

**Raiffeisen Ingatlan Alap**

*Éves beszámoló  
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 beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 85.171.712 E Ft, a tárgyévi eredmény 4.497.579 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”) összhangban.

### *A vélemény alapja*

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti 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 beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.-től (az „Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

### *Egyéb információk: Az üzleti jelentés*

Az egyéb információk az Alap 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint az Alap 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

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

Az Alapkezelő vezetése felelős az Alapra vonatkozó megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során az Alapkezelő vezetése felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint az Alapkezelő vezetése felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. Az Alapkezelő vezetésének a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

#### ***A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége***

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

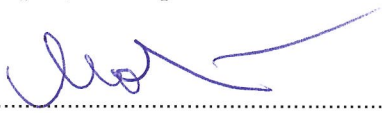
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

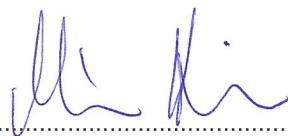
Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Budapest, 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

	eFt-ban 2021.12.31	eFt-ban 2022.12.31
<b>MÉRLEG</b>		
<b>A / Befektetett eszközök</b>	<b>60 669 427</b>	<b>66 198 360</b>
<b>I. Tárgyi eszközök</b>	<b>60 669 427</b>	<b>66 198 360</b>
1 Ingatlanok	16 915 685	15 158 888
2 Ingatlanok értékkülönbözete	43 629 588	50 478 288
3 Gépek, berendezések, felszerelések	735	612
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	123 419	560 572
6 Beruházásra adott előlegek	0	0
<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
<b>B / Forgóeszközök</b>	<b>20 122 267</b>	<b>18 846 989</b>
<b>I. Készletek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1 Ingatlankészletek	0	0
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
<b>II. Követelések</b>	<b>1 418 138</b>	<b>1 958 600</b>
1 követelések	1 435 569	1 970 783
2 követelések értékvesztése	-17 431	-12 183
3 külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4 forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
<b>III. Értékpapírok</b>	<b>2 969 411</b>	<b>15 037 207</b>
1 Értékpapírok	3 004 769	15 220 255
2 Értékpapírok értékelési különbözete	-35 358	-183 048
a kamatokból, osztalékból	7 532	21 302
b egyéb	-42 890	-204 350
<b>IV. Pénzeszközök</b>	<b>15 734 718</b>	<b>1 851 182</b>
1 Pénzeszközök	15 734 718	1 851 182
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
<b>C / Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>90 019</b>	<b>272 429</b>
1 aktív időbeli elhatárolások	90 019	272 429
2 aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
<b>D / Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>-41 886</b>	<b>-146 066</b>
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>80 839 827</b>	<b>85 171 712</b>
<b>E / Saját tőke</b>	<b>78 756 488</b>	<b>82 648 598</b>
<b>I. Induló tőke</b>	<b>39 270 675</b>	<b>37 252 689</b>
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	193 975 460	197 469 922
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-154 704 785	-160 217 233
<b>II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)</b>	<b>39 485 813</b>	<b>45 395 909</b>
1 Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-15 694 014	-20 878 328
2 Értékelési különbözet tartaléka	43 552 343	50 149 174
3 Előző évek eredménye	10 578 134	11 627 484
4 Tárgyévi eredmény	1 049 350	4 497 579
<b>F / Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G / Kötelezettségek</b>	<b>987 838</b>	<b>1 251 918</b>
<b>I. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>987 838</b>	<b>1 251 918</b>
<b>III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>H / Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 095 501</b>	<b>1 271 196</b>
<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>80 839 827</b>	<b>85 171 712</b>


Budapest, 2023. április 26.

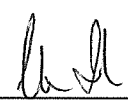
  
 Simon Péter János      Váradai Zoltán  
 az Alap képviselőjében

## Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFt-ban 2021.	eFt-ban 2022.
I Értékesítés nettó árbevétele	6 920 129	8 259 883
II Egyéb bevételek	24 222	239 792
III Elábé	1 892 726	2 394 672
IV Működési költségek	4 180 335	4 341 450
V Egyéb ráfordítások	55 131	60 785
VI Pénzügyi műveletek bevételei	1 603 312	5 399 799
VII Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 370 121	2 604 988
VIII Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>IX Tárgyévi eredmény</b>	<b>1 049 350</b>	<b>4 497 579</b>

Budapest, 2023. április 26.

