

Raiffeisen Ingatlan Alap

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2024. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (az „Alap”) 2024. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 73.908.141 E Ft, a tárgyévi eredmény 2.036.935 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2024. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.-től (az „Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-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 megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet az éves beszámoló '10. Vizsgált időszak, illetve beszámolási időszakot követő hatások' c. fejezetére, amelyben bemutatásra kerül, hogy az Alap ingatlan portfólióját érintő legnagyobb hatású esemény 2024-ben a Parkway irodaházhoz kapcsolódik. A MÁV tulajdonosi képviseletét ellátó minisztérium a bérleti szerződés megújítása helyett a bérleti jogviszony megszüntetéséről határozott. Az ingatlan egyedüli 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 jelenlegi állapotát és várható tendenciáit is figyelembe vették. Az ingatlan piacon tapasztalható kedvezőtlen, bizonytalan folyamatok miatt döntés még nem született az átalakítás irányáról, de az Alapkezelő továbbra is aktívan figyeli a piacok, részpiacok állapotát és aktivitását, 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, amelynek eredménye befolyásolhatja a Parkway irodaházra vonatkozó jövőbeni fejlesztési terveket.

Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Alap 2024. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2024. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2024. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az Alapra vonatkozó megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, 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 beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során az Alapkezelő vezetése felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint az Alapkezelő vezetése felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. Az Alapkezelő vezetésének 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 könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk 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 az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

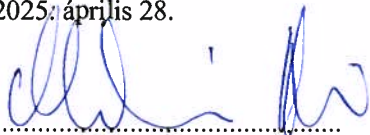
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, 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 az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására

való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2025. április 28.



.....
Molnár Attila

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083

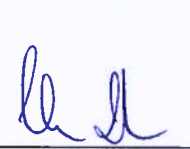
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007379

Raiffeisen Ingatlan Alap

	eft-ban 2023.12.31	eft-ban 2024.12.31
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	61 982 221	59 857 873
I. Tárgyi eszközök	61 982 221	59 857 873
1 Ingatlanok	14 558 693	13 855 162
2 Ingatlanok értékkülönbözete	47 111 787	45 369 575
3 Gépek, berendezések, felszerelések	951	727
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	310 790	632 409
6 Beruházásra adott előlegek	0	0
II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B / Forgóeszközök	17 915 060	13 839 014
I. Készletek	0	0
1 Ingatlankészletek	0	0
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
II. Követelések	1 140 903	1 213 617
1 követelések	1 157 704	1 231 993
2 követelések értékvesztése	-16 801	-18 376
3 külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4 forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	14 456 186	9 250 372
1 Értékpapírok	14 280 627	9 147 916
2 Értékpapírok értékelési különbözete	175 559	102 456
a kamatokból, osztalékból	11 647	6 173
b egyéb	163 912	96 283
IV. Pénzeszközök	2 317 971	3 375 025
1 Pénzeszközök	2 317 971	3 375 025
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C / Aktív időbeli elhatárolások	325 997	224 369
1 aktív időbeli elhatárolások	325 997	224 369
2 aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származékos ügyletek értékelési különbözete	-107 140	-13 115
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	80 116 138	73 908 141
E / Saját tőke	77 622 028	67 390 879
I. Induló tőke	34 594 788	29 024 401
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	200 406 699	202 583 761
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-165 811 911	-173 559 360
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	43 027 240	38 366 478
1 Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-24 891 019	-29 867 425
2 Értékelési különbözet tartaléka	47 180 206	45 458 916
3 Előző évek eredménye	16 125 063	20 738 052
4 Tárgyévi eredmény	4 612 990	2 036 935
F / Céltartalékok	0	0
G / Kötelezettségek	1 078 717	5 320 338
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 078 717	5 320 338
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H / Passzív időbeli elhatárolások	1 415 393	1 196 924
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	80 116 138	73 908 141

Budapest, 2025. április 28.

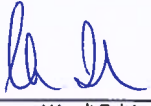
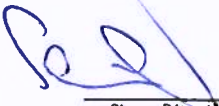

 Simon Péter János
 az Alap képviselőjében


 Váradai Zoltán

Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eft-ban 2023.	eft-ban 2024.
I Értékesítés nettó árbevétele	9 218 399	7 778 381
II Egyéb bevételek	33 693	4 677
III Elábé	2 914 289	2 426 874
IV Működési költségek	4 467 975	4 307 681
V Egyéb ráfordítások	72 944	55 577
VI Pénzügyi műveletek bevételei	6 784 849	2 347 169
VII Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 968 743	1 303 160
VIII Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX Tárgyévi eredmény	4 612 990	2 036 935

Budapest, 2025. április 28.



Simon Péter JánosVáradi Zoltán

az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Kiegészítő melléklet

a 2024. 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 forgalmazási 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 kapcsolódó 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, HKE-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 górdája 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/jelentések>

Alapkezelő:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Az Alap képviselőjére jogosult:	Simon Péter János Váradi Zoltán	2011 Budakalász, Márton Áron u. 27/A 2051 Biatorbágy, Hochwart Mihály u. 2. 2.a/16
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. Molnár Attila	bejegyzési szám: 000083 bejegyzési szám: 007379
--------------------------	---	--

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: NGM regisztrációs szám:	Gáspár Tibor 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 az Alap forrásainak felhasználási módját, a befektetési arányokat, annak érdekében, hogy az Alap az Alapkezelő várakozásainak megfelelő jövőbeni kockázatok és hozamok 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 százaléká 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 (foriniban és devizában).

Ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket, vagyoni értékű jogokat és azon ingóságokat, melyek az adott ingatlan rendeltetészerű 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 valószínűleg 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 kamattal vagy devizaárfolyam változásokhoz kapcsolódó árfolyamkockázatok, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyletet. Ezen felül az Alapkezelő az Alap nevében csak olyan származtatott ügyletet köthet, amely nyílt 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.

Az Alap főbb számviteli irányelveinek összefoglalását és az értékelési eljárásokat az alábbiakban mutatjuk be.

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 hibáinak tekinteti azokat, amelyek meghaladják az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékat, 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 felülvizsgálója. A nettó eszközérték meghatározásakor az Alap (T-1) napon megévő 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 felülvizsgáló T értékelési napra vonatkozóan az Alap egy befektetési jegyére jutó nettó eszközértékét úgy állapítja meg legalább 10 tizedesjegy pontossággal, 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 értékesítési kell számolni az egyéb ráfordításokkal szemben. Az értékesítést a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban követelés és az aktív időbeli elhatárolás eredeti bekerülési értékétől elkülönítetten kell kimutatni. Az értékesítést a követelések és az aktív időbeli elhatárolások megszüntetésekor (a pénzügyi rendezéskor) kell visszairni az egyéb bevételekkel szemben.

3.2. Az éves beszámoló pénzneme

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

A mérlegkészítés dátuma: 2025.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2025.03.31.

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 feltelevezett vásárló tényleges motivációt, 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 bevételi 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 összehasonlításra alapuló módszer – Abban az esetben indokolt a használat, ha az adott ingatlan piacára vonatkozóan megfelelő információk állnak rendelkezésre a kereslet és kínálat alakulásáról (konkrét értékesítésekéről vagy kínálati és keresleti árrakról). 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 érték módosító tényezőket.
3. Az újraértékelési költség meghatározására alapozott módszer – ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adósvételi vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építőipari költségeket, különös tekintettel az építési anyagokra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avulságának színvonalát. Eredménye csak igen áttételesen köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivételzetlensége esetén indokolt.

Az Alap befektetési eszközei értékelésének elvei

Bevétel

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 hozott legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számláni átlagoként meghatározott közép árfolyam alapján, az időarányos felhalmozott kamattal növelve kell értékelni. A számításához az értékelés napján – vagy annak hiányában az értékelési megelőző, az értékelés napjához legközelebbi napon – az ÁKK által közzétett adatokat kell alkalmazni.

Amennyiben az elsődleges forgalmazók még nem jegyezték át 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 AB által meghatározott áron, kövények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell értékelni.

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő Magyar Állam által kibocsátott 92 nap vagy annál rövidebb hátullevő futamidejű állampapírok értékét az ÁKK 3 hónapos referencia hozama alapján, kövények 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 hátullevő futamidejű állampapírok az elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár középértéke és a T napig megfigyelt időarányos kamat összegéeként 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 megfigyelt felhalmozott kamat összegéeként kerülnek értékelésre.

Amennyiben az elsődleges forgalmazók még nem jegyezték át 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 AB által meghatározott áron, kövények 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 hátullevő futamidejű állampapírok T napra vonatkozó árfolyamát az ÁKK 3 hónapos referencia hozama alapján, kövények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell meghatározni.

Az elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő és 92 napnál hosszabb hátullevő 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 kialakult, 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 jegyezték át 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 AB által meghatározott áron, kövények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell értékelni.

Amennyiben az adott értékpapírokra nettó árfolyamot közölnek, és így az utolsó napi záróárfolyam 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 kerül.

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 AB által meghatározott áron kell értékelni, amihez támpontot az utolsó elérhető nettó eszközérték adhat.

