



**Független könyvvizsgálói jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2020. december 31-i
éves jelentéséről**





Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves jelentés





KPMG Hungária Kft.
Váci út 31.
H-1134 Budapest
Hungary

Tel.: +36 (1) 887 71 00
Fax: +36 (1) 887 71 01
Email: info@kpmg.hu
Internet: kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) 2020. évi éves jelentése I., II., III., IV., V., VI., VII., VIII., XI. található számviteli információknak (továbbiakban „éves jelentésben közölt számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2020. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségeink bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelősségei” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.-től az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálata szempontjából a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatá”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek ezekkel a követelményekkel összhangban. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Egyéb információk

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős az egyéb információkért. Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt egyéb nem számviteli információkból állnak, de nem tartalmazzák az éves jelentésben közölt számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket.

A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves jelentésben közölt számviteli információkra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb nem számviteli információkra és azokra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Raiffeisen Ingatlan Alap - K20 - 2020.12.31.



Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak, vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelés alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős az Alap vállalkozás folytatására való képességének felméréseért és a vállalkozás folytatásával kapcsolatos kérdéseknek az adott helyzetnek megfelelő közzétételéért, valamint a vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelősségei

Célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentés egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsátani ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja a létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha önmagukban vagy együttesen ésszerű várakozások alapján befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentés alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat részeként szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezekre a kockázatokra reagáló könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint a véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politikák megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.



• Következtetést vonunk le arról, helyénvaló-e a vezetés részéről az éves jelentésben közölt számviteli információknak a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességével kapcsolatban. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, amennyiben az ilyen közzétételek nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

• Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2021. április 28.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202



Henye István
Partner



Agócs Gábor
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005600



Raiffeisen Ingatlan Alap
Éves jelentés 2020.

I. A 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:	KPMG Hungária Kft., Agócs Gábor
Székhelye:	1134 Budapest, Váci út 31.
Ingatlanértékelő:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.
Székhelye:	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Típusa:	nyilvános nyílt végű ingatlan alap
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlan alap
Harmonizációja:	ABA
Futamideje:	határozatlan

2. Az Alap stratégiája

A Raiffeisen Ingatlan Alap célja, hogy mérsékelt kockázat felvállalása mellett az Alap portfólióját alkotó ingatlanok üzemeltetése révén – a befektetési politika által lehetővé tett – maximális mértékű tőkenövekményt érjen el. Az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumokat tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. Az alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban és egyéb vidéki településeken valósítja meg. Az alap túlnyomórészt hozamtermelő képességgel rendelkező (bérleti díjbevétel biztosító) ingatlanokat tart. Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig elsősorban likvid eszközökben tartja. 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 devizakockázat utóbbi 4 sorozat mindegyikében aktívan menedzselte.

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

	Árfolyam változás „A” sorozat sorozat Ft	Árfolyam változás „A180” sorozat sorozat	Árfolyam változás „B” sorozat sorozat Ft	Árfolyam változás „C” sorozat sorozat	Árfolyam változás „C” sorozat sorozat Ft	Árfolyam változás „D” sorozat sorozat €	Árfolyam változás „D180” sorozat sorozat €	Árfolyam változás „U” sorozat sorozat \$	Árfolyam változás „U180” sorozat sorozat \$	Összesített Nettó eszközérték Ft						
2020.12.31	6,40%	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
2019.12.31	6,95%			8,79%	2,367526	8,79%	2,376129	6,06%	1,310316			9,23%	1,287935			64 914 218 207
2018.12.28	11,73%			14,61%	2,176285	14,63%	2,184198	11,14%	1,235500			13,95%	1,179083			59 750 643 972
2017.12.29	8,02%			6,19%	1,898838	6,58%	1,905465	8,07%	1,111631			3,48%	1,034750			39 590 855 983
2016.12.31	9,57%			8,27%	1,788103	8,25%	1,787788	2,90%	1,028657			-	-			25 442 839 366
2015.12.31	5,11%			5,11%	1,651596	5,11%	1,651596	-	-			-	-			22 789 201 486
2014.12.31	13,69%			13,69%	1,571258	13,69%	1,571258	-	-			-	-			23 483 841 211
2013.12.31	10,58%			10,58%	1,382096	10,58%	1,382096	-	-			-	-			30 451 538 531
2012.12.28	0,21%			0,21%	1,249893	0,21%	1,249893	-	-			-	-			36 944 043 059
2011.12.30	7,99%			7,99%	1,886446	7,99%	1,886446	-	-			-	-			55 759 109 935
2010.12.31	9,39%			9,39%	1,746864	9,39%	1,746864	-	-			-	-			51 633 370 936

- Az Alap 2012. június 21-én hozamot fizetett, a kifizetett hozam mértéke befektetési jegyenként 0,6428 forint volt. A táblázatban szereplő 2012. évi hozamadat a kifizetett hozammal korrigált teljesítmény.
- 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 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 napi árré válnak. Az adott sorozat indulásának évében a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

II. Vagyonkimutatás

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2020.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				12 745 562 849	19,64
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	198 500 000	213 301 153	0,33
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	3 958 940 000	3 963 469 027	6,11
2021/C MÁK	HUF	HU0000403464	500 000 000	504 863 000	0,78
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	2 597 020 000	2 596 752 507	4,00
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1 500 000 000	1 541 044 500	2,37
D200304	HUF	HU0000522867	500 000 000	500 008 500	0,77
DK2020/01	HUF	HU0000357132	1 350 000 000	1 396 319 850	2,15
MFB202101/1	HUF	HU0000356696	450 000 000	469 973 700	0,72
MFB202110/1	HUF	HU0000358478	250 000 000	257 098 000	0,40
MFB202208/1	HUF	HU0000359385	1 000 000 000	999 011 000	1,54
REPHUN200129	USD	US445545AD87	1 000 000	303 721 612	0,47
Ingatlanok				52 428 801 102	80,78
Banki egyenlegek				2 366 088 527	3,65
Folyószámla - EUR				827 898 041	1,28
Folyószámla - HUF				1 492 716 770	2,30
Folyószámla - USD				45 473 716	0,07
Követelések				105 966 352	0,16
Határidős ügyletek				105 966 352	0,16
Egyéb eszközök				2 266 635 976	3,49
Egyéb követelések				2 266 635 976	3,49
Összes eszköz				69 913 054 806	107,72
Kötelezettségek				-5 011 863 724	-7,72
Egyéb kötelezettségek				-4 619 952 053	-7,12
Határidős ügyletek				-391 911 671	-0,60
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				22 782 516 905 HUF	
Unitok száma				9 749 373 348	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,336819 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				4 340 300 HUF	
Unitok száma				1 833 501	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,367220 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				7 891 530 673 HUF	
Unitok száma				3 321 600 369	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,375822 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				77 105 873,74 EUR	
Unitok száma				58 825 138	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,310764 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				29 645 687,10 USD	
Unitok száma				23 005 574	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,288631 USD	

