díj	224	132
LEI kód fenntartási díj	25	25
Alapkezelő költsége	979 655	881 610
Letétkezelő költsége	83 776	77 112
Biztosítás	12 998	20 674
Sikerdíj	0	0
Ingatlan écs	2 018 470	1 721 602
Egyéb eszközök écs		541
	4 307 681	**4 190 138**

Az alapkezelési díj szerződésszerűen alakult, változása a nettó eszközérték változásának köszönhető.

A bérlői közvetítői díjak a többbérlős ingatlonkban a bővített/ átépített terület kiadásával kapcsolatban merültek fel.

Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztat.

Egyéb ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)	2024. december 31.	2025. december 31.
Behajthatatlan vevői követelések	0	3 302
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	0	5
Követelések elszámolt év-e	1 576	0
Építményadó	306 532	363 719
Továbbszámlázott építményadó	-287 974	-341 990
Önellenőrzési pótlék	809	2 307
MNB különadó	34 598	32 134
Egyéb ráfordítások	36	3
	55 577	**59 480**

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ft-ban)	2024. december 31.	2025. december 31.
Folyószámla kamat	351 521	228 735
Értékpapírok kamata	45 900	61 255
Egyéb kapott kamat	1 096	1 010
Árfolyamnyereség	19 987	349 502
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	431 516	337 275
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	1 497 149	1 468 181
	2 347 169	**2 445 958**

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)	2024. december 31.	2025. december 31.
Fizetett hitelkamat	23 683	195 739
Árfolyamveszteség	15 204	113 041
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	13 931	0
Forward ügyletek vesztesége	1 250 342	1 535 048
	1 303 160	**1 843 828**

Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)	2024. december 31.	2025. december 31.
hozamfizetés tájékoztató szerint	0	0
	0	**0**

Tárgyévben nem történt hozamfizetés.

6. Mérlegen kívüli tételek

Az alapnak 57,5 millió EUR fel nem használt hitelkerete volt 2025.12.31-én.

7. A vagyoni, pénzügyi helyzet és a jövedelmezőség alakulásának bemutatása

A saját tőke részletezése (adatok e Ft-ban)	2024. december 31.	2025. december 31.
I. Induló tőke	**29 024 401**	**35 484 571**
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	202 583 761	212 900 770
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-173 559 360	-177 416 199
II. Tőkenövekmény	**38 366 478**	**32 692 042**
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-29 867 425	-34 289 116
2. Értékelési különbözet tartaléka	45 458 916	43 328 080
3. Előző évek eredménye	20 738 052	22 774 987
4. Üzleti év eredménye	2 036 935	878 091
Saját tőke	**67 390 879**	**68 176 613**

8. Az éves beszámoló és a portfólió jelentés számai közötti eltérés okai (adatok e Ft-ban)

	Beszámoló **2024.12.31**	Portfólió jelentés **2026.01.05**	**Differencia**
A. Tárgyi eszközök	56 715 196	56 714 692	504
B. Lekötött betétek	0	0	0
C. Ingatlankészletek	0	0	0
D. Értékpapirok	10 378 632	10 382 244	-3 612
E. Pénzeszközök	7 523 956	11 016 004	-3 492 048
F. Származékos ügyletek	588 120	588 119	1
G. Követelések/Kötelezettségek/Elhatáro	-7 029 291	-10 376 399	3 347 108
Nettó eszközérték	68 176 613	68 324 660	-148 047

Különbségek részletezése:

A. Tárgyi eszközök

A Tárgyi eszközök könyv szerinti és piaci értékének összehasonlítását a 6. számú melléklet tartalmazza.

B. és E. Pénzeszközök és Lekötött betétek

A beszámolóban a követelések között kerül kimatatásra az adott óvadékok összege (690.459ehuf), míg a Portfóliójelentésben ez a pénzeszközök között szerepel.

A több bérlős ingatlanokhoz kapcsolódó depozit kötelezettségeket külön folyószámlán tartja nyilván az Alap, ezért azok egyrészt a bankbetétek, másrészt a kötelezettségek soron szerepelnek.
2025. évben a bankszámlák közötti eltérés nem tapasztalható a Beszámoló és Porfólió kimutatásában.

F. Származékos ügyletek értékelése

A származékos ügyletek értékelési különbözetének részletezése a 4/C pontban található.

G. Követelések/Kötelezettségek differenciái

A differencia részletezése az 5. számú mellékletben található.

9. Egyéb információk

Az Alap a 2013. február 12-én kiadott Átalakulási Hirdetménye szerint, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2013. február 11. napján meghozott, H-KE-III-66/2013. számú jóváhagyásával 2013. április 02. napjával nyílt végű, határozatlan futamidejű befektetési alappá alakult át.

A Felügyelet 2016. október 28-i, H-KE-III-750/2016. számú határozatában engedélyezte a Raiffeisen Ingatlan Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának módosítását.

A befektetési szabályokat érintő változások 2016. december 15-től léptek hatályba. Ennek legfontosabb eleme a stratégiai cél megváltozása volt, miszerint a korábbi, az ingatlan portfólió menedzsselt leépítését (managed rundown) tartalmazó stratégiát felváltotta az ingatlan portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetésének célja. Az új stratégia fontos elemét képezte az ingatlan portfólió optimalizálása, illetve felújítása. Az Alap forintos sorozatai kiegészültek euros, később pedig dolláros sorozattal.

A Felügyelet H-KE-III-318/2017. számú határozatával jóváhagyta az Alap és a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 15.), mint ingatlanértékelő szervezet között - az Alap ingatlanértékelői feladatainak ellátása tárgyában - kötött megbízási szerződést. A módosítás 2017. június 14-vel lépett hatályba.

A Felügyelet 2019. május 15-i hatállyal ajánlást (5/2019, (IV.1)) adott ki a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek forgalomba hozataláról.

Az ajánlás fő célja a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyei likviditásának közelítése volt a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok eszközeinek likvidálhatóságához.

A megfelelés érdekében az Alapkezelő 2020. január 20-án kezdeményezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását, amelyet a Felügyelet 2020. március 4-én hagyott jóvá, és amely módosítással bevezetésre került a forgalmazási maximum sorozatonként, illetve elindult három olyan sorozat, amelyek visszaváltása esetén a forgalmazás teljesítési nap legalább 180 naptári nappal meghaladja a visszaváltási megbízás beérkezésének a napját (T+180-as sorozatok).