Nyilvános nyílt végű kollektív befektetési értékpapírok

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

Az adott alap forgalmazásának tartós felfüggesztése esetén az AB dönthet az egy jegyre jutó nettó eszközértéknél alacsonyabb árfolyam alkalmazásáról (feltelevezve, 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 Budapesti Értéktőzsdére bevezetett értékpapírok T napi piaci értékét a Budapesti Értéktőzsdén kialakult, T-1 tőzsdénapi 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 AB 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

Ingatlanok	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Átértékelési különbözet
BAT Pécs	209 321 649	1 940 545 880	1 731 224 231
BCW Irodaház	857 917 844	3 341 413 320	2 483 495 476
Dana I.	723 411 235	4 361 717 240	3 638 306 005
Dana II.	223 369 339	1 822 850 050	1 599 480 711
Dévai Center	1 199 631 809	5 726 906 850	4 527 275 041
Josi	596 150 136	3 768 727 100	3 172 576 964
Parkway [Könyves Kálmán krt.]	4 879 449 259	13 821 673 360	8 942 224 101
MBC Irodaház	1 584 027 569	3 689 989 820	2 105 962 251
OBI Szolnok	263 532 187	2 364 168 850	2 100 636 663
RBH Ajkai fiók	25 893 997	148 862 670	122 968 673
RBH Andrássy úti fiók	3 392 968	706 995 160	703 602 192
RBH Dunaújvárosi fiók I.	0	71 355 250	71 355 250
RBH Dunaújvárosi fiók II.	0	152 553 890	152 553 890
RBH Erdi fiók	22 269 785	251 385 170	229 115 385
RBH Gyöngyösi fiók	23 453 561	184 130 410	160 676 849
RBH Kecskeméti fiók	53 874 743	688 131 020	634 256 277
RBH Nagykanizsai fiók	11 130 568	251 385 170	240 254 602
RBH Üllői úti fiók (Lőrinc)	27 619 792	184 950 590	157 330 798
Rózsakert	724 239 509	6 578 663 780	5 854 424 271
Szinvapark (Miskolc)	2 579 164 420	7 722 814 881	5 143 650 461
Westpoint	479 720 933	2 077 926 030	1 598 205 097

Bérbeadott ingatlanok összesen: 14 487 571 303 59 857 146 491 45 369 575 188

Az ingatlanok mérleg szerinti értéke magában foglalja a beruházások értékét [kétféleképpen 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	47 619 405	1 314 439	0	48 933 844
értékcsökkenés	36 582 030	2 017 970	0	38 600 000
nettó érték	11 037 375	-703 531	0	10 333 844
Ingatlanok összesen	14 558 693	-703 531	0	13 855 162
Bérbeadott gépek, berendezések				
bruttó érték	8 006	276	0	8 282
értékcsökkenés	7 055	500	0	7 555
nettó érték	951	-224	0	727
Egyéb eszközök összesen	951	-224	0	727
Beruházások				
bruttó érték	310 790	1 636 334	1 314 715	632 409
nettó érték	310 790	1 636 334	1 314 715	632 409
Beruházások összesen	310 790	1 636 334	1 314 715	632 409
Tárgyi eszközök összesen	14 870 434	932 579	1 314 715	14 488 298
Befektett eszközök összesen				
bruttó érték	51 459 519	2 951 049	1 314 715	53 095 853
értékcsökkenés	36 589 085	2 018 470	0	38 607 555
nettó érték	14 870 434	932 579	1 314 715	14 488 298

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.

2024. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyílt határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett:

Nyílt ügyletek 2024.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg		Értékkülönbség
	devizában		Ft-ban
EURUSD250129	74 000	USD	-2 194 340,00
EURUSD250129	2 000	USD	-59 308,00
EURUSD250326	10 550 000	USD	39 336 534,00
EURUSD250402	11 286 600	USD	53 747 304,00
EURUSD250402	337 250	USD	1 605 998,00
EUR250108FWD	17 222 000	EUR	-199 763 577,00
EUR250205FWD	8 692 010	EUR	112 842 719,00
EUR250205FWD	134 400	EUR	1 744 828,00
EUR250205FWD	1 850 000	EUR	4 858 391,00
EUR250205FWD	383 000	EUR	-711 446,00
EUR250205FWD	30 500	EUR	-56 656,00
EUR250226FWD	13 339 000	EUR	-99 062 640,00
EUR250226FWD	387 900	EUR	-2 880 756,00
EUR250226FWD	2 310 000	EUR	-3 517 032,00
EUR250226FWD	3 200 000	EUR	-5 049 840,00
EUR250409FWD	16 160 000	EUR	35 546 046,00
USD250219FWD	195 000	EUR	-5 136 172,00
USD250219FWD	1 700	EUR	-44 777,00
USD250312FWD	3 035 000	EUR	54 854 587,00
USD250312FWD	45 670	EUR	825 440,00
Származékos ügyletek értékelési különbözete összesen			-13 114 697

Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Készletek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2023. december 31.	2024. december 31.
Közvetített szolgáltatás	0	0
	0	0

Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2023. január 0.	2024. december 31.
Vevő követelés	274 687	338 871
Követelés bef.jegy forgalmazásból	9 235	4 271
Fordult szállító	0	0
Óvadék követelés	102 230	493 015
Üzemeltetési követelés	771 552	395 836
Követelések értékvesztése	-16 801	-18 376
	1 140 903	1 213 617

Értékpapírok részletezése (adatok e Ft-ban)

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

Értékpapír	(devizanem: HUF)	Beszerzési érték e Ft-ban	Ért.kül. egyéb e Ft-ban	Ért.kül.kamat e Ft-ban	Mérleg szerinti összeg e Ft-ban
D250219		5 377 179	83 509	0	5 460 688
EU 250110		3 277 742	944	0	3 278 686
2027/B MAK		492 995	11 830	6 173	510 998
		9 147 916	96 283	6 173	9 250 372

Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)

	2023. december 31.	2024. december 31.
HUF számlák egyenlege	1 848 028	2 713 815
USD számlák egyenlege	242 081	143 077
EUR számlák egyenlege	227 862	518 133
	2 317 971	3 375 025

Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2023. december 31.	2024. december 31.
Üzemeltetési, marketing díj bevételek	237 685	117 540
Bérlési díj bevételek	70 610	99 104
LEI kód 2024.évi	75	51
Biztosítási díj 2024.évi	14 042	0
Üzemeltetési és marketing költségek	3 585	7 173
Kamatbevételek (folyószámla)	0	501
	325 997	224 369

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

Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2023. december 31.	2024. december 31.
Hitelkötelezettségek RBI dav.	0	0
Hitelkötelezettségek RBI HUF	0	0
Hitelkötelezettségek RBH EUR/10.000.(	0	4 100 900
Szállítói kötelezettségek	185 749	28 656
ÁFA fizetési kötelezettség utolsó hónap	198 849	151 738
ÁFA fizetési kötelezettség önellenőrzéss	4 212	40 086
Depozitok	578 223	706 344
Vevőtől kapott előlegek	0	0
Egyéb kötelezettség -külön adó	9 454	8 406
Kötelezettség bef.jegy forgalm-ból	0	29 046
Óvadék - kapott köl	102 230	255 162
	1 078 717	5 320 338

5 éven túli bankhitelek bemutatása

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

Passzív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2023. december 31.	2024. december 31.
Bérleti díj bevételek 2024.évi	611 618	236 613
Bérleti díj bevételek 2025.évi	0	232 665
Üzemeltetési díj bevételek -2024.évi	124 749	128 076
Üzemeltetési kigek -2024.évi	0	443 388
Marketing díj bevételek 2024.évi	4 768	4 861
Ingatlanok szakértői díjak	0	0
Létesítményekhez kapcs. elsz. Ktg	470 697	21 121
Menedzsment díjak	5 100	0
Warp díj	0	54
Alapkezelői díj	0	82 805
Letétkezelési díj	0	7 122
Könyvvizsgálás	600	600
Bankforgalmi jutalék	0	142
Ügyvédi díjak	7 223	7 392
MNB felügyeleti díj	6 595	5 925
FM díj	19 632	0
Kéler díj	72	41
Értékbecsülés	1 320	1 837
Könyvvizsgálói díj	1 112	599
Hitelkamat	0	23 683
Sikerdíj	161 907	0
	1 415 393	1 196 924

5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Értékesítés nettó árbevétel részletezése (adatok e Ft-ban)

	2023. december 31.	2024. december 31.
Közvetített szolgáltatások értéke	2 914 289	2 426 873
Kapott bérleti díj	6 248 498	5 294 277
Marketing díjbevételek	55 612	57 231
	9 218 399	7 778 381

Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2023. december 31.	2024. december 31.
Értékesített tárgyi eszközök bev.	0	0
Kapott kölcsön, kés.kamat, bányatpénz	19 001	4 677
Követelések értékesítés. visszaír.	0	0
Egyéb bevételek	14 692	0
	33 693	4 677

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

	2023. december 31.	2024. december 31.
Eladott (közv.) szolg. értéke	176 762	88 782
Színvopark	765 025	813 242
Rózsakert	494 620	539 851
Dévai Center	165 190	155 387
MBC	101 059	124 500
Westpoint	71 057	77 007
BCW	121 704	137 252
Parkway	1 018 872	490 853
Összesen	2 914 289	2 426 874

A működési költségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2023. december 31.	2024. december 31.
Ingatlan értékbecsülési díj	26 510	26 217
Mérlegvizsgálat	1 788	1 199
Könyvvizsgálás	7 200	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	42 770	41 828
Épület egyéb szolgáltatás	147 462	162 730
Üzemeltetési díj	239 401	238 486
Üzemeltetési költség - veszteség	312 520	557 143
Bérlő közvetítés	8 991	21 327
Reklám, hirdetés, média	64 523	82 709
Idegen szolgáltatás	204	204
Egyéb illetékdíjak	216	360
MNB felügyeleti díj	26 658	24 628
Bankforgalmi jutalék	51 534	48 009
Kéler díj	338	493
WARP díj	238	224
LEI kód fenntartási díj	40	25
Alapkezelő költsége	1 071 378	979 655
Letétkezelő költsége	91 019	83 776
Biztosítás	4 616	12 998
Sikerdíj	161 907	0
Ingatlan écs	2 207 222	2 018 470
Egyéb eszközök écs	1 440	0
	4 467 975	4 307 681

Az alapkezelési díj szerződés szerően alakult, változása a nettó eszközérték változásának köszönhető.
A bérleti közvetítői díjak a többszörös ingatlanokban a bővített/ átépített terület kiadásával kapcsolatban merültek fel.
Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztat.

Egyéb ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)		2023.	2024.
		december 31.	december 31.
Értékesített tárgyi eszközök kszé		0	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok		20	0
Követelések elszámolt éve		4 618	1 576
Leírt követelések		12 265	0
Építményadó		300 462	306 532
Továbbszámolt építményadó		-282 690	-287 974
Önellátózási pótlék		244	809
MNB kútonadó		38 022	34 598
Egyéb ráfordítások		3	36
		72 944	55 577

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ft-ban)		2023.	2024.
		december 31.	december 31.
Folyószámla kamat		808 221	351 521
Értékpapírok kamata		99 161	45 900
Egyéb kapott kamat		88 204	1 096
Árfolyamnyereség		665 958	19 987
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.		328 190	431 516
Forward ügyletek árfolyamnyer.e		4 795 115	1 497 149
		6 784 849	2 347 169

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)		2023.	2024.
		december 31.	december 31.
Folyószámla kamat		0	0
Fizetett hitelkamata		0	23 683
Árfolyamvesztés		919 865	15 204
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.		342 370	13 931
Forward ügyletek vesztesége		2 706 508	1 250 342
		3 968 743	1 303 160

Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)		2023.	2024.
		december 31.	december 31.
hozamfizetés tájékoztató szerint		0	0
		0	0

Tárgyévben nem történt hozamfizetés.