**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE
2021.01.04.**

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				9 875 359 662	15,07
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	958 940 000	960 809 933	1,47
2021/C MÁK	HUF	HU0000403464	500 000 000	502 063 500	0,77
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	97 043 964	0,15
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	1 026 668 000	1,57
D210113	HUF	HU0000523311	471 210 000	471 177 015	0,72
D210127	HUF	HU0000523345	1 000 000 000	999 821 000	1,53
D210210	HUF	HU0000523360	1 000 000 000	999 712 000	1,53
D210303	HUF	HU0000523386	500 000 000	499 774 500	0,76
D210331	HUF	HU0000523428	3 000 000 000	2 997 996 000	4,58
D210421	HUF	HU0000523071	250 000 000	249 797 750	0,38
USTRE210105	USD	US912796A585	3 600 000	1 070 496 000	1,63
Ingatlanok				58 470 968 861	89,24
BAT PÉCS EUR	EUR	INGATLAN215	1	1 448 470 710	2,21
BCW EUR	EUR	INGATLAN222	1	2 811 866 130	4,29
Banki egyenlegek				11 375 392 792	17,36
Folyószámla - EUR				8 719 403 887	13,31
Folyószámla - HUF				2 624 935 894	4,01
Folyószámla - USD				31 053 011	0,05
Követelések				55 214 801	0,08
Határidős ügyletek				55 214 801	0,08
Egyéb eszközök				2 135 214 634	3,26
Egyéb követelések				2 135 214 634	3,26
Összes eszköz				81 912 150 750	125,02
Kötelezettségek				-16 393 702 497	-25,02
Egyéb kötelezettségek				-4 385 660 777	-6,69
Határidős ügyletek				-1 047 325 959	-1,60
Hitel kamamt - EUR				-10 960 715 761	-16,73
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				19 680 944 391 HUF	
Unitok száma				7 914 876 611	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,486576 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				20 687 709 HUF	
Unitok száma				19 324 072	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,070567 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				4 997 496 HUF	
Unitok száma				1 833 501	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,725658 HUF	

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat	
Nettó eszközérték	9 087 551 913 HUF
Unitok száma	3 322 010 533
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	2,735558 HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat	
Nettó eszközérték	74 670 246,80 EUR
Unitok száma	53 879 662
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,385871 EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat	
Nettó eszközérték	85 857,67 EUR
Unitok száma	80 478
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,066846 EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat	
Nettó eszközérték	31 689 202,17 USD
Unitok száma	22 927 369
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,382156 USD
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat	
Nettó eszközérték	18 420,45 USD
Unitok száma	15 917
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,157282 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 2020.01.02-án	9 749 373 348
2020. évben eladott befektetési jegyek	1 079 264 366
2020. évben visszaváltott befektetési jegyek	2 913 761 103
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	7 914 876 611
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.01.04-én	19 680 944 391
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.01.04-én	2,486576

Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat (db, HUF)	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	-
2020. évben eladott befektetési jegyek	19 324 072
2020. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	19 324 072
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.01.04-én	20 687 709
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.01.04-én	1,070567

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat (db, HUF)	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	1 833 501
2020. évben eladott befektetési jegyek	-
2020. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	1 833 501
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.01.04-én	4 997 496
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.01.04-én	2,725658

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat (db, HUF)	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	3 321 600 369
2020. évben eladott befektetési jegyek	85 842 160
2020. évben visszaváltott befektetési jegyek	85 431 996
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	3 322 010 533
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.01.04-én	9 087 551 913
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.01.04-én	2,735558

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat (db, EUR)	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	58 825 138
2020. évben eladott befektetési jegyek	19 061 962
2020. évben visszaváltott befektetési jegyek	24 007 438
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	53 879 662
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.01.04-én	74 670 247
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.01.04-én	1,385871

Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat (db, EUR)	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	-
2020. évben eladott befektetési jegyek	80 478
2020. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	80 478
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.01.04-én	85 858
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.01.04-én	1,066846

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat (db, USD)	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	23 005 574
2020. évben eladott befektetési jegyek	3 677 748
2020. évben visszaváltott befektetési jegyek	3 755 953
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	22 927 369
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.01.04-én	31 689 202
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.01.04-én	1,382156

Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat (db, USD)	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	-
2020. évben eladott befektetési jegyek	15 917
2020. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	15 917
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.01.04-én	18 420
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.01.04-én	1,157282

IV. A befektetési alap összetétele

2020.12.31.

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				2 586 585 397	3,95
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	958 940 000	960 809 933	1,47
2021/C MÁK	HUF	HU0000403464	500 000 000	502 063 500	0,77
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	97 043 964	0,15
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	1 026 668 000	1,57
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				7 288 774 265	11,12
D210113	HUF	HU0000523311	471 210 000	471 177 015	0,72
D210127	HUF	HU0000523345	1 000 000 000	999 821 000	1,53
D210210	HUF	HU0000523360	1 000 000 000	999 712 000	1,53
D210303	HUF	HU0000523386	500 000 000	499 774 500	0,76
D210331	HUF	HU0000523428	3 000 000 000	2 997 996 000	4,58
D210421	HUF	HU0000523071	250 000 000	249 797 750	0,38
USTRE210105	USD	US912796A585	3 600 000	1 070 496 000	1,63
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				9 875 359 662	15,07
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				19 680 944 391	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat / HUF				20 687 709	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				4 997 496	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				9 087 551 913	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				74 670 247	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat / EUR				85 858	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				31 689 202	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat / USD				18 420	

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

2020 végén 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.

Az Alap 2016. november 15-vel megváltoztatta a stratégiáját és befektetési politikáját, így a cél már az ingatlanportfólió racionalizálása, illetve a megmaradó portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. Az Alap stratégiája és a fennálló kamatkörnyezet miatt az Alap 2020 egészében jelentős ingatlan kitétséggel futott.

Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében 2020-at megelőzően számos kisebb értékű ingatlan értékesítésére került sor, 2020-ban további két kisebb ingatlan értékesítése valósult meg összesen 1,7 millió EUR értékben. Az ingatlanok összértéke 2020 decemberének végén így 160,1 millió euró volt, ami kis növekedést jelez a 2019. év végi 158,6 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 89,2% volt. Az ingatlan érték emelkedésében bérleti változások, illetve bérleti szerződés módosítások, valamint piaci befektetési hozam változások nyomán végrehajtott ingatlan átértékelések játszottak szerepet. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 15,1%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2020 végén.