Az Alapkezelő a forgalmazási maximum szintjének megfelelőségét rendszeresen értékeli, és amennyiben az az Ajánlás céljainak teljesülése érdekében indokolt, fokozatosan csökkenti annak mértékét.

Az utolsó felülvizsgálatra 2020. szeptember 14-én került sor. Az Alapkezelő, figyelembe véve az Alap ingatlan portfóliójának méretét, az Alap kezelési szabályzat szerinti stratégiáját, a T+180-as sorozatokba történt minimális beáramlást, illetve a jogszabályban a nyilvános nyílt végű ingatlan alapokra meghatározott minimális likvid eszköz arányt, az Alap biztonságos működésének biztosítása érdekében a szeptemberi értékeléskor nem látott teret a forgalmazási maximum darabszám csökkentésére.

A Raiffeisen Ingatlan Alap a Raiffeisen Alapkezlővel kapcsolt viszonyban lévő Társaságoktól az alábbi szolgáltatásokat veszi igénybe együttműködési szerződés keretében:

- Raiffeisen Bank Zrt	letétkezelés
- Raiffeisen Alapkezelő Zrt	számviteli szolgáltatás
	alapkezelés
- Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft	létesítménygazdálkodás

10. Vizsgált időszaki, illetve beszámolási időszakot követő hatások:

Az energiapiacok alakulása; az Ukrajna és Oroszország közötti háborús konfliktus, a szankciós intézkedések és annak hatásai

Az elmúlt években továbbra is jelentős ingadozások jellemezték az energiahordozók árait világszerte. A gazdaság energiaigényének növekvő üteme (melyet az energiahatékonysági fejlesztések csak némileg mérsékeltek), valamint a geopolitikai feszültségek miatt az árak magas szinten ragadtak.

Az európai energiapiaci helyzet valamelyest stabilizálódott a korábbi évekhez képest: a földgáz ára mérséklődött, bár továbbra is magasabb szinten mozog a 2019 előtti időszakhoz képest. Az európai villamosenergia- és LNG-piacokon is csökkentek az árak, azonban az ellátási láncok sérülékenysége miatt az árakat továbbra is erős volatilitás jellemzi.

Oroszország háborújára válaszul az Európai Unió tagállamai és több más nyugati ország továbbra is szigorú szankciókat tartanak fenn Oroszországgal szemben, miközben a béketárgyalások továbbra sem vezettek áttöréshez.

Az Alapkezelő - az ingatlanok bérlőivel együttműködve – már 2022-ben jelentős lépéseket tett a gáz- és villamosenergia-fogyasztás csökkentésére, s összességében sikeres lépéseket tett a gáz- és villamosenergia-fogyasztás csökkentése érdekében, s mára az Alap 10-30%-kal kisebb mennyiségben van kiszolgáltatva a piaci változásoknak.

Az Alapkezelő vezetése továbbá - a Raiffeisen Csoport compliance szempontú irányelveit és egyéb vonatkozó belső szabályzatait is figyelembe véve - folyamatosan figyelemmel kíséri a bevezetett és jövőben esetlegesen bevezetésre kerülő szankciós rendelkezéseknek való teljes körű megfelelés biztosítását. Az Alapkezelő továbbá folyamatosan, a beszámolási időszakot követően is tájékozódik a mindenkori jogszabály-változásokról, az iparági specialitásokról, és ezzel együtt megvalósul a szankciós jogszabályi környezet nyomon követése is. Az Alapkezelő a jövőben is folyamatosan monitorozza a háborús helyzetet és a kapcsolódó gazdasági helyzet alakulását, az Alapra gyakorolt hatásokat és kockázatokat, a lehetséges kockázatkezelési eljárásokat.

Inflációs hatások, a hazai és a vezető nemzetközi jegybankok kamatpolitikája

Először a COVID-19 járvány, illetve annak kezelésére hozott intézkedések, majd az orosz-ukrán fegyveres konfliktus hatására a makrogazdasági és geopolitikai kockázatok Európában, de különösen a közép-kelet-európai régióban jelentősen megemelkedtek 2020. év elejét követően, amely események közvetett hatása a mérleg fordulónapja előtti időszakban elsősorban a kiemelkedően magas hazai és a korábbiakhoz képest érdemben magasabb globális inflációs környezetben, illetve a jelentős jegybanki szigorításban, annak nyomán pedig kötvénypiaci veszteségekben, bankpiaci feszültségekben is jelentkezett.

A 2023-as év második felétől ezen negatív hatások enyhülni kezdtek, mind az infláció üteme, mind a jegybanki szigor számottevően csökkent az év végére, a befektetői bizalom pedig helyreállt. A pénzromlás üteme 2023-as gyors csökkenésének globális folyamata lelassult ugyan 2024-re, de így is tovább enyhült az árnyomás, ami lehetővé tette a vezető jegybankok számára a monetáris lazítás folytatását. Az amerikai elnökválasztást követő időszak változást hozott a tőkepiacokon a tengerentúli gazdaságpolitikai és geopolitikai irány kiszámíthatóságának csökkenése nyomán, ami elsősorban a növekvő árfolyam ingadozásban öltött testet.

A kamatcsökkentés idehaza is folytatódott, ezzel párhuzamosan viszont a forint jelentős gyengülésbe kezdett, amelynek okai a kedvezőtlen gazdasági helyzet (magas deficit, alacsony növekedés), a politikai kockázatok, valamint a csökkenő kamatkülönbözet miatti sérülékenység voltak. A Magyar Nemzeti Bank a forintgyengülés hatására kénytelen volt felfüggeszteni kamatcsökkentési ciklusát.

2025-ben fokozatosan lassuló tendenciát mutatott infláció Magyarországon, ennek ellenére a Magyar Nemzeti Bank nem változtatott a 6,5%-os irányadó kamaton. A jegybank a relatíve magas kamatszint megtartásával igyekezte a forint fokozatos erősödését támogatni, ezzel is segítve az infláció lassulását. Ennek eredményeképp a forint a legjobban teljesítő feltörekvő piaci devizák közé tartozott 2025-ben.

