

Raiffeisen Ingatlan Alap

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2023. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (az „Alap”) 2023. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 80.116.138 E Ft, a tárgyévi eredmény 4.612.990 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 2023. 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 könyvvizsgálatáért 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 kiegészítő mellékletének a „10. Vizsgált időszaki, illetve beszámolási időszakot követő hatások” c. fejezetére, amelyben bemutatásra kerül, hogy az Alap ingatlan portfóliójának legnagyobb súlyú eleme, a Parkway irodaház bérlője és az Alap között hatályos szerződés szerinti bérleti jogviszony 2024. május 6. napjával megszűnik (azaz nem kerül meghosszabbításra). Az Alap ingatlanjainak értékelője 2024. április 4-i rendkívüli értékbecslési frissítésében figyelembe vette a Parkway irodaházzal kapcsolatos új információkat, amely az ingatlan jelentős, 10 millió EUR-t meghaladó leértékeléséhez vezetett a 2023. év végi értékhez képest. A fentiek ellenére 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 hitelkeret bővítését kezdeményezte. Minden körülményt figyelembe véve az Alapkezelő vezetése jelenleg nem azonosított az Alap jövőbeni működtetését veszélyeztető körülményt, jelen beszámoló a vállalkozás folytatása elve alapján készült.

Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Alap 2023. 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 arról, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2023. 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.

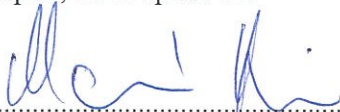
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói 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, 2024. április 25.



.....
Molnár Attila

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


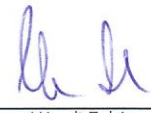
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007379

Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFtban 2022.12.31	eFtban 2023.12.31
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	66 198 360	61 982 221
I. Tárgyi eszközök	66 198 360	61 982 221
1 Ingatlanok	15 158 888	14 558 693
2 Ingatlanok értékkülönbözete	50 478 288	47 111 787
3 Gépek, berendezések, felszerelések	612	951
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	560 572	310 790
6 Beruházásra adott előlegek	0	0
II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B / Forgóeszközök	18 846 989	17 915 060
I. Készletek	0	0
1 Ingatlankészletek	0	0
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
II. Követelések	1 958 600	1 140 903
1 követelések	1 970 783	1 157 704
2 követelések értékvesztése	-12 183	-16 801
3 külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4 forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	15 037 207	14 456 186
1 Értékpapírok	15 220 255	14 280 627
2 Értékpapírok értékelési különbözete	-183 048	175 559
a kamatokból, osztalékból	21 302	11 647
b egyéb	-204 350	163 912
IV. Pénzeszközök	1 851 182	2 317 971
1 Pénzeszközök	1 851 182	2 317 971
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C / Aktív időbeli elhatárolások	272 429	325 997
1 aktív időbeli elhatárolások	272 429	325 997
2 aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származékos ügyletek értékelési különbözete	-146 066	-107 140
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	85 171 712	80 116 138
E / Saját tőke	82 648 598	77 622 028
I. Induló tőke	37 252 689	34 594 788
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	197 469 922	200 406 699
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-160 217 233	-165 811 911
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	45 395 909	43 027 240
1 Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-20 878 328	-24 891 019
2 Értékelési különbözet tartaléka	50 149 174	47 180 206
3 Előző évek eredménye	11 627 484	16 125 063
4 Tárgyévi eredmény	4 497 579	4 612 990
F / Céltartalékok	0	0
G / Kötelezettségek	1 251 918	1 078 717
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 251 918	1 078 717
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H / Passzív időbeli elhatárolások	1 271 196	1 415 393
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	85 171 712	80 116 138


Budapest, 2024. április 25.




 Simon Péter János Váradi Zoltán
 az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFtban 2022.	eFtban 2023.
I Értékesítés nettó árbevétele	8 259 883	9 218 399
II Egyéb bevételek	239 792	33 693
III Elábé	2 394 672	2 914 289
IV Működési költségek	4 341 450	4 467 975
V Egyéb ráfordítások	60 785	72 944
VI Pénzügyi műveletek bevételei	5 399 799	6 784 849
VII Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 604 988	3 968 743
VIII Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX Tárgyévi eredmény	4 497 579	4 612 990

Budapest, 2024. április 25.


Simon Péter János


Váradi Zoltán
az Alap képviselőjében

Kiegészítő melléklet

a 2023. december 31-ével végződő évrre

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 tájékoztatót 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, BET-nél történő kivételét, 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 BET-ről történő kivételének alapját képező Átalakulási tájékoztatót és Átalakulási hirdmény közzétételét.

Az Alap mögött a Raiffeisen csoport nagybefektetésekben tapasztalt gárdája áll.

Ausztriában a Raiffeisen a legnagyobb alapkezelő. A csoport tagjai vezető banki szolgáltatók

Az Alap könyvvizsgálattal alátámasztott éves beszámolóját és éves jelentését az interneten is közzéteszi, amelynek pontos címe, elérhetősége a következő:

<https://alpok.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 Aron u. 27/A 2051 Biatorbágy, Hochwart Mihály u. 2. 2. ajtó
Forgalmazó:	Raiffeisen Bank Zrt.	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Letétkezelő:	Raiffeisen Bank Zrt.	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Uzemeltető:	Raiffeisen Ingatlan Uzemeltető 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 az Alap saját tőkéjét a következő befektetési eszközökben tarthatja:

1. Egy évnél nem hosszabb futamidejű, OECD tagállam, illetve a magyar jegybank által kibocsátott állampapír,
2. Látra szóló, illetve lekötött forint, illetve deviza bankbetét,
3. Ingatlanok

Az Alap az ingatlanok átruházása körében köthet adásvételi, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben az adásvétel különös nemeiként nevesített, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket.

Várhatóan a PTK-ban nevesített szerződések közül az Alapkezelő a következőket fogja alkalmazni:

Adásvétel különös nemei közül:

- részletvétel,
- visszavásárlási jog gyakorlása általi vétel
- opciós vételi jog gyakorlása általi vétel
- elővásárlási jog gyakorlása általi vétel

Adásvétellel vegyes szerződés:

- lízing,
- bérlet,
- vállalkozási szerződés

4. Határidős ügylet

Az Alap kizárólag a devizárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyletet. Ezen felül az Alapkezelő az Alap nevében csak olyan származékos ügyletet köthet, amely nyitott származékos ügylet lezárását eredményezi.

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a törvények és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja k 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 százaléka erejéig élni fog a jogszabály által biztosított hitelfelvételi lehetőséggel.

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 beszámolóképzéséről a 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítését és könyvvizelési 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 hibáknak tekintti azokat, amelyek meghaladják az ellenőrzött üzleti év mérlegösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot

Az Alap nettó eszközértékét T napra vonatkozóan (T-1) napon határozza meg az Alap Letétkezelője. A nettó eszközérték meghatározásakor az Alap (T-1) napon meglévő eszközeinek piac

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

A beszámoló elkészítésekor a 2000. évi C. törvény 55. § (1) bekezdésével, valamint a 215/2000. Kormányrendelet 5. § (8) bekezdésével összhangban a vevő és az adás minősítése alapján a nyílt végű ingatlanalapnál és értékpapíralapnál a három hónapon túli lejáratú követelések és az aktív időbeli elhatárolások összegében, azok keletkezésekor értékvesztést kell elszámolni az egyéb ráfordításokkal szemben. Az értékvesztést a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban követelés és az aktív időbeli elhatárolás eredeti bekerülési értékétől el különítetten kell kimutatni. Az értékvesztést 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: 2024.01.20., az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2024.03.31.

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 ingatlanként 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 lehet eldönteni. Mindig a fellelvezett vásárló tényleges motivációit, mérlegelési lehetőségeit, döntési tényezőit, az adott ingatlan megvásárlásának reális alternatíváit figyelembe véve kell kiválasztani az értékelési eljárást, törekedve arra, hogy az érték meghatározásában a konkrét piaci adatok minél nagyobb teret kapjanak.

Az értékelő jellemzően három alapvető módszer, illetve azok módosított vagy kombinált változatai közül választva közelíti meg az ingatlanértéket. Ezek az értékbecslés céljától függően eltérő jelentőséggel bírnak. Befektetési alapok esetében a fontossági sorrend a következő:

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

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő állampapírok értékét az AKK által nyilvánosságra hozott legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számtani átlagaként meghatározott középárfolyam alapján kell számítani. A számításához az értékelés napján – vagy annak hiányában az értékelést megelőző, ahhoz legközelebbi napon – az AKK által közzétett adatokat kell alkalmazni.

Az egyéb tőzsdén jegyzett kötvényeket az utolsó, nettó záróárfolyamon, időarányos T napig felhalmozott kamattal növelve kell értékelni. Amennyiben a tőzsdén adott értékpapírra nettó árfolyamon történik a jegyzés és így a közép árfolyam nem tartalmazza az előző kamatfizetés óta a T napig felhalmozott kamat összegét, úgy az adott értékpapír piaci értékének meghatározásakor az utolsó kamatfizetésétől T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez.

