

Raiffeisen Ingatlan Alap

*Éves jelentés
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2024. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (az „Alap”) 2024. évi éves jelentése I., II., III., IV., V., VI. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2024. 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.-től (az „Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet az éves jelentés 'XIV. Egyéb információk' c. fejezetére, amelyben bemutatásra kerül, hogy az Alap ingatlan portfólióját érintő legnagyobb hatású esemény 2024-ben a Parkway irodaházhoz kapcsolódik. A MÁV tulajdonosi képviselőjét ellátó minisztérium a bérleti szerződés megújítása helyett a bérleti jogviszony megszüntetéséről határozott. Az ingatlan egyedüli bérlője, a MÁV 2024 júniusában kiköltözött az irodaházból, mely így teljesen megüresedett. A költözést követően az Alapkezelő azonnal megkezdte az ingatlan jövőbeli hasznosításának átgondolását, ami az ingatlan értékesítésétől kezdve, annak lehetséges vegyes funkciójú újra hasznosításán át, a teljes funkcióváltásra is kiterjedt. Döntésének megalapozásához az Alapkezelő igénybe vett több, nemzetközi kereskedelmi ingatlanszakértő cég által készített megvalósíthatósági tanulmányt, amelyek az irodaház (műszaki, szabályozási) adottságai mellett a budapesti ingatlanpiac jelenlegi állapotát és várható tendenciáit is figyelembe vették. Az ingatlan piacon tapasztalható kedvezőtlen, bizonytalan folyamatok miatt döntés még nem született az átalakítás irányáról, de az Alapkezelő továbbra is aktívan figyeli a piacok, részpiacok állapotát és aktivitását, hogy kellő időben a legmegfelelőbb döntést hozhassa meg. A Nemzetgazdasági Minisztérium 2024 decemberében jelentette be a Lakhatási Tőkeprogramot, mely során az állam hazai ingatlan alapokba történő befektetésen keresztül a lakóingatlan piacon tapasztalható kereslet növekedéshez kívánja igazítani a kínálatot, s a fejlesztők közötti nagyobb verseny által moderált árakon keresztül célozza meg a lakhatási válság enyhítését. Az Alapkezelő ezt követően pályázatot nyújtott be a programban való részvételhez, amelynek eredménye befolyásolhatja a Parkway irodaházra vonatkozó jövőbeni fejlesztési terveket.

Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb információk

Az 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 letétkezelője 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 közze tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel 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 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 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, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számveteli 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 számveteli 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, 2025. április 28.



.....
Molnár Attila

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

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007379

Raiffeisen Ingatlan Alap Éves jelentés 2024.

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	2024.01.01-2025.01.12	2025.01.13-tól
„A” sorozat	6,0%	8,0%	9,33%
„D” sorozat	2,5%	3,0%	6,38%
„U” sorozat	3,5%	4,5%	8,19%

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
2024.12.31.	0,81%	3,406985	0,70%	1,477467	-	-	4,26%	3,371298	-2,69%	1,505816	-2,94%	1,158813	-1,22%	1,585093	-1,47%	1,328723	67 137 682 679 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

* Kbfiv. 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 Alap „B” jelű sorozatának forgalomban lévő mennyisége 2024. március 26-án nullára csökkent.
- 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

BEFECTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2024.01.02.

Instrumentum	Devizanom	ISIN kód	Név	Eszköz érték	%
Atruházható értékpapírok				14 436 519 238	19,32
2027/8 MAK	HUF	HL0000404157	500 000 000	522 092 500	0,70
REPAL6240125	EUR	AT0000A33LE5	7 200 000	2 746 952 765	3,67
D240308	HUF	HL0000524970	7 958 380 000	7 886 225 813	10,51
D240320	HUF	HL0000524614	3 380 000 000	3 315 248 180	4,43
Ingatlanok				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				332 433 738	0,44
Határozott igények				332 433 738	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				-1 041 286 612	-1,39
Határozott igények				-439 575 326	-0,58
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				208 373 730 HUF	
Unitok száma				142 163 048	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,463717 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				6 370 142 636 HUF	
Unitok száma				2 026 763 846	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,141688 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				1 727 734,06 EUR	
Unitok száma				1 446 830	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,194173 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				32 304 221,22 USD	
Unitok száma				20 243 464	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,605306 USD	
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat					
Nettó eszközérték				480 630,24 USD	
Unitok száma				356 312	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,348873 USD	

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE
2025.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				9,250,548,678	13.81
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000.00	511 175 000.00	0.76
D250219	HUF	HU0000525076	5 497 820 000.00	5 460 687 724.00	8.15
EU 250110	EUR	EU000A3L0VR7	8 000 000.00	3 278 685 954.00	4.89
Ingatlanok*				59,857,146,490	89.34
Banki egyenlegek				1,804,492,325	2.69
Folyószámla - EUR				288,423,618	0.43
Folyószámla - HUF				1,372,961,746	2.05
Folyószámla - USD				143,106,961	0.21
Követelések				305,361,847	0.46
Határidős ügyletek				305,361,847	0.46
Egyéb eszközök				965,496,602	1.44
Egyéb követelések				965,496,602	1.44
Összes eszköz				72,183,045,942	107.74
Kötelezettségek				-5,184,789,463	-7.74
Egyéb kötelezettségek				-741,191,978	-1.11
Határidős ügyletek				-318,476,544	-0.48
Hitel kamat - EUR				-4 125 120 941.00	-6.16
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				20,829,172,378 HUF	
Unitok száma				6,113,398,685	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3.407135 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				171,778,126 HUF	
Unitok száma				116,231,701	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.477894 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				0 HUF	
Unitok száma				0	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				0.000000 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				10,906,385,073 HUF	
Unitok száma				3,243,540,461	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3.362494 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				60,569,129.03 EUR	
Unitok száma				40,230,125	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.505567 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat					
Nettó eszközérték				846,342.89 EUR	
Unitok száma				730,512	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.158561 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				24,766,286.89 USD	
Unitok száma				15,624,093	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.585134 USD	
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat					
Nettó eszközérték				398,982.48 USD	
Unitok száma				300,282	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1.328693 USD	

Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat	
Nettó eszközérték	20 829 172 378 HUF
Unitok száma	6 113 398 685
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	3,407135 HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat	
Nettó eszközérték	171 778 126 HUF
Unitok száma	116 231 701
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,477894 HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat	
Nettó eszközérték	0 HUF
Unitok száma	0
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	0,000000 HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat	
Nettó eszközérték	10 906 385 073 HUF
Unitok száma	3 243 540 461
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	3,362494 HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat	
Nettó eszközérték	60 569 129,03 EUR
Unitok száma	40 230 125
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,505567 EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat	
Nettó eszközérték	846 342,89 EUR
Unitok száma	730 512
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,158561 EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat	
Nettó eszközérték	24 766 286,89 USD
Unitok száma	15 624 093
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,585134 USD
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat	
Nettó eszközérték	398 982,48 USD
Unitok száma	300 282
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,328693 USD

Kbftv 6. számú melléklet alapján

*Ingatlanok értéke 2024.12.31-én: 59.857.146.490,-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 2024.01.02-án	7,031,370,812
2024. évben eladott befektetési jegyek	371,863,957
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	1,289,836,084
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	6,113,398,685
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.01.02-án	20,829,172,378
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.01.02-án	3.407135

Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	142,165,048
2024. évben eladott befektetési jegyek	5,661,004
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	31,594,351
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	116,231,701
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.01.02-án	171,778,126
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.01.02-án	1.477894

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	942,571
2024. évben eladott befektetési jegyek	-
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	942,571
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	-
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.01.02-án	-
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.01.02-án	-

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	2,026,765,846
2024. évben eladott befektetési jegyek	1,310,858,391
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	94,083,776
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	3,243,540,461
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.01.02-án	10,906,385,073
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.01.02-án	3.362494

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	54,350,440
2024. évben eladott befektetési jegyek	804,026
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	14,924,341
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	40,230,125
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.01.02-án	60,569,129
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.01.02-án	1.505567

Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	1 446 820
2024. évben eladott befektetési jegyek	-
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	716 308
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	730 512
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.01.02-án	846 343
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.01.02-án	1,158561

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	20 245 464
2024. évben eladott befektetési jegyek	473 056
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	5 094 427
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	15 624 093
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.01.02-án	24 766 287
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.01.02-án	1,585134

Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.01.02-án	356 312
2024. évben eladott befektetési jegyek	-
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	56 030
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.01.02-án	300 282
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2025.01.02-án	398 982
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2025.01.02-án	1,328693

IV. A befektetési Alap összetétele

2024.12.31.

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				9 250 548 678	13,81
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	511 175 000	0,76
D250219	HUF	HU0000525076	5 497 820 000	5 460 687 724	8,15
EU 250110	EUR	EU000A3LOVR7	8 000 000	3 278 685 954	4,89
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közel múltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				0	0,00
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				9 250 548 678	13,81
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				20 829 172 378	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat / HUF				171 778 126	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				0	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				10 906 385 073	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				60 569 129	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat / EUR				846 343	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				24 766 287	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat / USD				398 982	

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

2024-ben 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 és eurozónás állampapírokba) fektetett, a kezelési szabályzatban lefektetett befektetési elveknek megfelelően.

Az Alap 2024-ben is magas, 85-90% közötti ingatlan kitettséggel futott. Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében az Alapkezelő 2023-at megelőzően számos kisebb értékű ingatlant értékesített, 2023-ban és 2024-ben viszont nem került sor ingatlan tranzakcióra. Az ingatlanok összértéke 2024 végén 146,0 millió euró volt, ami jelentős csökkenést jelent a 2023. év végi 161,9 millió

euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 89,5% volt az év végén. Az ingatlan érték változásban elsősorban bérleti mozgások, kisebb részben futamidő változások, illetve egyéb bérleti szerződés módosítások, valamint piaci befektetési hozam változások nyomán végrehajtott ingatlan ártértékelések játszottak szerepet. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 13,81%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2024 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 2024. december 31-i fordulónappal az Alap 10 millió EUR hitellel és további 62,5 millió EUR hitelkerettel rendelkezett.

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

2024	Nagyságrend: eFt
Értékesítés nettó árbevétele	7,778,381
Közvetített szolgáltatások értéke	2,426,873
Egyéb értékesítés bevétele	
Parkolási díjbevétele	
Kapott bérleti díj	5,294,277
Továbbszámlázott építményadó	
Marketing díjbevétele	57,231
Kezelési díjbevétele	0
Jutalékbevétele	0
Egyéb bevételek	4,677
Értékesített tárgyi eszközök bev.	0
Kapott kölcsön, kés. kamat, bányapénz	4,677
Követelések értékveszt. visszair.	0
Egyéb bevételek	0
ELÁBÉ	2,426,874
Pénzügyi műveletek bevételei	2,347,169
Folyószámla kamat	351,521
Értékpapírok kamata	45,900
Egyéb kapott kamat	1,096
Árfolyamnyereség	19,987
Értékpapír értékesítésből árf. nyer.	431,516
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	1,497,149
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1,303,160
Folyószámla kamat	0
Fizetett hitelkamat	23,683
Árfolyamvesztés	15,204
Értékpapír értékesítésből árf. vesz.	13,931
Forward ügyletek vesztesége	1,250,342
A működési költségek	4,307,681
Nyomtatványok	0
Ingatlan értékbecslési díj	26,217
Mérlegvizsgálat	1,199
Könyvvizsgálás	7,200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	41,828
Épület egyéb szolgáltatás	162,730
Üzemeltetési díj	238,486
Üzemeltetési veszteség	557,143
Bérlő közvetítés	21,327
Reklám, hirdetés, média	82,709
Szakértői díjak, tanácsadás	0
Referencia index szolgáltatási díj	0
Idégen szolgáltatás	204
Egyéb illetékdíjak	360
MNB felügyeleti díj	24,628
Bankforgalmi jutalék	48,009
Kéler díj	493
WARP díj	224
LEI kód fenntartási díj	25
Alapkezelő költsége	979,655
Letétkezelő költsége	83,776
Biztosítás	12,998
Sikerdíj	0
Ingatlan écs	2,018,470
Egyéb eszközök écs	0