A magas kamatszint, az alternatív befektetési lehetőségek (betétek, állampapírok) megnövekedett vonzereje, illetve az Alap legnagyobb befektetésével kapcsolatos kedvezőtlen bérlői döntés hatással volt az Alap likviditási helyzetére, hozamkilátásaira:

- Az Alap ingatlan portfóliójának legnagyobb súlyú eleme, a Parkway irodaház bérlőjével, a Magyar Államvasutak Zrt.-vel (MÁV) kötött bérleti jogviszony 2024. május 06. napjával megszűnt. Tekintettel arra, hogy az irodaház újrabérbeadására nem volt kereslet, az Alapkezelő megkezdte az ingatlan funkcióváltásához szükséges koncepciójának kidolgozását. Segítette ezt az Alapkezelő részvétele a lakáspiaci kínálat bővülését megcélzó Lakhatási Tőkeprogramban. Az Alapkezelő jelenleg aktív tárgyalásokat folytat a VIII. kerületi Önkormányzattal a funkcióváltáshoz szükséges a helyi építési szabályozás módosításának feltételeiről.
- Befektetési jegyek forgalmazása: A MÁV-ot felügyelő minisztérium 2024. márciusi rendkívüli döntése következményeként az Alapból történő kiáramlás felgyorsult, ami azonban gyorsan lecsengett. Összességében az Alapból történő nettó kiáramlás megközelítette a 11 Mrd Ft-ot 2024-ben. Az ingatlan portfóliót érintő rendkívüli eseményektől mentes 2025 mérsékeltebb kisbefektetői visszaváltási volument hozott, összesen 7,5 Mrd távozott nettó módon az Alapból. Ezt azonban kompenzálta az MFB Invest Lakhatási Tőkeprogram keretében végrehajtott 10 Mrd Ft-os befektetése az Alap újonnan létrehozott, „L" jelű intézményi sorozatába.
- Refinanszírozás: A fentiek nyomán növekvő likviditási kockázat csökkentése érdekében az Alapkezelő az Alap addig 47,5 M EUR összegű hitelkeretét további 25 M EUR-ral növelte 2024 szeptemberében, amiből 2024 vége előtt 10 M EUR hitelt hívott le. Az Alap ezzel együtt értelmezett likvid eszközeinek aránya 17% közelében maradt az év végére, a le nem hívott

hitelkerettel együtt értelmezve pedig 55%-on. 2025-ben további 5 M EUR hitel lehívására került sor, az Alap 2025 év végi 17,4 Mrd forintos likvideszköz állománya és 57,5 M EUR szabad hitelkerete 25,4%, illetve 57,9%-os likviditási mutatót jelentett.

- Ingatlanok értékelése: Az Alap ingatlanjainak értékelője (Cushman & Wakefield) 2024. április 4-i rendkívüli értékbecslési frissítésében figyelembe vette a Parkway irodaházzal kapcsolatos új információkat, amely az ingatlan jelentős, 10 M EUR-t meghaladó leértékeléséhez vezetett a 2023. év végi értékhez képest. Ezen felül, elsősorban a hazai ingatlanpiacon folytatódó elvárt hozam emelkedés hatására több körben összesen mintegy 6,7 M EUR-ral csökkent az Alap ingatlan portfóliójának értéke 2024. szeptember végére, ami együtt az év eleji 161,9 M EUR értékű ingatlan vagyonra vetítve 10%-os csökkenést jelentett (ebben megjelent egyéb bérlő mozgásokból, illetve bérleti szerződés módosulásokból eredő hatás is). Az év utolsó negyedévében viszont már közel 1 M EUR felértékelésre került sor az ingatlan portfólió egészét tekintve. 2025-ben tovább folytatódott az elsősorban sikeres bérlő menedzsmentre épülő pozitív ingatlan portfólió értékváltozás trendje, amit a Parkway irodaház további mérsékelt leértékelése sem tudott megakasztani. A teljes nettó értékváltozás 2025-ben megközelítette az 1 millió EUR-t.
- Piaci kockázatok elemzése: a fentiekben részletezetteknek értelmében az Alap működtetésére jelentős hatással bírhatnak az egyes piaci inputok (bérlői döntések, devizaárfolyamok változásai, piaci kamatok, infláció, illetve energiapiaci árak alakulása), mindezek hatása nagy bizonytalansággal mérhető csak fel. A Társaság ugyanakkor folyamatosan monitorozza az ezen, illetve egyéb lehetséges piaci tényezőkből eredő, az Alap működésére hatást gyakorló potenciális kockázatokat, illetve a lehetséges kockázat-kezelési eszközöket.

Az ingatlan portfólió kihívásai

Az Alap ingatlan portfólióját érintő legjelentősebb kihívás a Parkway irodaházhoz kapcsolódik. Az ingatlan korábbi bérlője, a MÁV 2024 júniusában kiköltözött az irodaházból, mely így teljesen megüresedett.

A költözést követően az Alapkezelő azonnal megkezdte az ingatlan jövőbeli hasznosításának átgondolását, ami az ingatlan értékesítésétől kezdve, annak lehetséges vegyes funkciójú újra hasznosításán át, a teljes funkcióváltásra is kiterjedt. Döntésének megalapozásához az Alapkezelő igénybe vett több, nemzetközi kereskedelmi ingatlanszakértő cég által készített megvalósíthatósági tanulmányt, amelyek az irodaház (műszaki, szabályozási) adottságai mellett a budapesti ingatlanpiac aktuális állapotát és várható tendenciáit is figyelembe vették.

Az ingatlan piacon tapasztalható kedvezőtlen, bizonytalan folyamatok miatt végleges döntés még nem született az átalakítás irányáról, de az Alapkezelő továbbra is aktívan figyeli a piacok, részpiacok állapotát és aktvitását, hogy kellő időben a legmegfelelőbb döntést hozhassa meg.

A Nemzetgazdasági Minisztérium 2024 decemberében jelentette be a Lakhatási Tőkeprogramot, mely során az állam hazai ingatlan alapokba történő befektetésen keresztül a lakóingatlan piacon tapasztalható kereslet növekedéshez kívánja igazítani a kínálatot, s a fejlesztők közötti nagyobb verseny által moderált árakon keresztül célozza meg a lakhatási válság enyhítését.