Amennyiben a tőzsdére bevezetett díszkincstárjegy hátralévő futamideje kevesebb, mint 91 nap, úgy az AKK 3 hónapos referenciahozama alapján kell kiszámítani az adott díszkincstárjegy T napra vonatkozó árfolyamát. Amennyiben a tőzsdéi árfolyam az utolsó kamatfizetés óta felhalmozott kamatokot tartalmazza, de T-1 tőzsdénapon forgalom nem volt, akkor az utolsó tőzsdéi átlagárfolyamot az utolsó forgalmi nap és a T nap között felhalmozódott kamatokkal növelni kell.

A tőzsdére be nem vezetett, nyilvános, azaz nem tőzsdéi értékpapírnak minősülnek a Budapesti Értéktőzsdére nem bevezetett értékpapírok, azaz azon értékpapírok, amelyek a BET "Bevezetési és Forgalmantartási Szabályzatában" meghatározott, ún. "Tőzsdéi Értékpapír Lista" nem tartalmaz. A BET-re be nem vezetett, de valamely külföldi tőzsdére bevezetett értékpapírokat a Letétkezelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közölt (T-1) napi legfrissebb, de 16:00 óránál nem korábbi árfolyamot kell értékelni.

A semmilyen tőzsdére be nem vezetett, nyilvános értékpapír-forgalomban szereplő értékpapírok piaci értékét az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető elismert értékpapír piacok által, Magyarországon forgalomban lévő értékpapírok esetén az OTC piac, avagy más tőzsdén kívüli információs szabályzatok alapján, illetve a közzétételi helyeken közzétett (T-1) napi záróárfolyam, ennek hiányában átlagárfolyam alapján, az egyes értékpapírok piaci hozamszámítási eljárásainak megfelelő módon számított hozam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni. Amennyiben a (T-1) napi záróárfolyam, illetve átlagárfolyam alapján számított hozam nem állapítható meg, az értékpapírok piaci értékét a T napi záróárfolyam, illetve átlagárfolyam alapján kell meghatározni. Amennyiben a T-1 napra vonatkozóan az adott értékpapírokra az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető elismert értékpapír piacokról, Magyarországon forgalomban lévő értékpapírok esetén az OTC piacokról, avagy más tőzsdén kívüli információs szabályzatok szerinti, illetve a közzétételi helyeken megjelentetett árfolyamközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam, illetve amennyiben az nem hozzáférhető a beszerzési nettó árfolyam alapján kell elvégezni. Amennyiben az adott értékpapírokra az elismert értékpapír-piacok által, avagy más tőzsdén kívüli információs szabályzatok alapján nettó árfolyamot közölnek, és így az utolsó napi átlag, illetve 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.

Az Alap az értékpapír eladási ügyletek során a kereskedés napján vezeti ki a könyveiből az értékpapírt, akkor is, ha az különbözik a leszállítás napjától - mind halasztott fizetésű értékpapír eladás, mind szállítással repo ügylet esetében. Az Alap az ügylet ellenértékét a leszállítás napján történő kiegyenlítésig a követelések között tartja nyilván a letétkezelővel azonos módon.

A nettó eszközértéket a látra szóló betétek kapcsán oly módon kell T napra megállapítani, mintha azokat az Alapkezelő T napon likvidálná.

A lekötött betétek összegét a T napig felhalmozott kamatok összegével meg kell növelni.

Az Alap a valuta, devizaközleteket és a külföldi pénzügyi eszközöket, illetve a devizaközleteket azok bekerülésekor a Raiffeisen Bank Zrt. deviza eladási árfolyamon számított forintértéken veszi fel a könyveibe - a forintért vett devizaeszközöket az érte fizetett forintösszegeben - és a számviteli politikában rögzített módon, az értékelés napján a devizaeszközök és -kötelezettségek könyv szerinti értéke és az értékelés napi MNB devizaárfolyamon átszámított értéke közötti különbözet összevont egyenlegét az üzleti év eredményében számolja el.

A származékos ügyletek értékelése a NEE-el egyezően történik.

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	283 354 822	1 864 138 600	1 580 783 778
BCW Irodaház	959 368 789	3 242 912 160	2 283 543 371
Dana I.	743 458 393	4 170 005 320	3 426 546 927
Dana II.	309 583 883	1 751 984 060	1 442 400 177
Dévai Center	1 322 991 119	5 483 323 500	4 160 332 381
Jost	342 997 822	3 223 007 600	2 880 009 778
Parkway (Könyves Kálmán krt.)	5 593 289 729	18 517 748 060	12 924 458 331
MBC Irodaház	1 579 005 705	3 292 673 560	1 713 667 855
OB1 Szolnok	312 338 180	2 205 195 580	1 892 857 391
RBH Ajkai fiók	31 413 369	141 628 600	110 215 231
RBH Andrássy úti fiók	3 571 571	675 223 920	671 652 349
RBH Dunaújvárosi fiók I.	4 826	67 579 426	67 574 600
RBH Dunaújvárosi fiók II.	5 132	144 480 694	144 475 562
RBH Erdi fiók	27 440 985	237 323 600	209 882 615
RBH Gyöngyösi fiók	25 021 339	173 782 120	148 760 781
RBH Nagykánizsai fiók	15 770 203	237 323 600	221 553 397
RBH Ullási úti fiók (Lőrinc)	26 336 364	175 313 240	148 976 876
Rózsakert	768 894 017	6 775 971 560	6 007 077 543
Színvapor (Miskolc)	1 924 850 803	7 056 549 301	5 131 698 498
Westpoint	536 844 204	1 891 315 980	1 354 471 776

Bérbeadott ingatlanok összesen: 14 869 481 471 61 981 268 721 47 111 787 250

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

Az ingatlanok mérleg szerinti értékét bekerülési értékéből 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	46 012 378	1 607 027	0	47 619 405
értékcsökkenés	34 374 808	2 207 222	0	36 582 030
nettó érték	11 637 570	-600 195	0	11 037 375
Ingatlanok összesen	15 158 888	-600 195	0	14 558 693
Bérbeadott gépek, berendezések				
bruttó érték	6 259	1 779	32	8 006
értékcsökkenés	5 647	1 440	32	7 055
nettó érték	612	339	0	951
Egyéb eszközök összesen	612	339	0	951
Beruházások				
bruttó érték	560 572	1 359 024	1 608 806	310 790
nettó érték	560 572	1 359 024	1 608 806	310 790
Beruházások összesen	560 572	1 359 024	1 608 806	310 790
Tárgyi eszközök összesen	15 720 072	759 168	1 608 806	14 870 434
Befektett eszközök összesen				
bruttó érték	50 100 527	2 967 830	1 608 838	51 459 519
értékcsökkenés	34 380 455	2 208 662	32	36 589 085
nettó érték	15 720 072	759 168	1 608 806	14 870 434

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.

2023. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett

Nyitott ügyletek 2023.12.31-en

Megnevezés:		Szerződés szerinti összeg devizában	Értékkülönbözet Ft-ban
X2361964	EUR240131FWD	11 300 000 EUR	-177 964 487
X2361965	EUR240131FWD	227 000 EUR	-3 575 039
X2370411	USD240320FWD	4 930 000 USD	-12 689 390
X2370412	USD240320FWD	70 000 USD	-180 174
X2360968	EURUSD240124	1 340 000 USD	15 239 573
X2360969	EURUSD240124	27 000 USD	307 067
X2373891	EUR240417FWD	16 760 000 EUR	-18 045 758
X2375715	EUR240125FWD	4 200 000 EUR	1 456 861
X2357548	EUR240110FWD	16 070 000 EUR	172 847 161
X2365279	USD240221FWD	833 000 USD	20 357 121
X2365280	USD240221FWD	7 500 USD	183 287
X2366018	EUR240228FWD	19 000 000 EUR	119 096 528
X2366019	EUR240228FWD	470 014 EUR	2 946 160
X2369339	EURUSD240313	13 500 000 USD	-159 321 285
X2372808	EURUSD240403	12 546 600 USD	-65 852 826
X2372809	EURUSD240403	370 450 USD	-1 944 367
Származékos ügyletek értékelési különbözete összesen			-107 139 568

Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Készletek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022. december 31.	2023. december 31.
Közvetített szolgáltatás	0	0
	0	0

Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022. január 0.	2023. december 31.
Vevő követelés	308 699	274 687
Követelés bef. jegy forgalmazásból	0	9 235
Fordult szállító	12 215	0
Óvadék követelés	848 399	102 230
Üzemeltetési követelés	801 470	771 552
Követelések értékvesztése	-12 183	-16 801
	1 958 600	1 140 903

Értékpapírok részletezése (adatok e Ft-ban)