Egyéb ráfordítások	55,577
Értékesített tárgyi eszközök kszé	0
Káreseményekkel kapcs. ráf.ok	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	0
Követelések elszámolt év-e	1,576
Leírt követelések	0
Építményadó	306,532
Továbbszámlázott építményadó	-287,974
Önellenőrzési pótlék	809
MNB kölönadó	34,598
Egyéb ráfordítások	36
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	2,036,935
Felosztott jövedelem	0
Újra befektetett jövedelem	2,036,935
Értékpapírok értékkülönbözete	102,456
Kötvények	102,456
- kamatokból, osztalékból	6,173
- egyéb	96,283

Tőkeszámla változásai 2024. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Bankbetétek	2,317,971	3,375,025	5.01%
lekötött ~	0	0	0
Ingatlanok	61,982,221	59,857,873	88.81%
Parkway (Könyves Kálmán Krt.)	18,517,748	13,821,673	20.51%
Gyöngyösi fiók	173,781	184,130	0.27%
Kecskeméti fiók	653,788	688,131	1.02%
OB! Szolnok (Szanda-rét)	2,205,196	2,364,169	3.51%
Dunaújvárosi fiók I.	67,579	71,355	0.11%
Dunaújvárosi fiók II.	144,481	152,554	0.23%
Andrássy úti fiók	675,224	706,995	1.05%
Westpoint	1,891,316	2,077,926	3.08%
Veszprém Jost	3,223,008	3,768,727	5.59%
Dévai Center	5,483,324	5,726,907	8.50%
BAT Log. Raktárk. Pécs	1,864,139	1,940,546	2.88%
MBC	3,292,674	3,689,990	5.48%
Nagykanizsai fiók	237,324	251,385	0.37%
Dana Csarnok	4,170,005	4,361,717	6.47%
Ajkai fiók	141,629	148,863	0.22%
Érdi fiók	237,324	251,385	0.37%
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	175,313	184,951	0.27%
BCW	3,242,912	3,341,413	4.96%
Dana II.	1,751,984	1,822,850	2.70%
Szinvapark	7,056,549	7,722,815	11.46%
Rózsakert	6,775,972	6,578,664	9.76%
Egyéb berendezés	951	727	0.00%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Fix és váltózó kamatozású kötvény	14,456,186	9,250,372	13.73%
2027/BMÁK	521,760	510,998	0.76%
D240306	7,869,226	0	0.00%
D240320	3,315,248	0	0.00%
D250219	0	5,460,688	8.10%
EU 250110	0	3,278,686	4.87%
REPAUS240125	2,749,952	0	0.00%
Követelések	1,140,903	1,213,617	1.80%
Aktív időbeli elhatárolás	325,997	224,369	0.33%
Származékos ügyletek ért. kül.	-107,140	-13,115	-0.02%
Hitelek	0	-4,100,900	-6.09%
RBI hitel (EUR/HUF)	0	-4,100,900	-6.09%
Egyéb kötelezettségek	-1,078,717	-1,219,438	-1.80%
Passzív időbeli elhatárolás	-1,415,393	-1,196,924	-1.78%
Összesen	77,622,028	67,390,879	100.00%

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

VI. Származtatott ügyletek

Lezárt pozíciók 2024. év

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza 1	Deviza 2	Piaci érték (elszámolási devizában)
2024.12.09	2024.12.11	forward	vétel	16,760,000.00	EUR	HUF	6,898,080,800
2024.12.02	2024.12.04	forward	vétel	337,250.00	EUR	USD	354,854
2024.12.02	2024.12.04	forward	vétel	11,286,600.00	EUR	USD	11,875,761
2024.11.25	2024.11.27	forward	vétel	10,550,000.00	EUR	USD	11,068,427
2024.11.20	2024.12.04	forward	vétel	23,000.00	EUR	USD	24,244
2024.11.20	2024.12.04	forward	vétel	1,625,000.00	EUR	USD	1,712,874
2024.11.18	2024.12.04	forward	eladás	25,500.00	EUR	USD	26,966
2024.11.18	2024.12.04	forward	eladás	1,655,000.00	EUR	USD	1,750,159
2024.11.14	2024.12.04	forward	eladás	24,000.00	EUR	USD	25,261
2024.11.14	2024.12.04	forward	eladás	660,000.00	EUR	USD	694,672
2024.11.04	2024.11.06	forward	eladás	49,870.00	USD	HUF	18,658,861
2024.11.04	2024.11.06	forward	eladás	3,402,000.00	USD	HUF	1,272,858,300
2024.10.14	2024.10.16	forward	vétel	407,900.00	EUR	HUF	163,302,765
2024.10.14	2024.10.16	forward	vétel	14,079,000.00	EUR	HUF	5,636,527,650
2024.10.07	2024.10.09	forward	vétel	1,700.00	USD	HUF	622,642
2024.10.07	2024.10.09	forward	vétel	195,000.00	USD	HUF	71,420,700
2024.10.01	2024.10.16	forward	vétel	41,000.00	EUR	HUF	16,331,940
2024.10.01	2024.10.16	forward	vétel	600,000.00	EUR	HUF	239,004,000
2024.09.23	2024.09.25	forward	eladás	134,400.00	EUR	HUF	53,016,768
2024.09.23	2024.09.25	forward	eladás	8,692,010.00	EUR	HUF	3,428,737,185
2024.09.18	2024.11.06	forward	eladás	10,630.00	USD	HUF	3,775,457
2024.09.18	2024.11.06	forward	eladás	470,000.00	USD	HUF	166,929,900
2024.09.16	2024.09.18	forward	eladás	2,000.00	EUR	USD	2,225
2024.09.16	2024.09.18	forward	eladás	74,000.00	EUR	USD	82,340
2024.09.11	2024.09.25	forward	eladás	1,615,000.00	EUR	HUF	641,017,176
2024.08.26	2024.08.28	forward	vétel	17,222,000.00	EUR	HUF	6,800,106,700
2024.08.23	2024.09.25	forward	eladás	85,000.00	EUR	HUF	33,491,700
2024.08.15	2024.12.11	forward	eladás	16,760,000.00	EUR	HUF	6,670,312,400
2024.08.15	2024.08.21	forward	vétel	16,760,000.00	EUR	HUF	6,612,490,400
2024.08.12	2024.12.04	forward	eladás	310,750.00	EUR	USD	341,048
2024.08.12	2024.12.04	forward	eladás	10,596,600.00	EUR	USD	11,629,769
2024.08.12	2024.08.14	forward	vétel	318,450.00	EUR	USD	347,779
2024.08.12	2024.08.14	forward	vétel	10,596,600.00	EUR	USD	11,572,547
2024.08.05	2024.11.06	forward	vétel	60,500.00	USD	HUF	22,079,475
2024.08.05	2024.11.06	forward	vétel	3,872,000.00	USD	HUF	1,413,086,400
2024.08.05	2024.08.07	forward	eladás	60,500.00	USD	HUF	22,012,925
2024.08.05	2024.08.07	forward	eladás	3,872,000.00	USD	HUF	1,408,827,200
2024.07.29	2024.11.27	forward	eladás	10,550,000.00	EUR	USD	11,486,376
2024.07.29	2024.07.31	forward	vétel	10,550,000.00	EUR	USD	11,423,540
2024.07.17	2024.07.31	forward	vétel	1,270,000.00	EUR	USD	1,389,417
2024.06.24	2024.10.16	forward	eladás	448,900.00	EUR	HUF	179,288,416
2024.06.24	2024.10.16	forward	eladás	14,679,000.00	EUR	HUF	5,862,719,205
2024.06.24	2024.06.26	forward	vétel	468,000.00	EUR	HUF	185,211,000
2024.06.24	2024.06.26	forward	vétel	15,900,000.00	EUR	HUF	6,292,425,000
2024.06.10	2024.10.09	forward	eladás	1,700.00	USD	HUF	626,272
2024.06.10	2024.10.09	forward	eladás	195,000.00	USD	HUF	71,837,025
2024.06.10	2024.06.12	forward	vétel	1,200.00	USD	HUF	440,640
2024.06.10	2024.06.12	forward	vétel	135,000.00	USD	HUF	49,572,000