Az Alapkezelő ezt követően pályázatot nyújtott be a programban való részvételhez, és végül 10 Mrd Ft-os befektetést nyert el piaci feltételekkel. Az ingatlan funkcióváltásához elengedhetetlen, hogy a helyi építési szabályzat engedje a lakófunkció létrehozását az épületben, ami jelenleg még tiltott. Az ezt célzó, Alapkezelő által készített és benyújtott Telepítési Tanulmány Tervet az Önkormányzat elbírálta, s ez alapján elindultak a településrendezési szerződés tárgyalások.

A portfólió többi elemére általános igaz, hogy nincs/elhanyagolható mértékű a kintlévőség és magas a bérbeadottság. Míg a hazai irodapiacot túlzott kínálat jellemzi és a magas költségekből fakadó bérlői oldalon tapasztalható kivárás, addig a kiskereskedelemben a vásárlóerő csökkenése és a piaci telítettség jelent kihívást. E kihívások Alapkezelő általi sikeres kezelését igazolja, hogy a bérbeadottsági szinteket mindenhol megőrizte 2025-ben.

Fordulónap utáni események

A mérlegforduló után bekövetkezett legnagyobb hatású, jelentős tőkepiaci turbulenciához vezető világpolitikai és egyben gazdasági esemény a kiújult közel-keleti konfliktus.

2026. február végén az Egyesült Államok és Izrael közös, nagyszabású légitámadásokat indított iráni célpontok ellen. Teherán válaszul rakétatámadást indított Izrael, valamint számos környező ország - mint Kuvait, Bahrein, Katar, Irak, Szaúd-Arábia és az Egyesült Arab Emírségek - katonai bázisa ellen. Az események jelentős mozgásokat okoztak a világ pénz- és tőkepiacain: az újra menedék-valutaként funkcionáló dollár egy év gyengülés után erősödni kezdett, a kockázatcsökkentés miatt lejtőre kerültek a részvénypiacok és a nemesfémek. Ennél is jelentősebb hatás volt az energiapiacon: Katar, a világ legnagyobb LNG-exportőre dróntámadás miatt átmenetileg leállította a termelést, ami az európai import 15%-át érintheti. Irán ráadásul blokkolta a Hormuzi-szorost is, amelyen keresztül számos más közel-keleti olaj- és gáztermelő állam is bonyolítja exportját. A finomítókat és vezetéket érintő támadásokkal együtt mindez az olaj és a földgáz árának drasztikus megemelkedését eredményezte. Egy tartósan fennmaradó konfliktus legfontosabb globális gazdasági hatása az energiaárakon keresztül érvényesül, hatással van a befektetői hozamelvárásokra, a 2025-ben több régióban megindult kamatcsökkentési ciklus ütemére, illetve a globális gazdasági növekedésre is, ezen keresztül pedig a tőzsdei árfolyamokra. Ebből kifolyólag a konfliktus esetleges eszkalálódása erősen negatív hatással lesz a világgazdaság és a tőkepiacok teljesítményére.

A beszámoló készítésekor rendelkezésre álló információk alapján a fentieknek az Alapra való közvetlen és közvetett hatása még nehezen számszerűsíthető, egyelőre a kockázati prémiumok megemelkedése tapasztalható, ami a tőkepiacok valamennyi szegmensét érinti az árfolyam ingadozások megnövekedése formájában.

A 2026-ban elkezdődött háborúk következményeképpen az energiaárak lehetséges emelkedése jelentős hatással lehet az épületek / Bérlők gazdálkodására is. Az emelkedő energiaárak közvetlenül is növekvő üzemeltetési költségeket eredményeznek, a magasabb fűtési, hűtési és elektromos energia számlákon keresztül. Az Ingatlan Alap azonban 2026-ra fix áras, forint alapú energiaszerződésekkel rendelkezik, sőt villamos energia beszerzését a 2027-es évre is elvégezte már – ezzel minimalizálta a közvetlen kockázatot. Közvetett áremelkedést – szolgáltatói árakon keresztül – takarékoskodási intézkedésekkel és energiahatékonysági beruházásokkal fogja kezelni.

Az eseményeknek sem az Alap eszközeinek értékére, sem az Alap likviditására vagy a kezelt vagyonra nem volt érdemi hatása a jelentés készítésének időpontjáig.

A hazai kereskedelmi ingatlanpiac az elmúlt években nem nyújtott kiemelkedő hozamokat. Ennek egyik fontos folyománya volt az Alapból történő tőkekiáramlás jellemzővé válása, amit az alternatív befektetési lehetőségek nagyobb vonzereje is támogatott. Ugyanakkor a 2025. év nagy részében a kiáramlás nem haladta meg érdemben az Alap működési bevételeit. A tőkekiáramlás üteme az év végén újra megugrott, amely tendencia 2026 első három hónapjában is folytatódott. Az Alap hitelkerettel együtt értelmezett likviditása ugyanakkor továbbra is jelentősen meghaladja a jogszabályban meghatározott 15%-os minimum értéket az Alap nettó eszközértékére vetítve. A fennálló bizonytalanság miatt viszont az Alapkezelő a bővített hitelkeret fenntartása mellett döntött. Minden körülményt figyelembe véve az Alapkezelő vezetése jelenleg nem azonosított az Alap jövőbeni működtetését veszélyeztető körülményt, jelen beszámoló a vállalkozás folytatása elve Alapján készült.

Egyéb beszámolási időszak utáni események

A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig ingatlan értékesítésre nem került sor.

Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet!)	**2024.**	**2025.**
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	80,99%	73,92%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	18,72%	25,08%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	91,18%	88,86%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a hosszú lejáratú kötelezettségek + saját tőkéhez	0,00%	0,00%
b/ a saját tőkéhez	0,00%	0,00%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	11,83%	15,57%
6. Működő tőke (eFt)	8 743 045	11 942 063

Budapest, 2026.április 24.

Simon Péter János Váradi Zoltán

Az Alap képviseletében

1. sz. melléklet

A mérlegsorok adatai alapján **2025.**
december 31.