6. Mérlegen kívüli tételek

Az alapnak 62,5 millió EUR fel nem használt hitelkerete volt 2024.12.31-én.

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

A saját tőke részletezése (adatok e Ft-ban)		2023.	2024.
		december 31.	december 31.
I. Induló tőke		34 594 788	29 024 401
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke		200 406 699	202 583 761
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-165 811 911	-173 559 360
II. Tőkenövekmény		43 027 240	38 366 478
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevondási értékkülönbözete		-24 891 019	-29 867 425
2. Értékelési különbözet tartaléka		47 180 206	45 458 916
3. Előző évek eredménye		16 125 063	20 738 052
4. Üzleti év eredménye		4 612 990	2 036 935
Saját tőke		77 622 028	67 390 879

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

	Beszámoló 2024.12.31	Portfólió jelentés/ NEÉ 2025.01.02	Differencia
A. Tárgyi eszközök	59 857 873	59 857 146	727
B. Lekötött betétek	0	0	0
C. Ingatlankezelések	0	0	0
D. Értékpapírok	9 250 372	9 250 549	-177
E. Pénzeszközök	3 375 025	6 496 771	-3 121 746
F. Származékos ügyletek	-13 115	-13 115	0
G. Követelések/Kötelezettségek/Elhatárolások	-5 079 276	-8 593 097	3 513 821
Nettó eszközérték	67 390 879	66 998 254	392 625

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 kimutatásra az adott évadatok összege (493.014euf), míg a Portfóliójelentésben ez a pénzeszközök között szerepel.

A több bérleti ingatlanokhoz kapcsolódó depozit kötelezettségeket külön folyószámlán tartja nyilván az Alap, ezért azok egyrészt a bankbetétek, másrészt a kötelezettségek soron szerepelnek. 2024. évben a bankszámlák közötti eltérés nem tapasztalható a Beszámoló és Portfólió 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 Alakulási Hirdetménye szerint, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2013. február 11. napján meghozott, HKE-III-66/2013. számú jóváhagyásával 2013. április 02. napjával nyílt végű, határozatlan futamidejű befektetési alappá alakult át.

A Felügyelet 2016. október 28-i, HKE-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 menedzseli 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 HKE-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.11)) 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 likviditásától.

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 megfelelését 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 történő 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 Alapkezelővel kapcsolt viszonyban lévő Társaságoktól az alábbi szolgáltatásokat veszi igénybe együttműködési szerződés keretében:

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

10. Vizsgált időszak, illetve beszámolási időszakot követő hatások:

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

2021 óta az energiahordozók árának nagy mértékű ingadozása tapasztalható világszerte. A COVID-19 járványt követő

újrainyítások nyomán a gazdaság energia igénye megugrott, ezzel egyidőben az előzetes várakozásoknál jóval magasabb

mértékben emelkedtek az energiaárak. A globális piacokon az elszabadult gázárakkal egyidőben ugrásszerűen megnőtt a villamos energia ára is.

Az Oroszország által Ukrajna ellen indított katonai konfliktusra válaszul az Európai Unió tagállamai és több más nyugati állam

jelentős szankciókkal sújtották Oroszországot, aminek köre folyamatosan szélesedett, miközben a közvetítési kísérletek ellenére a háborús felek álláspontja érdemben nem közeledett, így békekötésre nem nyílt valódi esély. Mindez tovább fokozta az energia piaci bizonytalanságot.

Ennek ellenére 2023-ban Európában jelentősen enyhült az energiapiaci feszültség, a földgáz piaci ára kevesebb mint a

felére csökkent, ami a 2022-es csúcs tízedét jelent. Ezzel párhuzamosan az európai áramárak és a világpiaci LNG árak is jelentősen mérséklődtek.

. Az energiapiaci helyzet ugyanakkor továbbra is érzékeny maradt, amit jól jelzett, hogy Donald Trump amerikai elnökké választása után tett

lépéseivel és Európával szembeforduló politikájával instabilitást ért el újra piacokon.

Az Alapkezelő - az ingatlanok bérliővel együttműködve - már 2022-ben lépéseket tett a gáz- és villamosenergia-fogyasztás

csökkentésére, valamint belső folyamataiban változtatásokat léptetett életbe, annak érdekében, hogy maradéktalanul meg tudjon felelni az energia szolgáltatók változó elvárásainak.

Az Alapkezelő összességében sikeres lépéseket tett a gáz- és villamosenergia-fogyasztás csökkentése érdekében, s mára az Alap 10-30%-al 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 eslelgesen 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, jelentős kamatemelések a hazai és a vezető nemzetközi jegybankok részéről

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 költségvetési veszteségekben jelentkezett.

A 2023-as évben, az év második felében ugyanakkor ezen negatív hatások enyhülni kezdtek, mind az infláció üteme, mind a jegybanki szigor számottevően csökkent az év végére, a befektetői bizalom pedig helyreállt.

A pénzügyi piacok 2023-as gyors csökkenésének globális folyamata lassult ugyan 2024-re, de így is tovább enyhült az árnymomás, ami lehetővé tette a vezető jegybankok számára a monetáris lazítás folytatását. Az amerikai elnökválasztást követő időszak változást hozott a tőkepiacokon a fennretartó gazdaságpolitikai és geopolitikai irány kiszámíthatóságának csökkenése nyomán, ami elsősorban a növekvő árfolyam ingadozásban öltött testet.

A kamatsökkentés 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 kamatsökkentési ciklusát.

A korábbi évekhez képest érdemben magasabb kamatszint, az alternatív befektetési lehetőségek (betétek, állampapírok) megnövekedett vonzerője, illetve az Alap legnagyobb befektetésével kapcsolatos kedvezőtlen bérleti döntés hatással volt az Alap likviditási helyzetére, hozamkifizésaira:

2024. március végén az Alap ingatlan portfóliójának legnagyobb súlyú eleme, a Parkway irodaház bérleti, a Magyar Államvasutak Zrt. (MÁV) arról értesítette az Alapkezelőt, hogy a MÁV és a Raiffeisen Ingatlan Alap között hatályos szerződés szerinti bérleti jogviszony 2024. május 06.

napjával megszűnik (azaz nem kerül meghosszabbításra), amely hír egyúttal sajtó nyilvánosságot is kapott.

•Befektetési jegyek forgalmazása:

A 2024-es év első heteiben az Alap működési bevételeit érdemben meghaladó visszaváltási hullám indult meg, ami elsősorban az Alap rövid távú múltbeli teljesítményével, a befektetési alternatívák jobb megítélésével függött össze. A visszaváltási nyomás az első negyedév végéhez közeledve enyhült.

A MÁV-ai felügyelő minisztérium 2024. márciusi rendkívüli döntése következményeként április első felében az Alapból történő kiáramlás újra felgyorsult, a korábbiakhoz képest is erősebb ütemben, ami azonban gyorsan lecsengett és a kiáramlás újra csak az év végéhez közeledve gyorsult fel.

Összességében az Alapból történő nettó kiáramlás megközelítette a 11 Mrd Ft-at.

•Refinanszírozás:

A fentiek nyomán növekvő likviditási kockázatot csökkentése érdekében az Alapkezelő az Alap addig 47,5 M EUR összegű hitelkeretét további 25 M EUR-al növelte 2024 szeptemberében, amiből év vége előtt 10 M EUR hitelt hívott le. Az Alap ezzel együtt értelmezett likvid eszközeinek aránya 17% közelében maradt az év végére, a szabad hitelkerettel együtt értelmezve pedig 55%-on.

•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 értékhöz képest.

Ezen felül, elsősorban a hazai ingatlanpiacon folytatódó elvárt hozam emelkedés hatására több körben összesen mintegy 6,7 M EUR-t csökkent az Alap ingatlan portfóliójának értéke 2024. szeptember végére, ami együtt az év eleji 161,9 M EUR értékű ingatlan vagyona relatív 10%-os csökkenést jelentett (ebben megjelent egyéb bérleti mozgásokból, illetve bérleti szerződés módosulásokból eredő hatás is). Az év utolsó negyedévében közel 1 M EUR felértékelődés következett be az ingatlan portfólió egészét tekintve.

•Piaci kockázatok elemzése: a fentiekben részletezetteknek értelmében az Alap működletésére jelentős hatással bírhatnak az egyes piaci inputok (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 kockázatkezelési eszközöket.

Az ingatlan portfólió kihívásai

Az Alap ingatlan portfólióját érintő legnagyobb hatású esemény 2024-ben a Parkway irodaházhoz kapcsolódik. A MÁV tulajdonosi képviselőségét ellátó minisztérium a bérleti szerződés megújítása helyett a bérleti jogviszony megszüntetéséről határozott. Az ingatlan egyedüli bérletje, 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 funkciója újra hasznosításán át, a teljes funkcióváltásra is kiterjedt. Döntésének megalapozásához az Alapkezelő igénybe vett több, nemzetközi kereskedelmi ingatlan szakértő cég által készített megvalósíthatósági tanulmányt, amelyek az irodaház (műszaki, szabványozási) adottságai mellett a budapesti ingatlanpiac jelenlegi állapotát és várható tendenciáit is figyelembe vették. Az ingatlan piacon tapasztalható kedvezőtlen, bizonytalan folyamatok miatt döntés még nem született az átalakítás irányáról, de az Alapkezelő továbbra is aktívan figyeli a piacok, részpiacok állapotát és aktivitását, 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 befektetésén keresztül a lakóingatlan piacon tapasztalható kereslet növekedéséhez 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, amelynek eredménye befolyásolhatja a Parkway irodaházra vonatkozó jövőbeni fejlesztési terveket.

