

Raiffeisen Ingatlan Alap

*Éves jelentés
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2022. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (az „Alap”) 2022. évi éves jelentése I., II., III., IV., V., VI., VII. és a VIII. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2022. 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.

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 lényegesen ellentmondás vagy lényegesen 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 közzétegye 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 lényegesen 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 Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényegesen hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesen 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:

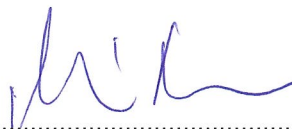
- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot 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 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, 2023. április 26.



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



.....
Molnár Attila
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007379

Raiffeisen Ingatlan Alap Éves jelentés 2022.

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

A Raiffeisen Ingatlan Alap célja, hogy mérsékelt kockázat felvállalása mellett az Alap portfólióját alkotó ingatlanok üzemeltetése révén – a befektetési politika által lehetővé tett – maximális mértékű tőkenövekményt érjen el. Az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumokat tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. Az alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban és egyéb vidéki településeken valósítja meg. Az alap túlnyomórészt hozamtermelő képességgel rendelkező (bérleti díjbevételelt biztosító) ingatlanokat tart. Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig elsősorban likvid eszközökben tartja. Az Alap „A” sorozata magyar forintban denominált, az Alapkezelő a sorozat esetében felmerülő devizakockázatot euró-magyar forint (EUR-HUF) deviza határidős ügyletekkel minimalizálja. A Raiffeisen Ingatlan Alap „B” és „C” sorozata szintén forintos, de a devizakockázat egyik esetében sincs mérsékelve. Az Alap „D” és „D180” sorozata euróban, „U” és „U180” sorozata USA dollárban vásárolható meg, a felmerülő devizakockázatot utóbbi 4 sorozat mindegyikében aktívan menedzselte.

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

	Árfolyam változás „A” sorozat	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
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
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
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
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
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
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
2016.12.31	9,57%	1,809711			8,27%	1,788103	8,25%	1,787788	2,90%	1,028657			-	-			25 442 839 366
2015.12.31	5,11%	1,651596			5,11%	1,651596	5,11%	1,651596	-	-			-	-			22 789 201 486
2014.12.31	13,69%	1,571258			13,69%	1,571258	13,69%	1,571258	-	-			-	-			23 483 841 211
2013.12.31	10,58%	1,382096			10,58%	1,382096	10,58%	1,382096	-	-			-	-			30 451 538 531
2012.12.28	0,21%	1,249893			0,21%	1,249893	0,21%	1,249893	-	-			-	-			36 944 043 059

- Az Alap 2012. június 21-én hozamot fizetett, a kifizetett hozam mértéke befektetési jegyenként 0,6428 forint volt. A táblázatban szereplő 2012. évi hozamadat a kifizetett hozammal korrigált teljesítmény.
- A „D” jelű euro sorozat 2016. november 21-én, az „U” jelű dollár sorozat 2017. szeptember 1-én indult.
- Az „A180”, „D180” és „U180” sorozatok forgalmazása 2020. március 26-án indult.
- Az árfolyamváltozás százalékos mértéke a befektető által elérhető vagyonnövekedést mutatja be, amennyiben a teljes évben megtartotta befektetését. A fenti hozamok nem jelentenek garanciát a jövőre nézve és nincsenek összefüggésben az Alap jövőbeni hozamaival. A közölt hozam adatok nominálisak és az adott naptári évre vonatkoznak. Az adott sorozat indulásának évében a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

II. Vagyonkimutatás

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2022.01.03.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Árúházható értékpapírok				2 969 628 876	3,85
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	97 703 506	0,13
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	973 279 000	1,28
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	495 016 500	0,64
D220629	HUF	HU0000523891	300 000 000	296 220 300	0,38
USTRE 220111	USD	US912796Q898	3 400 000	1 107 409 570	1,44
Ingatlanok				60 668 692 200	78,72
Banki egyenlegek				16 092 647 843	20,88
Folyós zám Ia - EUR				3 799 773 895	4,93
Folyós zám Ia - HUF				12 211 869 517	15,84
Folyós zám Ia - USD				81 004 331	0,11
Követelések				294 589 662	0,38
Határidős ügyletek				294 589 662	0,38
Egyéb eszközök				2 659 440 848	3,45
Egyéb követelések				2 659 440 848	3,45
Összes eszköz				82 684 999 429	107,28
Kötelezettségek				-5 611 825 024	-7,28
Egyéb kötelezettségek				-5 275 349 327	-6,84
Határidős ügyletek				-336 475 697	-0,44
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				22 236 736 269 HUF	
Unitok száma				8 387 903 210	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,651048 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				140 902 258 HUF	
Unitok száma				123 558 518	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,140369 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				5 314 279 HUF	
Unitok száma				1 833 501	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,898433 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				9 658 805 113 HUF	
Unitok száma				3 320 355 533	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,908967 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				91 426 989,45 EUR	
Unitok száma				62 749 847	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,457007 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat					
Nettó eszközérték				1 481 372,35 EUR	
Unitok száma				1 315 886	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,125760 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				32 579 375,42 USD	
Unitok száma				22 228 694	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,465645 USD	
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat					
Nettó eszközérték				420 013,55 USD	
Unitok száma				342 759	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,225390 USD	

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
Ingtalanok*				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
Határidős 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
Határidős 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	

Kbftv 6. számú melléklet alapján

*Ingtalanok értéke 2022.12.30-án: 66.161.725.253,-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 2022.01.03-án	8 387 903 210
2022. évben eladott befektetési jegyek	475 545 172
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 713 314 452
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	7 150 133 930
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2023.01.02-án	21 335 555 899
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.01.02-án	2,983938

Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	123 558 518
2022. évben eladott befektetési jegyek	19 049 526
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	927 167
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	141 680 877
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2023.01.02-án	182 263 764
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.01.02-án	1,286439

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	1 833 501
2022. évben eladott befektetési jegyek	-
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	890 930
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	942 571
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2023.01.02-án	3 069 479
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.01.02-án	3,256496

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	3 320 355 533
2022. évben eladott befektetési jegyek	43 084 814
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	785 335 723
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	2 578 104 624
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2023.01.02-án	8 426 110 403
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.01.02-án	3,268335

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	62 749 847
2022. évben eladott befektetési jegyek	5 589 039
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	8 347 722
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	59 991 164
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2023.01.02-án	91 130 381
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.01.02-án	1,519063

Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	1 315 886
2022. évben eladott befektetési jegyek	224 945
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	40
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	1 540 791
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2023.01.02-án	1 806 722
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.01.02-án	1,172594

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	22 228 694
2022. évben eladott befektetési jegyek	1 988 087
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 680 096
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	22 536 685
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2023.01.02-án	34 836 593
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.01.02-án	1,545773

Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	342 759
2022. évben eladott befektetési jegyek	23 202
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	3 833
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.01.02-án	362 128
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2023.01.02-án	469 206
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2023.01.02-án	1,295690

IV. A befektetési Alap összetétele

2022.12.31.