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

73,92%	Befektetett eszköz	-	56 715 196
	Összes eszköz	-	76 723 614

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

25,08%	Forgóeszköz	-	19 240 247
	Összes eszköz	-	76 723 614

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez

88,86%	Saját tőke	-	68 176 613
	Források összesen	-	76 723 614

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HLK + törzstőkéhez
b/ a törzstőkéhez

a/

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
	Hosszú lej. köt. + Saját tőke	-	68 176 613

b/

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
	Saját tőke	-	68 176 613

5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

15,57%	Működő tőke	-	11 942 063
	Források összesen	-	76 723 614

6. Működő tőke

Forgóeszközök	+	19 240 247
Aktív időbeli elhatárolások	+	180 051
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	7 478 235
		11 942 063

Budapest, 2026.április 24.

Simon Péter János Váradi Zoltán
Az Alap képviseletében

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele	**2024.**	**2025.**
	december 31.	**december 31.**
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Rövid lejáratú hitelek	4 100 900	5 781 000
Hitelek összesen:	**4 100 900**	**5 781 000**

II. Költségek összetétele		**Pénzügyileg realizált**	**4 032 984**
	Elszámolt	Elhatárolt/szállítók	Pénzügyileg realizált
Ingatlan értékbecslési díj	24 973	1 493	23 480
Mérlegvizsgálat	1 272	370	902
Könyvvezetés	7 200	600	6 600
Jogi és ügyvédi díjak díjak	54 664	10 022	44 642
Épület egyéb szolgáltatás	228 646	23 509	205 137
Üzemeltetési díj	233 394	20 473	212 921
Üzemeltetési költség - veszteség	747 882	0	747 882
Bérlő közvetítés	16 524	3 398	13 126
Reklám, hirdetés, média	94 272	3 362	90 910
Szakértői díjak, tanácsadás	0	0	0
Idegen szolgáltatás	933	0	933
Egyéb illetékdíjak	499	0	499
MNB felügyeleti díj	22 651	6 034	16 617
Bankforgalmi jutalék	55 042	123	54 919
Keler díj	490	44	446
WARP díj	132	28	104
LEI kód fenntartási díj	25	0	25
Alapkezelő költsége	881 610	80 266	801 344
Letétkezelő költsége	77 112	7 432	69 680
Biztosítás	20 674	0	20 674
Sikerdíj	0	0	0
Ingatlan écs	1 721 602	0	1 721 602
Egyéb eszközök écs	541	0	541
Összesen:	**4 190 138**	**157 154**	**4 032 984**

III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

Saját tőke	68 176 613

eFt-ban
ill. %-ban

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Készpénz	**0**	**0**	**0,00%**
Bankbetétek	**3 375 025**	**7 523 956**	**11,04%**
lekötött ~	0	0	0,00%
Ingatlanok	**59 857 873**	**56 715 196**	**83,18%**
Parkway (Könyves Kálmán Krt.)	13 821 673	12 500 063	18,33%
Gyöngyösi fiók	184 130	159 170	0,23%
Kecskeméti fiók	688 131	747 676	1,10%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	2 364 169	2 516 277	3,69%
Dunaújvárosi fiók I.	71 355	58 778	0,09%
Dunaújvárosi fiók II.	152 554	125 828	0,18%
Andrássy úti fiók	706 995	667 898	0,98%
Westpoint	2 077 926	2 086 941	3,06%
Veszprém Jost	3 768 727	3 705 236	5,43%
Dévai Center	5 726 907	5 384 038	7,90%
BAT Log. Raktárk. Pécs	1 940 546	1 949 353	2,86%
MBC	3 689 990	3 414 644	5,01%
Nagykanizsai fiók	251 385	216 980	0,32%
Dana Csarnok	4 361 717	4 074 834	5,98%
Ajkai fiók	148 863	127 953	0,19%
Érdi fiók	251 385	267 853	0,39%
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	184 951	200 793	0,29%
BCW	3 341 413	3 069 326	4,50%
Dana II.	1 822 850	1 467 218	2,15%
Szinvapark	7 722 815	7 538 424	11,06%
Rózsakert	6 578 664	6 435 409	9,44%
Egyéb berendezés	727	504	0,00%

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Értékpapírok	**9 250 372**	**10 378 632**	**15,23%**
2027/B MÁK	510 998	4 043 800	5,93%
D25019	5 460 688	0	0,00%
EU25010	3 278 686	0	0,00%
D260218	0	2 481 680	3,65%
EU 260109	0	3 853 152	5,65%
REPAUS240125	0	0	0,00%
Ingatlankészletek	**0**	**0**	**0,00%**
közvetített szolgáltatás	0	0	0,00%
Követelések	**1 213 617**	**1 337 659**	**1,96%**
Aktív időbeli elhatárolás	**224 369**	**180 051**	**0,26%**
Származékos ügyletek ért. kül.	**-13 115**	**588 120**	**0,86%**
Hitelek	**-4 100 900**	**-5 781 000**	**-8,48%**
RBH hitel (EUR/HUF)	-4 100 900	-5 781 000	-8,48%
Egyéb kötelezettségek	**-1 219 438**	**-1 697 235**	**-2,48%**
Passzív időbeli elhatárolás	**-1 196 924**	**-1 068 766**	**-1,57%**
Összesen	**67 390 879**	**68 176 613**	**100%**

Budapest, 2026.április 24.

Simon Péter János Váradi Zoltán

Az Alap képviseletében

3. sz. melléklet

Cash-flow (adatok e Ft-ban)	**2024.** december 31.	**2025.** december 31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	**-436 476**	**-3 308 267**
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	-2 861 974	-3 086 937
2. Elszámolt amortizáció +	2 018 470	1 722 143
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	1 575	-3 302
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-45 458 916	-43 328 080
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	45 458 916	43 328 080
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-417 585	-337 275
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	1 314 715	860 569
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-5 624 585	683 561
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	5 132 711	-1 116 299
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	140 721	-1 943 003
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	101 628	44 318
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-242 152	-132 042
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)	**7 939 424**	**1 509 674**
14. Ingatlanok beszerzése -	-2 951 049	-2 184 066
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	5 294 277	4 436 787
17. Értékpapírok beszerzése -	-12 016 857	-18 347 186
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	17 567 153	17 542 884
19. Kapott hozamok +	45 900	61 255
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)	**-6 445 894**	**5 947 524**
20. Befektetési jegy kibocsátás +	2 177 062	10 317 009
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	-12 723 856	-8 278 530
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	4 100 900	4 100 900
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	-191 855
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	**1 057 054**	**4 148 931**

Budapest, 2026.április 24.