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

Értékpapír (devizanem: HUF)	Beszerezési érték eFt-ban	Ért.kül. egyéb e Ft-ban	Ért.kül.kamat e Ft-ban	Mérleg szerinti összeg eFt-ban
D240306	7 804 977	64 249	0	7 869 226
D240320	3 232 350	82 898	0	3 315 248
REPAUS240125	2 750 305	-353	0	2 749 952
2027/B MÁK	492 995	17 118	11 647	521 760
	14 280 627	163 912	11 647	14 456 186

Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)

	2022. december 31.	2023. december 31.
HUF számlák egyenlege	1 455 663	1 848 028
USD számlák egyenlege	68 259	242 081
EUR számlák egyenlege	327 260	227 862
	1 851 182	2 317 971

Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022. december 31.	2023. december 31.
Üzemeltetési, marketing díj bevételek	261 180	237 685
Bérleti díj bevételek	7 812	70 610
LEI kód 2024.évi	0	75
Biztosítási díj 2024.évi	0	14 042
Üzemeltetési és marketing költségek	3 377	3 585
Kamatbevételek (folyószámla)	60	0
	272 429	325 997

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

Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022.	2023.
	december 31.	december 31.
Hitelkötelezettségek RBI dev.	0	0
Hitelkötelezettségek RBI HUF	0	0
Hitelkötelezettségek RBH EUR	0	0
Szállítói kötelezettségek	409 462	384 598
Depozitók	582 515	578 223
Vevőktől kapott előlegek	0	0
AFA fizetési kötelezettség	1 430	4 212
Egyéb kötelezettség -külön adó	10 356	9 454
Kötelezettség bef.jegy forgalm-ból	0	0
Óvadék - kapott köl	248 155	102 230
	1 251 918	1 078 717

5 éven túli bankhitelek bemutatása

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

Passzív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022.	2023.
	december 31.	december 31.
Bérleti díj bevételek 2022.évi	155 074	0
Bérleti díj bevételek 2024.évi	0	611 618
Bérleti díj bevételek 2023.évi	501 676	0
Üzemeltetési díj bevételek -2024.évi	0	124 749
Üzemeltetési ktgek -2023.évi	0	0
Üzemeltetési díj és marketing bevételek	133 224	0
Marketing díj bevételek 2024.évi	0	4 768
Ingatlanok szakértői díjak	0	0
Létesítményekhez kapcs. elsz. Ktg	453 301	470 697
Menedzsment díjak	5 100	5 100
Alapkezelői díj	0	0
Könyvvizelés	600	600
Bankforgalmi jutalék	0	0
Ügyvédi díjak	332	7 223
LEI kód	0	0
MNB felügyeleti díj	7 250	6 595
FM díj	13 829	19 632
Kéler díj	0	72
Értékbecslés	0	1 320
Könyvvizsgálói díj	810	1 112
Sikerdíj	0	161 907
	1 271 196	1 415 393

5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Értékesítés nettó árbevétel részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022.	2023.
	december 31.	december 31.
Közvetített szolgáltatások értéke	2 394 672	2 914 289
Kapott bérleti díj	5 804 666	6 248 498
Marketing díjbevételek	55 535	55 612
Kezelési díjbevételek	0	0
Egyéb bevételek	5 010	0
	8 259 883	9 218 399

Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022.	2023.
	december 31.	december 31.
Értékesített tárgyi eszközök bev.	216 176	0
Kapott kölbitér.,kés.kamat,bánatpénz	10 086	19 001
Követelések értékesívt. visszaír.	5 248	0
Egyéb bevételek	8 282	14 692
	239 792	33 693

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

	2022.	2023.
	december 31.	december 31.
Eladott (közv.) szolg. értéke	73 230	176 762
Szinvapark	637 546	765 025
Rózsakert	424 550	494 620
Dévai Center	145 994	165 190
MBC	62 116	101 059
Westpoint	89 972	71 057
BCW	105 836	121 704
Parkway	855 428	1 018 872
Összesen	2 394 672	2 914 289

A működési költségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022.	2023.
	december 31.	december 31.
Nyomtatványok	0	0
Ingatlan értékbecslési díj	20 582	26 510
Mérlegvizsgálat	810	1 788
Könyvvizelés	7 200	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	14 347	42 770
Épület egyéb szolgáltatás	113 364	147 462
Üzemeltetési díj	165 003	239 401
Üzemeltetési költség - veszteség	252 665	312 520
Bérlő közvetítés	20 005	8 991
Reklám, hirdetés, média	64 917	64 523
Szakértői díjak, tanácsadás	0	0
Referencia index szolg. Díj	632	632
Idegen szolgáltatás	639	204
Egyéb illetékdíjak	0	216
MNB felügyeleti díj	28 324	26 658
Bankforgalmi jutalék	53 136	51 534
Kéler díj	121	338
WARP díj	178	238
LEI kód fenntartási díj	7	40
Alapkezelő költsége	1 212 525	1 071 378
Letétkelző költsége	96 694	91 019
Biztosítás	4 176	4 616
Sikerdíj	0	161 907
Ingatlan écs	2 285 824	2 207 222
Egyéb eszközök écs	301	1 440
	4 341 450	4 467 975

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

A bérleti közvetítési díjak a többérlős ingatlanokban a bővített/ átépített terület kiadásával kapcsolatban merültek fel.

Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztat.

Egyéb ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022.	2023.
	december 31.	december 31.
Értékesített tárgyi eszközök kszé	0	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	154	20
Követelések elszámolt év-e	0	4 618
Leírt követelések	0	12 265
Építményadó	250 294	300 462
Továbbszámlázott építményadó	-230 391	-282 690
Onellenőrzési pótlék	339	244
MNR költségek	40 383	38 022
Egyéb ráfordítások	6	3
	60 785	72 944

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022.	2023.
	december 31.	december 31.
Folyószámla kamat	34 875	808 221
Értékpapírok kamata	53 321	99 161
Egyéb kapott kamat	885 453	88 204
Árfolyamnyereség	267 715	665 958
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	2 708	328 190
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	4 135 727	4 795 115
	5 399 799	6 784 849

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022.	2023.
	december 31.	december 31.
Folyószámla kamat	0	0
Fizetett hitelkamat	0	0
Árfolyamvesztés	258 609	919 865
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	90 586	342 370
Forward ügyletek vesztesége	2 255 793	2 706 508
	2 604 988	3 968 743

Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022.	2023.
	december 31.	december 31.
hozamfizetés tájékoztató szerint	0	0
	0	0

Tárgyévben nem történt hozamfizetés.

6. Mérlegen kívüli tételek

Az alapnak 47,5 millió EUR fel nem használt hitelkerete volt 2021.12.31-én.

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

A saját tőke részletezése (adatok e Ft-ban)

	2022.	2023.
	december 31.	december 31.
I. Induló tőke	37 252 689	34 594 788
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	197 469 922	200 406 699
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-160 217 233	-165 811 911
II. Tőkenövekmény	45 395 909	43 027 240
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-20 878 328	-24 891 019
2. Értékelési különbözet tartalék	50 149 174	47 180 206
3. Előző évek eredménye	11 627 484	16 125 063
4. Üzleti év eredménye	4 497 579	4 612 990
Saját tőke	82 648 598	77 622 028

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

	Beszámoló 2023.12.31	Portfólió jelentés/ NEÉ 2024.01.02	Differencia
A. Tárgyi eszközök	61 982 221	61 981 271	950
B. Lekötött betétek	0	0	0
C. Ingatlankészletek	0	0	0
D. Értékpapírok	14 456 186	14 456 520	-334
E. Pénzeszközök	2 317 971	5 231 427	-2 913 456
F. Származékos ügyletek	-107 140	-107 138	-2
G. Követelések/Kötelezettségek/Elhatárolások	-1 027 210	-6 718 845	5 691 635
Nettó eszközérték	77 622 028	74 843 235	2 778 793

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 óvadékok összege, 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. 2023. évben a bankszámlák közötti eltérés nem tapasztalható a Beszámoló és Portfólió kimutatásában.

F. Származékos ügyletek értékelése

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

G. Követelések/Kötelezettségek differenciái

A differencia részletezése az 5. számú mellékletben található.

9. Egyéb információk

2009. február 26-án a PSZÁF E-III/120.012-15/2009 számú határozatával jóváhagyta az Alap Átalakulási Tájékoztatóját és engedélyezte a befektetési jegyek átalakulást követő folyamatos forgalmazása megszüntetésének és szabályozott piacra történő bevezetésének alapját képező átalakulási tájékoztató és átalakulási hirdetmény közzétételét.

A zártvégű alakítás előtt a befektetőknek lehetőségük volt a befektetési jegyeik visszaváltására, amennyiben a zártvégű alapban nem kívánnak részt venni. Azon befektetési jegy tulajdonosoknak, akik az új zártvégű alapba továbbvizik befektetésüket, a Raiffeisen Bank Zrt. tőke- és hozamgaranciát nyújt.

2009. április 02-án a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) 1212-13 lajstromszámán vette nyilvántartásba a zárt végű Raiffeisen Ingatlan Alapot. A nyilvántartásban történő átsorolásra azután kerülhetett sor, hogy az Alapkezelő teljesítette a törvényben és az Átalakulási Tájékoztatóban előírt feltételeket.