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				15 037 794 261	18,70
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
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
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				15 037 794 261	18,70
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				21 335 555 899	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat / HUF				182 263 764	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				3 069 479	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				8 426 110 403	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				91 130 381	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat / EUR				1 806 722	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				34 836 593	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat / USD				469 206	

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

Ingatlan érték

2022-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 külföldi 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 stratégiájának megfelelően az Alap 2022-ben is jelentős, 80% körüli ingatlan kitettséggel futott.

Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében az Alapkezelő 2022-t megelőzően számos kisebb értékű ingatlant értékesített, 2022-ben viszont mindössze egy lakóingatlan értékesítésére került sor. Az ingatlanok összértéke 2022 végén így 165,4 millió euró volt, ami kis emelkedést jelez a 2021. év végi 164,4 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 82,5% volt. Az ingatlan érték változásban bérlő mozgások, futamidő változások, illetve egyéb bérleti szerződés módosítások, valamint piaci befektetési hozam változások nyomán végrehajtott ingatlan átértékelések játszottak szerepet. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 18,7%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2022. december 30-án.

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 2022. december 30-i fordulónappal az Alap hitellel nem rendelkezett, de 47,5 millió EUR hitelkeret a rendelkezésére állt.

V. A befektetési Alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2022.	<i>Nagyságrend: eft</i>
Értékesítés nettó árbevétele	8 259 883
Közvetített szolgáltatások értéke	2 394 672
Egyéb értékesítés bevétele	0
Parkolási díjbevétele	0
Kapott bérleti díj	5 804 666
Továbbszámlázott építményadó	0
Marketing díjbevétele	55 535
Kezelési díjbevétele	0
Jutalékbevétele	5 010
Egyéb bevételek	239 792
Értékesített tárgyi eszközök bev.	216 176
Kapott kötbér, kés. kamat, bánatpénz	10 086
Követelések értékveszt. visszaír.	5 248
Egyéb bevételek	8 282
ELÁBÉ	2 394 672
Pénzügyi műveletek bevételei	5 399 799
Folyószámla kamat	34 875
Értékpapírok kamata	53 321
Egyéb kapott kamat	885 453
Árfolyamnyereség	267 715
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	2 708
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	4 155 727
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 604 988
Folyószámla kamat	0
Fizetett hitelkamat	0
Árfolyamvesztés	258 609
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	90 586
Forward ügyletek vesztesége	2 255 793
A működési költségek	4 341 450
Nyomtatványok	0
Ingatlan értékbecslési díj	20 582
Mérlegvizsgálat	810
Könyvvizetés	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	14 347
Épület egyéb szolgáltatás	113 364
Üzemeltetési díj	417 668
Üzemeltetési veszteség	0
Bérlő közvetítés	20 005
Reklám, hirdetés, média	64 917
Szakértői díjak, tanácsadás	0
Referencia index szolgáltatási díj	632
Idegen szolgáltatás	639
Egyéb illetékdíjak	0
MNB felügyeleti díj	28 324
Bankforgalmi jutalék	53 136
Keler díj	121
WARP díj	178
LEI kód fenntartási díj	7
Alapkezelő költsége	1 212 525
Letétkezelő költsége	96 694
Biztosítás	4 176
Ingatlan écs	2 285 824
Egyéb eszközök écs	301

Egyéb ráfordítások	60 785
Értékesített tárgyi eszközök kszé	0
Káresemányekkel kapcs. ráf.ok	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	154
Követelések elszámolt éve	0
Leírt követelések	0
Építményadó	250 294
Továbbszámlázott építményadó	-230 391
Önellenzési pótlék	339
MNB különadó	40 383
Egyéb ráfordítások	6
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	4 497 579
Felosztott jövedelem	0
Újra befektetett jövedelem	4 497 579
Értékpapírok értékkülönbözete	-183 048
Kötvények	-183 048
- kamatokból, osztalékból	21 302
- egyéb	-204 350

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

Vagyonelem					Megoszlás
Bankbetétek	15 734 718		1 851 182		2,24%
lekötött betét	0		0		0,00%
Ingatlanok	60 668 692		66 198 360		80,09%
Parkway (Könyves Kálmán Krt.)	19 910 502		21 007 121		25,41%
Dombóvári fiók	0		0		0,00%
Komáromi fiók	41 328		0		0,00%
Gyöngyösi fiók	164 943		188 118		0,23%
Kecskeméti fiók	594 090		672 020		0,81%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	2 093 706		2 307 842		2,79%
Dunaújvárosi fiók I.	60 624		68 986		0,08%
Dunaújvárosi fiók II.	129 780		147 549		0,18%
Andrássy úti fiók	635 049		704 040		0,85%
Westpoint	1 940 940		2 101 313		2,54%
Veszprém Jost	2 981 889		3 320 874		4,02%
Dévai Center	5 246 073		5 832 043		7,06%
BAT Log. Raktárk. Pécs	1 703 304		1 915 196		2,32%
MBC	2 724 696		3 217 610		3,89%
Nagykanizsai fiók	222 507		254 159		0,31%
Dana Csarnok	3 781 512		4 273 469		5,17%
Ajkai fiók	135 423		153 696		0,19%
Érdi fiók	213 282		242 952		0,29%
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	158 670		180 113		0,22%
BCW	2 986 686		3 307 666		4,00%
Dana II.	1 608 840		1 805 928		2,19%
Szinvapark	6 581 115		7 361 398		8,91%
Rózsakert	6 753 733		7 135 657		8,63%
Egyéb berendezés	0		610		0,00%
Vagyonelem	Időszak nyitóállomány		Időszak záróállomány		Megoszlás
	tőzsdei ép.	tőzsdén kiv. ép.	tőzsdei ép.	tőzsdén kiv. ép.	
Értékpapírok	2 969 411		15 037 207		18,20%
2027/B MÁK	0		523 096		0,63%
2023/C MÁK	973 154		376 453		0,46%
2021/A MÁK	1 107 410		0		0,00%
2023/B MÁK	97 688		100 498		0,12%
D210113	494 938		0		0,00%
D210421	0		0		0,00%
USTRE210105	0		0		0,00%
D220629	296 221		0		0,00%
USTRE23105	0		1 840 438		2,23%
BELG230112	0		600 267		0,73%
AUS230126	0		11 596 455		14,03%
Ingatlankészletek	0		0		0,00%
közvetített szolgáltatás	0		0		0,00%
Követelések	1 418 138		1 958 600		2,37%
Aktív időbeli elhatárolás	90 019		272 429		0,33%
Származtatott ügyletek ért. kül.	-41 886		-146 066		-0,18%
Vagyonelem	Időszak nyitóállomány		Időszak záróállomány		Megoszlás
Hitelek	0		0		0,00%
RBH hitel (EUR/HUF)	0		0		0,00%
Egyéb kötelezettségek	-987 838		-1 251 918		-1,51%
Passzív időbeli elhatárolás	-1 095 501		-1 271 196		-1,54%