Fordulónap utáni események

A mérlegforduló után bekövetkezett legnagyobb hatású, jelentős tőkepiaci turbulenciához vezető „világgazdasági” esemény az új, számos országgal vagy régióval szembeni büntető jellegű vámtarifák bejelentése volt az Egyesült Államok elnöke által, amit számos ellenintézkedés követett. Az intézkedés elsődleges céljaként az ipari termelés USA-ba történő visszatelepítésének ösztönzését jelölték meg, csak hogy a vámok drasztikus megemelése várhatóan visszaveti a fogyasztást az Egyesült Államokban és növeli a bizonytalanságot, ami együtt jóval kevesebb beruházáshoz és később recesszióhoz vezethet miközben a főleg a fejlődő országokban korábban felépült termelő kapacitásokat nem lehet könnyedén más piacokra átirányítani.

Ebből kifolyólag a kibontakozó vámháború erősen negatív hatással lehet a világgazdaság egészére.

A beszámoló készítésekor rendelkezésre álló információk alapján a fentieknek az Alapra való közvetlen és közvetett hatása még nehezen számszerűsíthető, egyelőre a kockázati prímiumok megemelkedése tapasztalható, ami a tőkepiacok valamennyi – köztük az ingatlan- és energiapiaci – szegmensét érinti az árfolyam ingadozások megnövekedése formájában. Ugyanakkor valószínűsíthető, hogy az első bejelentések elsősorban tárgyalási alapot szolgáltatnak, így érdemi változások várhatóak a vámok végső szintjét és a piaci reakciókat illetően is.

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

A hazai ingatlan piacon, a nemzetközi tendenciákat követve érdemi elvart hozam emelkedés zajlott le 2023-ban illetve 2024. első háromnegyed évében, azóta beleértve 2025. év elejét is – azonban nem volt érdemi változás a piaci hozamokban.

Az elvart hozamok emelkedése a bérleti díjbevételek alapján értékelt ingatlanok értékét csökkenti, hasonlóan a költségekhez.

Mindez megjelenik az ingatlanok legalább negyedévente felülvizsgált értékében.

Raiffeisen Ingatlan Alap esetében ez a tendencia érdemben rontotta az Alap befektetési jegyei által nyújtott hozamot 2023-2024. évben is.

Ennek egyik fontos folyamánya volt az Alapból történő tőkekiáramlás jellemzővé válása, amit az alternatív befektetési lehetőségek nagyobb vonzereje is támogatott. Ugyanakkor a 2024. év nagy részében ez a kiáramlás nem haladta meg érdemben az Alap működési bevételeit. A tőkekiáramlás üteme az év végén újra megugrott, amely tendencia 2025 első három hónapjában is folytatódott.

Az Alap hitelkerettel együtt értelmezett likviditása továbbra is jelentősen meghaladja a jogszabályban meghatározott 15%-os minimum értéket az Alap nettó eszközértékére vetítve. A fennálló bizonytalanság miatt ugyanakkor az Alapkezelő a bővített hitelkeret fenntartása mellett döntött.

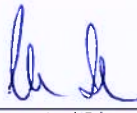
Minden körülményt figyelembe véve az Alapkezelő vezetése jelenleg nem azonosított az Alap jövőbeni működését veszélyeztető körülményt, jelen beszámoló a vállalkozás folytatása elve Alapján készült.

Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet!)

	2023.	2024.
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	77,37%	80,99%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	22,36%	18,72%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	96,89%	91,18%
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	21,42%	11,83%
6. Működő tőke (eFt)	17 162 340	8 743 045

Budapest, 2025. április 28.


Simon Péter Lajos


Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében

1. sz. melléklet

A mérlegcsoport adatai alapján

2024.
december 31.

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

80,99%	Befektetett eszköz	-	59 857 873
	Összes eszköz	-	73 908 141

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

18,72%	Forgóeszköz	-	13 839 014
	Összes eszköz	-	73 908 141

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + tőzrstőkéhez

91,18%	Saját tőke	-	67 390 879
	Források összesen	-	73 908 141

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HLK + tőzrstőkéhez
b/ a tőzrstőkéhez

a/	0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
		Hosszú lej. köl. + Saját tőke	-	67 390 879

b/	0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
		Saját tőke	-	67 390 879

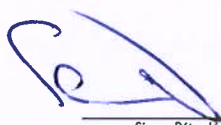
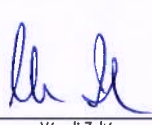
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

11,83%	Működő tőke	-	8 743 045
	Források összesen	-	73 908 141

6. Működő tőke

Forgóeszközök	+	13 839 014
Aktív időbeli elhatárolások	+	224 369
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	5 320 338
		8 743 045

Budapest, 2025. április 28.

Simon Péter János Váradi Zoltán
 Az Alap képviselőjében

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

	2023. december 31.	2024. december 31.
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	4 100 900
Hitelek összesen:	0	4 100 900

II. Költségek összetétele

Pénzügyileg realizált

4 162 983

	Elszámolt	Elhárított/czállások	Pénzügyileg realizált
Nyomtatványok	0	0	0
Ingatlan értékbecséslési díj	26 217	1 838	24 379
Márkegysvizsgálat	1 199	599	600
Könyvvizelés	7 200	600	6 600
Jogi és ügyvédi díjak díjak	41 828	7 392	34 436
Épület egyéb szolgáltatás	162 730	4 806	157 924
Üzemeltetési díj	238 486	21 121	217 365
Üzemeltetési költség - veszteség	557 143	0	557 143
Bérlő közvetítés	21 327	0	21 327
Reklám, hirdetés, média	82 709	12 254	70 455
Szakértői díjak, tanácsadás	0	0	0
Idegen szolgáltatás	204	0	204
Egyéb illetékdíjak	360	0	360
MNB felülvizelési díj	24 628	5 925	18 703
Bankforgalmi jutalék	48 009	143	47 866
Kéler díj	493	41	452
WARP díj	224	53	171
LEI kód fenntartási díj	25	0	25
Alapkezelő költsége	979 655	82 805	896 850
Leletkezelő költsége	83 776	7 121	76 655
Biztosítás	12 998	0	12 998
Sikerdíj	0	0	0
Ingatlan écs	2 018 470	0	2 018 470
Egyéb eszközök écs	0	0	0
Összesen:	4 307 681	144 698	4 162 983

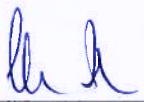
III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

Saját tőke	67 390 879	eFt-ban III. %-ban
------------	------------	-----------------------

Vagyonelem	Irányított nyitóállomány	Irányított záróállomány	Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	2 317 971	3 375 025	5,01%
Irányított ~	0	0	0,00%
Ingatlanok	61 982 221	59 857 873	88,81%
Parkway (Könyves Kálmán Krt.)	18 517 748	13 821 673	20,51%
Gyöngyösi fiók	173 781	184 130	0,27%
Kecskeméti fiók	653 788	688 131	1,02%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	2 205 196	2 364 169	3,51%
Dunaújvárosi fiók I.	67 579	71 355	0,11%
Dunaújvárosi fiók II.	144 481	152 554	0,23%
Andrássy úti fiók	675 224	706 995	1,05%
Westpoint	1 891 316	2 077 926	3,08%
Veszprém Jost	3 223 008	3 768 727	5,59%
Dévai Center	5 483 324	5 726 907	8,50%
BAT Log. Raktárk. Pécs	1 864 139	1 940 546	2,88%
MBC	3 292 674	3 689 990	5,48%
Nagykanizsai fiók	237 324	251 385	0,37%
Duna Csarnok	4 170 005	4 361 717	6,47%
Ajkai fiók	141 629	148 863	0,22%
Érdi fiók	237 324	251 385	0,37%
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	175 313	184 951	0,27%
BCW	3 242 912	3 341 413	4,96%
Duna II.	1 751 984	1 822 850	2,70%
Szinyvapark	7 056 549	7 722 815	11,46%
Rózsokert	6 775 972	6 578 664	9,76%
Egyéb berendezés	951	727	0,00%

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Értékpapírok	14 456 186	9 250 372	13,73%
2027/B MÁK	521 760	510 998	0,76%
D240306	7 869 226	0	0,00%
D240320	3 315 248	0	0,00%
D250219	0	5 460 688	8,10%
EU 250110	0	3 278 686	4,87%
REPAUS240125	2 749 952	0	0,00%
Ingatlanok	0	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	0	0	0,00%
Követelések	1 140 903	1 213 617	1,80%
Aktív időbeli elhatárolás	325 997	224 369	0,33%
Származékos ügyletek ért. kül.	-107 140	-13 115	-0,02%
Hitelek	0	-4 100 900	-6,09%
RBH hitel (EUR/HUF)	0	-4 100 900	-6,09%
Egyéb kötelezettségek	-1 078 717	-1 219 438	-1,80%
Passzív időbeli elhatárolás	-1 415 393	-1 196 924	-1,78%
Összesen	77 622 028	67 390 879	100,00%

Budapest, 2025. április 28.

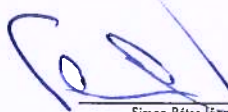
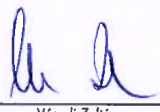
Simon Péter János Váradi Zoltán
 Az Alap képviselőjében

3. sz. melléklet

Cash-flow (adatok e Ft-ban)

	2023. december 31. 2 832 102	2024. december 31. -436 476
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	-1 748 850	-2 861 974
2. Elszámolt amortizáció +	2 208 662	2 018 470
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	4 618	1 575
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-47 180 206	-45 458 916
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	47 180 206	45 458 916
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	14 180	-417 585
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	1 608 806	1 314 715
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-112 370	-5 624 585
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	939 628	5 132 711
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	-173 201	140 721
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-53 568	101 628
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	144 197	-242 152
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)	4 305 278	7 939 424
14. Ingatlanok beszerzése -	-2 967 829	-2 951 049
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	6 248 498	5 294 277
17. Értékpapírok beszerzése -	-80 865 368	-12 016 857
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	81 790 816	17 567 153
19. Kapott hozamok +	99 161	45 900
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)	-6 670 592	-6 445 894
20. Befektetési jegy kibocsátás +	2 936 777	2 177 062
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	-9 607 369	-12 723 856
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	4 100 900
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (az I+II-III. sorok) ±	466 788	1 057 054

Budapest, 2025. április 28.