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza 2	Deviza 1	Piaci érték (elszámolási devizában)
2024.05.27	2024.09.25	forward	vétel	219,400.00	EUR	HUF	85,208,378
2024.05.27	2024.09.25	forward	vétel	10,307,010.00	EUR	HUF	4,002,933,474
2024.05.27	2024.05.29	forward	eladás	219,400.00	EUR	HUF	84,392,210
2024.05.27	2024.05.29	forward	eladás	10,307,010.00	EUR	HUF	3,964,591,397
2024.05.21	2024.09.18	forward	vétel	2,000.00	EUR	USD	2,185
2024.05.21	2024.09.18	forward	vétel	74,000.00	EUR	USD	80,844
2024.05.21	2024.05.22	forward	eladás	2,000.00	EUR	USD	2,173
2024.05.21	2024.05.22	forward	eladás	74,000.00	EUR	USD	80,401
2024.04.22	2024.08.28	forward	eladás	17,222,000.00	EUR	HUF	6,877,950,140
2024.04.22	2024.04.24	forward	vétel	17,222,000.00	EUR	HUF	6,800,967,800
2024.04.15	2024.08.21	forward	eladás	16,760,000.00	EUR	HUF	6,681,374,000
2024.04.15	2024.04.17	forward	vétel	16,760,000.00	EUR	HUF	6,605,954,000
2024.04.10	2024.08.07	forward	vétel	12,000.00	USD	HUF	4,392,600
2024.04.10	2024.06.26	forward	vétel	3,000,000.00	EUR	HUF	1,183,020,000
2024.04.08	2024.08.14	forward	vétel	19,500.00	EUR	USD	21,239
2024.04.08	2024.08.14	forward	vétel	1,950,000.00	EUR	USD	2,123,940
2024.04.04	2024.08.07	forward	eladás	12,500.00	USD	HUF	4,536,375
2024.04.02	2024.08.14	forward	eladás	337,950.00	EUR	USD	365,087
2024.04.02	2024.08.14	forward	eladás	12,546,600.00	EUR	USD	13,554,092
2024.04.02	2024.04.03	forward	vétel	337,950.00	EUR	USD	363,060
2024.04.02	2024.04.03	forward	vétel	12,546,600.00	EUR	USD	13,478,812
2024.03.26	2024.04.03	forward	vétel	32,500.00	EUR	USD	35,308
2024.03.18	2024.05.29	forward	eladás	43,600.00	EUR	HUF	17,324,460
2024.03.18	2024.08.07	forward	vétel	61,000.00	USD	HUF	22,239,990
2024.03.18	2024.08.07	forward	vétel	3,872,000.00	USD	HUF	1,411,692,480
2024.03.18	2024.03.20	forward	eladás	70,000.00	USD	HUF	25,329,500
2024.03.18	2024.03.20	forward	eladás	4,930,000.00	USD	HUF	1,783,920,500
2024.03.12	2024.06.26	forward	eladás	55,000.00	EUR	HUF	21,987,900
2024.03.11	2024.07.31	forward	eladás	11,820,000.00	EUR	USD	13,003,300
2024.03.11	2024.03.13	forward	vétel	12,000,000.00	EUR	USD	13,125,600
2024.03.11	2024.06.26	forward	vétel	57,000.00	EUR	HUF	22,748,700
2024.03.05	2024.05.29	forward	eladás	2,000,000.00	EUR	HUF	799,160,400
2024.02.26	2024.06.26	forward	eladás	470,000.00	EUR	HUF	185,259,900
2024.02.26	2024.06.26	forward	eladás	18,900,000.00	EUR	HUF	7,449,813,000
2024.02.26	2024.02.28	forward	vétel	470,014.00	EUR	HUF	183,164,456
2024.02.26	2024.02.28	forward	vétel	19,000,000.00	EUR	HUF	7,404,300,000
2024.02.19	2024.06.12	forward	eladás	1,200.00	USD	HUF	435,876
2024.02.19	2024.06.12	forward	eladás	135,000.00	USD	HUF	49,036,050
2024.02.19	2024.02.21	forward	vétel	7,500.00	USD	HUF	2,703,375
2024.02.19	2024.02.21	forward	vétel	833,000.00	USD	HUF	300,254,850
2024.02.02	2024.03.13	forward	vétel	1,500,000.00	EUR	USD	1,636,191
2024.01.29	2024.01.31	forward	eladás	227,000.00	EUR	HUF	88,564,050
2024.01.29	2024.01.31	forward	eladás	11,300,000.00	EUR	HUF	4,408,695,000
2024.01.29	2024.05.29	forward	vétel	263,000.00	EUR	HUF	104,090,140
2024.01.29	2024.05.29	forward	vétel	12,307,010.00	EUR	HUF	4,870,868,418
2024.01.22	2024.05.22	forward	vétel	2,000.00	EUR	USD	2,187
2024.01.22	2024.05.22	forward	vétel	74,000.00	EUR	USD	80,933
2024.01.22	2024.01.24	forward	eladás	27,000.00	EUR	USD	29,390
2024.01.22	2024.01.24	forward	eladás	1,340,000.00	EUR	USD	1,458,590
2024.01.08	2024.04.24	forward	eladás	17,222,000.00	EUR	HUF	6,595,991,556
2024.01.08	2024.01.10	forward	vétel	16,070,000.00	EUR	HUF	6,067,357,060