VI. Származtatott ügyletek

2022. évi kötött ügyletek

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2022.01.03	2022.01.05	határidős	vétel	10 000 000	EUR	deviza
2022.01.03	2022.04.13	határidős	eladás	10 000 000	EUR	deviza
2022.01.03	2022.01.05	határidős	vétel	4 180 000	EUR	deviza
2022.01.03	2022.01.05	határidős	vétel	321 514	EUR	deviza
2022.01.03	2022.04.13	határidős	eladás	4 180 000	EUR	deviza
2022.01.03	2022.04.13	határidős	eladás	321 514	EUR	deviza
2022.01.03	2022.03.30	határidős	vétel	96 000	EUR	deviza
2022.01.10	2022.01.12	határidős	eladás	10 000 000	EUR	deviza
2022.01.10	2022.03.30	határidős	vétel	10 000 000	EUR	deviza
2022.01.10	2022.01.12	határidős	eladás	119 300	EUR	deviza
2022.01.10	2022.01.12	határidős	eladás	1 464 028	EUR	deviza
2022.01.10	2022.03.30	határidős	vétel	119 300	EUR	deviza
2022.01.10	2022.03.30	határidős	vétel	1 464 028	EUR	deviza
2022.01.13	2022.03.30	határidős	vétel	2 400 000	EUR	deviza
2022.01.17	2022.01.19	határidős	vétel	9 000 000	EUR	deviza
2022.01.17	2022.05.04	határidős	eladás	9 000 000	EUR	deviza
2022.01.24	2022.01.26	határidős	eladás	61 385	USD	deviza
2022.01.24	2022.01.26	határidős	eladás	4 848 550	USD	deviza
2022.01.24	2022.05.11	határidős	vétel	61 385	USD	deviza
2022.01.24	2022.05.11	határidős	vétel	4 848 550	USD	deviza
2022.02.07	2022.02.09	határidős	vétel	14 970 000	EUR	deviza
2022.02.07	2022.05.25	határidős	eladás	14 970 000	EUR	deviza
2022.02.09	2022.03.30	határidős	vétel	43 000	EUR	deviza
2022.02.14	2022.02.16	határidős	vétel	13 847 729	EUR	deviza
2022.02.14	2022.02.16	határidős	vétel	307 100	EUR	deviza
2022.02.14	2022.06.01	határidős	eladás	13 847 729	EUR	deviza
2022.02.14	2022.06.01	határidős	eladás	307 100	EUR	deviza
2022.02.16	2022.05.04	határidős	eladás	1 600 000	EUR	deviza
2022.02.21	2022.02.23	határidős	vétel	10 000 000	EUR	deviza
2022.02.21	2022.06.08	határidős	eladás	10 000 000	EUR	deviza
2022.02.28	2022.03.02	határidős	vétel	11 743 214	EUR	deviza
2022.02.28	2022.06.15	határidős	eladás	11 743 214	EUR	deviza
2022.03.09	2022.06.01	határidős	eladás	26 000	EUR	deviza
2022.03.09	2022.04.13	határidős	vétel	3 900 000	EUR	deviza
2022.03.21	2022.04.13	határidős	eladás	2 600 000	EUR	deviza
2022.03.21	2022.04.13	határidős	eladás	23 000	EUR	deviza
2022.03.28	2022.03.30	határidős	eladás	258 300	EUR	deviza
2022.03.28	2022.03.30	határidős	eladás	13 864 028	EUR	deviza
2022.03.28	2022.07.06	határidős	vétel	258 300	EUR	deviza
2022.03.28	2022.07.06	határidős	vétel	13 864 028	EUR	deviza
2022.04.11	2022.04.13	határidős	vétel	12 880 000	EUR	deviza
2022.04.11	2022.04.13	határidős	vétel	344 514	EUR	deviza
2022.04.11	2022.07.27	határidős	eladás	12 880 000	EUR	deviza
2022.04.11	2022.07.27	határidős	eladás	344 514	EUR	deviza
2022.04.13	2022.05.04	határidős	eladás	1 620 000	EUR	deviza
2022.05.02	2022.05.04	határidős	vétel	12 220 000	EUR	deviza
2022.05.02	2022.08.10	határidős	eladás	12 220 000	EUR	deviza
2022.05.09	2022.05.11	határidős	eladás	4 848 550	USD	deviza

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2022.05.09	2022.05.11	határidős	eladás	61 385	USD	deviza
2022.05.09	2022.08.17	határidős	vétel	4 848 550	USD	deviza
2022.05.09	2022.08.17	határidős	vétel	61 385	USD	deviza
2022.05.23	2022.05.25	határidős	vétel	14 970 000	EUR	deviza
2022.05.23	2022.08.31	határidős	eladás	14 970 000	EUR	deviza
2022.05.30	2022.06.01	határidős	vétel	13 847 729	EUR	deviza
2022.05.30	2022.06.01	határidős	vétel	333 100	EUR	deviza
2022.05.30	2022.09.07	határidős	eladás	13 847 729	EUR	deviza
2022.05.30	2022.09.07	határidős	eladás	333 100	EUR	deviza
2022.06.07	2022.06.08	határidős	vétel	10 000 000	EUR	deviza
2022.06.07	2022.09.14	határidős	eladás	10 000 000	EUR	deviza
2022.06.13	2022.06.15	határidős	vétel	11 743 214	EUR	deviza
2022.06.13	2022.09.21	határidős	eladás	11 743 214	EUR	deviza
2022.06.14	2022.07.27	határidős	vétel	2 000 000	EUR	deviza
2022.07.04	2022.07.06	határidős	eladás	13 864 028	EUR	deviza
2022.07.04	2022.07.06	határidős	eladás	258 300	EUR	deviza
2022.07.04	2022.10.12	határidős	vétel	12 427 000	EUR	deviza
2022.07.04	2022.10.12	határidős	vétel	235 000	EUR	deviza
2022.07.06	2022.09.07	határidős	eladás	23 700	EUR	deviza
2022.07.14	2022.07.27	határidős	vétel	1 600 000	EUR	deviza
2022.07.14	2022.08.10	határidős	eladás	2 500 000	EUR	deviza
2022.07.22	2022.07.28	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2022.07.25	2022.07.27	határidős	vétel	9 280 000	EUR	deviza
2022.07.25	2022.07.27	határidős	vétel	344 514	EUR	deviza
2022.07.25	2022.11.09	határidős	eladás	9 280 000	EUR	deviza
2022.07.25	2022.11.09	határidős	eladás	344 514	EUR	deviza
2022.08.04	2022.09.14	határidős	eladás	1 700 000	EUR	deviza
2022.08.08	2022.08.10	határidős	vétel	14 720 000	EUR	deviza
2022.08.08	2022.11.30	határidős	eladás	14 720 000	EUR	deviza
2022.08.15	2022.08.17	határidős	eladás	4 848 550	USD	deviza
2022.08.15	2022.08.17	határidős	eladás	61 385	USD	deviza
2022.08.15	2022.12.07	határidős	vétel	4 848 550	USD	deviza
2022.08.15	2022.12.07	határidős	vétel	61 385	USD	deviza
2022.08.26	2022.09.07	határidős	eladás	23 000	EUR	deviza
2022.08.29	2022.08.31	határidős	vétel	14 970 000	EUR	deviza
2022.08.29	2022.12.21	határidős	eladás	14 970 000	EUR	deviza
2022.09.05	2022.09.07	határidős	vétel	13 847 729	EUR	deviza
2022.09.05	2023.01.18	határidős	eladás	13 847 729	EUR	deviza
2022.09.05	2022.09.07	határidős	vétel	379 800	EUR	deviza
2022.09.05	2023.01.18	határidős	eladás	379 800	EUR	deviza
2022.09.06	2022.11.09	határidős	eladás	1 200 000	EUR	deviza
2022.09.06	2022.11.09	határidős	eladás	15 000	EUR	deviza
2022.09.12	2022.09.14	határidős	vétel	11 700 000	EUR	deviza
2022.09.12	2023.01.25	határidős	eladás	11 700 000	EUR	deviza
2022.09.19	2022.09.21	határidős	vétel	11 743 214	EUR	deviza
2022.09.19	2023.02.01	határidős	eladás	11 100 000	EUR	deviza
2022.09.29	2022.10.26	határidős	eladás	1 630 000	USD	deviza
2022.09.29	2022.10.26	határidős	eladás	12 400	USD	deviza
2022.09.29	2022.11.09	határidős	vétel	1 960 000	EUR	deviza