  
Simon Péter János

  
Váradi Zoltán  
az Alap képviselőjében

## Kiegészítő melléklet

a 2022. december 31-ével végződő évrre

### 1. Általános gazdálkodási körülmények

A Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban: Alap) 2002.10.09-én került nyilvántartásba vételre a PSZÁF-nál 3.000.000.000,- forint induló saját tőkével. A befektetési jegyek névértéke: 1,- Ft. Az újonnan kibocsátott befektetési jegy sorozatok első forgalmazási napjától az elsődleges forgalombahozatal során az "A" sorozatú Befektetési jegyeket kizárólag Lakossági befektetők, a "B" sorozatú befektetési jegyek kizárólag Privátbanki befektetők vásárolhatják. A nem lakossági és Privátbanki körbe tartozó befektetők kizárólag a "C" vagy a "D" sorozatú befektetési jegyeket vásárolhatják az elsődleges forgalombahozatal során.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2009.02.26-án (jogutód: MNB) határozatban engedélyezte az Alap zárt végű ingatlanalappá történő átalakulását, a futamidő megváltoztatását, a kapcsolódó tájékoztató és kezelési szabályzat módosítását. Ez alapján az Alap futamideje 2013.04.02-ig tart.

Az Alap nyílt végűvé átalakulásáról az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött. Az Alap nyílt végűvé átalakulását, BÉT-nél történő kivezetését, valamint a módosított Tájékoztatót és Alapkezelési Szabályzatot a Felügyelet a 2013. február 11-én kelt, H-KE-III-66/2013. számú határozatával hagyta jóvá és engedélyezte a befektetési jegyek nyílt végűvé átalakulás napját (2013.04.02.) követő folyamatos forgalmazása megindításának és a BÉT-ről történő kivezetésének alapját képező Átalakulási tájékoztató és Átalakulási hirdetmény közzétételét.

Az Alap mögött a Raiffeisen csoport nagybefektetésekben tapasztalt gárdája áll. Ausztriában a Raiffeisen a legnagyobb alapkezelő. A csoport tagjai vezető banki szolgáltatók.

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

<https://alapok.raiffeisen.hu/aktualis/jelentesek>

Alapkezelő:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Az Alap képviselőjére jogosult:	Simon Péter János Váradai Zoltán	2011 Budakalász, Márton Áron u. 27/A 2051 Biatorbágy, Hochwart Mihály u. 2. 2.a)jt
Forgalmazó:	Raiffeisen Bank Zrt.	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Letételező:	Raiffeisen Bank Zrt.	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Üzemeltető:	Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft.	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Ingatlanértékelő:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.	1052 Budapest, Deák Ferenc u. 5.

Az Alapnál a könyvvizsgálat kötelező.

Az Alap könyvvizsgálója:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C. Molnár Attila	bejegyzési szám: 000083 bejegyzési szám: 007379
--------------------------	---	--

A könyviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:  
NGM regisztrációs szám:

Gáspár Tibor  
168480  
2330 Dunaharaszti, Király utca 38.

### 2. Befektetési politika

Az Alapkezelő az Alap saját tőkéjét a következő befektetési eszközökben tarthatja:

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

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

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

Adásvétel különös nemei közül:

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

Adásvétellel vegyes szerződés:

- lízing,
- bérlet,
- vállalkozási szerződés.

4. Határidős ügylet

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

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a törvények és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját, a befektetési arányokat, annak érdekében, hogy az Alap az Alapkezelő várakozásainak megfelelő jövőbeni kockázatok és hozamok függvényében hosszabb távon a lehetséges legmagasabb hozamot érje el.