Nyitott pozíció 2024.12.31. állapot szerint:

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza 1	Deviza 2	Piaci érték (elszámolási devizában)
2024.12.09	2025.04.09	forward	eladás	16,160,000.00	EUR	HUF	6,726,438,400
2024.12.02	2025.04.02	forward	eladás	337,250.00	EUR	USD	356,902
2024.12.02	2025.04.02	forward	eladás	11,286,600.00	EUR	USD	11,944,270
2024.11.25	2025.03.26	forward	eladás	10,550,000.00	EUR	USD	11,133,288
2024.11.20	2025.02.26	forward	vétel	3,200,000.00	EUR	HUF	1,324,096,000
2024.11.18	2025.02.05	forward	eladás	30,500.00	EUR	HUF	12,490,360
2024.11.18	2025.02.05	forward	eladás	383,000.00	EUR	HUF	156,846,160
2024.11.18	2025.02.26	forward	eladás	2,310,000.00	EUR	HUF	948,601,500
2024.11.12	2025.02.05	forward	eladás	1,850,000.00	EUR	HUF	765,955,500
2024.11.04	2025.03.12	forward	vétel	45,670.00	USD	HUF	17,207,543
2024.11.04	2025.03.12	forward	vétel	3,035,000.00	USD	HUF	1,143,527,300
2024.10.14	2025.02.26	forward	eladás	387,900.00	EUR	HUF	156,979,251
2024.10.14	2025.02.26	forward	eladás	13,339,000.00	EUR	HUF	5,398,159,910
2024.10.07	2025.02.19	forward	eladás	1,700.00	USD	HUF	625,634
2024.10.07	2025.02.19	forward	eladás	195,000.00	USD	HUF	71,763,900
2024.09.23	2025.02.05	forward	vétel	134,400.00	EUR	HUF	53,535,552
2024.09.23	2025.02.05	forward	vétel	8,692,010.00	EUR	HUF	3,462,288,343
2024.09.16	2025.01.29	forward	vétel	2,000.00	EUR	USD	2,237
2024.09.16	2025.01.29	forward	vétel	74,000.00	EUR	USD	82,780
2024.08.26	2025.01.08	forward	eladás	17,222,000.00	EUR	HUF	6,866,411,400

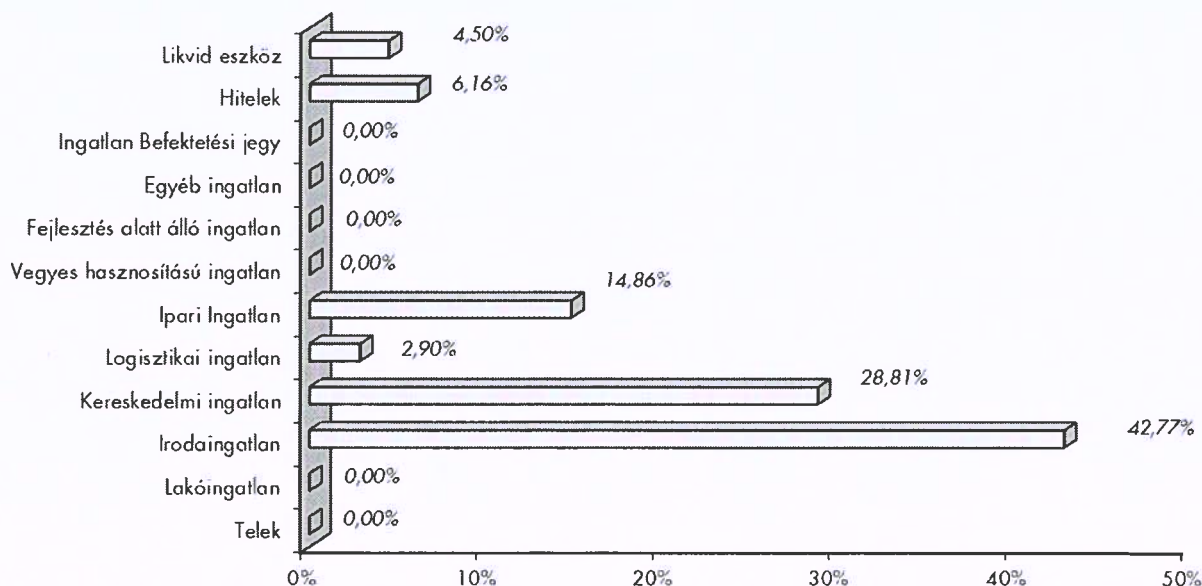
Az Alapkezelő a származtatott ügyleteket az Alap devizakitettségeinek fedezésére használja. A portfólióba a deviza kockázatot a többnyire euróban meghatározott bérleti díjat termelő, ezért jellemzően euróban értékelt ingatlanok emelik be, amit az Alapkezelő deviza forward ügyletekkel semlegesíthet. Az 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 2024-ben (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 tette a fenti ügyletek közül a repo / fordított repo ügyletek, illetve vétel-eladás / eladás-visszavásárlás ügyletek alkalmazását az Alap kezelése során. Az Alapkezelő által 2024 novemberében kezdeményezett, a Felügyelet által H-KE-III-921/2024. számú határozattal jóváhagyott kezelési szabályzat módosítás értelmében 2025. január 13-tól az Alap a teljeshozam-csereügyleten felül vétel-eladás / eladás-visszavásárlás ügyleteket sem köthet, és továbbra sem adhat vagy vehet kölcsönbe értékpapírt.

VII. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2025.01.02):



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

Az Alapnak nem volt ingatlan finanszírozási hitele.