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2022.09.29	2022.11.09	határidős	vétel	8 900	EUR	deviza
2022.09.29	2023.02.15	határidős	vétel	2 900 000	EUR	deviza
2022.09.29	2023.02.15	határidős	vétel	55 000	EUR	deviza
2022.09.29	2023.01.18	határidős	eladás	1 330 000	EUR	deviza
2022.09.29	2023.01.18	határidős	eladás	10 400	EUR	deviza
2022.10.10	2022.10.12	határidős	eladás	12 427 000	EUR	deviza
2022.10.10	2022.10.12	határidős	eladás	235 000	EUR	deviza
2022.10.10	2023.02.22	határidős	vétel	12 427 000	EUR	deviza
2022.10.10	2023.02.22	határidős	vétel	235 000	EUR	deviza
2022.10.11	2022.11.09	határidős	vétel	1 520 000	EUR	deviza
2022.10.11	2022.11.09	határidős	vétel	23 600	EUR	deviza
2022.10.11	2023.02.22	határidős	eladás	2 920 000	EUR	deviza
2022.10.11	2023.02.22	határidős	eladás	50 000	EUR	deviza
2022.10.21	2022.11.09	határidős	eladás	29 000	EUR	deviza
2022.10.21	2022.12.07	határidős	eladás	850 000	USD	deviza
2022.10.24	2022.10.26	határidős	vétel	1 630 000	USD	deviza
2022.10.24	2022.10.26	határidős	vétel	12 400	USD	deviza
2022.10.24	2023.03.08	határidős	eladás	1 630 000	USD	deviza
2022.10.24	2023.03.08	határidős	eladás	12 400	USD	deviza
2022.11.07	2022.11.09	határidős	vétel	7 000 000	EUR	deviza
2022.11.07	2022.11.09	határidős	vétel	356 014	EUR	deviza
2022.11.07	2023.03.22	határidős	eladás	7 000 000	EUR	deviza
2022.11.07	2023.03.22	határidős	eladás	356 014	EUR	deviza
2022.11.21	2022.12.07	határidős	eladás	13 000	USD	deviza
2022.11.28	2022.11.30	határidős	vétel	14 720 000	EUR	deviza
2022.11.28	2023.04.05	határidős	eladás	14 720 000	EUR	deviza
2022.12.05	2022.12.07	határidős	eladás	3 998 550	USD	deviza
2022.12.05	2022.12.07	határidős	eladás	48 385	USD	deviza
2022.12.05	2023.04.19	határidős	vétel	3 998 550	USD	deviza
2022.12.05	2023.04.19	határidős	vétel	48 385	USD	deviza
2022.12.15	2023.01.05	határidős	eladás	20 000 000	EUR	deviza
2022.12.19	2022.12.21	határidős	vétel	4 970 000	EUR	deviza
2022.12.19	2023.02.01	határidős	eladás	4 970 000	EUR	deviza
2022.12.19	2022.12.21	határidős	vétel	10 000 000	EUR	deviza
2022.12.19	2023.03.22	határidős	eladás	10 000 000	EUR	deviza
2022.12.27	2023.01.26	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2022.12.27	2023.03.22	határidős	eladás	38 000	EUR	deviza
2022.12.28	2023.01.18	határidős	vétel	1 700 000	EUR	deviza

Nyitott pozíció 2022.12.31. állapot szerint:

Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Aktuális névérték	Deviza	Mögöttes termék
2023.01.18	határidős	Vétel	1 700 000	EUR	deviza
2023.01.26	határidős	Eladás	3 000 000	EUR	deviza
2023.03.22	határidős	Eladás	38 000	EUR	deviza
2023.02.01	határidős	Eladás	4 970 000	EUR	deviza
2023.03.22	határidős	Eladás	10 000 000	EUR	deviza
2023.01.05	határidős	Eladás	20 000 000	EUR	deviza
2023.04.19	határidős	Vétel	3 998 550	USD	deviza
2023.04.19	határidős	Vétel	48 385	USD	deviza
2023.04.05	határidős	Eladás	14 720 000	EUR	deviza
2023.03.22	határidős	Eladás	7 000 000	EUR	deviza
2023.03.22	határidős	Eladás	356 014	EUR	deviza
2023.03.08	határidős	Eladás	1 630 000	USD	deviza
2023.03.08	határidős	Eladás	12 400	USD	deviza
2023.02.22	határidős	Eladás	2 920 000	EUR	deviza
2023.02.22	határidős	Eladás	50 000	EUR	deviza
2023.02.22	határidős	Vétel	12 427 000	EUR	deviza
2023.02.22	határidős	Vétel	235 000	EUR	deviza
2023.01.18	határidős	Eladás	1 330 000	EUR	deviza
2023.01.18	határidős	Eladás	10 400	EUR	deviza
2023.02.15	határidős	Vétel	2 900 000	EUR	deviza
2023.02.15	határidős	Vétel	55 000	EUR	deviza
2023.02.01	határidős	Eladás	11 100 000	EUR	deviza
2023.01.25	határidős	Eladás	11 700 000	EUR	deviza
2023.01.18	határidős	Eladás	13 847 729	EUR	deviza
2023.01.18	határidős	Eladás	379 800	EUR	deviza