A likvid eszközök aránya mindenkor megfelelt a törvényi minimum elvárásoknak, a jogszabályban meghatározott minimum 15%-os likviditási arányt az Alap részben azonnal lehívható hitelkerettel biztosította. A márciusban megindult visszaváltási hullám finanszírozása érdekében az Alapkezelő 2020 márciusában a keretet felhasználása mellett döntött és lehívott 30 millió EUR hitelt, majd ezt követően a hitelkeretet további 17,5 millió EUR-ral történő megemeléséről született döntés. Az Alap ezzel együtt számolt likviditása az év végén megközelítette a 40%-ot nettó eszközérték arányosan.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2020.	Nagyságrend: eFt
Értékesítés nettó árbevétele	6 433 305
Közvetített szolgáltatások értéke	1 761 861
Egyéb értékesítés bevétele	0
Parkolási díjbevétele	0
Kapott bérleti díj	4 613 083
Továbbszámlázott építményadó	0
Marketing díjbevétele	55 130
Kezelési díjbevétele	0
Jutalékbevétele	3 231
Egyéb bevételek	661 777
Értékesített tárgyi eszközök bev.	624 536
Kapott kötbér, kés. kamat, bánatpénz	22 369
Követelések értékveszt. visszair.	1 664
Egyéb bevételek	13 208
ELÁBÉ	1 761 861
Pénzügyi műveletek bevételei	864 247
Folyószámla kamat	1 019
Értékpapírok kamata	141 722
Egyéb kapott kamat	15 647
Árfolyamnyereség	149 778
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	59 672
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	496 409
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 211 444
Folyószámla kamat	0
Fizetett hitelkamat	135 561
Árfolyamvesztés	226 204
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	183 972
Forward ügyletek vesztesége	1 665 707
A működési költségek	3 828 591
Nyomtatványok	1
Ingatlan értékbecslési díj	30 326
Mérlegvizsgálat	4 654
Könyvvizsgálás	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	8 367
Épület egyéb szolgáltatás	126 971
Üzemeltetési díj	147 998
	174 296
Bérlő közvetítés	4 618
Reklám, hirdetés, média	59 797
Szakértői díjak, tanácsadás	230
Tőzsde	0
Idegen szolgáltatás	3 263
Egyéb illetékdíjak	0
MNB felügyeleti díj	21 058
Bankforgalmi jutalék	40 193
Kéler díj	619
WARP díj	281
LEI kód fenntartási díj	38
Alapkezelő költsége	870 463
Letétkezelő költsége	72 787
Biztosítás	3 923
Ingatlan écs	2 248 899
Egyéb eszközök écs	2 609

Egyéb ráfordítások	260 216
Értékesített tárgyi eszközök kszé	186 742
Káreseményekkel kapcs. ráf.ok	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	430
Követelések elszámolt év-e	0
Leírt követelések	27 120
Építményadó	256 106
Továbbszámlázott építményadó	-240 725
Önellenőrzési pótlék	296
MNB különadó	30 244
Egyéb ráfordítások	3
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	-102 783
Felosztott jövedelem	0
Újra befektetett jövedelem	-102 783
Értékpapírok értékkülönbözete	31 535
Kötvények	31 535
- kamatokból, osztalékból	7 379
- egyéb	24 156

Tőkeszámla változásai 2020. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Bankbetétek	2 022 347	10 424 569	15,58%
lekötött ~	0	0	0,00%
Ingtatlanok	52 428 801	58 470 969	87,39%
Parkway (Könyves Kálmán Krt.)	16 141 275	20 059 877	29,98%
Dombóvári fiók	36 688	35 418	0,05%
Komáromi fiók	40 654	42 355	0,06%
Gyöngyösi fiók	111 055	163 578	0,24%
Kecskeméti fiók	412 158	593 701	0,89%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 917 016	2 072 478	3,10%
Dunaújvárosi fiók I.	36 054	60 453	0,09%
Dunaújvárosi fiók II.	64 424	129 415	0,19%
Andrássy úti fiók	461 736	625 833	0,94%
Westpoint	1 695 568	1 778 183	2,66%
Veszprém Jost	2 535 419	2 706 709	4,04%
Dévai Center	4 547 294	4 747 785	7,10%
BAT Log. Raktárk. Pécs	1 348 522	1 448 471	2,16%
MBC	2 273 646	2 547 877	3,81%
Nagykanizsai fiók	137 166	220 539	0,33%
Dana Csarnok	3 118 126	3 426 015	5,12%
Ajkai fiók	99 817	134 733	0,20%
Érdi fiók	108 410	211 775	0,32%
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	78 664	158 101	0,24%
BCW	2 601 523	2 811 866	4,20%
Dana II.	1 344 225	1 473 665	2,20%
Szinvapark	6 193 614	6 350 706	9,49%
Rózsakert	6 607 822	6 671 436	9,97%
Electrolux (Erzsébet kir.né útja)	482 890	0	0,00%
Várpalotai fiók	35 035	0	0,00%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Értékpapírok	12 744 708	9 875 080	14,76%
2021/C MÁK	504 850	502 037	0,75%
2023/C MÁK	0	1 026 503	1,53%
2021/A MÁK	3 963 437	960 730	1,44%
2023/B MÁK	2 596 721	97 036	0,16%
D210113	0	471 177	0,70%
D210127	0	999 821	1,49%
D210210	0	999 712	1,49%
D210303	0	499 774	0,75%
D210331	0	2 997 996	4,48%
D210421	0	249 798	0,37%
USTRE210105	0	1 070 496	1,60%
2020/A MÁK	213 219	0	0,00%
DK2020/01	1 396 061	0	0,00%
MFB202101/1	469 915	0	0,00%
MFB202110/1	257 075	0	0,00%
MFB202208/1	998 983	0	0,00%
REPHUN200129	303 620	0	0,00%
D200304	500 008	0	0,00%
BMAK2020/O	1 540 819	0	0,00%
Ingtatlankészletek	3 675	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	3 675	0	0,00%
Követelések	1 157 867	1 835 419	2,74%
Aktív időbeli elhatárolás	298 702	142 846	0,21%
Származtatott ügyletek ért. kül.	-285 945	-992 111	-1,48%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Hitelek	0	-10 953 900	-16,37%
RBH hitel (EUR/HUF)	0	-10 953 900	-16,37%
Egyéb kötelezettségek	-975 681	-863 456	-1,29%
Passzív időbeli elhatárolás	-930 358	-1 023 202	-1,53%
Összesen	66 464 116	66 916 214	100,00%

VI. Származtatott ügyletek

2020. évi kötött ügyletek

Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2020.12.16	határidős	eladás	2 487 888	EUR	deviza
2020.05.20	határidős	vétel	1 400 000	EUR	deviza
2020.05.20	határidős	vétel	2 500	EUR	deviza
2020.07.15	határidős	eladás	1 400 000	EUR	deviza
2020.07.15	határidős	eladás	2 500	EUR	deviza
2020.05.20	határidős	vétel	3 902 183	EUR	deviza
2021.03.17	határidős	eladás	3 902 183	EUR	deviza
2020.07.15	határidős	eladás	2 500	EUR	deviza
2020.05.27	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2020.10.28	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2020.10.28	határidős	vétel	6 000	EUR	deviza
2020.05.27	határidős	eladás	6 000	EUR	deviza
2020.06.10	határidős	eladás	1 172 329	USD	deviza
2020.10.07	határidős	vétel	1 172 329	USD	deviza
2020.06.17	határidős	vétel	4 000 000	EUR	deviza
2021.04.14	határidős	eladás	4 000 000	EUR	deviza
2020.06.17	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.01.13	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2020.06.24	határidős	eladás	2 000 000	EUR	deviza
2020.11.25	határidős	vétel	2 000 000	EUR	deviza
2020.06.24	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2021.01.27	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2020.07.15	határidős	eladás	3 741	EUR	deviza
2020.07.15	határidős	eladás	2 362	EUR	deviza
2020.07.15	határidős	vétel	512 112	EUR	deviza
2020.12.16	határidős	eladás	512 112	EUR	deviza
2020.07.15	határidős	vétel	3 487 888	EUR	deviza
2020.07.15	határidős	vétel	14 744	EUR	deviza
2020.07.15	határidős	vétel	4 000 000	EUR	deviza
2021.02.17	határidős	eladás	3 487 888	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	eladás	14 744	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	eladás	4 000 000	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	vétel	3 612	EUR	deviza
2020.07.29	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2021.02.24	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2020.11.04	határidős	vétel	1 000 000	USD	deviza
2020.08.05	határidős	eladás	1 000 000	USD	deviza
2021.05.19	határidős	eladás	4 000	EUR	deviza
2020.11.18	határidős	eladás	2 703 741	EUR	deviza
2020.08.19	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2020.08.19	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2021.03.17	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.06.16	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2020.08.26	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2021.03.24	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2020.09.09	határidős	eladás	1 000 000	USD	deviza
2021.01.06	határidős	vétel	1 000 000	USD	deviza
2020.10.28	határidős	vétel	3 300	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	eladás	6 600	EUR	deviza
2020.09.16	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2021.07.14	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2021.04.14	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2020.09.16	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	eladás	3 000	EUR	deviza
2021.04.28	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2020.09.30	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2020.10.07	határidős	eladás	1 172 329	USD	deviza
2021.02.03	határidős	vétel	1 172 329	USD	deviza
2020.10.14	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2021.08.18	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2020.10.14	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.05.12	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.06.09	határidős	eladás	1 359 841	EUR	deviza
2021.03.03	határidős	vétel	830 221	USD	deviza

Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2020.10.28	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2021.05.26	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2020.10.28	határidős	eladás	9 300	EUR	deviza
2021.05.26	határidős	vétel	9 300	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	eladás	7 819	EUR	deviza
2021.06.30	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2021.07.28	határidős	vétel	830 996	EUR	deviza
2020.11.04	határidős	eladás	1 000 000	USD	deviza
2021.04.07	határidős	vétel	1 000 000	USD	deviza
2020.11.18	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.01.27	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2020.11.18	határidős	vétel	7 703 741	EUR	deviza
2021.05.12	határidős	eladás	7 703 741	EUR	deviza
2020.11.25	határidős	eladás	2 000 000	EUR	deviza
2021.01.27	határidős	vétel	2 000 000	EUR	deviza
2021.03.17	határidős	eladás	4 265	EUR	deviza
2021.03.03	határidős	vétel	770	USD	deviza
2021.05.19	határidős	eladás	6 026	EUR	deviza
2021.03.17	határidős	eladás	6 920	EUR	deviza
2020.12.16		vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.05.19		eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.05.19		eladás	10 401	EUR	deviza

Nyitott pozíció 2020.12.31. állapot szerint:

Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Aktuális névérték	Deviza	Mögöttes termék
2021.01.06	határidős	Vétel	1 000 000	USD	deviza
2021.01.13	határidős	Eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.01.20	határidős	Eladás	6 137 290	EUR	deviza
2021.01.27	határidős	Vétel	2 000 000	EUR	deviza
2021.01.27	határidős	Eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.01.27	határidős	Vétel	1 000 000	EUR	deviza
2021.02.03	határidős	Vétel	1 172 329	USD	deviza
2021.02.17	határidős	Eladás	3 487 888	EUR	deviza
2021.02.17	határidős	Eladás	5 000 000	EUR	deviza
2021.02.24	határidős	Vétel	1 000 000	EUR	deviza
2021.03.03	határidős	Vétel	770	USD	deviza
2021.03.03	határidős	Vétel	830 221	USD	deviza
2021.03.17	határidős	Eladás	6 920	EUR	deviza
2021.03.17	határidős	Eladás	4 265	EUR	deviza
2021.03.17	határidős	Eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.03.17	határidős	Eladás	3 902 183	EUR	deviza
2021.03.24	határidős	Vétel	1 000 000	EUR	deviza
2021.04.07	határidős	Vétel	1 000 000	USD	deviza
2021.04.14	határidős	Eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.04.14	határidős	Eladás	4 000 000	EUR	deviza
2021.04.28	határidős	Vétel	1 000 000	EUR	deviza

2021.05.12	határidős	Eladás	7 703 741	EUR	deviza
2021.05.12	határidős	Eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	Eladás	10 401	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	Eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	Eladás	6 026	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	Eladás	7 819	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	Eladás	3 000	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	Eladás	6 600	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	Eladás	4 000	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	Vétel	3 612	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	Eladás	14 744	EUR	deviza
2021.05.19	határidős	Eladás	4 000 000	EUR	deviza
2021.05.26	határidős	Vétel	1 000 000	EUR	deviza
2021.05.26	határidős	Vétel	9 300	EUR	deviza
2021.06.09	határidős	Eladás	1 359 841	EUR	deviza
2021.06.16	határidős	Eladás	5 000 000	EUR	deviza
2021.06.30	határidős	Vétel	1 000 000	EUR	deviza
2021.07.14	határidős	Eladás	5 000 000	EUR	deviza
2021.07.28	határidős	Vétel	830 996	EUR	deviza
2021.08.18	határidős	Eladás	5 000 000	EUR	deviza

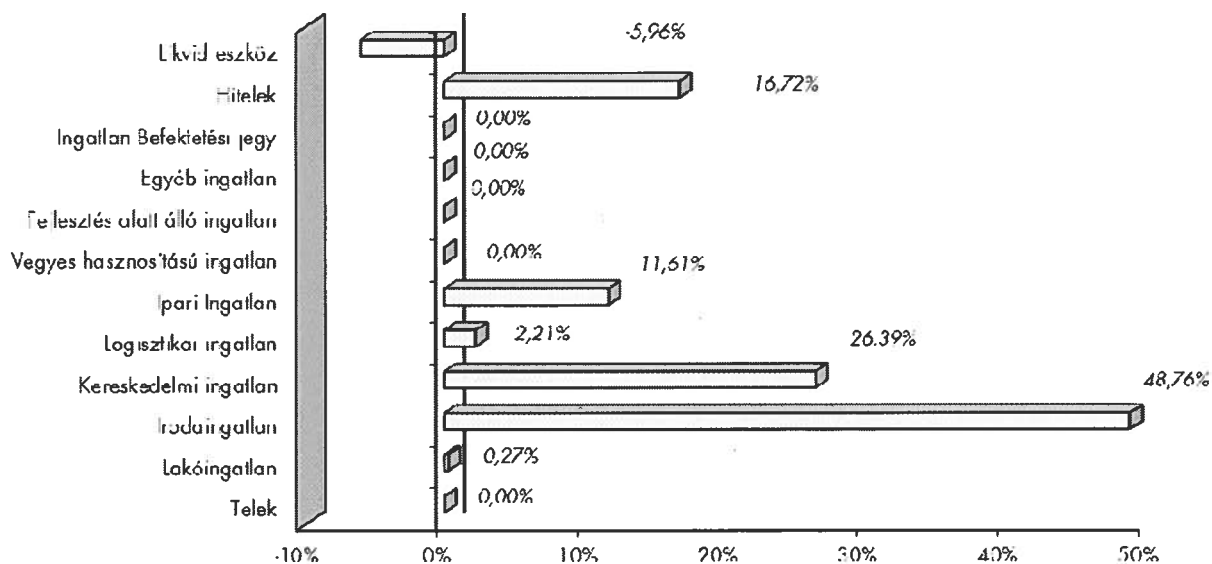
Az Alapkezelő a származtatott ügyleteket az Alap devizakitettségének fedezésére használja. A portfólióba a deviza kockázatot a többnyire euróban meghatározott bérleti díjat termelő, ezért jellemzően euróban értékelt ingatlanok emelik be, amit az Alapkezelő deviza forward ügyletekkel semlegesíthet. Az euro kitettség fedezése a kezelési szabályzatnak megfelelően csak az Alap „A” és „A180” jelű forintos sorozata esetében történik meg, a „B” és „C” jelűek esetében nem. Az Alap „D” és „D180” jelű eurós sorozata esetében a deviza kockázatot az Alap forint kitettsége, az „U” és „U180” jelű sorozat esetén pedig a forint és euró kitettség jelenti, itt az Alapkezelő ezeket a kockázatot semlegesíti deviza forward ügyletekkel.