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

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

megnyitásának napja: 2024.09.18. összege további 25.000.000,- EUR

A kölcsön lejárat: 2025.04.28.

A kölcsön aktuális tőke összege: 72.500.000,- EUR

A hitel lehívás összege: 10.000.000,- EUR

A kölcsön kamata: változó

VIII. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatbavétel éve	Tervezett tartási időtáv
BAT PÉCS	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2	Logisztikai ingatlan	7,709	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, Kistalud 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. fszt.	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 LÖRINC	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykánizsa, Kőlcsey u. 4-6. fszt.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
RÓZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1, 12583/9/A/2, 12583/9/A/3, 12583/9/A/4, 12583/9/A/5, 12583/9/A/6, 12583/9/A/7	Kereskedelmi ingatlan	7,431	7,426	1997	1998	Hosszú táv
SZINVPARK	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	Rövid táv

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

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2024. 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		28 657 909 380		0		0		28 657 909 380	
Kereskedelmi ingatlan		7 470 609 530		11 834 787 310		0		19 305 396 840	
Logisztikai ingatlan		0		1 940 545 880		0		1 940 545 880	
Ipari Ingatlan		0		9 953 294 390		0		9 953 294 390	
Vegyes hasznosítású ingatlan		0		0		0		0	
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0		0		0		0	
Egyéb ingatlan		0		0		0		0	
Összesen		36 128 518 910		23 728 627 580		0		59 857 146 490	

Adatok: 2024. december 31. illetve 2024. év

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétele, Ft 2024.	Nettó* bérleti díjbevétele devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2024.	Fajlagos bérleti díjbevétele 2024.	Fajlagos ingatlan értékek 2024.	Piaci érték változása
Funkcionális kategória							
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	2 017 372 397	HUF	90%	7,04%	40 697	549 170	-13,03%
Kereskedelmi ingatlan	2 040 715 565	HUF	95%	10,57%	51 204	481 143	-1,10%
Logisztikai ingatlan	177 496 318	HUF	100%	9,15%	23 025	251 725	4,10%
Ipari Ingatlan	909 117 486	EUR	100%	9,13%	22 461	245 906	3,09%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	HUF, EUR	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	HUF	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	5 144 701 766						-6,57%

* 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, felnagyítva annak hatását.

	2022	2023	2024
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	82,33%	82,81%	89,34%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	2,91 év	2,67 év	2,97 év
Bérlők, vevők száma	188	183	175
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,53	1,47	1,83
Tőkeáttétel*	0,00%	0,00%	6,89%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2022	2023	2024
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	216 176 012	0	0
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	17 368 468	0	0
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztése	1 899 935 122	2 088 607 681	246 806 879
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	18 364 884	33 691 701	4 676 568
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0	0	0
Ingatlan üzemeltetési költségek	471 469 444	728 754 830	1 200 995 015
Ingatlan közmű költségek	1 058 834 682	1 356 725 583	1 178 987 463
Ingatlan karbantartási költségek	630 472 887	713 559 599	536 552 068
Ingatlan biztosítási költségek	4 176 142	4 616 135	12 937 807
Ingatlanadók	250 293 058	300 462 446	306 532 000
Ingatlan értékbecslési költségek	20 582 060	26 509 851	26 216 539
Ingatlanügynöki jutalékok	25 984 744	10 862 195	31 324 880
Jogi költségek	10 235 564	26 384 150	40 333 028
Bankköltségek	11 237 559	9 431 726	29 814 757
Kamatköltség	41 897 985	42 101 757	18 194 344

*410,09 HUF/EUR árfolyamon számítva

IX. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Sem az Alapkezelő tevékenységi körében, sem a tulajdonosi szerkezetében nem következett be változás 2024-ben, 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 – dinamikusan emelkedett 2024-ben is, a 2023. év végi 542 milliárd forintos állomány 12 hónap leforgása alatt 656 milliárd forintra emelkedett. Az Alapkezelő 2024-ben új alapot nem indított, így az év végén 16 befektetési alapot kezelt. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2024 végén 4,10% volt.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. A 2024-es év pénzügyi és ingatlanpiaci folyamatai

Hazai pénz- és állampapírpia

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

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

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

Hazai ingatlanpiac

Míg 2021-ben és 2022-ben a befektetési tranzakciók volumene Magyarországon még meghaladta az az 1 milliárd eurót, 2023-tól a piaci aktivitás megtorpant. A tartósan magas inflációs környezet hozamemelkedést és átárazódást indukált a globális befektetési piacokon, és ezzel párhuzamosan a piaci tranzakciós volumen drasztikusan visszaesett. Magyarországon 2023-ban az éves volumen közel 50%-os csökkenést mutatott, mindössze 630 millió euró volt, majd további mintegy 40%-os visszaesés után 2024-ben 387 millió eurót tett ki. Mind az aktivitás, mind az átlagos tranzakcióméret alacsony volt.

A korábbi évek trendjeitől eltérően 2024-ben nem az irodapiaci, hanem a kiskereskedelmi tranzakciók tették ki a volumen legnagyobb részét, 27%-ot. Ezen belül a legjelentősebb értéket a Vörösmarty 1 fejlesztés kereskedelmi komponensének eladása képviselte, míg számosságukat tekintve a big box egységek domináltak 5 adásvétellel. A kiskereskedelmi szektort az irodaszegmens követte 24%-os részesedéssel; az év legjelentősebb tranzakciója, a Honvéd Center sem érte el ugyanakkor a 30 millió euró értéket. A további szektorok közül az ipari, szállodai és vegyes ingatlanok részesedése haladta még meg egyenként a 10%-ot.

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

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

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

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

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

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

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

A 2023. évi, csúcsot jelentő 358 ezer négyzetméter új átadás után 2024-ben 237 ezer négyzetméter ipari-logisztikai terület készült el Budapesten és környékén 9 épületben. A 2022. év vége óta eltelt 24 hónapban így közel 20%-kal bővült az állomány. 2025-2026. évi tervezett átadással 318 ezer négyzetméter terület áll építés alatt a budapesti piacon, amelynek 26%-a rendelkezik előbérlettel.

