

Raiffeisen Ingatlan Alap

*Éves jelentés
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 jelentése I., II., III., IV., V., VI. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2023. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

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 jelentésben közölt számviteli információk 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfeleltünk 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 jelentés 'Vizsgált időszak, 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 egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Alapkezelő ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentés általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelenteni valónk.

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

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

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek 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 jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocssássunk 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 jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

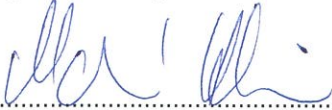
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007379

Raiffeisen Ingatlan Alap Éves jelentés 2023.

I. Raiffeisen Ingatlan Alap - általános információk

1. Alapadatok

Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
Lajstrom száma:	1211-04
Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. (Alapkezelő)
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Könyvvizsgáló neve:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft., Molnár Attila
Székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C..
Ingatlanértékelő:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.
Székhelye:	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Típusa:	nyilvános nyílt végű ingatlan Alap
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlan Alap
Harmonizációja:	ABA
Futamideje:	határozatlan

2. Az Alap stratégiája

Az Alap közvetlen ingatlan befektetéseket megvalósító alap, elsődleges célja az ingatlan portfólió bérbeadás révén történő üzemeltetése. Az Alapkezelő kisebb mértékben értéknövekedés elérésére is törekszik. Az ingatlan portfólió összeállítása során az Alapkezelő egyaránt befektet irodai, kiskereskedelmi, ipari és logisztikai ingatlanokba. Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban és egyéb vidéki településeken valósítja meg. Az Alapkezelő az Alap likviditásának biztosításához főleg betétekbe és a likvid eszközök minimum 20%-áig rövid futamidejű magyar állampapírokba fekteti az Alap ingatlanokon felüli vagyonát. Az Alap célja egyben a Minimum Hozamkorlátnak megfelelő teljesítmény túlteljesítése.

Az Alap „A” sorozata magyar forintban denominált, az Alapkezelő a sorozat esetében felmerülő devizakockázatot euró-magyar forint (EUR-HUF) deviza határidős ügyletekkel minimalizálja. A Raiffeisen Ingatlan Alap „B” és „C” sorozata szintén forintos, de a devizakockázat egyik esetében sincs mérsékelve. Az Alap „D” és „D180” sorozata euróban, „U” és „U180” sorozata USA dollárban vásárolható meg, a felmerülő devizakockázat utóbbi 4 sorozat mindegyikében aktívan menedzselte.

Az Alapkezelő az Alap esetében Minimum Hozamkorlátot alkalmaz, amelynek értéke a sikerdíj bevezetése óta minden évben felülvizsgálatra került a lenti táblázat szerint (az „A180”, „B”, „C”, „D180” és „U180” sorozatok esetében nem kerül alkalmazásra sikerdíj).

Minimum Hozamkorlát	2023.01.01-2023.12.31	2024.01.01-től
„A” sorozat	6,0%	8,0%
„D” sorozat	2,5%	3,0%
„U” sorozat	3,5%	4,5%

Az alkalmazott Minimum Hozamkorlát nem jelent az Alap bármely sorozata teljesítményére vonatkozó konkrét ígéretet. Az Alapkezelő a Minimum Hozamkorlátot évente felülvizsgálja.

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

	Árfolyam változás „A” sorozat	Árfolyam „A” sorozat Ft	Árfolyam változás „A180” sorozat	Árfolyam „A180” sorozat Ft	Árfolyam változás „B” sorozat	Árfolyam „B” sorozat Ft	Árfolyam változás „C” sorozat	Árfolyam „C” sorozat Ft	Árfolyam változás „D” sorozat	Árfolyam „D” sorozat €	Árfolyam változás „D180” sorozat	Árfolyam „D180” sorozat €	Árfolyam változás „U” sorozat	Árfolyam „U” sorozat \$	Árfolyam változás „U180” sorozat	Árfolyam „U180” sorozat \$	Összesített Nettó eszközérték Ft
2023.12.29.	13,36%	3,379502	14,18%	1,467201	-1,52%	3,221763	-1,52%	3,233474	1,91%	1,547510	1,86%	1,193862	3,88%	1,604701	4,17%	1,348493	74 605 158 008 Ft
2022.12.30.	12,55%	2,981211	12,77%	1,285026	12,75%	3,271592	12,75%	3,283487	4,27%	1,518456	4,10%	1,172084	5,46%	1,544835	5,70%	1,294547	80 691 283 442 Ft
2021.12.31.	6,57%	2,648840	6,48%	1,139535	6,63%	2,901705	6,63%	2,912251	5,11%	1,456256	5,57%	1,125937	6,02%	1,464816	5,87%	1,224706	76 935 854 772 Ft
2020.12.31.	6,40%	2,485429	7,02%	1,070173	14,94%	2,721283	14,94%	2,731168	5,74%	1,385477	6,66%	1,066557	7,28%	1,381692	15,68%	1,156802	65 439 342 692 Ft
2019.12.31.	6,95%	2,335961	-	-	8,79%	2,367526	8,79%	2,376129	6,06%	1,310316	-	-	9,23%	1,287935	-	-	64 914 218 207 Ft
2018.12.28.	11,73%	2,184191	-	-	14,61%	2,176285	14,63%	2,184198	11,14%	1,235500	-	-	13,95%	1,179083	-	-	59 750 643 972 Ft
2017.12.29.	8,02%	1,954891	-	-	6,19%	1,898838	6,58%	1,905465	8,07%	1,111631	-	-	3,48%	1,034750	-	-	39 590 855 983 Ft
2016.12.31.	9,57%	1,809711	-	-	8,27%	1,788103	8,25%	1,787788	2,90%	1,028657	-	-	-	-	-	-	25 442 839 366 Ft
2015.12.31.	5,11%	1,651596	-	-	5,11%	1,651596	5,11%	1,651596	-	-	-	-	-	-	-	-	22 789 201 486 Ft
2014.12.31.	13,69%	1,571258	-	-	13,69%	1,571258	13,69%	1,571258	-	-	-	-	-	-	-	-	23 483 841 211 Ft