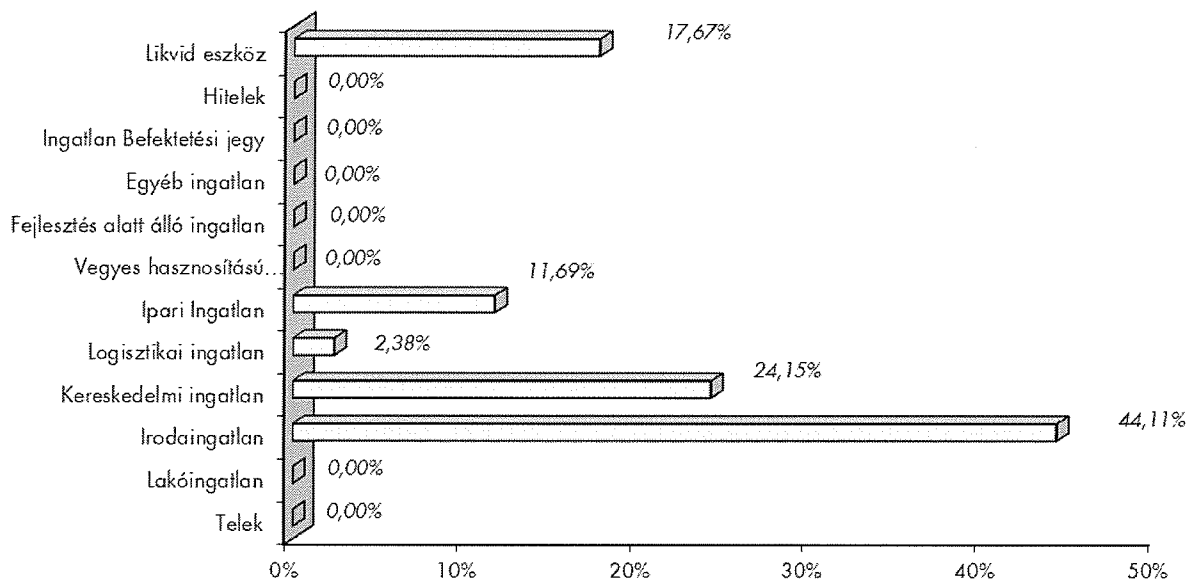
Az Alapkezelő a származtatott ügyleteket az Alap devizakitettségének fedezésére használja. A portfólióba a deviza kockázatot a többnyire euróban meghatározott bérleti díjat termelő, ezért jellemzően euróban értékelt ingatlanok emelik be, amit az Alapkezelő deviza forward ügyletekkel semlegesíthet. Az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

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljeshozam-csereügyleteket 2022-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 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 (2023.01.03):



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

Az Alapnak nem volt ingatlan finanszírozási hitele.

Az Alapkezelő által (Befektetési Alap képviselésében) 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: 2024.02.28.

A kölcsön aktuális tőke összege: 47.500.000,- EUR

A hitel lehívás összege: 0,- EUR

A kölcsön kamata: változó

VIII. Adatok az ingatlan portfolióról

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, Kísfaludy 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 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, 2021. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		183 024 000	0	0	183 024 000
Irodaingatlan		32 808 887 000	0	0	32 808 887 000
Kereskedelmi ingatlan		7 364 428 200	10 236 798 000	0	17 601 226 200
Logisztikai ingatlan		0	1 703 304 000	0	1 703 304 000
Ipari ingatlan		0	8 272 241 000	0	8 272 241 000
Vegyves hasznosítású ingatlan		0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		40 356 348 200	20 312 343 000	0	60 668 692 200

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		35 465 752 250	0	0	35 465 752 250
Kereskedelmi ingatlan		8 019 809 251	11 396 718 502	0	19 416 527 753
Logisztikai ingatlan		0	1 915 196 250	0	1 915 196 250
Ipari ingatlan		0	9 400 271 500	0	9 400 271 500
Vegyves 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	22 712 186 252	0	66 197 747 753

Adatok: 2022. december 31. illetve 2022. év

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2022.	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2022.	Fajlagos bérleti díjbevétel 2022.	Fajlagos ingatlan értékek 2022.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	2 828 676 181	HUF	90%	7,98%	55 003	677 616	7,94%
Kereskedelmi ingatlan	1 818 783 088	HUF	95%	9,37%	45 635	483 912	7,69%
Logisztikai ingatlan	151 602 927	HUF	100%	7,92%	19 666	248 436	12,44%
Ipari ingatlan	986 007 862	EUR	100%	10,49%	25 059	232 243	12,26%
Vegyves hasznosítású ingatlan	-	HUF, EUR	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	HUF	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	5 785 070 058						8,59%

* 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.

	2020	2021	2022
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	89,24%	78,72%	82,33%
Bérelti szerződések átlagos futamideje	3,92 év	3,48 év	2,91 év
Bérlők, vevők száma	188	182	188
Bérelti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,59	1,61	1,53
Tőkeáttétel*	16,72%	0,00%	0,00%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2020	2021	2022
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	437 793 614	551 705	216 176 012
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	65 364 950	-2 487 660	17 368 468
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	-1 169 298 366	-2 235 917	1 899 935 122
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	14 256 820	9 868 104	18 364 884
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	1 032 849	0	0
Ingatlan üzemeltetési költségek	808 051 828	865 922 188	471 469 444
Ingatlan közmű költségek	546 515 044	479 568 360	1 058 834 682
Ingatlan karbantartási költségek	443 653 877	619 865 803	630 472 887
Ingatlan biztosítási költségek	3 923 230	3 877 164	4 176 142
Ingatlanadók	256 105 809	250 253 860	250 293 058
Ingatlan értékbecslési költségek	30 326 350	25 355 520	20 582 060
Ingatlanügynöki jutalékok	6 177 560	33 560 382	25 984 744
Jogi költségek	8 367 325	20 430 922	10 235 564
Bankköltségek	8 875 061	10 668 032	11 237 559
Kamatköltség	31 319 039	36 609 526	41 897 985

* 400,25 HUF/EUR árfolyamon számítva

IX. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Sem az Alapkezelő tevékenységi körében, sem a tulajdonosi szerkezetében nem következett be változás 2022-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 dinamikusan emelkedett 2022-ben is, a 2021. év végi 235 milliárd forintos állomány 12 hónap leforgása alatt 371 milliárd forintra emelkedett. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése így 4,53%-ra emelkedett a 2021. év végi 3,35%-ról.

Az Alapkezelő 2022-ben új alapot nem indított, viszont megkezdte két új alap indításának előkészítését, illetve az egyik alap esetében az indítás felügyeleti engedélyeztetését. Az Alapkezelő az év végén változatlanul 15 befektetési alapot kezelt.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. A 2022-es év pénzügyi és ingatlanpiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

2022-ben tovább romlott a hazai inflációs helyzet, az áremelkedés üteme minden korábbi várakozást felülmúlt. A magyar gazdaságot egyébként is erős belső inflációs nyomás jellemezte a gyors bérkiáramlás miatt, az orosz-ukrán háború februári kitörésének következményei (nyersanyagár-sokk), illetve a tavaszi országgyűlési választásokat megelőző jelentős költségvetési élénkítés (SZJA-visszatérítés által fűtött kereslet) azonban súlyosbították a helyzetet. A fenti tényezők hatására 7,4%-ról 24,5%-ra gyorsult az éves bázisú infláció tavaly Magyarországon, amire az 1990-es évek második fele óta nem volt példa.