Az Alap banki hozamokat meghaladó hozamának biztosítása érdekében az Alapkezelő a megvásárolni kívánt ingatlanok vételárának, illetve az adott ingatlanberuházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének maximum hatvan százaléka erejéig élni fog a jogszabály által biztosított hitelfelvételi lehetőséggel.

### 3. Számviteli politika összefoglalása

Az Alap a könyvelését és kimutatásait a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Szt.), a Tőkepiaci törvényről szóló 2001. évi CXX. törvény, illetve a befektetési alapok beszámoló készítéséről a 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettség sajátosságairól

és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elvekkel összhangban készíti.

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

#### 3.1. Számviteli irányelvek

Az Alap kettős könyvvitelt vezet, éves beszámolót készít, amelynek része a mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és a cash-flow kimutatás.

Az Alap az ellenőrzés és önellenőrzés során megállapított, az előző év éves beszámolójában elkövetett jelentősebb összegű hibának tekintti azokat, amelyek meghaladják az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Az Alap nettó eszközértékét T napra vonatkozóan (T-1) napon határozza meg az Alap Letételezője. A nettó eszközérték meghatározásakor az Alap (T-1) napon meglévő eszközeinek piaci értékét T napra vonatkozóan, azok a (T-1) napi árfolyamának és (T-1) napi hozamadatainak figyelembevételével a következőkben részletezendő számítási módok szerint kell eljárni.

Az eszközök T napra megállapított piaci értékéből a nettó eszközérték meghatározásához le kell vonni az Alapot T napig terhelő kötelezettségeket. A Letételező T értékelési napra vonatkozóan az Alap egy befektetési jegyére jutó nettó eszközértékét úgy állapítja meg legalább 6 tizedesjegy pontosságig, hogy az Alap T napi nettó eszközértékét elosztja a (T-1) napon forgalomban lévő Befektetési jegyek számával.

A beszámoló elkészítésekor a 2000. évi C. törvény 55. § (1) bekezdésével, valamint a 215/2000. Kormányrendelet 5. § (8) bekezdésével összhangban a vevő és az adós minősítése alapján a nyílt végű ingatlanalapnál és értékpapíralapnál a három hónapon túli lejáratú követelések és az aktív időbeli elhatárolások összegében, azok keletkezésekor értékvesztési kell elszámolni az egyéb ráfordításokkal szemben. Az értékvesztést a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban követelés és az aktív időbeli elhatárolás eredeti bekerülési értékétől elkülönítetten kell kimutatni. Az értékvesztést a követelések és az aktív időbeli elhatárolások megszüntelésekor (a pénzügyi rendezéskor) kell visszairni az egyéb bevételekkel szemben.

#### 3.2. Az éves beszámoló pénzneme

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

A mérlegkészítés dátuma: 2023.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2023.03.31.

#### 3.3. Az értékelési eljárások ismertetése

Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékének megállapítása három hónapnál, az építés alatt álló ingatlanok értékének megállapítása egy hónapnál régebbi nem lehet.

Az ingatlanok értékelésére vonatkozóan több általánosan elfogadott és alkalmazott módszer áll rendelkezésre. Az alkalmazott értékelési módszer ingatlanonként eltérő lehet. Az, hogy az alábbi módszerek közül melyik alkalmazására kerül sor, azt elsősorban az adott ingatlan sajátosságai, másodsorban pedig a rendelkezésre álló egyéb információk mérlegelése alapján lehet eldönteni. Mindig a felleltetett vásárló lényeges motivációit, mérlegelési lehetőségeit, döntési tényezőit, az adott ingatlan megvásárlásának reális alternatíváit figyelembe véve kell kiválasztani az értékelési eljárást, törekedve arra, hogy az érték meghatározásában a konkrét piaci adatok minél nagyobb teret kapjanak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az Alap a valuta-, devizakészleteket és a külföldi pénzürtékre szóló követeléseket, illetve a devizakötelezettségeket azok bekerülésekor a Raiffeisen Bank Zrt. deviza eladási árfolyamon számított



forintértéken veszi fel a könyveibe - a forintért vett devizaeszközöket az érte fizetett forintösszegben - és a számviteli politikában rögzített módon, az értékelés napján a devizaeszközök és -kötelezettségek könyv szerinti értéke és az értékelés napi MNB devizaárfolyamon átszámított értéke közötti különbözet összevont egyenlegét az üzleti év eredményében számolja el.