* Kbftv. 6.sz. melléklet, VI. Szerinti adatok

- A „D” jelű euro sorozat 2016. november 21-én, az „U” jelű dollár sorozat 2017. szeptember 1-én indult.
- Az „A180”, „D180” és „U180” sorozatok forgalmazása 2020. március 26-án indult.
- Az árfolyamváltozás százalékos mértéke a befektető által elérhető vagyonnövekedést mutatja be, amennyiben a teljes évben megtartotta befektetését. A fenti hozamok nem jelentenek garanciát a jövőre nézve és nincsenek összefüggésben az Alap jövőbeni hozamaival. A közölt hozam adatok nominálisak és az adott naptári évre vonatkoznak. Az adott sorozat indulásának évében a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

II. Vagyonkimutatás

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2023.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				15 037 794 261	18,70
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	100 588 008	0,13
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	400 000 000	376 486 000	0,47
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	523 560 000	0,65
AUS 230126	EUR	AT0000A2X2Z8	29 000 000	11 596 455 258	14,42
BELG 230112	EUR	BE0312786586	1 500 000	600 266 933	0,75
USTRE 230105	USD	US912796X959	4 900 000	1 840 438 062	2,29
Ingatlanok*				66 197 747 753	82,33
Banki egyenlegek				4 279 637 472	5,32
Folyószámla - EUR				428 678 285	0,53
Folyószámla - HUF				3 782 678 126	4,70
Folyószámla - USD				68 281 061	0,08
Követelések				872 513 082	1,09
Határídős ügyletek				872 513 082	1,09
Egyéb eszközök				1 259 192 423	1,57
Egyéb követelések				1 259 192 423	1,57
Összes eszköz				87 646 884 991	109,00
Kötelezettségek				-7 238 127 719	-9,00
Egyéb kötelezettségek				-6 219 548 220	-7,73
Határídős ügyletek				-1 018 579 499	-1,27
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				21 335 555 899 HUF	
Unitok száma				7 150 133 930	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,983938 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				182 263 764 HUF	
Unitok száma				141 680 877	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,286439 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				3 069 479 HUF	
Unitok száma				942 571	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,256496 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				8 426 110 403 HUF	
Unitok száma				2 578 104 624	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,268335 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				91 130 381,40 EUR	
Unitok száma				59 991 164	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,519063 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat					
Nettó eszközérték				1 806 721,61 EUR	
Unitok száma				1 540 791	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,172594 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				34 836 592,61 USD	
Unitok száma				22 536 685	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,545773 USD	
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat					
Nettó eszközérték				469 205,53 USD	
Unitok száma				362 128	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,295690 USD	

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE
2024.01.02.

<i>Instrumentum</i>	<i>Devizanem</i>	<i>ISIN kód</i>	<i>Névérték</i>	<i>Eszköz érték</i>	<i>%</i>
Átruházható értékpapírok				14 456 519 238	19,32
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	522 092 500	0,70
REPAUS240125	EUR	AT0000A33LE5	7 200 000	2 749 952 765	3,67
D240306	HUF	HU0000524970	7 956 380 000	7 869 225 813	10,51
D240320	HUF	HU0000524814	3 360 000 000	3 315 248 160	4,43
Ingtalanok*				61 981 268 721	82,81
Banki egyenlegek				-1 371 272 103	-1,83
Folyószámla - EUR				49 729 687	0,07
Folyószámla - HUF				-1 663 210 379	-2,22
Folyószámla - USD				242 208 589	0,32
Követelések				332 433 758	0,44
Határidős ügyletek				332 433 758	0,44
Egyéb eszközök				925 139 035	1,24
Egyéb követelések				925 139 035	1,24
Összes eszköz				76 324 088 649	101,98
Kötelezettségek				-1 480 861 938	-1,98
Egyéb kötelezettségek				-1 041 288 612	-1,39
Határidős ügyletek				-439 573 326	-0,59
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				23 769 713 112 HUF	
Unitok száma				7 031 370 812	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,380523 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				208 373 750 HUF	
Unitok száma				142 165 048	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,465717 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				3 044 454 HUF	
Unitok száma				942 571	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,229947 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				6 570 142 636 HUF	
Unitok száma				2 026 765 846	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,241688 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				84 130 138,94 EUR	
Unitok száma				54 350 440	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,547920 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat					
Nettó eszközérték				1 727 754,06 EUR	
Unitok száma				1 446 850	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,194173 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				32 504 221,22 USD	
Unitok száma				20 245 464	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,605506 USD	
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat					
Nettó eszközérték				480 620,24 USD	
Unitok száma				356 312	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,348875 USD	

Kbftv 6. számú melléklet alapján

*Ingtalanok értéke 2023.12.29-én: 61.981.268.721,-Ft

III. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték

Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	7 150 133 930
2023. évben eladott befektetési jegyek	912 994 083
2023. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 031 757 201
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	7 031 370 812
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.01.02-án	23 769 713 112
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.01.02-án	3,380523

Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	141 680 877
2023. évben eladott befektetési jegyek	6 249 460
2023. évben visszaváltott befektetési jegyek	5 765 289
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	142 165 048
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.01.02-án	208 373 750
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.01.02-án	1,465717

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	942 571
2023. évben eladott befektetési jegyek	-
2023. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	942 571
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.01.02-án	3 044 454
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.01.02-án	3,229947

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	2 578 104 624
2023. évben eladott befektetési jegyek	-
2023. évben visszaváltott befektetési jegyek	551 338 778
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	2 026 765 846
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.01.02-án	6 570 142 636
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.01.02-án	3,241688

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	59 991 164
2023. évben eladott befektetési jegyek	3 199 814
2023. évben visszaváltott befektetési jegyek	8 840 538
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	54 350 440
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.01.02-án	84 130 139
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.01.02-án	1,547920

Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	1 540 791
2023. évben eladott befektetési jegyek	41 557
2023. évben visszaváltott befektetési jegyek	135 528
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	1 446 820
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.01.02-án	1 727 754
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.01.02-án	1,194173

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	22 536 685
2023. évben eladott befektetési jegyek	2 232 319
2023. évben visszaváltott befektetési jegyek	4 523 540
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	20 245 464
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.01.02-án	32 504 221
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.01.02-án	1,605506

Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	362 128
2023. évben eladott befektetési jegyek	7 599
2023. évben visszaváltott befektetési jegyek	13 415
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	356 312
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2024.01.02-án	480 620
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2024.01.02-án	1,348875

IV. A befektetési Alap összetétele

2023.12.31.