 Simon Péter János Váradi Zoltán
 Az Alap képviselőjében

Portfólió jelentés

Alapadatok:

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

Tárgynap (T):	2024.12.31
A sorozat	
Saját tőke (Ft.):	20 829 172 378,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	3,407135
Darabszám:	6 113 398 685,00
Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat	
Saját tőke (Ft.):	171 778 126,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,477894
Darabszám:	116 231 701,00
B sorozat	
Saját tőke (Ft.):	0,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	0,000000
Darabszám:	0,00
C sorozat	
Saját tőke (Ft.):	10 906 385 073,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	3,362494
Darabszám:	3 243 540 461,00
D sorozat	
Saját tőke (Ft.):	60 569 129,03
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,505567
Darabszám:	40 230 125,00
Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat	
Saját tőke (Ft.):	846 342,89
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,158561
Darabszám:	730 512,00
U sorozat	
Saját tőke (Ft.):	24 766 286,89
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,585134
Darabszám:	15 624 093,00
Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat	
Saját tőke (Ft.):	398 982,48
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,328693
Darabszám:	300 282,00

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

ezer Forint

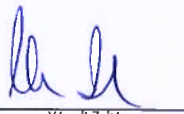
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	%
I/1.	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidő		
				-8 580 304	94,64
				-49 736	0,55
				-24 221	0,27
				-41 916	0,46
				-213 247	2,35
				-2 430	0,03
				-102 022	1,13
				-872	0,01
				-112 443	1,24
				-19	0
				-32 021	0,35
				-20 172	0,22
				-136 411	1,50
				-15 074	0,17
				-367 036	4,05
				-69 257	0,76
				-120 607	1,33
				-43 369	0,48
				-64 443	0,71
				-96 810	1,07
				-12 174	0,13
				-145 566	1,61
				-63 336	0,70
				-13 618	0,15
				-270 377	2,98
				-2 223 439	24,52
				-58 753	0,65
				-4 100 900	45,23
				-180 035	1,99
				Összeg/Érték	%
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			-486 631	5,36
	Alapkezelői díj miatt			-82 805	0,91
	Alapkezelői díj miatt (A sorozat)			-1 598	0,02
	Alapkezelői díj miatt (A180)			-13	0
	Alapkezelői díj miatt (C sorozat)			-839	0,01
	Alapkezelői díj miatt (D sorozat)			-1 911	0,02
	Alapkezelői díj miatt (D180)			-27	0
	Alapkezelői díj miatt (U sorozat)			-749	0,01
	Alapkezelői díj miatt (U180)			-12	0
	Letétkezelői díj miatt			-7 563	0,08
	Bizományosi díj miatt			0	0
	Forgalm. ktg. miatt			0	0
	Közvetítési ktg. miatt			0	0
	Reklám ktg. miatt			0	0
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			-52 075	0,57
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			-339 039	3,74
					0

I/3.	Céltartalékok (összes):				0	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):				0	
	Kötelezettségek összesen:			-9 066 935	100,00%	
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/Érték	%	
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			6 496 771	8,55	
	ERSTE Bank Hungary Rt. / EUR			237 852	0,31	
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			202 821	0,27	
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			3 439	0,00	
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			14 767	0,02	
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			23 197	0,03	
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			45 134	0,06	
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			11 869	0,02	
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			21 240	0,03	
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF			2 306 265	3,03	
	Raiffeisen Bank / EUR			213 247	0,28	
	Raiffeisen Bank / EUR			49 736	0,07	
	Raiffeisen Bank / EUR			41 916	0,06	
	Raiffeisen Bank / EUR			468 397	0,62	
	Raiffeisen Bank / HUF			19	0,00	
	Raiffeisen Bank / HUF			145 566	0,19	
	Raiffeisen Bank / HUF			63 336	0,08	
	Raiffeisen Bank / HUF			112 443	0,15	
	Raiffeisen Bank / HUF			96 810	0,13	
	Raiffeisen Bank / HUF			0	0,00	
	Raiffeisen Bank / HUF			2 057 207	2,70	
	Raiffeisen Bank / HUF			102 022	0,13	
	Raiffeisen Bank / HUF			136 411	0,18	
	Raiffeisen Bank / USD			143 077	0,19	
II/2.	Egyéb követelés (összes):			473 082	0,60	
	D2423353 Bérleti díj (50A1432) Asset/			104 405	0,14	
	R/L...cumulated/Bérleti DA2(50A1432)/			1 049	0,00	
	D2434036 Bérleti díj (50A1432) Asset/			28 410	0,04	
	D2434046 Bérleti díj (50A1432) Asset/			29 829	0,04	
	D2434032 Bérleti díj (50A1432) Asset/			48 886	0,06	
	D2434033 Bérleti díj (50A1432) Asset/			76 241	0,10	
	D2434034 Bérleti díj (50A1432) Asset/			41 465	0,05	
	D2434048 Bérleti díj (50A1432) Asset/			29 697	0,04	
	D2434035 Bérleti díj (50A1432) Asset/			13 818	0,02	
	D2434038 Bérleti díj (50A1432) Asset/			23 777	0,03	
	U2438396 RBII Asset/			4 271	0,01	
	D2375275 LEI kód Asset/			52	0,00	
	D2407070 Könyvvizsgálói díj Asset/			599	0,00	
	R/L...cumulated/Bérleti d (50A1432)/			2 826	0,00	
	R/L...cumulated/Bérleti SZP(50A1432)/			4 919	0,01	
	R/L...cumulated/Bérleti BAT(50A1432)/			1 047	0,00	
	R/L...cumulated/Bérleti RK(50A1432)/			3 219	0,00	
	R/L...cumulated/Bérleti EU(50A1432)/			1 833	0,00	
	R/L...cumulated/Bérleti WP(50A1432)/			983	0,00	
	R/L...cumulated/Bérleti DC(50A1432)/			2 813	0,00	
	R/L...cumulated/Bérleti MBC(50A1432)/			1 911	0,00	
	R/L...cumulated/Bérleti DAN(50A1432)/			2 320	0,00	
	R/L...cumulated/Bérleti BCW(50A1432)/			1 507	0,00	
	D2423370 Bérleti díj (50A1432) Asset/			47 205	0,06	
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	Összeg/Érték	%	
				0	0	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):			0	0	
				0	0	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			0	0	
				0	0	
II/4.	Értékpapírok (összes):	Megn.	Devizancm	Névérték	Összeg/Érték	%
				6 005 820	69 107 695	90,81
II/4.1.	Állampapírok (összes):			6 005 820	9 250 549	12,16
II/4.1.1.	Kötvények (összes):			500 000	511 175	0,67
	2027/B MAK [HU0000404157]		HUF	500 000	511 175	0,67
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes):			5 505 820	8 739 374	11,49
	D250219 [HU0000525076]		HUF	5 497 820	5 460 688	7,18
	EU 250110 [EU0000A3LOVR7]		EUR	8 000	3 278 686	4,31
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép. (összes):			0	0	0
				0	0	0
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes):			0	0	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	0	0
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes):			0	0	0
				0	0	0
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes):			0	0	0
				0	0	0
II/4.3.	Résztvények (összes):			0	59 857 146	78,65
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			0	59 857 146	78,65
	BAT PÉCS EUR [INGATLAN215]		EUR	0	1 940 546	2,55
	BCW EUR [INGATLAN222]		EUR	0	3 341 413	4,39
	DANA 1. EUR [INGATLAN136]		EUR	0	4 361 717	5,73
	DANA 2 EUR [INGATLAN212]		EUR	0	1 822 850	2,40
	DÉVAI EUR [INGATLAN161]		EUR	0	5 726 907	7,53
	DUNAÚJVÁR. I [INGATLAN217]		EUR	0	71 355	0,09
	DUNAÚJVÁR II [INGATLAN216]		EUR	0	152 554	0,20

	JOST EUR [INGATLAN2210]	EUR	0	3 768 727	-4,95
	KECSKEMET [INGATLAN135]	EUR	0	671 259	0,88
	KECSKEMETGAR [INGATLAN195]	EUR	0	16 872	0,02
	MBC EUR [INGATLAN195]	EUR	0	3 689 990	4,85
	OBI EUR [INGATLAN191]	EUR	0	2 364 169	3,11
	PARKWAY [INGATLANP000]	EUR	0	13 821 673	18,17
	RB AJKA EUR [INGATLAN150]	EUR	0	148 803	0,20
	RB ANDRÁSSY [INGATLAN219]	EUR	0	706 995	0,93
	RB ÉRD EUR [INGATLAN200]	EUR	0	251 385	0,33
	RBH GYÖNGYÖS [INGATLAN111]	EUR	0	184 130	0,24
	RBH LÖRINC E [INGATLAN133]	EUR	0	184 951	0,24
	RBNAGYKA EU [INGATLAN141]	EUR	0	251 385	0,33
	RKERT BV1 EU [INGATLAN164]	EUR	0	481 354	0,63
	RKERT BV2 EU [INGATLAN165]	EUR	0	466 515	0,61
	RKERT BV3 EU [INGATLAN166]	EUR	0	1 733 004	2,28
	RKERT BV4 EU [INGATLAN167]	EUR	0	1 622 775	2,13
	RKERT BV5 EU [INGATLAN168]	EUR	0	950 967	1,25
	RKERT BV6 EU [INGATLAN169]	EUR	0	945 749	1,24
	RKERT BV7 EU [INGATLAN170]	EUR	0	378 300	0,50
	SZINVAP 1 [INGATLAN145]	EUR	0	619 159	0,81
	SZINVAP 2 [INGATLAN146]	EUR	0	1 951 367	2,57
	SZINVAP 3 [INGATLAN147]	EUR	0	634 990	0,83
	SZINVAP 4 [INGATLAN148]	EUR	0	1 833 475	2,41
	SZINVAP 5 [INGATLAN149]	EUR	0	1 219 495	1,60
	SZINVAP 6 [INGATLAN150]	EUR	0	41 292	0,05
	SZINVAP 7 [INGATLAN151]	EUR	0	58 874	0,08
	SZINVAP 8 [INGATLAN231]	EUR	0	412 554	0,54
	SZINVAP 9 [INGATLAN230]	EUR	0	951 609	1,25
	WESTPOINT EU [INGATLAN189]	EUR	0	1 966 247	2,58
	WESTPOINT PA [INGATLAN500]	EUR	0	111 679	0,15
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes):		0	0	0
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes):		0	0	0
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes):		0	0	0
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):		0	0	0
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes):		0	0	0
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes):		0	0	0
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):		0	0	0
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes):		0	0	0
II/4.6.	Kárpótlási jegy (összes):			0	0
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):		0	756	0
	RAIA EUR (50A012) Current account accrued interest			61	0
	RAIA HUF (50A011) Current account accrued interest			665	0
	RAIA USD (50A012) Current account accrued interest			30	0

II/6.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete:			0	-13 115	-0,01
		EURUSD250129			-2 194	0,00
		EURUSD250129			-59	0,00
		EURUSD250126			39 337	0,05
		EURUSD250402			53 747	0,07
		EURUSD250402			1 606	0,00
		EUR250108FWD			-199 764	-0,26
		EUR250205FWD			4 858	0,01
		EUR250205FWD			112 843	0,15
		EUR250205FWD			-711	0,00
		EUR250205FWD			-57	0,00
		EUR250205FWD			1 745	0,00
		EUR250226FWD			-99 063	-0,13
		EUR250226FWD			-2 881	0,00
		EUR250226FWD			-5 050	-0,01
		EUR250226FWD			-3 517	0,00
		EUR250409FWD			35 546	0,05
		USD250219FWD			-45	0,00
		USD250219FWD			-5 136	-0,01
		USD250312FWD			54 855	0,07
		USD250312FWD			825	0,00
	Eszközök összesen:				76 065 189	100,00%

Budapest, 2025. április 28.