A magas infláció, a háború okozta befektetői kockázatkerülési magatartás erősödése, a magyar gazdaság egyensúlyi helyzetének gyors és jelentős romlása, illetve ezekkel összefüggésben a forint hirtelen leértékelődése kényszerpályára állította a Magyar Nemzeti Bankot, amely január és szeptember között 4%-ról 13%-ra emelte irányadó egyhetes betét kamatát. Azonban ez sem tudta megállítani a forint zuhanását, az árfolyam ugyanis októberben a 430-as szint fölé ugrott az euróval szemben. Erre válaszul az MNB bevezette új irányadó eszközként az egynapos betéti rátát, melynek kamatát 18%-ban határozta meg. Ez a rendkívüli, 500 bázispontos kamatemelés már elegendő volt ahhoz, hogy a forint szabadesését megállítsa, és stabilizálja a hazai pénzügyi piacokat.

A rendkívül kedvezőtlen belső és külső környezet, illetve az ezzel párhuzamosan drámai mértékben megemelkedett hazai kamatszintek következtében 2022-ben folytatódott a 2021-ben elkezdődött drasztikus hozamemelkedés a magyar kötvénypiacon. A hozamok a görbe rövid oldalán az MNB szigorítása miatt valóságosan kilóttak, a DKJ-hozamok több mint 10%-ponttal emelkedtek. Ahogy haladunk a hozamgörbe hosszú lejáratú szegmensébe irányába, úgy volt egyre kisebb mértékű a bázispontban mért hozamemelkedés, azonban még a 10 éves és annál hosszabb papírok esetében is 400 bázispont körüli emelkedést láthattunk. Emiatt a MAX-index összességében példátlan, több mint 16%-os eséssel zárta a 2022-es évet. Igaz, 25%-os mínuszban is tartózkodott október közepén az index, mielőtt az MNB bejelentette volna a hazai piacokat stabilizáló rendkívüli kamatemelését.

A hazai ingatlanpiac

2022-ben 994 millió euró értékben rögzítettünk befektetési tranzakciókat. A pandémia okozta globális gazdasági bizonytalanság miatt a befektetők jellemzően elhalasztották befektetési döntéseiket 2020-ban. 2021-ben Magyarországon és regionális szinten is érezhető volt a befektetési piac regenerálódása, míg a 2022-es első féléves befektetési volumen megközelítette a 2021 első félévében regisztráltat, ugyanakkor a lezárt tranzakciók többsége még az előző évhez kötődött. A 2022-es év második felében a folyamatban lévő tárgyalások azonban megtorpantak. Az emelkedő kamatlábak, a magas infláció és a drasztikusan emelkedő építési és működési költségek következtében megindult az ingatlanok átárazódása, és a prime hozamok emelkedése.

A magyar piacot tradicionálisan az irodabefektetések dominálják, de 2022 első félévében erős kereslet mutatkozott az ipari-logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok iránt is. Az éves befektetési volumen 22%-át ipari ingatlanok tették ki, az irodák részesedése 35% volt, míg a kiskereskedelmi ingatlanok részesedése 28%-ot tett ki. A hotel piac a teljes befektetési volumen 10%-át tette ki. A kiskereskedelem magas részesedése egy nagy volumenű, országokon átívelő befektetési tranzakciónak köszönhető, amely során az Adventum megvásárolta a Tesco 18 magyarországi és csehországi üzletét. Az év legnagyobb irodapiaci tranzakciója 2022 negyedik negyedévében zárult le, amely során a Groupama megvásárolta a Green Court irodaházat. A hazai befektetők továbbra is aktívak, az éves volumen 60%-át magyar befektetők hajtották végre.

2022 végén 4,25 millió négyzetméter modern irodaterületet tartunk nyilván a budapesti irodapiacon, amely 431 épület között oszlik meg. Az állomány döntő többsége spekulatív, azaz bérbeadásra fejlesztett irodaterület (82 százalék), míg a saját használatban lévő területek a piac 18 százalékát teszik ki. A Váci úti irodafolyosó továbbra is a legnagyobb alpiac az irodaállomány nagyságát tekintve, itt található a spekulatív/bérletre kínált budapesti irodaterületek 29 százaléka. Az alpiac mérete hamarosan eléri az 1 millió négyzetmétert.

2022-ben 267.425 négyzetméternyi irodaterület került átadásra, összesen 12 irodaházban. A 12 épületből 11 új átadás volt, valamint egy felújítás. A 12 épületből 4 saját tulajdonú fejlesztés. A korábban 2022-re időzített fejlesztések közül több átadása 2023 elejére tolódott át. Az új átadások volume így is a valaha regisztrált második legmagasabb érték, a 2009-ben rögzített rekord volumentól csak 16%-kal marad el.

A budapesti irodapiac keresleti szintje 2022-ben a pandémia kezdeti időszakához képest erősödést mutat, a pandémia óta a legmagasabb éves kereslet szintet regisztráltuk 391.670 négyzetméter bérbe adott területtel. Az üresedési ráta 2022 végére elérte a 11,3%-ot, ami éves összehasonlításban csak 2,1 százalékpontos növekedést jelent a dinamikus növekvő kínálat ellenére is. Az üresedés közép-európai összehasonlításban továbbra is az egyik legalacsonyabb. A nettó felszívás éves szinten 158.515 négyzetmétert tett ki, ami rendkívül magas érték.

A kereslet szerkezetét tekintve nem változott a korábbi évekhez képest: a keresletet továbbra is a nettó bérbeadás dominálja. A szerződeshosszabbítások és bővülések aránya nem változott a 2021-es adatokhoz viszonyítva, 2022-ben azonban jelentős mennyiségű saját tulajdonba vétel történt, ami az éves tranzakciók 13 százalékát teszi ki. Az új szerződések aránya 2022-ben 40 százalékról 30 százalékra csökkent.

2022 végére a CBD prime bérleti díj kivételével minden alpiacra a prime kínálati bérleti díjak enyhe emelkedését figyeltük meg az építési költségek folyamatos emelkedése miatt. A CBD prime bérleti díj jelenleg 24,5 euró/m²/hó, amit régiós összehasonlításban csak Prága előz meg 27 euró/m²/hó bérleti díjjal. Megjegyezzük, hogy a varsói irodák 2022. év végére érték el a budapesti prime bérleti díjszintet. A prime hozamszintekre 2022. negyedik negyedévének végén 5,5 százalékos szintet rögzítünk, de további emelkedésre számítunk. A budapesti irodák hozamszintje közép-európai összehasonlításban továbbra is vonzó az irodaingatlanok piacán. Budapestnél alacsonyabb hozamszintek Varsóban és Prágában mérhetők, Prágában jelenleg 4,5%, míg Varsóban 5% a prime hozamszint. Megjegyezzük, hogy minden régiós fővárosban hozamszint emelkedésre számítunk.