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljeshozam-csereügyleteket 2020-ban (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Az Alapkezelő 2020 júniusában kérelmezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását, amelyet a Felügyelet H-KE-III-342/2020. számú határozattal hagyott jóvá. A 2020.08.24-től hatályos változások az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2015/2365 Rendelete (2015. november 25.) az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló jogszabálynak való megfelelést szolgálták. A változtatás lehetővé teszi a fenti ügyletek közül a repo / fordított repo ügyletek, illetve vétel-eladás / eladás-visszavásárlás ügyletek alkalmazását az Alap kezelése során (az Alap teljeshozam-csereügyletet továbbra sem köthet, értékpapírt kölcsönbe nem adhat és nem vehet).

VII. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2021.01.04.):



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

Az alapnak nem volt ingatlan finanszírozási hitele.

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

Hitel

Hitel

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

megnyitásának napja: 2019.04.30. összege további 18.000.000,- EUR

megnyitásának napja: 2020.04.09. összege további 17.500.000,- EUR

A kölcsön lejáratára: 2021.05.28.

A kölcsön aktuális tőke összege: 47.500.000,- EUR

A hitel lehívás összege: 30.000.000,- EUR

A hitel lehívásának napja: 2020.03.19

A kölcsön kamata: változó

VIII. 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	7709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.	4568/165	Irodaingatlan	5 007	5007	2005	2006	Hosszú táv
DANA I.	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Ipari ingatlan	16 264	15135	2005	2006	Hosszú táv
DANA II.	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72	Ipari ingatlan	6 290	6290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodaingatlan	9 920	9920	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	17922	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.	38462/0/A/1-22	Irodaingatlan	28 262	26334	2007	2009	Rövid táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 187	5187	2000	2002	Hosszú táv
OBI	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.	19605/12	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10196	2004	2005	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fsz.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	Kereskedelmi ingatlan	195	195	2000	2000	Hosszú táv
RB DOMBÓVÁR	7200 Dombóvár Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4, 90/5/A/1	Kereskedelmi ingatlan	220	220	2005	2005	Rövid táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai út. 22.	22552/32/A/11	Kereskedelmi ingatlan	334	334	2005	2005	Hosszú táv
RB KOMÁROM	2900 Komárom, Mátyás király útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37	Kereskedelmi ingatlan	259	259	2007	2007	Rövid táv
RB GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RB LŐRINC	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey u. 4-6. fszt.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
RÓZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1, 12583/9/A/2, 12583/9/A/3, 12583/9/A/4, 12583/9/A/5, 12583/9/A/6, 12583/9/A/7, 12583/10/A/5, 12583/10/A/6, 12583/10/A/7, 12583/10/A/10	Kereskedelmi ingatlan	7 431	7426	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	19023	2000	2001	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 454	3454	1998	1999	Hosszú táv

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2019. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		178 828 200	0	0	178 828 200
Irodaingatlan		27 259 306 480	0	0	27 259 306 480
Kereskedelmi ingatlan		6 971 393 944	5 152 051 720	0	12 123 445 664
Logisztikai ingatlan		0	1 348 521 500	0	1 348 521 500
Ipari ingatlan		0	6 997 769 440	0	6 997 769 440
Vegyes hasznosítású ingatlan		482 889 720	0	0	482 889 720
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		34 890 418 344	17 538 382 760	0	52 428 801 104

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2020. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		178 913 700	0	0	178 913 700
Irodaingatlan		31 945 588 829	0	0	31 945 588 829
Kereskedelmi ingatlan		7 276 456 690	10 015 150 772	0	17 291 607 462
Logisztikai ingatlan		0	1 448 470 710	0	1 448 470 710
Ipari ingatlan		0	7 606 388 160	0	7 606 388 160
Vegyes hasznosítású ingatlan		0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		39 400 959 219	19 070 009 642	0	58 470 968 861

Adatok: 2020. december 31. illetve 2020. év

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2020.	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2020.	Fajlagos bérleti díjbevétel 2020.	Fajlagos ingatlan értékek 2020.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	-	USD	n.a.	0,00%	n.a.	n.a.	1,18%
Irodaingatlan	2 345 797 561	HUF	88%	7,34%	47 008	616 353	15,33%
Kereskedelmi ingatlan	1 501 349 370	HUF	95%	8,68%	37 463	428 603	6,87%
Logisztikai ingatlan	129 383 689	HUF	100%	8,93%	16 783	187 893	7,19%
Ipari ingatlan	551 643 283	EUR	100%	7,25%	14 020	187 923	8,30%
Vegyes hasznosítású ingatlan	3 775 569	HUF, EUR	n.a.	n.a.	-	-	0,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	HUF	n.a.	n.a.	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	4 531 949 472						11,56%

* 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 vezíti, felhagyva annak hatását.

	2019	2020
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	80,78%	89,24%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	3,32 év	3,92 év
Bérlők, vevők száma	185	175
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,55	1,59
Tőkeáttétel*	0,00%	16,72%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2018	2019	2020
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	466 944 289	-387 155 865	437 793 614
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	191 690 656	37 860 840	65 364 950
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	254 218 394	421 817 203	-1 169 298 366
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	-6 250 000	-35 340 484	14 256 820
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	81 377 543	81 859 947	1 032 849
Ingatlan üzemeltetési költségek	719 132 134	834 703 628	808 051 828
Ingatlan közmű költségek	424 591 338	559 766 950	546 515 044
Ingatlan karbantartási költségek	320 150 353	402 166 129	443 653 877
Ingatlan biztosítási költségek	2 602 933	3 756 925	3 923 230
Ingatlanadók	269 637 211	263 302 084	256 105 809
Ingatlan értékbecslési költségek	28 920 130	28 118 000	30 326 350
Ingatlanügynöki jutalékok	39 495 608	4 504 837	6 177 560
Jogi költségek	505 851	15 017 235	8 367 325
Bankköltségek	12 438 790	11 886 756	8 875 061
Kamatköltség	1 733 848	6 774 390	31 319 039

* 365,13 HUF/EUR árfolyamon számítva

IX. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tevékenységi körében nem, de tulajdonosi szerkezetében változás következett be 2020-ban: a korábban 20%-os tulajdonos Raiffeisen Gazdasági Szolgáltató az Alapkezelőbe történt beolvadását követően az Alapkezelő a Raiffeisen Bank Zrt. 100%-os közvetlen tulajdonába került. Új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított az Alapkezelő. Az Alapkezelőt 2020. október 1-től új vezérigazgató irányítja Simon Péter személyében.

Az év első felében az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya megérezte a járvány miatt megváltozott tőkepiaci és megtakarítási helyzetet, így a 2019. év végi 176,0 milliárd forintos állomány hat hónap leforgása alatt 170,0 milliárd forintra csökkent. Az év második fele erőteljes növekedést hozott a kezelt vagyonban, ami december végén 182,4 Mrd forinton állt. Az emelkedéshez a beáramlások mellett a javuló teljesítmények is érdemben hozzájárultak.