Az Alap a 2013. február 12-én kiadott Átalakulási 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,

míszerrint a korábbi, az ingatlan portfólió menedzselte 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 sorozatait kiegészítettek 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 ingatlanértékelési feladatainak ellátása tárgyában - kötött megbízási szerződést. A módosítás 2017. június 14-vel lépett hatályba.

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

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

A megfelelő 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 megbízási beérkezésének napját (T+180-as sorozatok).

Az Alapkezelő a forgalmazási maximum szintjének megfelelőségét rendszeresen értékeli, és amennyiben az az Ajánlás céljainak teljesülése érdekében indokolt,

fokozatosan csökkenti annak mértékét.

Az utolsó felülvizsgálatra 2020. szeptember 14-én került sor. Az Alapkezelő, figyelembe véve az Alap ingatlan portfóliójának méretét, az Alap kezelési szabályzat szerinti stratégiáját,

a T+180-as sorozatokba 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	leltékezelés
- Raiffeisen Alapkezelő Zrt	számvetési szolgáltatás
	alapkezelés
- Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft	létesítménygazdálkodás

10. Vizsgált időszak, illetve beszámolási időszakot követő hatások

A COVID-19 járvány és annak hatása

A Tájékoztató időszakban már nem jelentkeztek az Alap működését befolyásoló tényezők a COVID-19 járványból fakadóan, s bár

járványügyi intézkedési tervét az Alapkezelő felfüggesztette, a gyakorlatban alkalmazott megelőző intézkedéseit az ingatlanokban továbbra is fenntartja.

Az Alapkezelő folyamatosan monitorozza a járványhelyzetet, a védelmi és kapcsolódó gazdasági helyzet alakulását, az Alapra

gyakorolt hatásokat és kockázatokat, szükség esetén a lehetséges kockázatkezelési eljárásokat

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

újrainytások 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 azóta is szélesedik, illetve a háborús konfliktus esetében is van

esély további eskalációra, tekintve, hogy a felek álláspontja nem közeledett, békekötési szándék egyik oldalról sem látható jelenleg. 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 világgpiaci LNG árak is jelentősen mérséklődtek.

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 szolgáltatás változó elvárásainak.

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 tájékoztodik 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 eleji 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, különösen az év második felében ugyanakkor ezen negatív hatások enyhülőben voltak, mind az infláció üteme, mind a jegybanki szigor számottevően csökkent az év végére. A pénzromlás magas, de csökkenő üteme, illetve a magas, de csökkenő kamatszint pedig végül inkább pozitív hatással volt a hazai lakosság megtakarítási hajlandóságára, a befektetési alapok erős részvény- és kővénytőkei teljesítménnyel megfagyasztott vonzerejére 2023-ban.

A megemelkedett kamatszint, és azzal az alternatív befektetési lehetőségek (betétek, állampapírok) megnövekedett vonzereje hatással volt az Alap likviditási helyzetére, hozamkalkulációjára:

- **Befektetési jegyek forgalmazása:** jelentős, az Alap működési bevételeit meghaladó visszaváltási hullám nem került azonosításra, de 2023 egészében jellemzővé vált a negatív nettó forgalmazás heti szinten
- **Refinanszírozás:** jelentős likviditási kockázatot nem került azonosításra a hitelkeret fenntartása mellett, a hitelkeret figyelembe vétele nélkül azonban az Alap likvid eszközeinek aránya 17% közelébe süllyedt az év végére, megközelítve a jogszabályi minimum elvárás
- **Az Alap működésében változás, jelentős bizonytalanság nem alakult ki, hitelre nem volt szüksége az Alapnak, mivel jelentős mértékű, azonnal lehívható hitelkeret állt a rendelkezésére, amivel együtt számolt likviditási arány meghaladta a 41%-ot 2023 végén**
- **Ingtatlanok értékelése:** elsősorban a hazai ingatlanpiacon bekövetkező elvárt hozam emelkedés hatására több körben összesen mintegy 3,4 M EUR-ral csökkent az Alap ingatlan portfóliójának értéke, ami az év eleji 1 65,3 M EUR értékű ingatlan vagyona 2%-os csökkenést jelentett (ebben megjelent a bérleti szerződés módosulásból eredő hatás is)
- **Piaci kockázatok elemzése:** a fentiekben részletezetteknek értelmében az Alap működésére 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 gyakoroló potenciális kockázatokat, illetve a lehetséges kockázat-kezelési eszközöket.

Fordulónap utáni események

A hazai ingatlan piacon, a nemzetközi tendenciákat követve érdemi elvárt hozam emelkedés zajlott le 2023-ban, amely folyamat 2024-ben is folytatódott. Az elvárt hozamok emelkedése a bérleti díjbevétel alapján értékelt ingatlanok értékét csökkenti, hasonlóan a kővénytökhöz. Mindez megjelenik az ingatlanok legalább negyedévente felülvizsgált értékében. A Raiffeisen Ingatlan Alap esetében ez a tendencia érdemben rontotta az Alap befektetési jegyei által nyújtott hozamot 2023-ban. Ennek egyik fontos folyamánya volt az Alapból történő tőkekiáramlás jellemzővé válása, amit az alternatív befektetési lehetőségek nagyobb vonzereje is támogatott. Ugyanakkor az év nagy részében ez a kiáramlás nem haladta meg az Alap működési bevételeit. A tőkekiáramlás üteme az év végén ugrott meg, 2024 első két hónapjában pedig tovább gyorsult, mielőtt újra a 2023-as átlagos szintre lassult volna.

Ebben a dinamikában hozott változást 2024. március vége, amikor az Alap ingatlan portfóliójának legnagyobb súlyú eleme, a

Parkway irodaház bérletje, 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. A MÁV-val kötött, a jelentés készítésének időpontjában hatályban lévő bérleti szerződés meghosszabbítására az Alapkezelő még 2022-ben megkezdte a tárgyalásokat a MÁV vezetésével. A tárgyalás sorozat eredményeképpen 2023. július hónapjának végén, az addigra elfogadott ajánlat alapján, kitárgyal bérleti szerződés aláírási folyamata elindult. Az állam közvetlen vagy közvetett többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok bérleti szerződéseinek miniszteri jóváhagyásáról szóló 383/2023. (VIII. 14.) Korm. rendelet megjelenése okán az aláírás nem történt meg, a tárgyalások újra indultak, s 2024-ben is aktívan folytatódtak. A MÁV-ot felügyelő minisztérium 2024. márciusi rendkívüli döntése következményeként az Alapból történő kiáramlás újra felgyorsult, a korábbiakhoz képest is erősebb ütemben.

Az Alap ingatlanjainak értékelője (Cushman & Wakefield) 2024. április 4-i rendkívüli értékelési frissítésében figyelembe vette a Parkway irodaházzal kapcsolatos új információkat, amely az ingatlan jelentős, 10 milliárd EUR-t meghaladó leértékeléséhez vezetett a 2023. év végi értékhez képest.


A fentiek ellenére 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 hitelkeret bővítését kezdeményezte.


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)

	2022.	2023.
1. Befektetett eszközök az összes eszközhöz	77,72%	77,37%
2. Forgóeszközök az összes eszközhöz	22,13%	22,36%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	97,04%	96,89%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek a/ a hosszú lejáratú kötelezettségek + saját tőkéhez b/ a saját tőkéhez	0,00% 0,00%	0,00% 0,00%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	20,98%	21,42%
6. Működő tőke (eFt)	17 867 500	17 162 340

Budapest, 2024. április 25.


Simon Péter János


Váradai Zoltán

Az Alap képviselőitében

1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2023.
december 31.

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

77,37%	Befektetett eszköz	-	61 982 221
	Összes eszköz	-	<u>80 116 138</u>

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

22,36%	Forgóeszköz	-	17 915 060
	Összes eszköz	-	<u>80 116 138</u>

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + tőzstőkéhez

96,89%	Saját tőke	-	77 622 028
	Források összesen	-	<u>80 116 138</u>

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HLK + tőzstőkéhez
b/ a tőzstőkéhez

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
	Hosszú lej. köt. + Saját tőke	-	<u>77 622 028</u>

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
	Saját tőke	-	<u>77 622 028</u>


5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez


21,42%	Működő tőke	-	17 162 340
	Források összesen	-	<u>80 116 138</u>

6. Működő tőke

Forgóeszközök	+	17 915 060
Aktív időbeli elhatárolások	+	325 997
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	1 078 717
		<u>17 162 340</u>

Budapest, 2024. április 25.