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				14 456 519 238	19,32
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	522 092 500	0,70
REPAUS240125	EUR	AT0000A33LE5	7 200 000	2 749 952 765	3,67
D240306	HUF	HU0000524970	7 956 380 000	7 869 225 813	10,51
D240320	HUF	HU0000524814	3 360 000 000	3 315 248 160	4,43
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				0	0,00
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				14 456 519 238	19,32
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				23 769 713 112	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat / HUF				208 373 750	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				3 044 454	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				6 570 142 636	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				84 130 139	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat / EUR				1 727 754	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				32 504 221	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat / USD				480 620	

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

2023-ban az Alap ingatlanokon és látraszóló számlán elhelyezett, illetve lekötött banki betéteken felül kizárólag a fenti táblázatban feltüntetett tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok kategóriába sorolt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba (magyar állampapírokba) fektetett, a kezelési szabályzatban lefektetett befektetési elveknek megfelelően.

2016. november 15-től az Alap befektetési célja az ingatlanportfólió racionalizálása, illetve a megmaradó portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. Az Alap stratégiája alapján az Alap 2023-ban is jelentős, 80%-ot meghaladó ingatlan kitettséggel futott.

Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében az Alapkezelő 2022-t megelőzően számos kisebb értékű ingatlant értékesített, 2022-ben viszont mindössze egy lakóingatlan értékesítése történt meg, 2023-ban pedig nem került sor tranzakcióra. Az ingatlanok összértéke 2023 végén így 161,9 millió euró volt, ami csökkenést jelent a 2022. év végi 165,4 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 82,8% volt. Az ingatlan érték változásban bérleti mozgások, futamidő változások, illetve egyéb bérleti szerződés módosítások, valamint piaci befektetési hozam változások nyomán végrehajtott ingatlan átértékelések játszottak szerepet. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 19,3%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2023 végén.

A likvid eszközök aránya mindenkor megfelelt a törvényi minimum elvárásoknak, a jogszabályban meghatározott minimum 15%-os likviditási arány feletti likviditást az Alap részben azonnal lehívható hitelkerettel biztosította. A 2023. december 29-i fordulónappal az Alap hitellel nem rendelkezett, de 47,5 millió EUR hitelkeret a rendelkezésére állt.

Az Alap sem beszámolási időszakban, sem beszámolás időszak végén nem rendelkezett, illetve rendelkezik a Kbtv. 188. § (5) és (6) szerint részletezett, más entitáshoz kapcsolódóan ellenőrző befolyással.

V. A befektetési Alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2023.	<i>Nagyságrend: eFt</i>
Értékesítés nettó árbevétele	9 218 399
Közvetített szolgáltatások értéke	2 914 289
Egyéb értékesítés bevétele	
Parkolási díjbevétele	
Kapott bérleti díj	6 248 498
Továbbszámlázott építményadó	
Marketing díjbevétele	55 612
Kezelési díjbevétele	0
Jutalékbevétele	0
Egyéb bevételek	33 693
Értékesített tárgyi eszközök bev.	0
Kapott kötbér, kés. kamat, bánatpénz	19 001
Követelések értékveszt. visszaír.	0
Egyéb bevételek	14 692
ELÁBÉ	2 914 289
Pénzügyi műveletek bevételei	6 784 849
Folyószámla kamat	808 221
Értékpapírok kamata	99 161
Egyéb kapott kamat	88 204
Árfolyamnyereség	665 958
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	328 190
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	4 795 115
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 968 743
Folyószámla kamat	0
Fizetett hitelkamat	0
Árfolyamveszteség	919 865
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	342 370
Forward ügyletek vesztesége	2 706 508
A működési költségek	4 467 975
Nyomtatványok	0
Ingatlan értékbecslési díj	26 510
Mérlegvizsgálat	1 788
Könyvvizsgálás	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	42 770
Épület egyéb szolgáltatás	147 462
Üzemeltetési díj	239 401
Üzemeltetési veszteség	312 520
Bérlő közvetítés	8 991
Reklám, hirdetés, média	64 523
Szakértői díjak, tanácsadás	0
Referencia index szolgáltatási díj	0
Idegen szolgáltatás	204
Egyéb illetékdíjak	216
MNB felügyeleti díj	26 658
Bankforgalmi jutalék	51 534
Kéler díj	338
WARP díj	238
LEI kód fenntartási díj	40
Alapkezelő költsége	1 071 378
Letétkezelő költsége	91 019
Biztosítás	4 616
Sikerdíj	161 907
Ingatlan écs	2 207 222
Egyéb eszközök écs	1 440

Egyéb ráfordítások	72 944
Értékesített tárgyi eszközök kszé	0
Káreseményekkel kapcs. ráf.ok	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	20
Követelések elszámolt év-e	4 618
Leírt követelések	12 265
Építményadó	300 462
Továbbszámlázott építményadó	-282 690
Önellenőrzési pótlék	244
MNB különadó	38 022
Egyéb ráfordítások	3
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	4 612 990
Felosztott jövedelem	0
Újra befektetett jövedelem	4 612 990
Értékpapírok értékkülönbözete	175 559
Kötvények	175 559
- kamatokból, osztalékból	11 647
- egyéb	163 912