A származékos ügyletek értékelése a NEE-el egyezően történik.

Az Alap a bérbeadott ingatlanok esetében évi 5%-os, az ingatlanokhoz kapcsolódó berendezések, gépek, járművek esetében évi 30%-os értékcsökkenési leírást alkalmaz.

#### 4. A mérleghez kapcsolódó megjegyzések

Információk az Alap portfóliójáról

##### A/ Ingatlanok

Ingatlanok	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Átértékelési különbözet
BAT Pécs	357 387 995	1 915 196 250	1 557 808 255
BCW Irodaház	1 010 395 684	3 307 666 000	2 297 270 316
Dana I.	727 301 551	4 273 469 250	3 546 167 699
Dana II.	354 888 366	1 805 928 000	1 451 039 634
Dévai Center	1 472 760 036	5 832 042 750	4 359 282 714
Jost	388 760 753	3 320 874 250	2 932 113 497
Parkway (Könyves Kálmán krt.)	6 258 654 763	21 007 121 250	14 748 466 487
MBC Irodaház	1 367 064 578	3 217 609 750	1 850 545 172
OBI Szolnok	370 267 768	2 307 841 500	1 937 573 732
RBH Ajkai fiók	36 831 111	153 696 000	116 864 889
RBH Andrássy úti fiók	3 733 581	704 039 750	700 306 169
RBH Dunaújvárosi fiók I.	1 522 808	68 986 290	67 463 482
RBH Dunaújvárosi fiók II.	1 443 245	147 548 961	146 105 716
RBH Erdi fiók	32 612 185	242 951 750	210 339 565
RBH Gyöngyösi fiók	12 989 381	188 117 500	175 128 119
RBH Kecskeméti fiók	80 146 930	672 019 750	591 872 820
RBH Komáromi fiók	0	0	0 értékesítve 2022.évben
RBH Nagykanizsai fiók	20 409 838	254 158 750	233 748 912
RBH Üllői úti fiók (Lőrinc)	31 754 824	180 112 500	148 357 776
Rózsakert	792 829 642	7 135 657 001	6 342 827 359
Szinvapark (Miskolc)	1 792 435 582	7 361 398 001	5 568 962 419
Westpoint	605 269 402	2 101 312 500	1 496 043 098

**Bérbeadott ingatlanok összesen: 15 719 459 923 66 197 747 753 50 478 287 830**

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

Az ingatlanok mérleg szerinti értékét bekerülési értékéből értékcsökkenéssel számított nettó értéküknek és az ingatlan-értékbecslő által megadott piaci értékük összevetésével, piaci értékre történő értékelésükkel határozta meg az Alap.

##### B/ Tárgyi eszköz és Immateriális javak tükröz az ingatlanokhoz ezer forintban (mérlegben az Ingatlanok sor)

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
<b>Telkek</b>				
bruttó érték	3 525 615	0	4 296	3 521 319
nettó érték	3 525 615	0	4 296	3 521 319
<b>Bérbeadott ingatlanok</b>				
bruttó érték	45 616 549	557 989	162 161	46 012 377
értékcsökkenés	32 226 479	2 285 824	137 495	34 374 808
nettó érték	13 390 070	-1 727 835	24 666	11 637 569
<b>Ingatlanok összesen</b>	<b>16 915 685</b>	<b>-1 727 835</b>	<b>28 962</b>	<b>15 158 888</b>
<b>Bérbeadott gépek, berendezések</b>				
bruttó érték	6 079	178	0	6 257
értékcsökkenés	5 344	301	0	5 645
nettó érték	735	-123	0	612
<b>Egyéb eszközök összesen</b>	<b>735</b>	<b>-123</b>	<b>0</b>	<b>612</b>
<b>Beruházások</b>				
bruttó érték	123 419	995 320	558 167	560 572
nettó érték	123 419	995 320	558 167	560 572
<b>Beruházások összesen</b>	<b>123 419</b>	<b>995 320</b>	<b>558 167</b>	<b>560 572</b>
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>17 039 839</b>	<b>-732 638</b>	<b>587 129</b>	<b>15 720 072</b>
<b>Befektett eszközök összesen</b>				
bruttó érték	49 271 662	1 553 487	724 624	50 100 525
értékcsökkenés	32 231 823	2 286 125	137 495	34 380 453
nettó érték	17 039 839	-732 638	587 129	15 720 072