Simon Péter János Váradi Zoltán

Az Alap képviseletében

4. sz melléklet

Portfólió jelentés

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma:	Raiffeisen Ingatlan Alap, 1211-04
Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
NEÉ számítás típusa:	T-1 napi

Tárgynap (T):	**2025.12.31**
A sorozat	
Saját tőke (Ft.):	18 844 480 787,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	3,649285
Darabszám:	5 163 883 317,00
Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat	
Saját tőke (Ft.):	156 203 361,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,583593
Darabszám:	98 638 580,00
B sorozat	
Saját tőke (Ft.):	0,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	0,000000
Darabszám:	0,00
C sorozat	
Saját tőke (Ft.):	11 136 868 539,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	3,291521
Darabszám:	3 383 501 737,00
D sorozat	
Saját tőke (Ft.):	53 053 561,26
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,546406
Darabszám:	34 307 661,00
Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat	
Saját tőke (Ft.):	225 485,96
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,191830
Darabszám:	189 193,00
L sorozat	
Saját tőke (Ft.):	10 141 957 974,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,014196
Darabszám:	10 000 000 000,00
U sorozat	
Saját tőke (Ft.):	22 850 032,41
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,658074
Darabszám:	13 781 071,00
Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat	
Saját tőke (Ft.):	21 308,14
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,412070
Darabszám:	15 090,00

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

ezer Forint

I.	KÖTELEZETTSÉGEK				
I/1.	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidő	Összeg/Érték	%
				-1 927 000	17,74
				-75 255	0,69
				-3 854 000	35,48
				-19 142	0,18
				-46 741	0,43
				-289 643	2,67
				-204 262	1,88
				-196 554	1,81
				-173 531	1,6
				-56 697	0,52
				-66 827	0,62
				-112 648	1,04
				-39 010	0,36
				-37 374	0,34
				-3 690	0,03
				-19	0
				-128 796	1,19
				-527 676	4,86
				-78 358	0,72
				-121 451	1,12
				-29 786	0,27
				-123 232	1,13
				-15 074	0,14
				-112 463	1,04
				-1 746 562	16,08
				-22 030	0,2
				-101 190	0,93
				-19 906	0,18
				-64 177	0,59
				-10 791	0,1

		Összeg/Érték	%
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):	-657 987	6,06
	Alapkezelői díj miatt	-80 266	0,74
	Alapkezelői díj miatt (A sorozat)	-3 607	0,03
	Alapkezelői díj miatt (A180)	-30	0
	Alapkezelői díj miatt (C sorozat)	-2 137	0,02
	Alapkezelői díj miatt (D sorozat)	-3 927	0,04
	Alapkezelői díj miatt (D180)	-17	0
	Alapkezelői díj miatt (L sorozat)	-970	0,01
	Alapkezelői díj miatt (U sorozat)	-1 436	0,01
	Alapkezelői díj miatt (U180)	-1	0
	Letétkezel?i díj miatt	-8 556	0,08
	Bizományosi díj miatt	0	0
	Forgalm. ktg. miatt	0	0
	Közzétételi ktg. miatt	0	0
	Reklám ktg. miatt	0	0
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	-125 773	1,16
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	-431 267	3,97
I/3.	Céltartalékok (összes):		0
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):		0
	Kötelezettségek összesen:	-10 861 872	100%

II.	ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	%

II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):				11 016 004	13,91
		Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			422 457	0,53
		Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			3 281	0
		Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			1 995 352	2,52
		Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			79 522	0,1
		Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			8 056	0,01
		Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			338	0
		Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			19 783	0,02
		Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			22 778	0,03
		Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			250 022	0,32
		Raiffeisen Bank / EUR			46 741	0,06
		Raiffeisen Bank / EUR			132 296	0,17
		Raiffeisen Bank / EUR			289 643	0,37
		Raiffeisen Bank / EUR			196 554	0,25
		Raiffeisen Bank / EUR			204 262	0,26
		Raiffeisen Bank / HUF			123 232	0,16
		Raiffeisen Bank / HUF			6 527 717	8,24
		Raiffeisen Bank / HUF			19	0
		Raiffeisen Bank / HUF			128 796	0,16
		Raiffeisen Bank / HUF			0	0
		Raiffeisen Bank / HUF			112 648	0,14
		Raiffeisen Bank / HUF			56 697	0,07
		Raiffeisen Bank / HUF			112 463	0,14
		Raiffeisen Bank / HUF			101 190	0,13
		Raiffeisen Bank / USD			182 157	0,23
II/2.	Egyéb követelés (összes):				480 088	0,61
		D2484478 Bérleti díj (50A1432) Asset/			100 474	0,13
		R/L,cumulated/Bérleti SZP(50A1432)/			11 019	0,01
		D2494311 Bérleti díj (50A1432) Asset/			27 629	0,03
		D2375275 LEI kód Asset/			80	0
		D2479894 Könyvvizsgálói díj Asset/			864	0
		D2489480 Ingatlan értékbecslés Asset/			900	0
		D2489480 Ingatlan értékbecslés Asset/			1 080	0
		D2494308 Bérleti díj (50A1432) Asset/			39 440	0,05
		D2494309 Bérleti díj (50A1432) Asset/			68 104	0,09
		D2494310 Bérleti díj (50A1432) Asset/			47 529	0,06
		D2494312 Bérleti díj (50A1432) Asset/			13 554	0,02
		D2494313 Bérleti díj (50A1432) Asset/			29 170	0,04
		D2494314 Bérleti díj (50A1432) Asset/			26 143	0,03
		D2494315 Bérleti díj (50A1432) Asset/			18 457	0,02
		U2498755 RBH Asset/			5 926	0,01
		R/L,cumulated/Bérleti BAT(50A1432)/			1 656	0
		R/L,cumulated/Bérleti RK(50A1432)/			7 566	0,01
		R/L,cumulated/Bérleti EU(50A1432)/			4 456	0,01
		R/L,cumulated/Bérleti WP(50A1432)/			2 029	0
		R/L,cumulated/Bérleti DC(50A1432)/			6 286	0,01
		R/L,cumulated/Bérleti MBC(50A1432)/			4 180	0,01
		R/L,cumulated/Bérleti OHW(50A1432)/			5 582	0,01
		R/L,cumulated/Bérleti BCW(50A1432)/			2 953	0
		R/L,cumulated/Bérleti DA2(50A1432)/			2 524	0
		R/L,cumulated/Bérleti d (50A1432)/			7 059	0,01
		D2484482 Bérleti díj (50A1432) Asset/			45 428	0,06
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő		Összeg/Érték	%
					0	0
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):				0	0
						0
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):				0	0
						0
		Megn.	Devizanem	Névérték	Összeg/Érték	%
II/4.	Értékpapírok (összes):			6 510 000	67 096 936	84,73
II/4.1.	Állampapírok (összes):			6 510 000	10 382 244	13,11
II/4.1.1.	Kötvények (összes):			4 000 000	4 047 412	5,11
		2032/B MÁK [HU0000406087]	HUF	4 000 000	4 047 412	5,11
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes):			2 510 000	6 334 832	8
		D260218 [HU0000525142]	HUF	2 500 000	2 481 680	3,13
		EU 260109 [EU000A3L7AT2]	EUR	10 000	3 853 152	4,87
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép. (összes):			0	0	0
						0
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes):			0	0	0
						0
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:			0	0	0
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			0	0	0
						0
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes):			0	0	0
						0
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes):			0	0	0
						0
II/4.3.	Részvények (összes):			0	56 714 692	71,62
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			0	56 714 692	71,62
		BAT PÉCS EUR	EUR	0	1 949 353	2,46
		BCW IRODAHAZ EUR	EUR	0	3 069 326	3,88
		DANA 2 EUR	EUR	0	1 467 218	1,85
		DÉVAI CENTER EUR	EUR	0	5 384 038	6,8
		DUNAÚJVÁROS I. EUR	EUR	0	58 778	0,07
		DUNAÚJVÁROS II. EUR	EUR	0	125 828	0,16
		JOST EUR	EUR	0	3 705 236	4,68
		KECSKEMÉT EUR	EUR	0	724 110	0,91
		KECSKEMET GAR	EUR	0	23 566	0,03
		MBC IRODAHAZ EUR	EUR	0	3 414 644	4,31
		NAGYKANIZSA EUR	EUR	0	216 980	0,27
		OBI SZOLNOK EUR	EUR	0	2 516 277	3,18
		OFF-HIGHWAY (VOLT I DANA	EUR	0	4 074 834	5,15
		PARKWAY	EUR	0	12 500 064	15,79
		RB ÉRD EUR	EUR	0	267 853	0,34
		RBH AJKA EUR	EUR	0	127 953	0,16
		RBH ANDRASSY EUR	EUR	0	667 898	0,84
		RBH GYÖNGYÖS EUR	EUR	0	159 170	0,2
		RBH Lőrinc EUR	EUR	0	200 793	0,25
		ROZSAKERT BV1 EUR	EUR	0	470 872	0,59
		ROZSAKERT BV2 EUR	EUR	0	456 356	0,58
		ROZSAKERT BV3 EUR	EUR	0	1 695 266	2,14