 Simon Péter János Váradi Zoltán
 Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

	Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
Bérleti szerződésből adódó követelések, amelyek a NEÉ-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFA-val növelten kerülnek kimutatásra, illetve a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérleti díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	-329 719	-87 538	-242 181
Jövőbeli költségek melyek a beszámolóban már elszámolásra kerülnek	51	51	0
Kamatelhárítás	501	756	-255
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási keretként, várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-270 377	270 377
A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-524 382	524 382
Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásokból eredő nettó követelés, amely a többérlős ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérlőtől várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni elszámolásokból erednek, amelyet a NEÉ nem tartalmaz.	223 817	-2 286 084	2 509 901
ÁFA követelés/kötelezettség	-40 086	0	-40 086
A nettó eszközértékben csak a pénzügyileg rendezett vevő/ szállító tételek áfa tartalma szerepel, míg a számviteli beszámolóban az áfa teljesítési elven kerül bemutatásra. Az Üzemeltető által kiszámlázott, de még el nem számolt üzemeltetési költséghez kapcsolódó áfa a NEÉ-ben nincs benne. Elhatárolásként, követelésként a NEÉ-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérleti díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.			
Az évek között áthúzódoó ingatlan értékesítések miatt vevőtől kapott EUR előleget és annak év végi átértékelését a számviteli beszámoló tartalmazza, a nettó eszközérték viszont csak az ingatlanok kikerülésekor fogja.	0	0	0
Szállítói kötelezettségek	-312 893	-269 499	-43 394
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 2024-ban érkezett, míg a NEÉ kimutatásban csak 2024.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Beszámolóban minden olyan tétel ami még várható, de számla nem érkezett be az elhatárolások között szerepel.			
90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap.			
90 napon túli követelés értékvesztése	-18 376	-18 376	0
A követelések értékvesztését a beszámolóban az ÁFA-val növelt értékre számítjuk, a NEÉ kimutatásban pedig a nettó összegre.			

Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

Kaució

A bérlet által a bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamata között lehet eltérés a fordulónap és a NEÉ publikálása között eltelt időszak miatt.

Befektetési jegy forgalmazás

Értékpapírforgalmazás

Építményadó követelés/kötelezettség

Hitel kötelezettség

Az eltérés a hitelkamatok 2025. január 2-i NEÉ kalkulációjából fakad.

Óvadék - kapott köt

Óvadék kapott beszámolóban, míg

A Portfólió jelentésben ez a tétel a Pénzeszközök között szerepel.

Egyéb kötelezettség -külön adó

Egyéb követelések (Kéler)

Fordult szállítók

A beszámolóban a követelés soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban nem.

Vevőktől kapott előleg

MÁV jövőbeni beruházások a beszámolóban nem szerepelnek a nettószerződések kimutatásában igen.

Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél

Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
-706 344	-706 343	-1
-24 775	-24 775	0
0	0	0
0	-17 773	17 773
-4 100 900	-4 125 121	24 221
-255 162	-255 162	0
493 015	0	493 015
-8 406	-8 474	68
0	0	0
0	0	0
0	0	0
0	0	0
-5 079 277	-8 593 097	3 513 820

Budapest, 2025. április 28.


Simon Péter János
Váradi Zoltán
Az Alap képviselőjében

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

Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési		Kum.É.cs 2023	Kum.É.cs 2024	É.cs 2024	K.sz.É.	Ingatlan ért.	
										2024.12.31	Ért. kül.
Parkway (Könyves Kálmán Krt.)	1 422 789 402	15 150 704 216	35 898 702	16 609 392 320	16 609 392 320	-10 972 433 002	-11 729 943 061	-757 510 059	4 879 449 259	13 821 673 360	8 942 224 101
Gyöngyösi fiók	6 457 800	76 613 094	0	83 070 894	83 070 894	-58 049 555	-59 617 333	-1 567 778	23 453 561	184 130 410	160 676 849
Kecskeméti fiók	36 488 700	344 134 469	0	380 623 169	380 623 169	-317 682 962	-326 748 426	-9 065 464	53 874 743	688 131 020	634 256 277
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 218 654 339	0	1 423 657 339	1 423 657 339	-1 108 139 747	-1 160 125 152	-51 985 405	263 532 187	2 364 168 850	2 100 636 663
Dunaújvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	63 989 966	-63 985 140	-63 989 966	-4 826	0	71 355 250	71 355 250
Dunaújvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	60 390 196	-60 385 064	-60 390 196	-5 132	0	152 553 890	152 553 890
Andrássy úti fiók	0	165 805 060	0	165 805 060	165 805 060	-162 233 489	-162 412 092	-178 603	3 392 968	706 995 160	703 602 192
Westpoint	160 144 635	1 917 406 735	4 740 000	2 082 291 370	2 082 291 370	-1 508 115 077	-1 602 570 437	-94 455 360	479 720 933	2 077 926 030	1 598 205 097
Veszprém Jost	104 045 598	2 030 277 924	216 976 652	2 351 300 174	2 351 300 174	-1 656 200 298	-1 755 150 038	-98 949 740	596 150 136	3 768 727 100	3 172 576 964
Dévai Center	289 995 458	3 995 008 268	3 762 350	4 288 766 076	4 288 766 076	-2 891 247 792	-3 089 134 267	-197 886 475	1 199 631 809	5 726 906 850	4 527 275 041
BAT Log. Raktárk. Pécs	162 628 045	1 480 663 448	0	1 643 291 493	1 643 291 493	-1 359 936 671	-1 433 969 844	-74 033 173	209 321 649	1 940 545 880	1 731 224 231
MBC	227 353 875	3 732 894 872	0	3 960 248 747	3 960 248 747	-2 194 971 284	-2 376 221 178	-181 249 894	1 584 027 569	3 689 989 820	2 105 962 251
Nagykanizsai fiók	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	103 103 000	-87 332 797	-91 972 432	-4 639 635	11 130 568	251 385 170	240 254 602
Dana Csarnok	312 651 565	2 092 844 377	126 029 000	2 531 524 942	2 531 524 942	-1 743 351 549	-1 808 113 707	-64 762 158	723 411 235	4 361 717 240	3 638 306 005
Ajkai fiók	10 986 375	110 387 435	0	121 373 810	121 373 810	-89 960 441	-95 479 813	-5 519 372	25 893 997	148 862 670	122 968 673
Érdi fiók	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	117 760 000	-90 319 015	-95 490 215	-5 171 200	22 269 785	251 385 170	229 115 385
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	12 040 800	108 367 200	6 701 788	127 109 788	127 109 788	-94 071 636	-99 489 996	-5 418 360	27 619 792	184 950 590	157 330 798
BCW	230 190 164	2 841 688 645	3 477 122	3 075 335 931	3 075 335 931	-2 075 848 494	-2 217 418 087	-141 569 593	857 917 844	3 341 413 320	2 483 495 476
Dana II.	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	1 089 485 943	-780 417 060	-866 116 604	-85 699 544	223 369 339	1 822 850 050	1 599 480 711
Szinvapark	142 800 000	6 933 403 539	196 864 274	7 273 067 813	7 273 067 813	-4 534 609 894	-4 693 903 393	-159 293 499	2 579 164 420	7 722 814 880	5 143 650 460
Rózsakert	0	5 498 024 862	37 958 947	5 535 983 809	5 535 983 809	-4 732 739 180	-4 811 744 300	-79 005 120	724 239 509	6 578 663 780	5 854 424 271
Összesen	3 521 317 993	48 933 845 012	632 408 835	53 087 571 840	53 087 571 840	-36 582 030 147	-38 600 000 537	-2 017 970 390	14 487 571 303	59 857 146 490	45 369 575 187

Budapest, 2025. április 28.


Simon Péter János
Váradi Zoltán
Az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Üzleti jelentése a 2024. évi üzleti évről

2024 pénzügyi és ingatlanpiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpia

A 2023 eleji extrém magas értékről 2024 januárjára 4% alá, a jegybanki toleranciasávba mérséklődött a hazai infláció, majd többnyire a 3-4%-os sávban ingadozott, az éves átlagos infláció végül 3,7% lett. Év végéhez közeledve azonban ismét gyorsulni kezdett a pénzromlási ütem több tényező hatására: egyrészt a kedvező bázishatás kikerült a képből, másrészt az élelmiszerárak újra emelkedésnek indultak, végezetül pedig a forint ősszel tapasztalt gyors leértékelődése egyre inkább begyűrűzött az árakba.