 Simon Péter János
 Az Alap képviselőjében


 Váradi Zoltán

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

	2022. december 31.	2023. december 31.
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	0
Hitelek összesen:	0	0

II. Költségek összetétele

	Pénzügyileg realizált		4 165 917
	Elszámolt	Elhatárolt/szállított	Pénzügyileg realizált
Nyomtatványok	0	0	0
Bankforgalmi jutalék	51 534	0	51 534
Alapkezelő költsége	1 071 378	83 222	988 156
Letétkezelő költsége	91 019	7 137	83 882
Biztosítás	4 616	0	4 616
Kéler díj	338	72	266
LEI kód fenntartási díj	40	0	40
WARP díj	238	69	169
Mérlegvizsgálat	1 788	1 112	676
Jogi és ügyvédi díjak díjak	42 770	7 223	35 547
Egyéb illetékdíjak	216	0	216
Könyvvizetés	7 200	600	6 600
Szakértői díjak, tanácsadás	0	0	0
Épület egyéb szolgáltatás	147 462	0	147 462
Üzemeltetési díj	239 401	24 732	214 669
Üzemeltetési költség - veszteség	312 520	0	312 520
Bérlő közvetítés	8 991	1 281	7 710
MNB felügyeleti díj	26 658	6 595	20 063
Referencia index szolg. Díj	0	0	0
Reklám, hirdetés, média	64 523	6 788	57 735
Idegen szolgáltatás	204	0	204
Ingalan értékbecslési díj	26 510	1 320	25 190
Ingalan écs	2 207 222	0	2 207 222
Egyéb eszközök écs	1 440	0	1 440
Sikerdíj	161 907	161 907	0
Összesen:	4 467 975	302 058	4 165 917

III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása



Saját tőke	77 622 028
------------	------------

eFt-ban
ill. %-ban

Vagyonelem	Irászaki nyitóállomány	Irászaki záróállomány	Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	1 851 182	2 317 971	2,99%
lekötött ~	0	0	0,00%
Ingalanok	66 198 360	61 982 221	79,85%
Parkway (Könyves Kálmán Krt.)	21 007 121	18 517 748	23,85%
Gyöngyösi fiók	188 118	173 781	0,22%
Kecskeméti fiók	672 020	653 788	0,84%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	2 307 842	2 205 196	2,84%
Dunaújvárosi fiók I.	68 986	67 579	0,09%
Dunaújvárosi fiók II.	147 549	144 481	0,19%
Andrássy úti fiók	704 040	675 224	0,87%
Westpoint	2 101 313	1 891 316	2,44%
Veszprém Jost	3 320 874	3 223 008	4,15%
Dévai Center	5 832 043	5 483 324	7,06%
BAT Log. Raktárk. Pécs	1 915 196	1 864 139	2,40%
MBC	3 217 610	3 292 674	4,24%
Nagykanizsai fiók	254 159	237 324	0,31%
Dana Csarnok	4 273 469	4 170 005	5,37%
Ajkai fiók	153 696	141 629	0,18%
Érdi fiók	242 952	237 324	0,31%
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	180 113	175 313	0,23%
BCW	3 307 666	3 242 912	4,18%
Dana II.	1 805 928	1 751 984	2,26%
Szinvapark	7 361 398	7 056 549	9,09%
Rózsakert	7 135 657	6 775 972	8,73%
Egyéb berendezés	610	951	0,00%

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Értékpapírok	15 037 207	14 456 186	18,61%
2027/B MÁK	523 096	521 760	0,67%
2023/C MÁK	376 453	0	0,00%
2023/B MÁK	100 498	0	0,00%
D240306	0	7 869 226	10,13%
D240320	0	3 315 248	4,27%
USTRE230105	1 840 438	0	0,00%
BELG230112	600 267	0	0,00%
AUS230126	11 596 455	0	0,00%
REPAUS240125	0	2 749 952	3,54%
Ingatlanokészletek	0	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	0	0	0,00%
Követelések	1 958 600	1 140 903	1,47%
Aktív időbeli elhatárolás	272 429	325 997	0,42%
Származékos ügyletek ért. kül.	-146 066	-107 140	-0,14%
Hitelek	0	0	0,00%
RBH hitel (EUR/HUF)	0	0	0,00%
Egyéb kötelezettségek	-1 251 918	-1 078 717	-1,38%
Passzív időbeli elhatárolás	-1 271 196	-1 415 393	-1,82%
Összesen	82 648 598	77 622 028	100,00%


Budapest, 2024. április 25.




 Simon Péter János Váradi Zoltán
 Az Alap képviselőjében

3. sz. melléklet

Cash-flow (adatok e Ft-ban)	2022. december 31. 1 074 598	2023. december 31. 2 832 102
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyév eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	-1 448 287	-1 748 850
2. Elszámolt amortizáció +	2 286 125	2 208 662
3. Elszámolt értékvesztés és visszafizetés +	-5 248	4 618
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-50 149 174	-47 180 206
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	50 149 174	47 180 206
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-216 176	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	87 870	14 180
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	558 167	1 608 806
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	11 770 259	-112 370
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	-12 215 486	939 628
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	264 080	-173 201
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-182 410	-53 568
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	175 695	144 197
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)	-7 755 835	4 305 278
14. Ingatlanok beszerzése -	-1 553 486	-2 967 829
15. Ingatlanok eladása +	245 138	0
16. Befolyt bérleti díjak +	5 804 666	6 248 498
17. Értékpapírok beszerzése -	-14 227 054	-80 865 368
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	1 921 580	81 790 816
19. Kapott hozamok +	53 321	99 161
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)	-7 202 299	-6 670 592
20. Befektetési jegy kibocsátás +	3 494 462	2 936 777
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	-10 696 761	-9 607 369
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hítel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hítel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (±II±III. sorok) ±	-13 883 536	466 788

Budapest, 2024. április 25.


 Simon Péter János


 Várdi Zoltán
 Az Alap képviselőjében

Portfólió jelentés

Alapadatok:

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

Tárgynap (T):	2023.12.29
A sorozat	
Saját tőke (FL):	23 769 713 112,00
Egy jegyre jutó NEE:	3,380523
Darabszám:	7 031 370 812,00
Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat	
Saját tőke (FL):	208 373 750,00
Egy jegyre jutó NEE:	1,465717
Darabszám:	142 165 048,00
B sorozat	
Saját tőke (FL):	3 044 454,00
Egy jegyre jutó NEE:	3,229947
Darabszám:	942 571,00
C sorozat	
Saját tőke (FL):	6 570 142 636,00
Egy jegyre jutó NEE:	3,241688
Darabszám:	2 026 765 846,00
D sorozat	
Saját tőke (FL):	84 130 138,94
Egy jegyre jutó NEE:	1,547920
Darabszám:	54 350 440,00
Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat	
Saját tőke (FL):	1 727 754,06
Egy jegyre jutó NEE:	1,194173
Darabszám:	1 446 820,00
U sorozat	
Saját tőke (FL):	32 504 221,22
Egy jegyre jutó NEE:	1,605506
Darabszám:	20 245 464,00
Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat	
Saját tőke (FL):	480 620,24
Egy jegyre jutó NEE:	1,348875
Darabszám:	356 312,00

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

ezer Forint

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamidő	Összeg/Érték	%
I/1.	Hite állomány (összes):				
				-14 981	0,2
				-127 041	1,68
				-163 185	2,16
				-21 992	0,29
				-27 027	0,36
				-5 409	0,07
				-2 445 533	32,41
				-86 909	1,15
				-100 936	1,34
				-15 074	0,2
				-224 940	2,98
				-519	0,01
				-160 201	2,12
				-46 889	0,62
				-82 357	1,09
				-30 787	0,41
				-1 208	0,02
				-106 301	1,41
				-615 762	8,16
				-846 848	11,22
				-967 416	12,82
				-266 683	3,53
				-91 508	1,21
				-6 878	0,09
				-45 137	0,6
				-102 230	1,35
				Összeg/Érték	%
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			-941 397	12,48
	Alapkezelői díj miatt			-83 222	1,1
	Alapkezelői díj miatt (A sorozat)			-3 646	0,05
	Alapkezelői díj miatt (A180)			-32	0
	Alapkezelői díj miatt (B sorozat)			0	0
	Alapkezelői díj miatt (C sorozat)			-1 005	0,01
	Alapkezelői díj miatt (D sorozat)			-4 927	0,07
	Alapkezelői díj miatt (D180)			-101	0
	Alapkezelői díj miatt (U sorozat)			-1 710	0,02
	Alapkezelői díj miatt (U180)			-25	0
	Letétkezelői díj miatt			-8 118	0,11
	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			-32 785	0,43
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt (U sorozat)			-24	0
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			-805 802	10,68
I/3.	Céltartalékok (összes):				0