A nettó felszívás az első negyedévben negatív tartományba fordult, de a második és a harmadik negyedévben már pozitív értéket ért el. A negyedik negyedévben kiemelkedően magas nettó abszorpciós értéket regisztráltunk, így az éves érték 233.905 négyzetméter lett, ami az elmúlt öt év második legmagasabb negyedéves értéke. 2024. negyedik negyedév végére az üresedési ráta a budapesti ipari-logisztikai piacon 7,94%-ra csökkent az előző negyedéves 9,6%-ról. A kihasználatlansági mutató erőteljes csökkenését segítette az új átadások magas előbérleti aránya, illetve két nagyobb, korábban kihasználatlan raktárterület is bérlőre talált a negyedik negyedév során.

2024 negyedik negyedévében a prime bérleti díjak Budapesten 5,7 euró/m²/hó szinten voltak, ami negyedéves alapon 1,7%-os, éves alapon 3,4%-os csökkenést jelent. A stagnáló, enyhén csökkenő tendencia várhatóan folytatódni fog 2025-ben is. A piacra érkező új fejlesztésekben egyre magasabb a spekulatív területek aránya. Egyre több az azonnal elérhető terület, illetve az építési költségek stabilizálódásával megszűnt a bérleti díjakra nehezedő nyomás, így a bérleti díjak erős versenynek kitéttek. Pozsony kivételével, ahol enyhe, de folyamatos emelkedés figyelhető meg, a régiós fővárosokban a budapestihez hasonló tendenciákat látunk.

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

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

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

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

(Cushman & Wakefield piackutatás)

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

2024. március 07-én került kihirdetésre a 55/2024. (III. 7.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014 (III. 14.) Korm. rendelet (Korm. Rendelet) módosításáról. A jogszabály alapján a hazai alapkezelők 2024. július 1-ig kötelesek voltak minden intézkedést megtenni annak érdekében, hogy az új, befektetési alap kategorizálási rendelkezéseknek az általuk kezelt alapok tekintetében legkésőbb 2024. szeptember 1-től megfeleljenek. A rendelet alapján az Alapkezelő megvizsgálta az Alap kezelési szabályzatának a Korm. Rendeletnek való megfelelését, és 2024. júniusában kezdeményezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását. A módosítást az MNB a H-KE-III-435/2024. sz. határozatával hagyta jóvá.

A kezelési szabályzatnak a 78/2014 (III. 14.) Korm. rendeletnek a 55/2024. (III. 7.) Korm. rendelettel megállapított módosuló rendelkezéseinek alapul, az Alap típusát és befektetési szabályait érintő változásai 2024. szeptember 01-léptek hatályba.

A Korm. rendelet, illetve a kezelési szabályzat fenti módosítása az Alap 2024-es befektetési stratégiáját és teljesítményét érdemben nem érintette.

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

3. Hozamfizetés

Az Alap 2024-ben hozamot nem fizetett.

IX. Az Alapkezelő által az adott időszakra kifizetett javadalmazás

a) Az Alapkezelő alkalmazottainak bruttó javadalmazásának teljes összege a 2024-es évre szólóan, rögzített és változó bontásban:

	Millió Ft
	2024. év
Rögzített jövedelem összesen:	406
Változó jövedelem összesen*:	104
Kedvezményezettek száma:	33
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 2024-es időszakra szólóan:

	Millió Ft
	2024. év
Felső vezetés	86
Kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottak	37
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	194

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

A Fix javadalmazás összege tartalmazza az alábbi elemeket: Bérjellegű kifizetések (alapbér, 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, 2024. június 30-ig a Munkaköri juttatás (egyes 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 2024-ben is, annak érdekében, hogy az maradéktalanul megfeleljen a csoport szintű szabályoknak, a jogszabályi elvárásoknak, illetve az MNB 3/2017-es ajánlásának. A szabályzat két alkalommal változott 2024-ben. A Javadalmazási Politika első módosítását a Raiffeisen Alapkezelő Felügyelő Bizottsága 2024. február 22-én fogadta el, a szabályzat hatályba lépésének időpontja 2024. február 26. volt. A Javadalmazási Politika második módosítását a Raiffeisen Alapkezelő Felügyelő Bizottsága 2024. június 10-én fogadta el, a szabályzat hatályba lépésének időpontja 2024. július 01. volt.

e) Javadalmazási politika érdemi változásai:

A Javadalmazási politika 2024. évi módosítása során az alábbi fontosabb változtatások történtek a dokumentumban:

- a csoport szintű szabályzat változása miatti módosítások:
 - a szabályzat kiegészítése a bérek nemi szempont szerinti semlegességének biztosítására vonatkozó rendelkezésekkel
- a mentesítési küszöb értékének felülvizsgálata

- a halasztási időszak felülvizsgálata
- a Készpénztől Eltérő Eszközként használt eszközre vonatkozó rendelkezések pontosítása
- az RBHU Menedzsmentjének döntése alapján a Munkaköri juttatás, mint változó javadalmazási elem megszüntetése és az alaphírbe történő beépítése

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 2024. szeptemberi 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 60%-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 2024.12.31-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 2024.12.31-én: 106,13%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2024.12.31-én: 156,92%

XIV. Egyéb információk

Vizsgált időszaki, illetve beszámolási időszakot követő hatások:

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

2021 óta az energiahordozók árának nagy mértékű ingadozása tapasztalható világszerte. A COVID-19 járványt követő 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 folyamatosan szélesedett, miközben a közvetítési kísérletek ellenére a háborús felek álláspontja érdemben nem közeledett, így békekötésre nem nyílt valódi esély. Mindez tovább fokozta az energia piaci bizonytalanságot.