A forint euróval szembeni árfolyama az év eleji 380 körüli szintről 410-ig gyengült 2024-ben. A leértékelődés üteme szeptember végén gyorsult fel, amikor a piaci szereplők elkezdték beárazni Donald Trump győzelmi esélyeinek növekedését, az ennek következtében erősödő dollár pedig negatívan hatott a feltörekvő devizákra, különösen a forintra. A forint alulteljesítésének okai a gyenge gazdasági helyzet (magas deficit, alacsony növekedés), a politikai kockázatok, valamint a csökkenő kamatkülönbözet miatti sérülékenység voltak. A Magyar Nemzeti Bank a forintgyengülés hatására szeptemberben 6,5%-on felfüggesztette kamatcsökkentési ciklusát, így összesen 3,5 százalékponttal mérsékelte 2024-ben az irányadó rátát. A jegybanki kommunikációból egyértelműen kiderült, hogy aggasztja a döntéshozókat a gyors árfolyamesés, ezért a forint támogatása érdekében igyekeztek a további kamatcsökkentésre vonatkozó piaci várakozásokat elfojtani.

A hazai kötvényhozamokat több tényező mozgatta, egymással ellentétes hatást kiváltva. Globális szinten az amerikai hosszú lejáratú kötvényhozamok emelkedése a magyar görbe hosszú oldalát is húzta magával. Emellett a forint gyengülése és a magyar kockázati prémium emelkedése szintén felfelé tolta a hozamokat. Ezek ellen hatott a hazai bankok adócsökkentési szándékkal támasztott kereslete. Összességében így is 30-90 bázisponttal emelkedtek tavaly a magyar kötvényhozamok az 1 évnél hosszabb lejáratú szegmensben. A diszkont kincstárjegyek piacán eltérő folyamatok játszódtak le. A kamatcsökkentések, valamint a jogszabályi környezet által teremtett kereslet megközelítőleg 100 bázisponttal mérsékelte a hozamokat az 1 évnél rövidebb papírok esetében. A fentiek eredményeként az RMAX index értéke több mint 7%-kal került feljebb, miközben a MAX index kevesebb mint 4%-os pluszban zárt 2024-ben.

Hazai ingatlanpiac

Míg 2021-ben és 2022-ben a befektetési tranzakciók volumene Magyarországon még meghaladta az az 1 milliárd eurót, 2023-tól a piaci aktivitás megtorpant. A tartósan magas inflációs környezet hozamemelkedést és átárazódást indukált a globális befektetési piacokon, és ezzel párhuzamosan a piaci tranzakciós volumen drasztikusan visszaesett. Magyarországon 2023-ban az éves volumen közel 50%-os csökkenést mutatott, mindössze 630 millió euró volt, majd további mintegy 40%-os visszaesés után 2024-ben 387 millió eurót tett ki. Mind az aktivitás, mind az átlagos tranzakcióméret alacsony volt. A korábbi évek trendjeitől eltérően 2024-ben nem az irodapiaci, hanem a kiskereskedelmi tranzakciók tették ki a volumen legnagyobb részét, 27%-ot. Ezen belül a legjelentősebb értéket a Vörösmarty 1 fejlesztés kereskedelmi komponensének eladása képviselte, míg számosságukat tekintve a big box egységek domináltak 5 adásvétellel. A kiskereskedelmi szektort az irodaszegmens követte 24%-os részesedéssel; az év legjelentősebb tranzakciója, a Honvéd Center sem érte el ugyanakkor a 30 millió

euró értéket. A további szektorok közül az ipari, szállodai és vegyes ingatlanok részesedése haladta meg egyenként a 10%-ot.

2024 negyedik negyedévének végén 4,46 millió négyzetméter modern irodaterületet tartunk nyilván a budapesti irodapiacon, amely 442 épület között oszlik meg. Az állomány döntő többsége spekulatív, azaz bérbeadásra fejlesztett irodaterület (81%), míg a saját használatban lévő területek a piac 19%-át teszik ki. A Váci úti irodafolyosó továbbra is a legnagyobb alpiac az irodaállomány nagyságát tekintve, itt található a spekulatív/bérletre kínált budapesti irodaterületek 28%-a. Az alpiac mérete meghaladja az 1 millió négyzetmétert.

2024-ben az előző évvel közel azonos, 103.635 négyzetméternyi irodaterület került átadásra 10 irodaházban. Jelenleg összesen 463.455 négyzetméter irodaterület építése zajlik, és ezen kívül még közel 2 millió négyzetméternyi projekt van az előkészítés különböző fázisaiban Budapesten. Az építés alatt lévő állomány jelentős méretű saját tulajdonú fejlesztéseket tartalmaz, illetve számottevő azon beruházások aránya is, ami állami megrendelésre készül, egyedi igényekre szabott irodaház. Ezen fejlesztések mérete meghaladja a 350.300 négyzetmétert. A spekulatív fejlesztések mérete ugyanakkor jelentősen visszaesett, ezek összesen mintegy 113 ezer négyzetmétert tesznek ki 2025-2027. évi átadással.

Az éves kereslet 2024-ben a budapesti irodapiacon 502.151 négyzetmétert tett ki, ami 8%-kal haladja meg az előző évben regisztrált értéket. A szerződés hosszabbítások továbbra is dominálnak, és 57%-át tették ki az összes bérbeadásnak. Az új bérbeadások 29%-ot, a bővülések, előbérletek, albérletbeadások és saját használatba vételek pedig együttesen is csak 13%-ot jelentettek. A nettó bérbeadás összesen 190.730 négyzetméter volt 2024-ben, ami éves alapon 20%-os csökkenést jelent. Az éves nettó felszívás pozitív maradt 47.665 négyzetméterrel, de az üresedési ráta 14,1%-ra nőtt az év végére, ami éves alapon 77 bázispontos emelkedést jelent.

2024 negyedik negyedévében a Belváros (CBD) prime bérleti díja továbbra is stagnálást mutatott, 2022 harmadik negyedéve óta 25,0 euró/m²/hó szintet regisztráltunk. Egyes másik alpiacokon azonban számottevő bérleti díj növekedést regisztráltunk. Bel Budán éves összehasonlításban 4,5%-os, míg a Dél Budán 5,6%-os emelkedést tapasztaltunk, míg Pest Központ és Pest Nem Központ esetében enyhébb volt az emelkedés. Régiós összehasonlításban csak Prága előzi meg a budapesti Belvárost 30,0 euró/m²/hó prime bérleti díjjal, míg Varsóban közel azonos szintet regisztráltunk 24,75 euró/m²/hóval. Pozsony és Bukarest prime bérleti díjai ezeknél alacsonyabb értéket érnek el.

A prime irodaház hozamszintek 2022. második felétől 2024. harmadik negyedévéig emelkedtek, a tavalyi év utolsó negyedévében ugyanakkor a Belvárosi prime hozam korrigált, és 25 bázisponttal 6,25%-ra csökkent. A legtöbb régiós fővárosban stagnáló hozamokat regisztráltunk 2024 során. Budapestnél alacsonyabb hozamszint Prágában és Varsóban mérhető, mindkét esetben 5,75% a prime hozam. A legmagasabb hozamszintek a bukaresti piacon láthatók, 7,25%-kal. Pozsonyban a jelenlegi prime irodapiaci hozam 6,25%.

Budapesten és az agglomerációban 2024. negyedik negyedévének végén 3,76 millió négyzetméter spekulatív ipari-logisztika területet tartottunk nyilván 241 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 88%-a található logisztikai parkokban, míg a fennmaradó 12% városi logisztikai besorolású ingatlan. Az állomány 91%-a raktárterület, míg a fennmaradó 9%, mintegy 353 ezer négyzetméter irodaterület.

2024-ben a teljes kereslet 614.936 négyzetmétert tett ki, ami kismértékű, 8%-os keresletcsökkenést jelent az előző évhez képest. A nettó bérbeadás 371.786 négyzetmétert tett ki, ami az éves bérbeadási volumen 60%-ára rúgott, és így magasabb részarányt jelentett a teljes keresletből 2023-hoz képest. A szerződés hosszabbítások 40%-os aránya így alacsonyabb a megelőző évhez képest. A nettó kereslet 62%-át az új bérbeadások jelentették, amelyet az előbérletek követek 27%-kal.

A 2023. évi, csúcsot jelentő 358 ezer négyzetméter új átadás után 2024-ben 237 ezer négyzetméter ipari-logisztikai terület készült el Budapesten és környékén 9 épületben. A 2022. év vége óta eltelt 24

hónapban így közel 20%-kal bővült az állomány. 2025-2026. évi tervezett átadással 318 ezer négyzetméter terület áll építés alatt a budapesti piacon, amelynek 26%-a rendelkezik előbérlettel.

A nettó felszívás az első negyedévben negatív tartományba fordult, de a második és a harmadik negyedévben már pozitív értéket ért el. A negyedik negyedévben kiemelkedően magas nettó abszorpciós értéket regisztráltunk, így az éves érték 233.905 négyzetméter lett, ami az elmúlt öt év második legmagasabb negyedéves értéke. 2024. negyedik negyedév végére az üresedési ráta a budapesti ipari-logisztikai piacon 7,94%-ra csökkent az előző negyedéves 9,6%-ról. A kihasználatlansági mutató erőteljes csökkenését segítette az új átadások magas előbérleti aránya, illetve két nagyobb, korábban kihasználatlan raktárterület is bérelőre talált a negyedik negyedév során. 2024. negyedik negyedévében a prime bérleti díjak Budapesten 5,7 euró/m²/hó szinten voltak, ami negyedéves alapon 1,7%-os, éves alapon 3,4%-os csökkenést jelent. A stagnáló, enyhén csökkenő tendencia várhatóan folytatódni fog 2025-ben is. A piacra érkező új fejlesztésekben egyre magasabb a spekulatív területek aránya. Egyre több az azonnal elérhető terület, illetve az építési költségek stabilizálódásával megszűnt a bérleti díjakra nehezedő nyomás, így a bérleti díjak erős versenynek kitéttek. Pozsony kivételével, ahol enyhe, de folyamatos emelkedés figyelhető meg, a régiós fővárosokban a budapestihez hasonló tendenciákat látunk.

Hozamok tekintetében a budapesti ipari és logisztikai piac továbbra is az egyik legmagasabb hozamon értékelt piac maradt. 2024. végén a prime hozamok 7,0%-on álltak, ami a megelőző év végéhez képest 25 bázisponttal magasabb érték. Prága 5,2%-os hozamszinten állt, míg Pozsonyban 6,0, Varsóban 6,5, Bukarestben pedig 7,5%-os prime hozamot rögzítettünk.