II/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):					0
	Kötelezettségek összesen:				-7 545 168	100%
II.	ESZKÖZÖK					
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):				5 231 427	6,35
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / EUR				14 981	0,02
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				106 301	0,13
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				197 719	0,24
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				30 293	0,04
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				45 137	0,05
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				127 041	0,15
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				10 828	0,01
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				86 909	0,11
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				2 432 002	2,95
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				1 196	0
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				19 581	0,02
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				100 936	0,12
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				0	0
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				91 508	0,11
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				15 037	0,02
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				2 161	0
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				102 411	0,12
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF				5 409	0,01
	Raiffeisen Bank / EUR				212 587	0,26
	Raiffeisen Bank / EUR				102 230	0,12
	Raiffeisen Bank / HUF				1 284 782	1,56
	Raiffeisen Bank / USD				242 081	0,29
	Raiffeisen Bank International / EUR				293	0
	Raiffeisen Bank International / HUF				4	0
II/2.	Egyéb követelés (összes):				825 251	1
	D2363029 Bérleti díj (50A1432) Asset/				94 706	0,11
	R/L,cumulated/Bérleti KK(50A1432)/				10 244	0,01
	D2372439 Bérleti díj (50A1432) Asset/				25 646	0,03
	D2372451 Bérleti díj (50A1432) Asset/				22 685	0,03
	D2372441 Bérleti díj (50A1432) Asset/				23 038	0,03
	D2372449 Bérleti díj (50A1432) Asset/				160 067	0,19
	D2372435 Bérleti díj (50A1432) Asset/				55 404	0,07
	D2372436 Bérleti díj (50A1432) Asset/				68 865	0,08
	D2372453 Bérleti díj (50A1432) Asset/				22 139	0,03
	D2372438 Bérleti díj (50A1432) Asset/				8 514	0,01
	D2320350 Bérleti díj (50A1432) Asset/				166 495	0,2
	D2372437 Bérleti díj (50A1432) Asset/				36 127	0,04
	D2376535 ForEx cash in Asset/				185	0
	D2376536 ForEx cash in Asset/				12 785	0,02
	D2376579 ForEx cash in Asset/				4 887	0,01
	U2376603 RBH Asset/				1 319	0
	D2376550 ForEx cash in Asset/				35 930	0,04
	D2376551 ForEx cash in Asset/				737	0
	U2376602 RBH Asset/				7 917	0,01
	D2348493 Könyvvizsgálói díj Asset/				556	0
	D2367834 Ingatlan értékbecslés Asset/				1 050	0
	D2367834 Ingatlan értékbecslés Asset/				818	0
	D2375275 LEI kód Asset/				80	0
	R/L,cumulated/Bérleti d (50A1432)/				2 353	0
	R/L,cumulated/Bérleti SZP(50A1432)/				4 399	0,01
	R/L,cumulated/Bérleti BAT(50A1432)/				938	0
	R/L,cumulated/Bérleti RK(50A1432)/				3 583	0
	R/L,cumulated/Bérleti EU(50A1432)/				1 655	0
	R/L,cumulated/Bérleti WP(50A1432)/				683	0
	R/L,cumulated/Bérleti DC(50A1432)/				2 637	0
	R/L,cumulated/Bérleti MBC(50A1432)/				1 301	0
	R/L,cumulated/Bérleti DAN(50A1432)/				2 081	0
	R/L,cumulated/Bérleti BCW(50A1432)/				1 576	0
	R/L,cumulated/Bérleti DA2(50A1432)/				941	0
	D2363049 Bérleti díj (50A1432) Asset/				42 820	0,05
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő			
					0	0
II/3.1.	Max. 3 hó lekötési (összes):				0	0
					0	0
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötési (összes):				0	0
					0	0
		Megn.	Devizanem	Névérték		
II/4.	Értékpapírok (összes):			11 823 580	76 437 791	92,78
II/4.1.	Állampapírok (összes):			11 823 580	14 456 520	17,55
II/4.1.1.	Kötvények (összes):			500 000	522 093	0,63
	2027/B MAK [HU0000404157]		HUF	500 000	522 093	0,63
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes):			11 323 580	13 934 427	16,91
	D240306 [HU0000524970]		HUF	7 956 380	7 869 226	9,55
	D240320 [HU0000524814]		HUF	3 360 000	3 315 248	4,02
	REPAUS240125		EUR	7 200	2 749 953	3,34
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép. (összes):			0	0	0
					0	0
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes):			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
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes):			0	0	0
					0	0
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes):			0	0	0
					0	0
II/4.3.	Részvények (összes):			0	61 981 271	75,23

II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			0	61 981 271	75.23
		BAT PECS EUR	EUR	0	1 864 139	2.26
		BCW EUR [INGATLAN222]	EUR	0	3 242 912	3.94
		DANA I. EUR [INGATLAN136]	EUR	0	4 170 005	5.06
		DANA 2 EUR [INGATLAN212]	EUR	0	1 751 984	2.13
		DÉVAI EUR [INGATLAN161]	EUR	0	5 483 324	6.66
		DUNAUJVAR. I	EUR	0	67 579	0.08
		DUNAUJVAR. II	EUR	0	144 481	0.18
		JOST EUR [INGATLAN221]	EUR	0	3 223 008	3.91
		KECSKEMET [INGATLAN135]	EUR	0	638 040	0.77
		KECSKEMETGAR	EUR	0	15 749	0.02
		MBC EUR [INGATLAN195]	EUR	0	3 292 674	4
		OBI EUR [INGATLAN191]	EUR	0	2 205 196	2.68
		PARKWAY [INGATLAN000]	EUR	0	18 517 748	22.48
		RB AJKA EUR [INGATLAN156]	EUR	0	141 629	0.17
		RB ANDRASSY	EUR	0	675 224	0.82
		RB ÉRD EUR [INGATLAN200]	EUR	0	237 324	0.29
		RBH GYONGYOS	EUR	0	173 782	0.21
		RBH LŐRINC E	EUR	0	175 313	0.21
		RBNAGYKA EU	EUR	0	237 324	0.29
		RKERT BV1 EU	EUR	0	495 790	0.6
		RKERT BV2 EU	EUR	0	480 507	0.58
		RKERT BV3 EU	EUR	0	1 784 980	2.17
		RKERT BV4 EU	EUR	0	1 671 446	2.03
		RKERT BV5 EU	EUR	0	979 488	1.19
		RKERT BV6 EU	EUR	0	974 114	1.18
		RKERT BV7 EU	EUR	0	389 646	0.47
		SZINVAP 1 [INGATLAN145]	EUR	0	565 742	0.69
		SZINVAP 2 [INGATLAN146]	EUR	0	1 783 019	2.16
		SZINVAP 3 [INGATLAN147]	EUR	0	580 208	0.7
		SZINVAP 4 [INGATLAN148]	EUR	0	1 675 296	2.03
		SZINVAP 5 [INGATLAN149]	EUR	0	1 114 287	1.35
		SZINVAP 6 [INGATLAN150]	EUR	0	37 729	0.05
		SZINVAP 7 [INGATLAN151]	EUR	0	53 794	0.07
		SZINVAP 8 [INGATLAN231]	EUR	0	376 962	0.46
		SZINVAP 9 [INGATLAN230]	EUR	0	869 512	1.06
		WESTPOINT EU	EUR	0	1 785 403	2.17
		WESTPOINT PA	EUR	0	105 913	0.13
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	0
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):			0	1 072	0
		RAIA EUR (50A012) Current			34	0
		RAIA HUF (50A011) Current			911	0
		RAIA USD (50A012) Current			127	0
II/6.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete:			0	-107 138	-0.13
		EURUSD240124			307	0
		EURUSD240124			15 240	0.02
		EURUSD240313			-159 321	-0.19
		EURUSD240403			-1 944	0
		EURUSD240403			-65 853	-0.08
		EUR240110FWD			172 847	0.21
		EUR240125FWD			1 457	0
		EUR240131FWD			-177 964	-0.22
		EUR240131FWD			-3 575	0
		EUR240228FWD			2 946	0
		EUR240228FWD			119 097	0.14
		EUR240417FWD			-18 046	-0.02
		USD240221FWD			183	0
		USD240221FWD			20 357	0.02
		USD240320FWD			-12 689	-0.02
		USD240320FWD			-180	0
	Eszközök összesen:				82 388 403	100%

Budapest, 2024. április 25.



 Simon Péter János Váradi Zoltán
 Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.

Raiffeisen Ingatlan Alap

Üzleti jelentése a 2023. évi üzleti évről

2023 pénzügyi és ingatlanpiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

2023 januárjában 26% közelében tetőzött a hazai éves bázisú inflációs mutató, amely ezt követően lassú, majd egyre gyorsuló ütemű csökkenésbe kezdett, év végére elérve az 5,5%-ot. Az infláció zuhanásában a bázishatás mellett a forint 2022 október óta tapasztalt jelentős mértékű erősödése, az energiaárak további csökkenése, valamint a mérséklődő reálbérek és magas hitelkamatok következtében visszaeső belső kereslet is szerepet játszott.

A támogató nemzetközi környezet közepette, a magyar gazdaság (és a forint) kockázati megítélésének és fundamentumainak fokozatos javulásával párhuzamosan, a Magyar Nemzeti Bank májusban megkezdte az irányadó ráta csökkentését. Kezdetben 100 bázispontos, majd októbertől 75 bázispontos lépésközökkel összességében 7,25%-ponttal, 18%-ról 10,75%-ra vágta az irányadó kamatszintet (szeptemberig az egynapos betéti kamat, azt követően az alapkamat volt az irányadó eszköz). A jegybanki kommunikáció a jelentős lazítás közepette ugyanakkor mindvégig óvatos maradt, hangsúlyozva, hogy a 2024-es évben relatív szigorú, vagyis érdemben pozitív reálkamat fenntartását biztosító monetáris politikai lesz indokolt a dezinflációs folyamat fenntartása érdekében.