Tőkeszámla változásai 2022. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)*

Vagyonelem			Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	1 851 182	2 317 971	2,99%
lekötött ~	0	0	0,00%
Ingtalanok	66 198 360	61 982 221	79,85%
Parkway (Könyves Kálmán Krt.)	21 007 121	18 517 748	23,85%
Dombóvári fiók	0	0	0,00%
Komáromi fiók	0	0	0,00%
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%
Beruházások	0	0	0,00%
Egyéb berendezés	610	951	0,00%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
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%
Ingtalankészletek	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%
RBI hitel (EUR/HUF)	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%

*Kbftv. 6. Melléklet szerinti V. rész, ld. „A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban”

VI. Származtatott ügyletek

Lezárt pozíciók 2023. év

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció iránya	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza 1	Deviza 2	Piaci érték kötési devizában
2023.12.11	2023.12.13	forward	vétel	14 300 000	HUF	EUR	5 451 160 000
2023.12.04	2023.12.06	forward	vétel	378 000	USD	EUR	411 188
2023.12.04	2023.12.06	forward	vétel	13 203 366	USD	EUR	14 362 622
2023.11.20	2023.11.22	forward	eladás	55 000	HUF	USD	19 097 980
2023.11.20	2023.11.22	forward	eladás	4 290 000	HUF	USD	1 489 642 440
2023.11.13	2023.11.15	forward	vétel	14 200 000	USD	EUR	15 162 760
2023.10.19	2023.10.25	forward	vétel	470 014	HUF	EUR	180 692 182
2023.10.19	2023.10.25	forward	vétel	19 000 000	HUF	EUR	7 304 360 000
2023.10.19	2023.12.13	forward	eladás	2 000 000	HUF	EUR	776 720 000
2023.10.19	2023.10.25	forward	vétel	2 000 000	HUF	EUR	768 940 000
2023.10.16	2023.10.18	forward	vétel	12 400	HUF	USD	4 559 480
2023.10.16	2023.10.18	forward	vétel	1 630 000	HUF	USD	599 351 000
2023.09.25	2023.09.27	forward	eladás	210 000	HUF	EUR	82 162 500
2023.09.25	2023.09.27	forward	eladás	10 872 000	HUF	EUR	4 253 670 000
2023.09.18	2023.09.20	forward	eladás	17 200	USD	EUR	18 344
2023.09.18	2023.09.20	forward	eladás	890 000	USD	EUR	949 185
2023.09.07	2023.12.06	forward	eladás	46 000	USD	EUR	49 496
2023.09.06	2023.12.06	forward	vétel	46 000	USD	EUR	49 586
2023.08.28	2023.08.30	forward	vétel	16 070 000	HUF	EUR	6 155 613 500
2023.08.21	2023.12.13	forward	eladás	12 300 000	HUF	EUR	4 823 199 000
2023.08.21	2023.08.23	forward	vétel	12 300 000	HUF	EUR	4 696 755 000
2023.08.14	2023.12.06	forward	eladás	378 000	USD	EUR	416 089
2023.08.14	2023.12.06	forward	eladás	13 203 366	USD	EUR	14 533 803
2023.08.14	2023.08.16	forward	vétel	378 000	USD	EUR	413 910
2023.08.14	2023.08.16	forward	vétel	13 203 366	USD	EUR	14 457 686
2023.08.08	2023.11.22	forward	vétel	55 000	HUF	USD	20 074 945
2023.08.08	2023.11.22	forward	vétel	4 290 000	HUF	USD	1 565 845 710
2023.08.08	2023.08.10	forward	eladás	55 000	HUF	USD	19 651 500
2023.08.08	2023.08.10	forward	eladás	4 000 000	HUF	USD	1 429 200 000
2023.08.01	2023.11.15	forward	eladás	14 200 000	USD	EUR	15 641 797
2023.08.01	2023.08.03	forward	vétel	13 600 000	USD	EUR	14 905 600
2023.07.17	2023.10.25	forward	eladás	470 014	HUF	EUR	180 104 665
2023.07.17	2023.10.25	forward	eladás	21 000 000	HUF	EUR	8 046 990 000
2023.07.17	2023.07.19	forward	vétel	470 014	HUF	EUR	175 315 222
2023.07.17	2023.07.19	forward	vétel	19 579 000	HUF	EUR	7 302 967 000
2023.07.03	2023.07.05	forward	vétel	1 630 000	HUF	USD	559 986 500
2023.07.03	2023.10.18	forward	eladás	12 400	HUF	USD	4 362 940
2023.07.03	2023.10.18	forward	eladás	1 630 000	HUF	USD	573 515 500
2023.07.03	2023.07.05	forward	vétel	12 400	HUF	USD	4 260 020
2023.07.03	2023.07.19	forward	eladás	25 000	HUF	EUR	9 409 268
2023.05.30	2023.09.27	forward	vétel	210 000	HUF	EUR	80 700 900
2023.05.30	2023.09.27	forward	vétel	10 872 000	HUF	EUR	4 178 000 880
2023.05.30	2023.05.31	forward	eladás	190 000	HUF	EUR	70 423 500
2023.05.30	2023.05.31	forward	eladás	9 600 000	HUF	EUR	3 558 240 000
2023.05.22	2023.09.20	forward	vétel	17 200	USD	EUR	18 732
2023.05.22	2023.09.20	forward	vétel	890 000	USD	EUR	969 277
2023.05.22	2023.05.24	forward	eladás	35 000	USD	EUR	37 877
2023.05.22	2023.05.24	forward	eladás	1 800 000	USD	EUR	1 947 960