Az elmúlt években a kiskereskedelmi piac bővülése mérsékelte volt. A meglévő bevásárlóközpontok tulajdonosai jellemzően felújításokra koncentráltak, vagy kifejezetten energetikai korszerűsítéseket végeztek el: 2022 első negyedévében GoBuda néven újranyitott az Euro Center Bevásárlóközpont, 2022 júniusában pedig a Campona felújítása fejeződött be, míg 2023 októberében megnyitott a teljesen átépített Corvin Áruház, valamint az év során megtörtént a Westend és a KÖKI ételudvarának felújítása. A folyamatban lévő fejlesztések közül a Zugló City Center projekt keretében megvalósuló Zenit Corso a legnagyobb mintegy 10.000 négyzetméter területtel. A projekt átadása 2025-ben várható. Ezen felül felújítás és bővítés előtt áll a Duna Plaza bevásárlóközpont.

A prime bérleti díjak a bevásárlóközpontok esetében 2023 első negyedéve óta stagnálnak, és 2024. év végén 95 euró/m²/hó szinten álltak. A retail parkok prime bérleti díjai esetében szintén stabilitást regisztráltunk az elmúlt közel 2 évben. Itt jelenleg 13,5 euró/m²/hó prime bérleti díjat rögzítünk. A bevásárló utcáknál éves alapon jelentős prime bérleti díj növekedést látunk, így ezeket jelenleg a Váci utca esetében 140 euró/m²/hó-ra, a Fashion Street esetében pedig 130 euróra becsüljük.

Hozamok tekintetében a bevásárlóközpontok esetében 25 bázispontos emelkedés után 7,25%-os szintet rögzítettünk 2024. év végén. Ez Bukaresttel azonos szintet jelent, a régió többi fővárosában alacsonyabb hozamszinteket figyelünk meg. A Váci utcában és a Fashion Streeten a hozamok 2023. utolsó negyedéve óta változatlanok, és 7,0%-on állnak. Közép-Kelet európai összehasonlításban Bukaresttől eltekintve ez a legmagasabb hozamszint.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

Vizsgált időszaki, illetve beszámolási időszakot követő hatások:

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

2021 óta az energiahordozók árának nagy mértékű ingadozása tapasztalható világszerte. A COVID-19 járványt követő újranyitások nyomán a gazdaság energia igénye megugrott, ezzel egyidőben az előzetes várakozásoknál jóval magasabb mértékben emelkedtek az energiaárak. A globális piacokon az elszabadult gázárakkal egyidőben ugrásszerűen megnőtt a villamos energia ára is.

Az Oroszország által Ukrajna ellen indított katonai konfliktusra válaszul az Európai Unió tagállamai és több más nyugati állam jelentős szankciókkal sújtották Oroszországot, aminek köre folyamatosan szélesedett, miközben a közvetítési kísérletek ellenére a háborús felek álláspontja érdemben nem közeledett, így békekötésre nem nyílt valódi esély. Mindez tovább fokozta az energia piaci bizonytalanságot.

Ennek ellenére 2023-ban Európában jelentősen enyhült az energiapiaci feszültség, a földgáz piaci ára kevesebb mint a felére csökkent, ami a 2022-es csúcs tizedét jelenti. Ezzel párhuzamosan az európai áramárak és a világpiaci LNG árak is jelentősen mérséklődtek. Az energiapiaci helyzet ugyanakkor a továbbra is érzékeny maradt, amit jól jelzett, hogy Donald Trump amerikai elnökké választása után tett lépéseivel és Európával szembeforduló politikájával instabilitást ért el újra piacokon.

Az Alapkezelő - az ingatlanok bérlőivel együttműködve - már 2022-ben lépéseket tett a gáz- és villamosenergia-fogyasztás csökkentésére, valamint belső folyamataiban változtatásokat léptetett életbe, annak érdekében, hogy maradéktalanul meg tudjon felelni az energia szolgáltatók változó elvárásainak. Az Alapkezelő összességében sikeres lépéseket tett a gáz- és villamosenergia-fogyasztás csökkentése érdekében, s mára az Alap 10-30%-al 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 mindenkor 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 jegybankszigorításban, 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 jegybankszigor 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.

A korábbi évekhez képest érdemben magasabb kamatszint, az alternatív befektetési lehetőségek (betétek, állampapírok) megnövekedett vonzereje, illetve az Alap legnagyobb befektetésével kapcsolatos kedvezőtlen bérleti döntés hatással volt az Alap likviditási helyzetére, hozamkilátásaira:

- 2024. március végén az Alap ingatlan portfóliójának legnagyobb súlyú eleme, a Parkway irodaház bérelője, a Magyar Államvasutak Zrt. (MÁV) arról értesítette az Alapkezelőt, hogy a MÁV és a Raiffeisen Ingatlan Alap között hatályos szerződés szerinti bérleti jogviszony 2024. május 06. napjával megszűnik (azaz nem kerül meghosszabbításra), amely hír egyúttal sajtónyilvánosságot is kapott.
- Befektetési jegyek forgalmazása: A 2024-es év első heteiben az Alap működési bevételeit érdemben meghaladó visszaváltási hullám indult meg, ami elsősorban az Alap rövid távú múltbeli teljesítményével, a befektetési alternatívák jobb megítélésével függött össze. A visszaváltási nyomás az első negyedév végéhez közeledve enyhült. A MÁV-ot felügyelő minisztérium 2024. márciusi rendkívüli döntése következményeként április első felében az Alapból történő kiáramlás újra felgyorsult, a korábbiakhoz képest is erősebb ütemben, ami azonban gyorsan lecsengett és a kiáramlás újra csak az év véghez közeledve gyorsult fel. Összességében az Alapból történő nettó kiáramlás megközelítette a 11 Mrd Ft-ot.
- 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 év vége előtt 10 M EUR hitelt hívott le. Az Alap ezzel együtt értelmezett likvid eszközeinek aránya 17% közelében maradt az év végére, a szabad hitelkerettel együtt értelmezve pedig 55%-on.
- 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 vagyona vetítve 10%-os csökkenést jelentett (ebben megjelent egyéb bérleti mozgásokból, illetve bérleti szerződés módosulásokból eredő hatás is). Az év utolsó negyedévében közel 1 M EUR felértékelődés következett be az ingatlan portfólió egészét tekintve.
- Piaci kockázatok elemzése: a fentiekben részletezetteknek értelmében az Alap működtetésére jelentős hatással bírhatnak az egyes piaci inputok (bérleti 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 tényezőkől eredő, az Alap működésére hatást gyakorló potenciális kockázatokat, illetve a lehetséges kockázat-kezelési eszközöket.

Az ingatlan portfólió kihívásai

Az Alap ingatlan portfólióját érintő legnagyobb hatású esemény 2024-ben a Parkway irodaházhoz kapcsolódik, a MÁV tulajdonosi képviselőjét ellátó minisztérium a bérleti szerződés megújítása helyett a bérleti jogviszony megszüntetéséről határozott. Az ingatlan egyedüli bérelője, 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 jelenlegi állapotát és várható tendenciáit is figyelembe vették. Az ingatlan piacon tapasztalható kedvezőtlen, bizonytalan folyamatok miatt döntés még nem született az átalakítás irányáról, de az Alapkezelő továbbra is aktívan figyeli a piacok, részpiacok állapotát és aktivitását, 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, amelynek eredménye befolyásolhatja a Parkway irodaházra vonatkozó jövőbeni fejlesztési terveket.

Fordulónap utáni események

A mérlegforduló után bekövetkezett legnagyobb hatású, jelentős tőkepiaci turbulenciához vezető világgazdasági esemény az új, számos országgal vagy régióval szembeni büntető jellegű vámtarifák bejelentése volt az Egyesült Államok elnöke által, amit számos ellenintézkedés követett. Az intézkedés elsődleges céljaként az ipari termelés USA-ba történő visszatelepítésének ösztönzését jelölték meg, csakhogy a vámok drasztikus megemelése várhatóan visszaveti a fogyasztást az Egyesült Államokban és növeli a bizonytalanságot, ami együtt jóval kevesebb beruházáshoz és később recesszióhoz vezethet miközben a főleg a fejlődő országokban korábban felépült termelő kapacitásokat nem lehet könnyedén más piacokra átirányítani. Ebből kifolyólag a kibontakozó vámháború erősen negatív hatással lehet a világgazdaság egészére. 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 – köztük az ingatlan- és energiapiaci – szegmensét érinti az árfolyam ingadozások megnövekedése formájában. Ugyanakkor valószínűsíthető, hogy az első bejelentések elsősorban tárgyalási alapul szolgálnak, így érdemi változások várhatóak a vámok végső szintjét és a piaci reakciókat illetően is. Az eseményeknek sem az Alap eszközeinek értékére, sem a kezelt vagyponra nem volt érdemi hatása a jelentés készítésének időpontjáig. A hazai ingatlan piacon, a nemzetközi tendenciákat követve érdemi elvárt hozam emelkedés zajlott le 2023-ban illetve 2024. első háromnegyed évében, azóta- beleértve 2025. év elejét is azonban nem volt érdemi változás a piaci hozamokban. Az elvárt hozamok emelkedése a bérleti díjbevételek alapon értékelt ingatlanok értékét csökkenti, hasonlóan a kötvényekhez. Mindez megjelenik az ingatlanok legalább negyedévente felülvizsgált értékében. Raiffeisen Ingatlan Alap esetében ez a tendencia érdemben rontotta az Alap befektetési jegyei által nyújtott hozamot 2023-2024. évben is. Ennek egyik fontos folyamánya volt az Alapból történő tőkekiáramlás jellemzővé válása, amit az alternatív befektetési lehetőségek nagyobb vonzereje is támogatott. Ugyanakkor a 2024. év nagy részében ez a kiáramlás nem haladta meg érdemben az Alap működési bevételeit. A tőkekiáramlás üteme az év végén újra megugrott, amely tendencia 2025 első három hónapjában is folytatódott. Az Alap hitelkerettel együtt értelmezett likviditása továbbra is jelentősen meghaladja a jogszabályban meghatározott 15%-os minimum értéket az Alap nettó eszközértékére vetítve. A

fennálló bizonytalanság miatt ugyanakkor 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.

Budapest, 2025. április 28.



Simon Péter Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.