A hazai kamatszintek csökkenése, a forint stabilitása, a nagy jegybankok kamatemelési ciklusának lezárulta, valamint a nemzetközi befektetői kockázatvállalási kedv erősödése drasztikus hozamcsökkenést, ezáltal rendkívül jó évet eredményezett a magyar állampapírpiacra. Az állampapírok iránti intézményi kereslet élénkülését néhány jogszabályi változás is fűtötte. A diszkont kincstárjegyek hozama 600-750 bázisponttal, a 3-10 éves lejáratú államkötvényeké 300-500 bázisponttal, a hosszabb kötvényeké pedig megközelítőleg 200 bázisponttal került lejjebb. A jelentős hozamesés hatására az RMAX index értéke több mint 15%-kal, a MAX indexé közel 27%-kal emelkedett 2023-ban.

Hazai ingatlanpiac

Míg 2021-ben és 2022-ben a befektetési tranzakciók volumene Magyarországon még meghaladta az az 1 milliárd eurót, 2023-ban a piaci aktivitás megtorpant. A tartósan magas inflációs környezet hozamemelkedést és átárazódást indukált a globális befektetési piacokon, és ezzel párhuzamosan a piaci tranzakciós volumen drasztikusan visszaesett. Magyarországon az éves volumen közel 50 százalékos csökkenést mutatott, mindössze 630 millió euró volt.

A korábbi évek trendjeihez hasonlóan 2023-ban is az irodapiaci tranzakciók tették ki a volumen legnagyobb részét, 46 százalékot. Az idei év legnagyobb irodapiaci tranzakciója a H2Offices első fázisának az adásvétele, amely a negyedik negyedévben zárult le. A 2023-as év legjelentősebb irodai tranzakciói között találjuk a RoseVille és a Vízváros eladását, illetve Debrecenben tulajdonost váltott a Forest Offices. Az irodaszektort a hotel szektor követte 15 százalékos részesedéssel; az év legjelentősebb tranzakciója Sofitel hotel értékesítése volt. A kiskereskedelmi szektor 10 százalékát tette ki az éves volumennek, négy retail park tranzakció zárult az év során, jelezve, hogy a befektetői érdeklődés a retail parkok irányába határozottan elmozdult. Az ipari és logisztikai szektor részesedése

a korábbi évek szintjéhez képest visszafogott; az év végén három „forward purchase” tranzakciót azonban regisztráltunk, ami a szektor részesedését 13 százalékra emelte.

2023 negyedik negyedévének végén 4,36 millió négyzetméter modern irodaterületet tartunk nyilván a budapesti irodapiacra, amely 436 épület között oszlik meg. Az állomány döntő többsége spekulatív, azaz bérbeadásra fejlesztett irodaterület (82%), míg a saját használatban lévő területek a piac 18%-át teszik ki. A Váci úti irodafolyosó továbbra is a legnagyobb alpiac az irodaállomány nagyságát tekintve, itt található a spekulatív/bérletre kínált budapesti irodaterületek 28 százaléka. Az alpiac mérete meghaladja az 1 millió négyzetmétert.

2023-ban 102.835 négyzetméternyi irodaterület került átadásra, összesen 8 irodaházban. A 8 épületből 7 új átadás volt, valamint egy felújítás. Saját tulajdonú irodaház nem érkezett az irodapiacra 2023-ban. Az új projektek átadása lelassult, a 2023 elején várt 176.000 négyzetméterből 102.835 négyzetméter irodaterület valósult meg az év során, számos saját tulajdonú és spekulatív fejlesztés átadása is 2024-re tolódott.

Az éves kereslet 2023-ban a budapesti irodapiacra 464.570 négyzetméter telt ki, ami 19 százalékkal haladja meg az előző év azonos időszakában regisztrált értéket. Az előbérletek száma 2022-höz hasonlóan alacsony maradt, ami strukturális változást mutat a korábbi keresleti összetételhez képest. Ezzel egyidejűleg a kereslet érzékelhetően eltolódott a szerződés hosszabbítások irányába, 2023-ban éves összevetésben a szerződés hosszabbítások aránya 48 százalék volt, ugyanakkor az új bérbeadások aránya az egész év során kifejezetten erős volt. A nettó bérbeadás 2023-ban 238.250 négyzetmétert tett ki, ami a 2022-es adatokhoz képest 21 százalékos növekedést jelent. Az üresedési ráta jelenleg 13,3%-on áll, ami 0,1 százalékpontos növekedés az előző negyedévhez képest, és 2,0 százalékpontos növekedés éves szinten. A nettó felszívás az első és harmadik negyedévben negatívba fordult, de a második és negyedik negyedévben – az új átadások ellenére is – pozitív tartományban volt. Az éves nettó abszorpció -2.768 négyzetmétert tett ki.

2023 negyedik negyedévében a Belváros prime bérleti díja változatlanul 25,00 euró/m²/hó. A legtöbb alpiac esetében stagnáló bérleti díjakat láttunk a negyedik negyedévben. Buda Központ és Észak Buda alpiacok esetében prime bérleti díj növekedést tapasztaltunk az év során. Régiós összehasonlításban csak Prága előzi meg a budapesti CBD prime bérleti díjait 28,5 euró/m²/hó bérleti díjjal. Megjegyezzük, hogy a varsói irodák 2022. év végére megközelítették a budapesti prime bérleti díjszintet. A legtöbb régiós irodapiacra stagnáltak a bérleti díjak, a bukaresti és pozsonyi prime bérleti díjak esetében regisztráltunk enyhe növekedést.

A prime irodaház hozamszintek 2022. második felétől emelkednek, 2023. negyedik negyedévében a budapesti irodapiacra 6,00 százalékos prime irodai hozamszintet rögzítettünk. Minden régiós fővárosban hozamszint emelkedés történt, a budapesti irodák hozamszintje közép-európai összehasonlításban továbbra is vonzó. Budapestnél alacsonyabb hozamszintek Varsóban és Prágában mérhetők, Prágában jelenleg 5,50%, míg Varsóban 5,75% a prime hozamszint.

Budapesten és az agglomerációban 2023. negyedik negyedévének végén 3,48 millió négyzetméter spekulatív ipar-logisztika területet tartottunk nyilván 231 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 88 százaléka található logisztikai parkokban, míg a fennmaradó 12 százalék városi logisztikai besorolású ingatlan. Az állomány 90 százaléka raktárterület, míg a fennmaradó 10 százalék, mintegy 339 ezer négyzetméter irodaterület.

2023-ban a teljes kereslet 630.760 négyzetmétert tett ki, ami kismértékű, 7 százalékos keresletcsökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest. A nettó bérbeadás 332.110

négyszázötven négyzetmétert tett ki, ami az éves bérbeadási volumen 53 százalékát teszi ki. A szerződeshosszabbítások aránya 2022-hez képest növekedett, 2023-ban 47 százalékot tett ki. Az előbérletek és új szerződések aránya közel azonos volt, az előbbi részaránya 22 százalékot, míg az utóbbié 23 százalékot tett ki. A bővülések aránya 8 százalék volt.

2023-ban húsz épületben 358.005 négyzetméter új ipari-logisztikai terület átadása valósult meg, ami új éves csúcst jelent. Az ipari és logisztikai piac 12 százalékkal bővült 2022. utolsó negyedévéhez képest. Az új átadások előbérleti szintje alacsonyabb volt, mint 2022-ben, így 2023 negyedik negyedévének végére az üresedési ráta 8,56 százalékra növekedett a budapesti ipar-logisztikai piacon. 2023 negyedik negyedévében összesen 298.560 négyzetméter üres területet regisztráltunk. A nettó felszívás éves szinten 186.340 négyzetmétert tett ki.

A kedvező piaci fundamentumok új piaci belépőket vonzottak. Az új átadások megnövekedett számának köszönhetően egyre több az azonnal elérhető üres terület. Ezért, habár a szerződéses feltételek még stabilak, az év végére megállt a prime bérleti díjak növekedése. 2023 negyedik negyedévében a prime bérleti díjak Budapesten 5,90 euró/m²/hó szinten voltak. Éves összehasonlításban 10,3 százalékkal magasabb a prime bérleti díj Budapesten. Közép-európai viszonylatban Magyarországot a cseh főváros előzi meg, ahol két év alatt az ipar-logisztikai piacon jelentős áremelkedés következett be, jelenleg 7,75 euró/m²/hó áron állnak a prime bérleti díjak. A régió többi országában is hasonló folyamat zajlott le, a logisztikai ingatlanok árai mindenhol növekedést mutattak. Hozamok tekintetében a budapesti ipari és logisztikai piac továbbra is az egyik legmagasabb hozamon értékelt piac maradt, 2023 második negyedévében a prime hozamok 6,75%-on álltak.