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció iránya	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza 1	Deviza 2	Piaci érték kötési devizában
2023.05.08	2023.08.30	forward	eladás	16 070 000	HUF	EUR	6 206 876 800
2023.05.08	2023.05.10	forward	vétel	16 070 000	HUF	EUR	5 988 967 600
2023.05.02	2023.08.23	forward	eladás	12 300 000	HUF	EUR	4 744 233 000
2023.05.02	2023.05.03	forward	vétel	11 700 000	HUF	EUR	4 348 890 000
2023.04.24	2023.08.16	forward	eladás	378 000	USD	EUR	417 633
2023.04.24	2023.08.16	forward	eladás	13 203 366	USD	EUR	14 587 739
2023.04.24	2023.04.26	forward	vétel	390 200	USD	EUR	428 596
2023.04.24	2023.04.26	forward	vétel	13 477 729	USD	EUR	14 803 938
2023.04.20	2023.07.19	forward	eladás	25 000	HUF	EUR	9 759 250
2023.04.17	2023.08.10	forward	vétel	55 000	HUF	USD	19 338 825
2023.04.17	2023.08.10	forward	vétel	4 000 000	HUF	USD	1 406 460 000
2023.04.17	2023.04.19	forward	eladás	48 385	HUF	USD	16 436 385
2023.04.17	2023.04.19	forward	eladás	3 998 550	HUF	USD	1 358 307 435
2023.04.03	2023.08.03	forward	eladás	13 600 000	USD	EUR	14 830 596
2023.04.03	2023.04.05	forward	vétel	14 720 000	USD	EUR	15 949 120
2023.03.20	2023.07.19	forward	eladás	420 014	HUF	EUR	175 343 665
2023.03.20	2023.07.19	forward	eladás	19 579 000	HUF	EUR	8 173 664 709
2023.03.20	2023.03.22	forward	vétel	420 014	HUF	EUR	168 261 809
2023.03.20	2023.03.22	forward	vétel	19 579 000	HUF	EUR	7 843 543 190
2023.03.06	2023.07.05	forward	eladás	12 400	HUF	USD	4 541 996
2023.03.06	2023.07.05	forward	eladás	1 630 000	HUF	USD	597 052 700
2023.03.06	2023.03.08	forward	vétel	12 400	HUF	USD	4 392 948
2023.03.06	2023.03.08	forward	vétel	1 630 000	HUF	USD	577 460 100
2023.02.20	2023.05.31	forward	vétel	190 000	HUF	EUR	75 654 960
2023.02.20	2023.05.31	forward	vétel	9 600 000	HUF	EUR	3 822 566 400
2023.02.20	2023.02.22	forward	eladás	185 000	HUF	EUR	70 947 500
2023.02.20	2023.02.22	forward	eladás	9 507 000	HUF	EUR	3 645 934 500
2023.02.13	2023.05.24	forward	vétel	35 000	USD	EUR	37 585
2023.02.13	2023.05.24	forward	vétel	1 800 000	USD	EUR	1 932 948
2023.02.13	2023.02.15	forward	eladás	55 000	USD	EUR	58 724
2023.02.13	2023.02.15	forward	eladás	2 900 000	USD	EUR	3 096 330
2023.01.30	2023.05.10	forward	eladás	16 070 000	HUF	EUR	6 506 662 650
2023.01.30	2023.02.01	forward	vétel	16 070 000	HUF	EUR	6 280 959 500
2023.01.27	2023.03.22	forward	eladás	26 000	HUF	EUR	10 288 720
2023.01.27	2023.03.22	forward	eladás	2 579 000	HUF	EUR	1 020 561 880
2023.01.23	2023.05.03	forward	eladás	11 700 000	HUF	EUR	4 778 163 000
2023.01.23	2023.01.25	forward	vétel	11 700 000	HUF	EUR	4 616 820 000
2023.01.17	2023.01.26	forward	vétel	1 000 000	HUF	EUR	400 657 500
2023.01.16	2023.04.26	forward	eladás	390 200	USD	EUR	425 351
2023.01.16	2023.04.26	forward	eladás	13 477 729	USD	EUR	14 691 870
2023.01.16	2023.01.18	forward	vétel	390 200	USD	EUR	422 704
2023.01.16	2023.01.18	forward	vétel	13 477 729	USD	EUR	14 600 424
2023.01.03	2023.01.26	forward	eladás	20 000 000	HUF	EUR	8 131 200 000

Nyitott pozíció 2023.12.31. állapot szerint:

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció iránya	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza 1	Deviza 2	Piaci érték kötési devizában
2023.12.21	2024.01.25	forward	eladás	4 200 000	HUF	EUR	1 616 160 000
2023.12.11	2024.04.17	forward	eladás	16 760 000	HUF	EUR	6 498 690 000
2023.12.04	2024.04.03	forward	eladás	370 450	USD	EUR	405 069
2023.12.04	2024.04.03	forward	eladás	12 546 600	USD	EUR	13 719 092
2023.11.20	2024.03.20	forward	vétel	70 000	HUF	USD	24 645 320
2023.11.20	2024.03.20	forward	vétel	4 930 000	HUF	USD	1 735 734 680
2023.11.13	2024.03.13	forward	eladás	13 500 000	USD	EUR	14 492 250
2023.10.19	2024.02.28	forward	eladás	470 014	HUF	EUR	184 847 106
2023.10.19	2024.02.28	forward	eladás	19 000 000	HUF	EUR	7 472 320 000
2023.10.16	2024.02.21	forward	eladás	7 500	HUF	USD	2 803 500
2023.10.16	2024.02.21	forward	eladás	833 000	HUF	USD	311 375 400
2023.09.25	2024.01.31	forward	vétel	227 000	HUF	EUR	90 974 790
2023.09.25	2024.01.31	forward	vétel	11 300 000	HUF	EUR	4 528 701 000
2023.09.18	2024.01.24	forward	vétel	27 000	USD	EUR	28 970
2023.09.18	2024.01.24	forward	vétel	1 340 000	USD	EUR	1 437 780
2023.08.28	2024.01.10	forward	eladás	16 070 000	HUF	EUR	6 333 669 100