**C/ Származékos ügyletek**

Az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal kamat- és devizapiaci származékos ügyleteket köthet.

Az Alap nyílt végűvé átalakulását követően ugyanakkor az Alapkezelő nem tekinti elsődleges céljának az Alap deviza kockázatának semlegesítését.

2022. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett:

Nyitott ügyletek 2022.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg devizában	Értékkülönbözet Ft-ban
X2318232	EUR230105FWD 20 000 000	EUR 165 982 551
X2303950	EUR230125FWD 11 700 000	EUR 93 840 964
X2319586	EUR230126FWD 3 000 000	EUR 9 019 028
X2318499	EUR230201FWD 4 970 000	EUR 28 741 712
X2304866	EUR230201FWD 11 100 000	EUR 165 211 992
X2308213	EUR230222FWD 50 000	EUR 1 937 718
X2307886	EUR230222FWD 12 427 000	EUR -469 322 299
X2307887	EUR230222FWD 235 000	EUR -8 875 090
X2308212	EUR230222FWD 2 920 000	EUR 113 162 739
X2319592	EUR230322FWD 38 000	EUR 70 052
X2318578	EUR230322FWD 10 000 000	EUR 55 150 766
X2312027	EUR230322FWD 7 000 000	EUR 56 179 919
X2312028	EUR230322FWD 356 014	EUR 2 857 263
X2310148	USD230308FWD 1 630 000	USD 86 204 094
X2310149	USD230308FWD 12 400	USD 655 786
X2316553	USD230419FWD 3 998 550	USD -55 369 816
X2316554	USD230419FWD 48 385	USD -670 010
X2319743	EURUSD230118 1 700 000	EUR 528 315
X2306350	EURUSD230118 1 330 000	EUR -42 867 725
X2306352	EURUSD230118 10 400	EUR -335 208
X2303033	EURUSD230118 13 847 729	EUR -335 322 012
X2303035	EURUSD230118 379 800	EUR -9 196 838
X2306348	EURUSD230215 2 900 000	EUR 91 239 775
X2306349	EURUSD230215 55 000	EUR 1 730 408
X2315379	EURUSD230405 14 720 000	EUR -96 620 501
<b>Származékos ügyletek értékelési különbözete összesen</b>		<b>-146 066 417</b>

**Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:**

Készletek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2021. december 31.	2022. december 31.
Közvetített szolgáltatás	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2021. január 0.	2022. december 31.
Vevő követeles	294 466	308 699
Követelés bef.jegy forgalmazásból	219 752	0
Fordult szállító	0	12 215
Óvadék - adott	357 930	848 399
Építményadó	0	0
Üzemeltetői követelés	563 421	801 470
Követelések értékesítése	-17 431	-12 183
	<b>1 418 138</b>	<b>1 958 600</b>

Értékpapírok részletezése (adatok e Ft-ban)

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

Értékpapír	(devizanem: HUF)	Beszerezési érték eFt-ban	Ért.kül.egyéb e Ft-ban	Ért.kül.kamat e Ft-ban	Mérleg szerinti összeg eFt-ban
2023/C MÁK		404 050	-29 734	2 137	376 453
AUS 230126		11 750 710	-154 256	0	11 596 454
BELG 230112		604 486	-4 219	0	600 267
USTRE 230105		1 871 857	-31 419	0	1 840 438
2023/B MÁK		96 157	1 373	2 969	100 499
2027/B MÁK		492 995	13 905	16 196	523 096
		<b>15 220 255</b>	<b>-204 350</b>	<b>21 302</b>	<b>15 037 207</b>

Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)

	2021. december 31.	2022. december 31.
HUF számlák egyenlege	12 211 870	1 455 663
USD számlák egyenlege	81 004	68 259
EUR számlák egyenlege	3 441 844	327 260
	<b>15 734 718</b>	<b>1 851 182</b>

Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2021. december 31.	2022. december 31.
Üzemeltetési, marketing díj bevételek	85 079	261 180
Bérlési díj bevételek	4 938	7 812
Üzemeltetési és marketing költségek	0	3 377
Kamatbevételek (folyószámla)	2	60
	<b>90 019</b>	<b>272 429</b>

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

Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Hitelkötelezettségek RBH (eEUR)	0	0
Hitelkötelezettségek RBH EUR	0	0
Szállítói kötelezettségek	163 422	409 462
Depozitok	478 155	582 515
Vevőtől kapott előlegek	0	0
ÁFA fizetési kötelezettség	169 290	1 430
Egyéb kötelezettség -külön adó	9 391	10 356
Kötelezettség bef.jegy forgalm-ból	1 530	0
Óvadék - kapott	166 050	248 155
	<b>987 838</b>	<b>1 251 918</b>

A Raiffeisen Bank nyújtott finanszírozást. A hitel lejárat: 2021.03.31-e volt.

5 éven túli bankhitelek bemutatása

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

Passzív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Bérleti díj bevételek 2022.évi	478 104	155 074
Bérleti díj bevételek 2021.évi	59 309	0
Bérleti díj bevételek 2023.évi	0	501 676
Üzemeltetési díj bevételek -2022.évi	90 341	0
Üzemeltetési díj bevételek -2021.évi	19 871	0
Üzemeltetési díj és marketing bevételek -	0	133 224
Marketing díj bevételek 2022.évi	0	0
Ingatlanok szakértői díjak	2 682	0
Létesítményekhez kapcs. elsz. Ktg	334 413	453 301
Menedzsment díjak	5 100	5 100
Alapkezelői díj	97 434	0
Könyvvezetés	600	600
Bankforgalmi jutalék	203	0
Ügyvédi díjak	0	332
LEI kód	0	0
MNB felügyeleti díj	6 576	7 250
FM díj	0	13 829
Könyvvizsgálói díj	810	810
Kamatelhatárolás	58	0
	<b>1 095 501</b>	<b>1 271 196</b>

**5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések**

Értékesítés nettó árbevétel részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Közvetített szolgáltatások értéke	1 892 726	2 394 672
Kapott bérleti díj	4 970 432	5 804 666
Marketing díj/bevétel	56 930	55 535
Kezelési díj/bevétel	0	0
Egyéb bevétel	41	5 010
	<b>6 920 129</b>	<b>8 259 883</b>

Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Értékesített tárgyi eszközök bev.	552	216 176
Kapott költbér.,kés.kamat,bánatpénz	0	10 086
Követelések értékveszt. visszaír.	13 791	5 248
Egyéb bevételek	9 879	8 282
	<b>24 222</b>	<b>239 792</b>

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

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Eladott (közv.) szolg. értéke	133 092	73 230
Színvapark	434 402	637 546
Rózsakert	301 939	424 550
Dévai Center	106 235	145 994
MBC	40 191	62 116
Westpoint	60 612	89 972
BCW	66 351	105 836
Parkway	749 904	855 428
<b>Összesen</b>	<b>1 892 726</b>	<b>2 394 672</b>