Budapesten és az agglomerációban 2022. végén 3,2 millió négyzetméter spekulatív ipar-logisztika területet tartottunk nyilván 207 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 90 százaléka található logisztikai parkokban, míg a fennmaradó 10 százalék városi logisztikai besorolású ingatlan. Az állomány 90 százaléka raktárterület, míg a fennmaradó mintegy 302 ezer négyzetméter irodaterület.

Az ipari-logisztika piacon 2022-ben 679.725 négyzetméter nagyságú keresleti volumen rögzítettünk, ami 7 százalékkal meghaladja a 2021-ben mért rekord magas keresletet. A kereslet 78 százalékát a nettó bérbeadások tették ki, azon belül is az új bérbeadások, valamint az előbérleti és a BTS tranzakciók domináltak. 2022 negyedik negyedévében rögzítettük a budapesti ipari és logisztikai piac valaha mért legnagyobb tranzakcióját, 118.400 négyzetméterre a CTP Sziget logisztikai parkban. A hosszabbítások a volumen 22 százalékát tették ki. A nettó abszorpció 2022-ben is, 2021-hez hasonlóan kiemelkedően magas értéket ért el, az éves érték 303.315 négyzetmétert tett ki.

2022-ben 333.210 négyzetméter új ipari területtel bővült a budapesti és Budapest környéki állomány, ami a 2021-es rekordérték után a második legmagasabb éves eredmény. Az új kínálat kiemelkedően magas előbérleti aránnyal rendelkezett, így az üresedési ráta továbbra is alacsony értéket mutat. 2022 negyedik negyedévének végén 3,83 százalékon állt. Az év végére lelassult az új átadások üteme, több 2022 végére tervezett átadás 2023 elejére csúszott. A folyamatban lévő projektek száma továbbra is magas, jelenleg 476.955 négyzetméternyi terület van építés alatt, amiből 2023-ban 358.000 négyzetméter átadása várható.

A kedvező piaci fundamentumok új piaci belépőket vonzottak, akik BTS, de akár spekulatív alapon is kívánnak a piacra fejleszteni. A szerződéses feltételek stabilak maradtak, a magas építési költségek azonban mind felfelé nyomják az új fejlesztések bérleti díját. Budapesten éves összehasonlításban 15,1 százalékos bérletidíj-növekedést regisztráltunk, jelenleg a prime bérleti díjak mértéke 5,35

euró/m²/hó. Közép-európai viszonylatban Magyarországot a cseh főváros előzi meg, ahol az ipar-logisztikai piacon jelentős áremelkedés következett be, két év alatt 4,25 euró/m²/hó-ról 7,5 euró/m²/hó-re emelkedtek a prime bérleti díjak. A varsói logisztikai piac 2022 végére érte utol a budapesti bérleti díjakat, Varsóban jelenleg 5,5 euró/m²/hó a prime bérleti díj.

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. 2022. decemberben a kiskereskedelem forgalmának volumene 3,9%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest. Az árucikkek széles körére kiterjedő, a kiskereskedelmi forgalomból 8,8%-kal részesedő csomagküldő és internetes kiskereskedelem volumene 7,1%-kal csökkent. A december elején kivezetett üzemanyag-ársapka következtében az üzemanyagtöltő állomások forgalmának volumennövekedése visszaesett. A teljes hónapban a forgalom volumene így 1,3%-kal nőtt.

A pozitív évkézdés ellenére júliusra jelentősen romlott a fogyasztói hangulatindex, elsősorban az inflációs aggodalmak miatt. A fogyasztói árak erőteljesen megugrottak az év második felében, a legnagyobb mértékben az élelmiszerek és a tartós fogyasztási cikkek árai emelkedtek. A kormány lakosságot támogató törekvései közül az egyes élelmiszerekre bevezetett árstopok továbbra is érvényben maradtak.

2022-ben a kiskereskedelmi piac bővülése mérsékelt volt. A meglévő központok tulajdonosai jellemzően felújításokra koncentrálnak: 2022 első negyedévében GoBuda néven újraindított az Euro Center Bevásárlóközpont, 2022 júniusában pedig a Campona felújítása fejeződött be. Mindkét bevásárlóközpont megújult műszaki tartalommal és bérleti mix-szel várja a látogatóit. A Corvin Áruház felújítása 2023 elejére csúszott, továbbá újraindult a Zugló City Center projekt, ami 10.000 négyzetméter területtel bővíti majd a fővárosi bevásárlóközpont állományt, várható átadása 2024. negyedik negyedév. A főváros környékén számos kisebb retail park fejlesztése van folyamatban.

A prime bérleti díjak 2021 első negyedéve óta stagnáltak a bevásárlóközpontok tekintetében, minimális emelkedés azonban 2022 második negyedévében megfigyelhető volt. A bevásárló központok esetében a prime bérleti díjat 90 euróra becsüljük. A retail parkok reziliensek voltak a pandémia időszakában a kijárási korlátozással szemben, a prime fővárosi parkok esetében a pandémia előtti időszakhoz képest bérleti díj növekedést regisztráltunk. 2022 végére tovább emelkedtek a bérleti díjaik, jelenleg 13 euró/nm/hó szinten állnak. A bevásárló utcáknál 2022 második felében bérleti díj csökkenést tapasztaltunk; a Váci utca esetében 110 eurós, a Fashion Street esetében pedig 95 eurós prime bérleti díjat becsülünk.

(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 2022-ben hozamot nem fizetett.

XI. Az Alapkezelő által az adott időszakra kifizetett javadalmazás

- a) Az Alapkezelő alkalmazottainak bruttó javadalmazásának teljes összege a 2022-es évre szólóan, rögzített és változó bontásban:

	Millió Ft
	2022. év
Rögzített jövedelem összesen:	270
Változó jövedelem összesen*:	116
Kedvezményezettak száma:	29
Közvetlenül az ÁÉKBV által kifizetett bármely összeg, beleértve a jutalékokat	0 Ft

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

- b) Az Alapkezelő ügyvezetőinek és azon munkavállalóinak, akik az alapok kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak, bruttó javadalmazásának teljes összege a 2022-es időszakra szólóan:

	Millió Ft
	2022. év
Felső vezetés	101
Kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottak	190
Teljes javadalmazásuk mértéke miatt a felső vezetéssel és a kockázatvállalásért felelős alkalmazottakkal azonos javadalmazási kategóriába tartozók, akiknek szakmai tevékenysége lényeges hatást gyakorol a kockázati profiljukra vagy a kezelésükben lévő befektetési alap kockázati profiljára	0

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

A Fix javadalmazás összege tartalmazza az alábbi elemeket: Bérjellegű kifizetések (alpbér, szabadság idejére járó kifizetés stb.), Pótlék jellegű kifizetések, 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 valamint a kilépéshez kapcsolódó, a törvény által előírtakon felüli kifizetések.