A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése így is 2,93%-ra csökkent a 2019. év végi 3,00%-ról.

Az Alapkezelő 2020-ban új alapot nem indított, több alap esetében azonban sor került a befektetési politika módosítására, illetve több új deviza (euro, illetve dollár) sorozat indítására. Az Alapkezelő az év végén 15 befektetési alapot kezelt.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. A 2020-as év pénzügyi és ingatlanpiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

A 2020 februárjának második felében kibontakozó koronavírus-pánikot megelőzően a gyorsan emelkedő hazai infláció határozta meg elsősorban a kötvénypiaci mozgásokat. A február közepén közzétett, több mint hétéves csúcst jelentő januári inflációs adat miatt eladói nyomás alá kerültek a magyar kötvények, az inflációs félelmet azonban rövidesen háttérbe szorították a február 20-át követően kibontakozó példátlan események. Kezdetben hozamcsökkenéssel, vagyis az árfolyamok emelkedésével reagáltak a járvány gyors terjedésére a hazai kötvények, hiszen a befektetők világszerte állampapírokban kerestek fedezéket az extrém piaci turbulencia közepette. A helyzet további romlásával azonban hirtelen jelentős tőkekiáramlás indult meg a feltörekvő piacok irányából, emiatt aggasztó ütemű és mértékű leértékelődésbe kezdett a forint, a devizaárfolyam elszállása pedig a hosszú lejáratú kötvényhozamokat is felfelé húzta.

Ez vezetett oda, hogy míg a nagy jegybankok lazítottak, az MNB szinte egyedüliként a világon kamatot kényszerült emelni az egyhetes betéti eszköz bevezetésén keresztül, ami ezt követően kvázi irányadó eszközzé vált. A forint árfolyamának védelmében meghozott szigorítás mellett ugyanakkor monetáris lazító intézkedésekről is határozott a magyar jegybank tavasszal, ezek közül a kötvénypiac szempontjából a legfontosabb az állampapír-vásárlási program elindítása volt. Az MNB és a nagy globális jegybankok lépései stabilizálták a kötvénypiacokat, tavasz végére ismét relatíve alacsony szintekre süllyedtek a hazai hozamok.

Váratlanul érte a közvéleményt a hír, miszerint május végén távozott az MNB monetáris politikáért felelős alelnöke, Nagy Márton, helyére pedig Virág Barnabás került. Az MNB új szakmai vezetővel az élén – kihasználva a javuló nemzetközi piaci hangulatot és a koronavírus-válság várt dezinflációs hatását – júniusban 15 bázispontos kamatcsökkentést hajtott végre, ami meglepetésként érte a piaci szereplőket. Ezt a lépést júliusban újabb 15 bázispontos kamatvágás követte, az alapkamattal együtt pedig az egyhetes betéti eszköz kamata is 0,6%-ra csökkent.

A lazítás azonban rövid életűnek bizonyult, nyár végéhez közeledve ugyanis ismét felélénkültek a hazai inflációs félelmek, az éves maginflációs mutató bőven a jegybanki toleranciasáv teteje fölé emelkedett. Az inflációs félelmek közepette a forint új történelmi mélypontra, 370 közelébe gyengült az euróval szemben, a hosszú lejáratú kötvényhozamok pedig jelentős mértékben emelkedtek. Az MNB emiatt szeptemberben 0,6%-ról 0,75%-ra emelte az egyhetes betéti rátát, a nyáron átmenetileg leállított eszközvásárlási programját pedig ismét felpörgette a további hozamemelkedés megakadályozása érdekében.

A szeptemberi döntést követően az év hátralevő részében központi szerepet kapott a jegybank kommunikációjában a forint árfolyamának stabilitása, az MNB ugyanis ettől fogva minden alkalommal hangsúlyozta, hogy a hazai inflációra nézve komoly kockázatot jelent a feltörekvő piaci kockázatkerülési magatartás esetleges erősödése, hiszen ez az árfolyamcsatornán keresztül begyűrűzve tovább növeli a felfelé mutató inflációs kockázatokat.

Végül nagyrészt az MNB eszközvásárlási programjának köszönhetően a 10 éves lejáratú hazai állampapír-hozamok az egész évre nézve összességében alig változtak, míg a 15 éves referenciahozam érdemben, több mint 50 bázisponttal csökkent. A rövidebb lejáratú hozamok az MNB forintárfolyam védelme érdekében hozott szigorító intézkedései miatt 20-40 bázisponttal feljebb kerültek az év folyamán, ennek ellenére azonban a hosszú oldali elvárthozam csökkenés következtében az állampapírpiac egészét lefedő MAX Composite index 1,4%-os emelkedéssel zárta a 2020-as évet.

A hazai ingatlanpiac

2020-ban 1.110 millió euró értékben rögzítettünk befektetési tranzakciót. A pandémia globális gazdasági bizonytalanságot okozott, ezért a befektetők jellemzően elhalasztották befektetési döntéseiket. A befektetési volumen - hasonlóan más európai piacokhoz - hazánkban is csökkent, éves alapon 34 százalékkal. Fontos megjegyezni ugyanakkor, hogy a 2020-as volumen mintegy 300 százalékkal magasabb, mint a 2008-as pénzügyi világválság utáni időszakban mért volumenek, és a visszaesés mértéke is jelentősen elmarad az akkor látott 80 százalékos mértéktől.

A magyar piacot tradicionálisan az irodabefektetések dominálják; ez 2020-ban sem változott és a volumen 53 százalékát tették ki. A kiskereskedelmi befektetések mindösszesen a volumen 5 százalékát adták, hiszen 2020-ban nem történt nagyobb méretű bevásárlóközpont eladás. A hotel piacon 153 millió euró értékben regisztráltunk tranzakciót, az ipari logisztikai piacon pedig 155 millió euró volumenben (14 százalékos arány mindkét esetben). Az ipari logisztikai piacon a befektetési volumen 2018. óta növekedést mutat.

2020. év végén 3,9 millió négyzetméter modern irodaterületet tartunk nyilván a budapesti irodapiacon, amely 414 épület között oszlik meg. Az állomány döntő többsége spekulatív, azaz bérbeadásra fejlesztett irodaterület (84 százalék), míg a saját használatban lévő területek a piac 16 százalékát teszik ki. A Váci úti irodafolyosó továbbra is a legnagyobb alpiac az irodaállomány nagyságát tekintve, itt található a spekulatív/bérletre kínált budapesti irodaterületek 27 százaléka.

2020-ban mintegy 232.000 négyzetméternyi irodaterület került átadásra, összesen 15 irodaházban. Megjegyezzük, hogy ebből 3 irodaház esetében felújítás történt, további 1 épület pedig nem spekulatív célra épült. A fejlesztési volumen 2020-ban meghaladta a 2010-2019 között mért átlagos szintet, de elmarad a 2008-as pénzügyi válság előtt mért szintektől. Ennek hatása, hogy a budapesti irodaállomány 70 százaléka több mint 10 éves, azaz jellemzően felújításra szorul. A modern, jó minőségű irodák továbbra is magas, 90 százalék fölötti kihasználtsággal működnek. 2021-re 160.000 négyzetméternyi új irodaterület átadására számítunk; ennek 36 százaléka pedig már előbérlettel rendelkezik. Megjegyezzük, hogy a legnagyobb új kínálat Dél Budán fog megjelenni 2022 végéig.