A KSH adatai szerint 2022-ben az előző évhez képest a kiskereskedelem forgalmának volumene 5,3%-kal emelkedett. Év végre azonban megindult a kiskereskedelmi forgalom zsugorodása. A fogyasztói magatartás jelentősen megváltozott 2023-ban a gyengébb gazdasági teljesítmény és a magas hazai infláció miatt. A fogyasztói árak erőteljesen megugrottak 2022 második felétől, a legnagyobb mértékben az élelmiszerek és a tartós fogyasztási cikkek árai emelkedtek. A magas inflációs környezet 2023 második felében enyhülést mutatott, hónapról hónapra csökkenést mért a KSH, majd 2023 végére egyszámjegyű értéket regisztrált.

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

2022-ben a kiskereskedelmi piac bővülése mérsékelt volt. A meglévő központok tulajdonosai továbbra is jellemzően felújításokra koncentrálnak, vagy kifejezetten energetikai korszerűsítéseket végeztek el: 2022 első negyedévében GoBuda néven újranyitott az Euro Center Bevásárlóközpont, 2022 júniusában pedig a Campona felújítása fejeződött be. Mindkét bevásárlóközpont megújult műszaki tartalommal és bérlői mix-szel várja a látogatóit. 2023 októberében megnyitott a teljesen felújított Corvin Áruház. Folyamatban lévő fejlesztések tekintetében a Zugló City Center projekt a legnagyobb, amin belül egy 10.000 négyzetméter nagyságú kiskereskedelmi fejlesztés is meg fog valósulni, tovább bővítve a budapesti bevásárlóközpont állományt. A projekt átadása 2025-ben várható. A Puskás metróállomás fölött hamarosan indul a Centrale névre keresztelt vegyes funkciójú fejlesztés, ami 8.000 négyzetméter

kiskereskedelmi területtel fog rendelkezni. A főváros környékén számos kisebb retail park fejlesztés és felújítás van folyamatban, amelyek befejezése 2024/2025-ben várható.

A prime bérleti díjak 2021 első negyedéve óta stagnáltak a bevásárlóközpontok esetében, minimális emelkedés azonban 2022 második negyedévében és 2023 első félévében is megfigyelhető volt. 2023 második felében azonban ismét stagnáló tendenciát mutattak. A bevásárlóközpontok esetében a prime bérleti díjat 95 euró/m²/hó-ra becsüljük.

A retail parkok ellenállók voltak a pandémia időszakában a kijárási korlátozással szemben, a prime fővárosi parkok esetében a pandémia előtti időszakhoz képest bérleti díj növekedést regisztráltunk. 2022-ben és 2023 első felében tovább növekedtek a bérleti díjaik, 2023 második felében azonban itt is megállt a bérleti díj növekedés. A retail parkok bérleti díjai jelenleg 13,5 euró/m²/hó szinten állnak. A bevásárló utcáknál 2022 második felében bérleti díj csökkenést tapasztaltunk, de 2023 első felében minimális korrekció történt, így a prime bérleti díjakat jelenleg a Váci utca esetében 110 euró/m²/hó-ra, a Fashion Street esetében pedig 100 euróra becsüljük.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

Vizsgált időszaki, illetve beszámolási időszakot követő hatások:

A COVID-19 járvány és annak hatása

A Tárgyidőszakban már nem jelentkeztek az Alap működését befolyásoló tényezők a COVID-19 járványból fakadóan, s bár járványügyi intézkedési tervét az Alapkezelő felfüggesztette, a gyakorlatban alkalmazott megelőző intézkedéseit az ingatlanokban továbbra is fenntartja.

Az Alapkezelő folyamatosan monitorozza a járványhelyzet, a védelmi és kapcsolódó gazdasági helyzet alakulását, az Alapra gyakorolt hatásokat és kockázatokat, szükség esetén a lehetséges kockázatkezelési eljárásokat.

Az energiapiacok alakulása; az Ukrajna és Oroszország közötti háborús konfliktus, a szankciós intézkedéseket 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 azóta is szélesedik, illetve a háborús konfliktus esetében is van esély további eszkalációra, tekintve, hogy a felek álláspontja nem közeledett, békekötési szándék egyik oldalról sem látható jelenleg. 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 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 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 tájékozik 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, 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 kötvénypiaci veszteségekben jelentkezett.

A 2023-as évben, különösen az év második felében ugyanakkor ezen negatív hatások enyhülőben voltak, mind az infláció üteme, mind a jegybanki szigor számottevően csökkent az év végére. A pénzromlás magas, de csökkenő üteme, illetve a magas, de csökkenő kamatszint pedig végül inkább pozitív hatással volt a hazai lakosság megtakarítási hajlandóságára, a befektetési alapok erős részvény- és kötvénypiaci teljesítménnyel megtámogatott vonzerejére 2023-ban.

A megemelkedett kamatszint, és azzal az alternatív befektetési lehetőségek (betétek, állampapírok) megnövekedett vonzereje hatással volt az Alap likviditási helyzetére, hozamkilátásaira:

- Befektetési jegyek forgalmazása: jelentős, az Alap működési bevételeit meghaladó visszaváltási hullám nem került azonosításra, de 2023 egészében jellemzővé vált a negatív nettó forgalmazás heti szinten
- Refinanszírozás: jelentős likviditási kockázat nem került azonosításra a hitelkeret fenntartása mellett, a hitelkeret figyelembe vétele nélkül azonban az Alap likvid eszközeinek aránya 17% közelébe süllyedt az év végére, megközelítve a jogszabályi minimum elvárást
- Az Alap működésében változás, jelentős bizonytalanság nem alakult ki, hitelre nem volt szüksége az Alapnak, mivel jelentős mértékű, azonnal lehívható hitelkeret állt a rendelkezésére, amivel együtt számolt likviditási arány meghaladta a 41%-ot 2023 végén
- Ingatlanok értékelése: elsősorban a hazai ingatlanpiacon bekövetkező elvárt hozam emelkedés hatására több körben összesen mintegy 3,4 M EUR-ral csökkent az Alap ingatlan portfóliójának értéke, ami az év eleji 165,3 M EUR értékű ingatlan vagyona vetítve 2%-os csökkenést jelentett (ebben megjelent a bérlő mozgásokból, bérleti szerződés módosulásokból eredő hatás is)
- Piaci kockázatok elemzése: a fentiekben részletezetteknek értelmében az Alap működtetésére 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 kockázat-kezelési eszközöket.

Fordulónap utáni események

A hazai ingatlan piacon, a nemzetközi tendenciákat követve érdemi elvárt hozam emelkedés zajlott le 2023-ban, amely folyamat 2024-ben is folytatódott. Az elvárt hozamok emelkedése a bérleti díjbevétel alapon értékelt ingatlanok értékét csökkenti, hasonlóan a kötvényekhez. Mindez megjelenik az ingatlanok legalább negyedévente felülvizsgált értékében. A Raiffeisen Ingatlan Alap esetében ez a

tendencia érdemben rontotta az Alap befektetési jegyei által nyújtott hozamot 2023-ban. Ennek egyik fontos folyamánya volt az Alapból történő tőkekiáramlás jellemzővé válása, amit az alternatív befektetési lehetőségek nagyobb vonzereje is támogatott. Ugyanakkor az év nagy részében ez a kiáramlás nem haladta meg az Alap működési bevételeit. A tőkekiáramlás üteme az év végén ugrott meg, 2024 első két hónapjában pedig tovább gyorsult, mielőtt újra a 2023-as átlagos szintre lassult volna.

Ebben a dinamikában hozott változást 2024. március vége, amikor az Alap ingatlan portfóliójának legnagyobb súlyú eleme, a Parkway irodaház bérlője, 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. A MÁV-val kötött, a jelentés készítésének időpontjában hatályban lévő bérleti szerződés meghosszabbítására az Alapkezelő még 2022-ben megkezdte a tárgyalásokat a MÁV vezetésével. A tárgyalás sorozat eredményeképpen 2023. július hónapjának végén, az addigra elfogadott ajánlat alapján, kitérő bérleti szerződés aláírási folyamata elindult. Az állam közvetlen vagy közvetett többségi tulajdonában lévő gazdasági társaságok bérleti szerződéseinek miniszteri jóváhagyásáról szóló 383/2023. (VIII. 14.) Korm. rendelet megjelenése okán az aláírás nem történt meg, a tárgyalások újra indultak, s 2024-ben is aktívan folytatódtak. A MÁV-ot felügyelő minisztérium 2024. márciusi rendkívüli döntése következményeként az Alapból történő kiáramlás újra felgyorsult, a korábbiakhoz képest is erősebb ütemben.

Az Alap ingatlanjainak értékelője (Cushman & Wakefield) 2024. április 4-i rendkívüli értébecslési 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.

A fentiek ellenére 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 hitelkeret bővítését kezdeményezte.

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, 2024. április 25.



Simon Péter Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.