		ROZSAKERT BV4 EUR	EUR	0	1 587 438	2
		ROZSAKERT BV5 EUR	EUR	0	930 259	1,17
		ROZSAKERT BV6 EUR	EUR	0	925 155	1,17
		ROZSAKERT BV7 EUR	EUR	0	370 062	0,47
		Szinvapark 1 EUR	EUR	0	604 376	0,76
		Szinvapark 2 EUR	EUR	0	1 904 777	2,41
		Szinvapark 3 EUR	EUR	0	619 829	0,78
		Szinvapark 4 EUR	EUR	0	1 789 698	2,26
		SZINVAPARK 5 EUR	EUR	0	1 190 379	1,5
		SZINVAPARK 6 EUR	EUR	0	40 306	0,05
		SZINVAPARK 7 EUR	EUR	0	57 468	0,07
		SZINVAPARK 8 EUR	EUR	0	402 703	0,51
		SZINVAPARK 9 EUR	EUR	0	928 888	1,17
		WESTPOINT EUR	EUR	0	1 981 517	2,5
		WESTPOINT PARK	EUR	0	105 424	0,13
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes):			0	0	0
						0
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes):			0	0	0
						0
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes):			0	0	0
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			0	0	0
						0
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes):			0	0	0
						0
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes):			0	0	0
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			0	0	0
						0
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes):			0	0	0
						0
II/4.6.	Kárpótlási jegy (összes):				0	0
						0
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):			0	5 385	0,01
		RAIA EUR (50A012) Current			27	0
		RAIA HUF (50A011) Current			5 276	0,01
		RAIA USD (50A012) Current			82	0
II/6.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete:			0	588 119	0,74
		EURUSD260204			-6	0
		EURUSD260204			-205	0
		EURUSD260603			-17 750	-0,02
		EURUSD260610			7 200	0,01
		EURUSD260610			19	0
		EUR260107FWD			300 945	0,38
		EUR260112FWD			4 654	0,01
		EUR260114FWD			263 390	0,33
		EUR260114FWD			-59 290	-0,07
		EUR260304FWD			-75 345	-0,1
		EUR260304FWD			-341	0
		EUR260304FWD			-72 277	-0,09
		EUR260304FWD			-274	0
		EUR260401FWD			87 027	0,11
		EUR260408FWD			186 774	0,24
		EUR260429FWD			1 398	0
		USD260325FWD			1 616	0
		USD260325FWD			13	0
		USD260422FWD			-39 394	-0,05
		USD260422FWD			-35	0
	Eszközök összesen:				79 186 532	100%

Budapest, 2026.április 24.