A globális trendnek megfelelően a budapesti irodapiac 2020-as keresleti szintje visszafogott volt az előző évek azonos időszakához képest. A kereslet 334.700 négyzetméter volt, ami 57 százalékos csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest. Ezzel egyidejűleg jelentős új kínálat is folyamatosan érkezik a piacra, ami az üresedési rátát megemelte és jelenleg 9,1 százalékon áll. Az üresedés közép-európai összehasonlításban továbbra is az egyik legalacsonyabb, a nettó felszívódás pedig továbbra is pozitív maradt, 63.840 négyzetméterrel.

A kereslet szerkezetét tekintve nem változott a korábbi évekhez képest: a keresletet továbbra is a nettó bérbeadás dominálja, a szerződés hosszabbítások aránya pedig a teljes volumen mintegy 43 százalékát teszi ki. Lényeges változás azonban, hogy az előbérletek aránya és mennyisége is csökkent 2020-ban. A bérlők jelenleg újratervezik hosszútávú ingatlanstratégiájukat, amiben az otthoni munkavégzés és a globálisan változó ellátási láncok már határozottan előtérbe kerültek. Tapasztalatunk szerint az SSC és BPO szektorok továbbra is aktívak, és a Magyarországra történő kiszervezések száma folyamatosan növekszik.

2020-ban a kínálati bérleti díjak stabilak maradtak, de a tulajdonosok által felkínált kedvezmények mértéke növekedett. A prime bérleti díj Budapesten változatlanul 25 euró/m²/hó, ami közép-európai összehasonlításban a legmagasabb. A prime hozamszintekre 2020. negyedik negyedévének végén 5,10 százalékos szintet rögzítünk, ami közép-európai összehasonlításban továbbra is vonzó hozamszint az irodaingatlanok piacán.

Budapesten és az agglomerációban 2020. negyedik negyedévében 2,38 millió négyzetméter spekulatív ipar-logisztika területet tartottunk nyilván 172 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 91 százaléka található logisztikai parkokban, míg a fennmaradó 9 százalék városi logisztikai besorolású ingatlan. Az állomány 89 százaléka raktárterület, míg a fennmaradó mintegy 260 ezer négyzetméter irodaterület.

Az ipari-logisztika piacon 538.000 négyzetméter keresletet rögzítettünk 2020-ban, ami 29 százalékos bővülést jelent éves viszonylatban, és a második valaha mért második legmagasabb volumen. A kereslet 63 százalékát a nettó bérbeadások tették ki, az előbérleti és a BTS tranzakciók domináltak. A hosszabbítások 201 ezer négyzetmétert, a volumen 27 százalékát tették ki.

A folyamatosan növekvő kereslet és az alacsony kínálati szintek miatt az üresedési ráta tovább csökkent. 2020 negyedik negyedévére az üresedési ráta 2 százalékon áll a budapesti ipar-logisztikai piacon: jelenleg csupán 48 ezer négyzetméter üres területet regisztráltunk Budapesten és az agglomerációban. 2020-ban összesen 128.000 négyzetméternyi új területet adtak át, 2021-ben pedig 262.000 négyzetméternyi terület átadására számítunk. Ennek közel 60 százalékára már előbérleti szerződést kötöttek.

A kedvező piaci fundamentumok új piaci belépőket vonzottak, akik spekulatív és BTS alapon is kívánnak a piacra fejleszteni. A piaci körülmények továbbra is a bérbeadóknak kedveznek, a szerződéses feltételek stabilak maradtak. Ezek a faktorok és a magas építési költségek mind felfelé nyomják az új fejlesztések bérleti díját. Tapasztalataink szerint egy saját igényekre való fejlesztést (BTS-built to suit)

jelenleg minimálisan 4,90 euró/m²/hó bérleti díjon (raktárterületre) kötött bérleti szerződés esetén indítanak el a fejlesztők a fővárosban. Ezzel a közép-európai fővárosok között Budapesten mérjük a legmagasabb kínálati bérleti díjakat, és ez a fővárosok közötti különbség továbbra is stabilizálódni látszik. Ennek fő oka a hosszú idő óta elmaradó hazai spekulatív kínálat okozta rendkívül alacsony budapesti üresedés. A bérbeadónak ezért Budapesten a legerősebb az alkupoziója jelenleg a régióban.

Az utóbbi években jelentős bővülést figyelhetünk meg a kiskereskedelmi forgalom alakulásában és a lakossági kiadásokban, köszönhetően a csökkenő munkanélküliségnek és a bruttó bérek növekedésének. A COVID - 19 hatás a kiskereskedelmi szegmenst azonban kifejezetten súlyosan érintette. A KSH szerint a munkanélküliségi ráta 2020. év végi szintje 4,1 százalék, ez éves viszonylatban jelentős növekedést jelent a korábbi 3,4 százalékról. A GKI előrejelzése szerint a lakossági fogyasztás éves szinten 2,5 százalékkal fog csökkenni, de 2021-ben már mintegy 3 százalékkal bővülni tud, vagyis meghaladja a 2019. évben mért szintet.

Az életbe léptetett veszélyhelyzet és időszakos kijárási korlátozások miatt a kiskereskedelmi egységek látogatósza drasztikus mértékben lecsökkent. A hivatalos Központi Statisztikai hivatali tájékoztatás szerint azonban, a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumenindexe 1,6 százalékkal volt magasabb az előző éves adatnál (üzemanyagfogyasztás nélkül), azaz a bevezetett járványügyi korlátozások a teljes volumenre alig voltak hatással. A legtöbb kiskereskedelmi bérlet ugyanakkor súlyosan érinti a válság, kivéve az élelmiszer, gyógyszerár és bizonyos alapellátáshoz kapcsolódó profilokat. A koronavírus hatására bevezetett, a kiskereskedelmi üzletek nyitva tartását korlátozó jogszabályok eredményeként az üzleti vásárlások egy jelentős része áttevődött a csomagküldő és internetes kiskereskedelem felé. Az online jövőbeni alakulása azonban függ attól, hogy a vásárlási szokások változása mennyire marad tartós. A pandémia alatt a vállalkozások bővítették meglévő online kapacitásukat, amely lehetőséget ad a további növekedésre ebben az értékesítési formában. A legfrissebb adatok szerint az online a teljes kiskereskedelmi forgalomból 9 százalékos részarányt képvisel, ami 40%-os volumenbővülést jelent 2020-ban.

Bevásárlóközpont fejlesztés jelenleg egy van folyamatban: az Etele Plaza bérbeadása és építése elkezdődött, átadása 2021-ben várható, és 54.000 négyzetméter kiskereskedelmi területet fog kínálni. Közép-európai összehasonlításban az ezer főre jutó kiadható bevásárlóközpont terület Magyarországon régióink átlaga alatt helyezkedik el, mind Csehországban és mind Lengyelországban nagyobb a bevásárlóközpont koncentráció. Budapesten 2013. óta nem volt jelentős bevásárlóközpont fejlesztés, azaz a központok átlag életkora minimum 10 év. Várakozásaink szerint ezért a bevásárlóközpontok modernizálása és átalakítása a megváltozott vásárlói igények miatt elkerülhetetlen lesz. A nemzetközi trendeknek megfelelően a bevásárlóközpontok bérleti mixében egyre nagyobb hangsúlyt fognak kapni a szórakoztató, szabadidős (entertainment) és vendéglátó (Food&Beverage) elemek, azzal a céllal, hogy a bevásárlóközpontok képesek legyenek megtartani a vásárlókat és az ott eltöltött időt meg lehessen hosszabbítani.