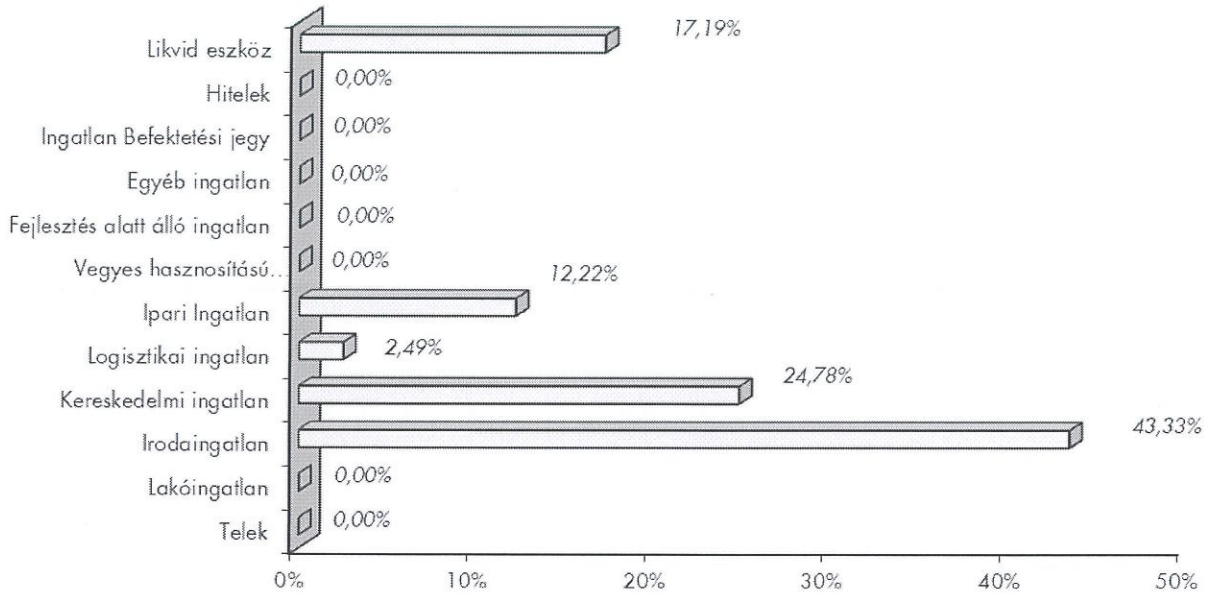
Az Alapkezelő a származtatott ügyleteket az Alap devizakitettségének fedezésére használja. A portfólióba a deviza kockázatot a többnyire euróban meghatározott bérleti díjat termelő, ezért jellemzően euróban értékelt ingatlanok emelik be, amit az Alapkezelő deviza forward ügyletekkel semlegesíthet. Az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

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljeshozam-csereügyleteket 2023-ban (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

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

VII. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2024.01.03):



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

Az Alapnak nem volt ingatlan finanszírozási hitele.

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

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

megnyitásának napja: 2019.04.30. összege további 18.000.000,- EUR

megnyitásának napja: 2020.04.09. összege további 17.500.000,- EUR

A kölcsön lejáratja: 2024.05.28.

A kölcsön aktuális tőke összege: 47.500.000,- EUR

A hitel lehívás összege: 0,- EUR

A kölcsön kamata: változó

VIII. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási időtáv
BAT PÉCS	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2	Logisztikai ingatlan	7 709	7 709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.	4568/165	Irodaingatlan	4 849	4 344	2005	2006	Hosszú táv
DANA I.	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Ipari ingatlan	16 264	16 264	2005	2006	Hosszú táv
DANA II.	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72	Ipari ingatlan	6 290	6 290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodaingatlan	9 939	9 529	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaújváros, Vasmű út. 39.	139/2/A/9, 139/2/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/9	Ipari ingatlan	17 922	17 922	2005	2006	Hosszú táv
RB KECSKEMET	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.	17/41/A/11	Kereskedelmi ingatlan	779	779	2002	2003	Hosszú táv
PARKWAY	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-60.	38462	Irodaingatlan	28 771	27 860	2007	2009	Rövid táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 095	4 450	2000	2002	Hosszú táv
OBI	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.	19605/12	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10 196	2004	2005	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fsz.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	Kereskedelmi ingatlan	195	195	2000	2000	Hosszú táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai út. 22.	22552/32/A/11	Kereskedelmi ingatlan	334	334	2005	2005	Hosszú táv
RB GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RB LŐRINC	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 4-6. fszt.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
RÓZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1, 12583/9/A/2, 12583/9/A/3, 12583/9/A/4, 12583/9/A/5, 12583/9/A/6, 12583/9/A/7	Kereskedelmi ingatlan	7 431	7 426	1997	1998	Hosszú táv
SZINVAPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125/A/2, 6571/125/A/3, 6571/125/A/4, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6	Kereskedelmi ingatlan	19 287	19 023	2000	2001	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 530	3 387	1998	1999	Hosszú táv

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2022. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		0	0	0	0
Irodaingatlan		35 485 752 250	0	0	35 485 752 250
Kereskedelmi ingatlan		8 018 809 251	11 396 718 502	0	19 415 527 753
Logisztikai ingatlan		0	1 815 198 250	0	1 815 198 250
Ipari ingatlan		0	9 400 271 500	0	9 400 271 500
Vegyes hasznosítású ingatlan		0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		43 485 561 501	22 712 188 252	0	66 197 747 753

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2023. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		0	0	0	0
Irodaingatlan		32 427 973 260	0	0	32 427 973 260
Kereskedelmi ingatlan		7 626 508 720	10 917 651 161	0	18 544 159 881
Logisztikai ingatlan		0	1 864 138 600	0	1 864 138 600
Ipari ingatlan		0	9 144 996 980	0	9 144 996 980
Vegyes hasznosítású ingatlan		0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		40 054 481 980	21 926 786 741	0	61 981 268 721