Simon Péter János Váradi Zoltán
Az Alap képviseletében

5. számú melléklet a Beszámoló és a Nettó Eszközérték közötti kötelezettség/követelés eltérések kimutatásához

Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban	Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
Bérleti szerződésből adódó követelések, amelyek a NEÉ-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFÁ-val növelten kerültek kimutatásra, illetve a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérleti díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	641 274	-247 184	888 458
Befektetési jegyből adódó követelés -pénzügyi teljesítés 2026.évelső munkanapján	5 926	5 926	0
Óvadék kapott beszámolóban, míg A Portfólió jelentésben ez a tétel a Pénzeszközök között szerepel.	690 460	690 460	0
Pénzeszközök	7 523 956	6 842 170	681 786
=-ebből vevői lekötött betétek	681 784	681 787	-3
Jövőbeli költségek üzemeltetési költségek, melyek nem része a NAV elszámolásnak	3 306	0	3 306
Kamatelhatárolás -bevételek	1 193	5 384	-4 191
Jövőben számlázott bérleti díj és üzemeltetési díjaj, melyek a beszámolóban elszámolásra kerülnek	175 552	415 927	-240 375
Hitel kötelezettség	-5 781 000	-5 781 000	0
Szállítói kötelezettség kötelezettség	-133 899	-105 017	-28 882
ÁFA követelés/kötelezettség	-99 994	79 522	-179 516
Óvadék - kapott köt	-690 459	-690 459	0
Vevőktől kapott előleg -depozitok	-681 787	-681 787	0
Befektetési jegy forgalmazás kötelezettség -pénzügyi rendezése 2026.évben	-82 562	-82 562	0
Egyéb kötelezettség -külön adó	-8 532	-8 589	57
Jövőbeli bevételek melyek a 2026.évi beszámolóban kerülnek elszámolásra	-521 798	0	-521 798
Jövőbeli bevételek melyek a 2026.évi beszámolóban kerülnek elszámolásra -átírni	-14 593	-27 085	12 492
Költségek elhatárolása	-504 809	-80 266	-424 543
Kamatráfordítások elhatárolása	-27 567	-29 933	2 366
Üzi veszteség		-721 755	721 755
Biztosítási díj	0	22 778	-22 778
Felújítási keret		84 291	-84 291
Építményadó		250 022	-250 022
Szállítói kötelezettségek A beszámolóban a nyitott szállítók soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban a pénzügyileg még nem rendezett várható kötelezettségek szerepelnek. A beszámolóban szállítói kötelezettségként szerepel minden olyan számla, ami a beszámoló elkészítéséig 2025-ban érkezett, míg a NEÉ kimutatásban csak 2025.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet.	0	0	0
Beszámolóban minden olyan tétel ami még várható, de számla nem érkezett be az elhatárolások között szerepel.		16 975	-16 975
Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél	**494 667**	**-42 182**	**536 849**

6. számú melléklet RIA Ingatlan Érték Egyeztetés Beszámoló és NAV között

Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési érték:	Kum.É.cs 2024	Kum.É.cs 2025	É.cs 2025	K.sz.É.	Ingatlan ért. 2025.12.31	Ért. kül.
Parkway (Könyves Kálmán Krt.)	1 422 789 402	15 152 655 108	49 099 179	16 624 543 689	-11 729 943 061	-12 487 553 475	-757 610 414	4 136 990 214	12 500 063 600	8 363 073 386
Gyöngyösi fiók	6 457 800	77 173 094	0	83 630 894	-59 617 333	-60 563 151	-945 818	23 067 743	159 170 200	136 102 457
Kecskeméti fiók	36 488 700	344 134 469	0	380 623 169	-326 748 426	-328 272 514	-1 524 088	52 350 655	747 676 000	695 325 345
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 223 909 221	1 450 000	1 430 362 221	-1 160 125 152	-1 163 964 481	-3 839 329	266 397 740	2 516 276 600	2 249 878 860
Dunaújvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-63 989 966	-63 989 966	0	0	58 778 125	58 778 125
Dunaújvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-60 390 196	-60 390 196	0	0	125 828 475	125 828 475
Andrássy úti fiók	0	165 805 060	0	165 805 060	-162 412 092	-162 590 695	-178 603	3 214 365	667 898 200	664 683 835
Westpoint	160 144 635	1 928 040 396	5 145 200	2 093 330 231	-1 602 570 437	-1 633 115 377	-30 544 940	460 214 854	2 086 941 000	1 626 726 146
Veszprém Jost	104 045 598	2 340 590 739	2 852 000	2 447 488 337	-1 755 150 038	-1 815 701 261	-60 551 223	631 787 076	3 705 235 600	3 073 448 524
Dévai Center	289 995 458	4 056 894 604	55 108 091	4 401 998 153	-3 089 134 267	-3 217 148 567	-128 014 300	1 184 849 586	5 384 038 000	4 199 188 414
BAT Log. Raktárk. Pécs	162 628 045	1 480 663 448	0	1 643 291 493	-1 433 969 844	-1 470 910 460	-36 940 616	172 381 033	1 949 353 200	1 776 972 167
MBC	227 353 875	3 735 530 712	2 065 630	3 964 950 217	-2 376 221 178	-2 534 138 543	-157 917 365	1 430 811 674	3 414 644 000	1 983 832 326
Nagykanizsai fiók	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-91 972 432	-92 792 700	-820 268	10 310 300	216 980 200	206 669 900
Dana Csarnok	312 651 565	2 092 844 377	176 667 000	2 582 162 942	-1 808 113 707	-1 912 253 673	-104 139 966	669 909 269	4 074 834 200	3 404 924 931
Ajkai fiók	10 986 375	110 387 435	0	121 373 810	-95 479 813	-100 708 423	-5 228 610	20 665 387	127 952 800	107 287 413
Érdi fiók	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-95 490 215	-100 661 415	-5 171 200	17 098 585	267 853 000	250 754 415
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	12 040 800	115 068 988	0	127 109 788	-99 489 996	-105 215 904	-5 725 908	21 893 884	200 793 400	178 899 516
BCW	230 190 164	2 871 885 720	0	3 102 075 884	-2 217 418 087	-2 359 570 324	-142 152 237	742 505 560	3 069 325 600	2 326 820 040
Dana II.	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	-866 116 604	-911 936 087	-45 819 483	177 549 856	1 467 217 800	1 289 667 944
Szinvapark	142 800 000	7 283 537 749	97 783 806	7 524 121 555	-4 693 903 393	-4 875 624 923	-181 721 530	2 648 496 632	7 538 424 001	4 889 927 369
Rózsakert	0	5 577 988 906	705 166 438	6 283 155 344	-4 811 744 300	-4 864 499 991	-52 755 691	1 418 655 353	6 435 409 200	5 016 753 847
Összesen	**3 521 317 993**	**49 794 096 555**	**1 095 337 344**	**54 410 751 892**	**-38 600 000 537**	**-40 321 602 126**	**-1 721 601 589**	**14 089 149 766**	**56 714 693 201**	**42 625 543 435**

Budapest, 2026.április 24.

Simon Péter János Váradi Zoltán
Az Alap képviseletében