- d) Javadalmazási politika felülvizsgálata és változásai:

Az Alapkezelő felülvizsgálta a Javadalmazási Politikáját 2022-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 is változott 2022-ben. A Javadalmazási Politika első, a csoportszintű szabályok változás miatt szükségessé vált módosítását a Raiffeisen Alapkezelő Felügyelő Bizottsága 2022. június 20-án fogadta el, a szabályzat hatályba lépésének időpontja szintén 2022. június 20. volt. A Javadalmazási Politika második, a teljesítmény mérési és bónusz kifizetési rendszert érintő módosítását a Raiffeisen Alapkezelő Felügyelő Bizottsága 2022. november 29-én fogadta el, a szabályzat hatályba lépésének időpontja 2022. december 08. volt.

- e) Javadalmazási politika érdemi változásai:

A Javadalmazási politika kétszer módosult 2022 során. A módosítások során az alábbiak változtatások történtek a dokumentumban:

- a csoport szintű szabályzat változása miatti módosítások:

- o a munkaköri juttatás kifizetőségéhez kapcsolódó előfeltételek (minimális teljesítmény elvárások) meghatározása
- o a döntéshozó szervek szerepkörének felülvizsgálata
- o a cél bónusz szint felülvizsgálata egyes munkaköri csoportokban
- a teljesítmény mérési és bónusz kifizetési rendszer felülvizsgálata miatti módosítások:
 - o a cél bónusz szint felülvizsgálata egyes munkaköri csoportokban
 - o a bónuszkeret meghatározásának kiegészítése az Alapkezelő teljesítményére vonatkozó teljesítménymérővel

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

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

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

Az Alapkezelő – a Kbtv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett – a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-t bízta meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-re, mint ún. külső, független értékelőre ruházta át. Az Alap egyéb eszközeinek és kötelezettségeinek tekintetében az értékelési funkciót az Alapkezelő maga látja el a mindenkor érvényes Értékelési Politikájában leírtaknak megfelelően. Az Alapkezelő Értékelési Politikája 2015-ben megváltozott, melynek értelmében az illikvidnek minősített eszközök esetén az Árazási Bizottság dönt az értékeléshez alkalmazandó eljárásról. Az Alapban 2022.12.30-án nem voltak illikvidnek minősített értékpapírok.

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 árazása 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 kitétségre vonatkozó limit:

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

b) Az Alap teljes nettó kockázati kitétsége 2022.12.30-án: 100,00%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitétsége 2022.12.30-án: 154,34%

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 fenntartatja.

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

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

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

Az Oroszország által Ukrajna ellen indított katonai konfliktusra válaszul adott, Oroszországgal szemben bevezetett európai és amerikai gazdasági szankciók felvetették annak az extrém forgatókönyvnek is a lehetőségét, hogy valamelyik fél felfüggeszti az energiahordozók exportját/importját. Ezen lehetőségek beárnyosításának hatására, valamint a háború következményeképpen az Európai Unió energiaválsággal küzd, aminek hatásait közös fellépéssel igyekeznek enyhíteni: további rendkívüli árszint elérése esetén piaci korrekciós mechanizmus bevezetésével, az energiafüggettség csökkentésével, közös beszerzéssel, stb.

Ezzel párhuzamosan az Európai Unió tagállamai és több más nyugati hatalom jelentős szankciókkal sújtották Oroszországot, aminek köre azóta is szélesedik, illetve maga a háborús konfliktus esetében is van esély további eskalációra, tekintve, hogy a felek álláspontja nem közeledett, békekötési szándék egyik oldalról sem látható jelenleg.

Ezért az Alapkezelő - az ingatlanok bérlőivel együttműködve - szintén 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 került 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

A COVID-19 járvány, illetve annak kezelésére hozott intézkedések, majd az orosz-ukrán fegyveres konfliktus hatására az egészségügyi és geopolitikai kockázatok Európában, de különösen a közép-kelet-európai régióban jelentősen megemelkedtek 2020. év elejétől, amely események közvetett hatása elsősorban a kiemelkedően magas hazai, és az érdemben magasabb globális inflációs környezetben és jelentős jegybanki szigorításban jelentkezett. A fennálló geopolitikai és egészségügyi kockázatok, illetve a pénzromlás magas üteme, a magas kamatszint, ha tartós marad, hatással volt a hazai lakosság megtakarítási képességére és hajlandóságára, és így hatással lehet a befektetési alapok vonzerejére is.

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

- Befektetési jegyek forgalmazása: jelentős visszaváltási hullám nem került azonosításra, de 2022 második felében jellemzővé vált a negatív nettó forgalmazás heti szinten

- Refinanszírozás: jelentős likviditás kockázat nem került azonosításra a hitelkeret fenntartása mellett, a hitelkeret figyelembe vétele nélkül azonban az Alap likvid eszközeinek aránya 18% alá süllyedt az év végére, megközelítve a jogszabályi minimum elvárást
- Az Alap működésében változás, jelentős bizonytalanság nincs, jelenleg hitelre sincs szüksége az Alapnak, de jelentős mértékű hitelkeret áll a rendelkezésére, amivel együtt számolt likviditási arány meghaladta a 40%-ot 2022 végén
- Ingatlanok értékelése: jelentős értékváltozás nem került azonosításra
- 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 magasabb kamatkörnyezet közvetlen hatással volt az állampapírpiacon teljesítményére, illetve az állampapírpiacon elvárt hozamokra is. Többek között ennek egyik mellékhatásaként bontakozott ki egy rövid életű bankpánik 2023. márciusában az Egyesült Államokban, ami hamar átterjedt az európai bankrendszerre is. A pániknak több kisebb amerikai bank is áldozatul esett, Európában pedig a Credit Suisse csődjéhez vezetett. Bár ezekben az esetekben jelentős egyedi hatások is jelen voltak, szükségessé vált a vezető jegybankok rendszerszintű beavatkozása. A gyors intézkedéseknek köszönhetően a tőzsdei árfolyamokra is ható pánik hamar lecsengett, jelenleg úgy tűnik, nem alakult ki globális bizalmi válság.

A bankrendszert érintő fejlemények, illetve ezek következményei teljes mértékben nem becsülhetők, az Alapkezelő jelenleg nem azonosít olyan kockázatot, amelyek hatása jelentős lenne az Alap eszközeinek és forrásainak értékelésére, s melyek a mérlegfordulónapi értékeléshez képest a fentiek miatt jelentős változást okoztak volna és ezáltal bemutatandók lennének az éves jelentésben így további közzététel, illetve bemutatás nem szükséges. Az Alap sem közvetlen, sem közvetett Credit Suisse kitétséggel nem rendelkezett.

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, 2023. április 26.



Simon Péter Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.