Adatok: 2023. december 31. illetve 2023. év

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2023.	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2023.	Fajlagos bérleti díjbevétel 2023.	Fajlagos ingatlan értékek 2023.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	3 093 325 292	HUF	90%	9,54%	62 403	621 416	-10,37%
Kereskedelmi ingatlan	1 939 224 465	HUF	95%	10,46%	48 657	462 170	-9,48%
Logisztikai ingatlan	181 812 342	HUF	100%	9,75%	23 584	241 813	-2,67%
Ipari ingatlan	857 855 960	EUR	100%	9,38%	21 194	225 936	-2,72%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	HUF, EUR	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	HUF	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	6 072 218 059						-8,80%

* A törvény előírása alapján számolt piaci érték változás a fejlesztés alatt álló ingatlan év végi – a fejlesztések folyamatos megvalósulása miatt az év során jelentősen emelkedő – értékében bekövetkezett értékcsökkenést a fejlesztés év eleji értékére vetíti, felnyagytva annak hatását.

	2021	2022	2023
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	78,72%	82,33%	82,81%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	3,48 év	2,91 év	2,67 év
Bérlők, vevők száma	182	188	183
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,61	1,53	1,47
Tőkeáttétel*	0,00%	0,00%	0,00%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2021	2022	2023
Ingyenértékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	551 705	216 176 012	0
Ingyenértékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	-2 487 660	17 368 468	0
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	-2 235 917	1 899 935 122	2 088 607 681
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	9 868 104	18 364 884	33 691 701
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0	0	0
Ingyenüzemeltetési költségek	865 922 188	471 469 444	728 754 830
Ingyenközvetítési költségek	479 568 360	1 058 834 682	1 356 725 583
Ingyenkarbantartási költségek	619 865 803	630 472 887	713 559 599
Ingyenbiztosítási költségek	3 877 164	4 176 142	4 616 135
Ingyenadók	250 253 860	250 293 058	300 462 446
Ingyenértékelési költségek	25 355 520	20 582 060	26 509 851
Ingyenügynöki jutalékok	33 560 382	25 984 744	10 862 195
Jogi költségek	20 430 922	10 235 564	26 384 150
Bankköltségek	10 668 032	11 237 559	9 431 726
Kamatköltség	36 609 526	41 897 985	42 101 757

* 382,78 HUF/EUR árfolyamon számítva

IX. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Sem az Alapkezelő tevékenységi körében, sem a tulajdonosi szerkezetében nem következett be változás 2023-ban, az Alapkezelő a Raiffeisen Bank Zrt. 100%-os közvetlen tulajdonában áll. Új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított az Alapkezelő.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya – folytatva az előző év tendenciáját - dinamikus emelkedett 2023-ban is, a 2022. év végi 371 milliárd forintos állomány 12 hónap leforgása alatt 542 milliárd forintra emelkedett. Az Alapkezelő 2023-ban egy új alapot indított, így az év végén 16 befektetési alapot kezelt. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2023 végén 4,3% volt.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. A 2023-as év pénzügyi és ingatlanpiaci folyamatai

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 kockázattalálási kedv erősödése drasztikus hozamcsökkenést, ezáltal rendkívül jó évet eredményezett a magyar állampapírpiacra. Az állampapírok iránti intézményi kereslet élenkülését 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 Víziváros 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 tett 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 szerződeshosszabbítások irányába, 2023-ban éves összevetésben a szerződeshosszabbítások 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 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-ban 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 újraindított 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 ellenállóak 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)

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

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

3. Hozamfizetés

Az Alap 2023-ban hozamot nem fizetett.

XI. Az Alapkezelő által az adott időszakra kifizetett javadalmazás

a) Az Alapkezelő alkalmazottainak bruttó javadalmazásának teljes összege a 2023-as évre szólóan, rögzített és változó bontásban:

	Millió Ft
	2023. év
Rögzített jövedelem összesen:	327
Változó jövedelem összesen*:	122
Kedvezményezettek száma:	30
Közvetlenül az ÁÉKBV által kifizetett bármely összeg, beleértve a jutalékokat	0

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

b) Az Alapkezelő ügyvezetőinek és azon munkavállalóinak, akik az alapok kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak, bruttó javadalmazásának teljes összege a 2023-as időszakra szólóan:

	Millió Ft
	2023. év
Felső vezetés	82
Kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottak	22
Teljes javadalmazásuk mértéke miatt a felső vezetéssel és a kockázatvállalásért felelős alkalmazottakkal azonos javadalmazási kategóriába tartozók, akiknek szakmai tevékenysége lényeges hatást gyakorol a kockázati profiljukra vagy a kezelésükben lévő befektetési alap kockázati profiljára	180

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

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

A Változó javadalmazás összege tartalmazza az alábbi elemeket: Éves bónusz összege, Munkaköri juttatás (egyres munkaköri csoportok kivételével), valamint a kilépéshez kapcsolódó, a törvény által előírtakon felüli kifizetések.

d) Javadalmazási politika felülvizsgálata és változásai:

Az Alapkezelő felülvizsgálta a Javadalmazási Politikáját 2023-ban is, annak érdekében, hogy az maradéktalanul megfeleljen a csoport szintű szabályoknak, a jogszabályi elvárásoknak, illetve az MNB 3/2017-es ajánlásának. A szabályzat egy alkalommal változott 2023-ban. A Javadalmazási Politika módosítását a Raiffeisen Alapkezelő Felügyelő Bizottsága 2023. december 20-án fogadta el, a szabályzat hatályba lépésének időpontja szintén 2022. december 20. volt.

e) Javadalmazási politika érdemi változásai:

A Javadalmazási politika 2023. évi módosítása során az alábbi fontosabb változtatások történtek a dokumentumban:

- a csoport szintű szabályzat változása miatti módosítások:
 - jogszabályi, szabályzati hivatkozások frissítése
 - egyes változó javadalmazási elemek és béren kívüli juttatások szabályainak felülvizsgálata
 - különösen magas összegű változó javadalmazásnak minősülő kifizetés szabályainak felülvizsgálata
- a munkaköri juttatás rendszerének felülvizsgálata miatti módosítás:

- o a munkaköri juttatás, mint változó javadalmazási elem megszüntetése a vezérigazgató és vezérigazgató-helyettesi munkaköri csoportokban

XII. Az ABA nem likvid eszközeinek aránya, kezelése, likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodások, az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

a) Az ABA nem likvid eszközeinek aránya és kezelése, likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodások

Az Alapot érintő 2016. novemberi változásokat követően az Alapkezelő a Kbtv. 4. § (1) bekezdés 69. pont, illetve 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdés szerinti likvid eszközök minimális arányát a törvényi előírásokkal összhangban 15%-ban, maximális arányát 100%-ban határozta meg.

Az Alapkezelő – a Kbtv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett – a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-t bízta meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-re, mint ún. külső, független értékelőre ruházta át. Az Alap egyéb eszközeinek és kötelezettségeinek tekintetében az értékelési funkciót az Alapkezelő maga látja el a mindenkor érvényes Értékelési Politikájában leírtaknak megfelelően.

Az Alapkezelő az Alap portfóliójába kerülő egyéb eszközök bármelyikét illikviddé minősítheti objektív vagy szubjektív kritériumok szerint (amennyiben az elérhető piaci ár 30 napnál régebbi, az adott pénzügyi eszköz automatikusan az illikvid eszközök közé sorolódik, minden más esetben az mérlegelés kérdése). Az illikviddé minősített eszközök ún. nehezen értékelhető eszköznek minősülnek az ABAK-rendelet 71. cikk (2) bekezdés e) pontja alapján, ahol jelentős lehet a kockázata annak, hogy a piacon megfigyelhető árra alapozott értékelés esetleg nem megfelelő.

Az Alapban 2023.12.29-én nem voltak illikvidnek minősített egyéb eszközök, és az Alap egyik eszköze esetén sem került sor a Kbtv. 128. § szerinti, az illikviddé vált eszközök a befektetési alap portfólióján, illetve az azokat megtestesítő befektetési jegyek a befektetési jegyek állományán belül történő elkülönítésének alkalmazására.

b) Az ABA aktuális kockázati profilja

Kockázati profil: 6

A fenti kockázati besorolás a jogszabályi előírásokból fakadóan automatikus, tekintettel arra, hogy az alap portfóliójában olyan eszközök találhatóak, amelyeknek az árázása a havinál kisebb rendszerességgel történik. Az Alap kockázat/nyereség profil szerinti 6. kategóriába történő besorolása összefüggésben van azzal, hogy az ingatlan piacokat időről időre nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik. A szintetikus mutató számításának a módszertana 2022. dec. 30-tól megváltozott, ezért a mutató értéke, a korábbiakban feltüntetett értékekkel nem összehasonlítható.

XIII. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások, a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege

a) A teljes nettósított kockázati kitettségre vonatkozó limit:

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

b) Az Alap teljes nettó kockázati kitettsége 2023.12.29-én: 100,00%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2023.12.29-én: 149,36%

XIV. Egyéb információk

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 intézkedések és annak hatásai

2021 óta az energiahordozók árának nagy mértékű ingadozása tapasztalható világszerte. A COVID-19 járványt követő újraindítások 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 világpiacon 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 tájékozódik a mindenkori jogszabály-változásokról, az iparági specialitásokról, és ezzel együtt megvalósul a szankciós jogszabályi

környezet nyomon követése is. Az Alapkezelő a jövőben is folyamatosan monitorozza a háborús helyzetet és a kapcsolódó gazdasági helyzet alakulását, az Alapra gyakorolt hatásokat és kockázatokat, a lehetséges kockázatkezelési eljárásokat.

Inflációs hatások, jelentős kamatemelések a hazai és a vezető nemzetközi jegybankok részéről

Először a COVID-19 járvány, illetve annak kezelésére hozott intézkedések, majd az orosz-ukrán fegyveres konfliktus hatására a makrogazdasági és geopolitikai kockázatok Európában, de különösen a közép-kelet-európai régióban jelentősen megemelkedtek 2020. év elejét követően, amely események közvetett hatása a mérleg fordulónapja előtti időszakban elsősorban a kiemelkedően magas hazai és a korábbiakhoz képest érdemben magasabb globális inflációs környezetben, illetve a jelentős jegybanki szigorításban, annak nyomán pedig 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 bérleti mozgásokból, bérleti szerződés módosulásból 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 írodaház bérlője, a Magyar Államvasutak Zrt. (MÁV) arról értesítette az Alapkezelőt, hogy a MÁV és a Raiffeisen Ingatlan Alap között

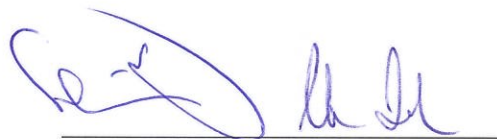
hatályos szerződés szerinti bérleti jogviszony 2024. május 06. napjával megszűnik (azaz nem kerül meghosszabbításra), amely hír egyúttal sajtónyilvánosságot is kapott. A MÁV-val kötött, a jelentés készítésének időpontjában hatályban lévő bérleti szerződés meghosszabbítására az Alapkezelő még 2022-ben megkezdte a tárgyalásokat a MÁV vezetésével. A tárgyalás sorozat eredményeképpen 2023. július hónapjának végén, az addigra elfogadott ajánlat alapján, kitérgyalt 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.

Budapest, 2024. április 25.



Simon Péter Várad Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.