A kiskereskedelmi piacon a bevásárló központoknál, és a turizmus elmaradása miatt a belvárosban, a prime kínálati bérleti díjaknál csökkenést regisztráltunk. Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy nagyon kevés új bérleti tranzakció valósult meg az elmúlt időszakban. A bevásárló utcáknál a Váci utca esetében 120 eurós, a Fashion Street esetében pedig 100 eurós prime bérleti díjat becslünk. Az idegenforgalomtól nagymértékben függő budapesti High Streeteken 20%-kal csökkentek a prime bérleti díjak az előző évhez képest. A bevásárló központok esetében a legmagasabb bérleti díjjal továbbra is a WestEnd bevásárlóközpontot tartjuk nyilván, prime bérleti díját 90 euróra becsüljük. A retail parkok reziliensek voltak a kijárási korlátozással érintett időszakban, a bérleti díjakban csak minimális korrekció történt.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

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 (H-KE-III-114/2020.), és amely módosítással forgalmazási maximum került bevezetésre

sorozatanként, 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.

Az Alapkezelő 2020 júniusában kérelmezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását, amelyet a Felügyelet H-KE-III-342/2020. számú határozattal hagyott jóvá. A 2020.08.24-től hatályos változások alapján az Alap esetében referencia index kijelölésére került sor.

Az Alap referencia indexe: 100% MSCI Hungary Annual Property Index (unfrozen) (EUR)

Az Alap nem index követő, az Alapkezelő a fenti referencia indexet kizárólag teljesítményértékelés (összehasonlítás) céljából használja, a referencia index tehát nem irányadó az Alap eszközallokációjára, kockázati szintjére, portfólióösszetételére vonatkozóan (a referencia indexhez viszonyítva az Alap eszközallokációjára vonatkozó befektetési korlátozás nem került megállapításra).

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

3. Hozamfizetés

Az Alap 2020-ban hozamot nem fizetett.

XI. Az Alapkezelő által az adott időszakra kifizetett javadalmazás

a) Az Alapkezelő alkalmazottainak bruttó javadalmazásának teljes összege a 2020-as évre szólóan, rögzített és változó bontásban:

	Millió Ft
	2020. év
Rögzített jövedelem összesen:	234
Változó jövedelem összesen*:	18
Kedvezményezettek száma:	29
Közvetlenül az ÁÉKBV által kifizetett bármely összeg, beleértve a jutalékokat	0 Ft

* A változó jövedelem az éves bónuszon felül egyéb kifizetéseket is tartalmaz.

b) Az Alapkezelő ügyvezetőinek és azon munkavállalóinak, akik az alapok kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak, bruttó javadalmazásának teljes összege a 2020-as időszakra szólóan:

	Millió Ft
	2020. év
Felső vezetés	64
Kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottak	126
Teljes javadalmazásuk mértéke miatt a felső vezetéssel és a kockázatvállalásért felelős alkalmazottakkal azonos javadalmazási kategóriába tartozók, akiknek szakmai tevékenysége lényeges hatást gyakorol a kockázati profiljukra vagy a kezelésükben lévő befektetési alap kockázati profiljára	0

c) Az adott évre vonatkozó javadalmazásainak és juttatásainak kiszámítási módja:

A Fix javadalmazás összege tartalmazza az alábbi elemeket: Bérjellegű kifizetések (alpbér, szabadság idejére járó kifizetés stb.), Pótlék jellegű kifizetések, Munkaköri juttatás, Cafeteria keret és Egyéb juttatások (pl. gépkocsi juttatás értéke, iskolakezdési támogatás, munkába járás költségértéke), valamint a kilépéshez kapcsolódó törvény szerinti kötelező kifizetéseket.

A Változó javadalmazás összege tartalmazza az alábbi elemeket: Éves bónusz összege, valamint a kilépéshez kapcsolódó, a törvény által előírtakon felüli kifizetések.

A Javadalmazási Politika 2020. december 11-én elfogadott módosítása a Munkaköri juttatást a fix javadalmazási elemek közül a változó javadalmazási elemek közé sorolta át.

d) Javadalmazási politika felülvizsgálata és változásai:

A z Alapkezelő felülvizsgálta a Javadalmazási Politikáját 2020-ban is, annak érdekében, hogy az maradéktalanul megfeleljen a módosult csoport szintű szabályoknak, a jogszabályi elvárásoknak, illetve az MNB 3/2017-es ajánlásának.

A módosított Javadalmazási Politikát a Raiffeisen Alapkezelő Felügyelő Bizottsága 2020. december 11-én fogadta el.

e) Javadalmazási politika érdemi változásai:

A Javadalmazási politika egyszer módosult 2020 során. A módosítás során az alábbiak változtatások történtek a dokumentumban:

- a csoport szintű javadalmazási politika változásai áttemelésre kerültek, ezek közül legfontosabb
- az úgynevezett munkaköri juttatásnak a változó bér egyéb speciáli formái közé sorolása
- a végkielégítéssel kapcsolatos rendelkezések módosítása
- szervezeti egység specifikus mérőszámok (KPI) nevesítése a szabályzat mellékletében
- az Alapkezelő megfelelési (compliance) területe javadalmazással kapcsolatos szerepkörének pontosítása
- az úgynevezett mentesítési küszöbérték 30.000 EUR-ról 20.000 EUR-ra történő csökkentése

XII. 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 Értékelési Politikája 2015-ben megváltozott, melynek értelmében az illikvidnek minősített eszközök esetén az Árazási Bizottság dönt az értékeléshez alkalmazandó eljárásról. Az Alapban 2020.12.31-én nem voltak illikvidnek minősített értékpapírok.

b) Az ABA aktuális kockázati profilja

Kockázati profil: 4

A fenti kockázati besorolás alapjául szolgáló szintetikus mutató az alap heti hozamainak ingadozását veszi alapul az elmúlt öt évre vonatkozóan. Az alap kockázat/nyereség profil szerinti 4. kategóriába történő besorolása összefüggésben van azzal, hogy az ingatlan piacokat időről időre nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik.

XIII. 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 kitétségre vonatkozó limit:

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

b) Az Alap teljes nettó kockázati kitétsége 2020.12.31-én: 130,75%**c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitétsége 2020.12.31-én: 161,09%**

A mérleg fordulónapját követően a 104/2021 Kormányrendelet 2021. március 05-én a járvány súlyosbodása miatt elrendelte számos kereskedelmi és szolgáltatási egység bezárását, mellyel az Ingatlan Alap tulajdonában lévő bevásárlóközpontok számos bérlőjének jövedelemszerző tevékenysége a 2021. április 6-i lazításig (144/2021 Kormányrendelet) szinte teljesen megszűnt. A rendelkezés így az Alap bérleti díj bevételeire is hatással volt. A mérleg fordulónapja után ingatlan tranzakcióra nem került sor.

Budapest, 2021. április 28.

Simon Péter Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.