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

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

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

Inflációs hatások, a hazai és a vezető nemzetközi jegybankok kamatpolitikája

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

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

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

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

- 2024. március végén az Alap ingatlan portfóliójának legnagyobb súlyú eleme, a Parkway irodaház bérleti díja, a Magyar Államvasutak Zrt. (MÁV) arról értesítette az Alapkezelőt, hogy a MÁV és a Raiffeisen Ingatlan Alap között hatályos szerződés szerinti bérleti jogviszony 2024. május 06. napjával megszűnik (azaz nem kerül meghosszabbításra), amely hír egyúttal sajtónyilvánosságot is kapott.
- Befektetési jegyek forgalmazása: A 2024-es év első heteiben az Alap működési bevételeit érdemben meghaladó visszaváltási hullám indult meg, ami elsősorban az Alap rövid távú múltbeli teljesítményével, a befektetési alternatívák jobb megítélésével függött össze. A visszaváltási nyomás az első negyedév végéhez közeledve enyhült. A MÁV-ot felügyelő minisztérium 2024. márciusi rendkívüli döntése következményeként április első felében az Alapból történő kiáramlás újra felgyorsult, a korábbiakhoz képest is erősebb ütemben, ami azonban gyorsan lecsengett és a kiáramlás újra csak az év végéhez közeledve gyorsult fel. Összességében az Alapból történő nettó kiáramlás megközelítette a 11 Mrd Ft-ot.
- Refinanszírozás: A fentiek nyomán növekvő likviditási kockázat csökkentése érdekében az Alapkezelő az Alap addig 47,5 M EUR összegű hitelkeretét további 25 M EUR-ral növelte 2024 szeptemberében, amiből év vége előtt 10 M EUR hitelt hívott le. Az Alap ezzel együtt értelmezett likvid eszközeinek aránya 17% közelében maradt az év végére, a szabad hitelkerettel együtt értelmezve pedig 55%-on.
- Ingatlanok értékelése: Az Alap ingatlanjainak értékelője (Cushman & Wakefield) 2024. április 4-i rendkívüli értékbecslési frissítésében figyelembe vette a Parkway irodaházzal kapcsolatos új információkat, amely az ingatlan jelentős, 10 M EUR-t meghaladó leértékeléséhez vezetett a 2023. év végi értékhez képest. Ezen felül, elsősorban a hazai ingatlanpiacon folytatódó elvárt hozam emelkedés hatására több körben összesen mintegy 6,7 M EUR-ral csökkent az Alap ingatlan portfóliójának értéke 2024. szeptember végére, ami együtt az év eleji 161,9 M EUR értékű ingatlan vagyona vetítve 10%-os csökkenést jelentett (ebben megjelent egyéb bérleti mozgásokból, illetve bérleti szerződés módosulásokról eredő hatás is). Az év utolsó negyedévében közel 1 M EUR felértékelődés következett be az ingatlan portfólió egészét tekintve.
- Piaci kockázatok elemzése: a fentiekben részletezetteknek értelmében az Alap működtetésére jelentős hatással bírhatnak az egyes piaci inputok (bérleti döntések, devizaárfolyamok változásai, piaci kamatok, infláció, illetve energiapiaci árak alakulása), mindezek hatása nagy bizonytalansággal mérhető csak fel. A Társaság ugyanakkor folyamatosan monitorozza

az ezen, illetve egyéb lehetséges piaci tényezőkből eredő, az Alap működésére hatást gyakorló potenciális kockázatokat, illetve a lehetséges kockázat-kezelési eszközöket.

Az ingatlan portfólió kihívásai

Az Alap ingatlan portfólióját érintő legnagyobb hatású esemény 2024-ben a Parkway irodaházhoz kapcsolódik, a MÁV tulajdonosi képviseletét ellátó minisztérium a bérleti szerződés megújítása helyett a bérleti jogviszony megszüntetéséről határozott. Az ingatlan egyedüli bérlője, a MÁV 2024 júniusában kiköltözött az irodaházból, mely így teljesen megüresedett.

A költözést követően az Alapkezelő azonnal megkezdte az ingatlan jövőbeli hasznosításának átgondolását, ami az ingatlan értékesítésétől kezdve, annak lehetséges vegyes funkciójú újra hasznosításán át, a teljes funkcióváltásra is kiterjedt. Döntésének megalapozásához az Alapkezelő igénybe vett több, nemzetközi kereskedelmi ingatlanszakértő cég által készített megvalósíthatósági tanulmányt, amelyek az irodaház (műszaki, szabályozási) adottságai mellett a budapesti ingatlanpiac jelenlegi állapotát és várható tendenciáit is figyelembe vették. Az ingatlan piacon tapasztalható kedvezőtlen, bizonytalan folyamatok miatt döntés még nem született az átalakítás irányáról, de az Alapkezelő továbbra is aktívan figyeli a piacok, részpiacok állapotát és aktivitását, hogy kellő időben a legmegfelelőbb döntést hozhassa meg.

A Nemzetgazdasági Minisztérium 2024 decemberében jelentette be a Lakhatási Tőkeprogramot, mely során az állam hazai ingatlan alapokba történő befektetésén keresztül a lakóingatlan piacon tapasztalható kereslet növekedéshez kívánja igazítani a kínálatot, s a fejlesztők közötti nagyobb verseny által moderált árakon keresztül célozza meg a lakhatási válság enyhítését. Az Alapkezelő ezt követően pályázatot nyújtott be a programban való részvételhez, amelynek eredménye befolyásolhatja a Parkway irodaházra vonatkozó jövőbeni fejlesztési terveket.

Fordulónap utáni események

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

A beszámoló készítésekor rendelkezésre álló információk alapján a fentieknek az Alapra való közvetlen és közvetett hatása még nehezen számszerűsíthető, egyelőre a kockázati prémiumok megemelkedése tapasztalható, ami a tőkepiacok valamennyi – köztük az ingatlan- és energiapiaci – szegmensét érinti az árfolyam ingadozások megnövekedése formájában. Ugyanakkor valószínűsíthető, hogy az első bejelentések elsősorban tárgyalási alapul szolgálnak, így érdemi változások várhatóak a vámok végső szintjét és a piaci reakciókat illetően is. Az eseményeknek sem az Alap eszközeinek értékére, sem a kezelt vagyona nem volt érdemi hatása a jelentés készítésének időpontjáig.

A hazai ingatlan piacon, a nemzetközi tendenciákat követve érdemi elvárt hozam emelkedés zajlott le 2023-ban illetve 2024 első háromnegyed évében, azóta – beleértve 2025 elejét is – azonban nem volt érdemi változás a piaci hozamokban. 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 és 2024-ben is. Ennek egyik fontos folyamánya volt az Alapból történő tőkekiáramlás jellemzővé válása, amit az alternatív befektetési lehetőségek nagyobb vonzereje is támogatott. Ugyanakkor a 2024-es év nagy részében ez a kiáramlás nem haladta meg érdemben az Alap működési bevételeit. A tőkekiáramlás üteme az év végén újra megugrott, amely tendencia 2025 első három hónapjában is folytatódott.

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

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

Budapest, 2025. április 28.



Simon Péter Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.