A működési költségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Nyomtatványok	0	0
Ingatlan értékbecslési díj	25 356	20 582
Mérlegvizsgálat	810	810
Könyvvezetés	7 200	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	20 431	14 347
Épület egyéb szolgáltatás	176 610	113 364
Üzemeltetési díj	152 487	165 003
Üzemeltetési költség - veszteség	199 118	252 665
Bérlő közvetítés	32 253	20 005
Reklám, hirdetés, média	66 456	64 917
Szakértői díjak, tanácsadás	0	0
Referencia index szolg. Díj	179	632
Idegen szolgáltatás	5 094	639
Egyéb illetékdíjak	127	0
MNB felügyeleti díj	24 970	28 324
Bankforgalmi jutalék	47 277	53 136
Kelér díj	306	121
WARP díj	108	178
LEI kód fenntartási díj	38	7
Alapkezelő költsége	1 070 816	1 212 525
Letétkelző költsége	85 559	96 694
Biztosítás	3 877	4 176
Ingatlan écs	2 258 458	2 285 824
Egyéb eszközök écs	2 805	301
	<b>4 180 335</b>	<b>4 341 450</b>

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

A bérleti közvetítési díjak a többbélős ingatlonkban a bővített/ átépített terület kiadásával kapcsolatban merültek fel.

Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztat.

Egyéb ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Értékesített tárgyi eszközök kszé	0	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	140	154
Követelések elszámolt éve	0	0
Leírt követelések	2 229	0
Építményadó	250 254	250 294
Továbbszámlázott építményadó	-233 418	-230 391
Önellenzőrségi pótlék	254	339
MNB különadó	35 671	40 383
Egyéb ráfordítások	1	6
	<b>55 131</b>	<b>60 785</b>

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Folyószámla kamat	659	34 875
Értékpapírok kamata	24 036	53 321
Egyéb kapott kamat	96 746	885 453
Árfolyamnyereség	214 722	267 715
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	21 133	2 708
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	1 246 016	4 155 727
	<b>1 603 312</b>	<b>5 399 799</b>

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Folyószámla kamat	0	0
Fizetett hitelkamat	43 672	0
Árfolyamvesztés	61 896	258 609
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	16 301	90 586
Forward ügyletek vesztesége	1 248 252	2 255 793
	<b>1 370 121</b>	<b>2 604 988</b>

Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
hozamfizetés tájékoztató szerint	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Tárgyévben nem történt hozamfizetés.

**6. Mérlegen kívüli tételek**

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

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

A saját tőke részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
<b>I. Induló tőke</b>	<b>39 270 675</b>	<b>37 252 689</b>
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	193 975 460	197 469 922
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-154 704 785	-160 217 233
<b>II. Tőkenövekmény</b>	<b>39 485 813</b>	<b>45 395 909</b>
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-15 694 014	-20 878 328
2. Értékelési különbözet tartaléka	43 552 343	50 149 174
3. Előző évek eredménye	10 578 134	11 627 484
4. Üzleti év eredménye	1 049 350	4 497 579
<b>Saját tőke</b>	<b>78 756 488</b>	<b>82 648 598</b>

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

	Beszámoló <b>2022.12.31</b>	Portfólió jelentés/ NEÉ <b>2023.01.02</b>	Differencia
<b>A. Tárgyi eszközök</b>	66 198 360	66 197 748	612
<b>B. Lekötött betétek</b>	0	0	0
<b>C. Ingatlankészletek</b>	0	0	0
<b>D. Értékpapírok</b>	15 037 207	15 037 794	-587
<b>E. Pénzeszközök</b>	1 851 182	5 026 595	-3 175 413
<b>F. Származékos ügyletek</b>	-146 066	-146 066	0
<b>G. Követelések/Kötelezettségek/Elhatárol</b>	-292 085	-5 707 376	5 415 291
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>82 648 598</b>	<b>80 408 695</b>	<b>2 239 903</b>

## Különbségek részletezése:

### A. Tárgyi eszközök

A Tárgyi eszközök könyv szerinti és piaci értékének összehasonlítását a 6. számú melléklet tartalmazza.

### B. és E. Pénzeszközök és Lekötött betétek

A beszámolóban a követelések között kerül kimutatásra az adott évadékok összege, míg a Portfóliójelentésben ez a pénzeszközök között szerepel.

A több bérlet ingatlanokhoz kapcsolódó depozit kötelezettségeket külön folyószámlán tartja nyilván az Alap, ezért azok egyrészt a bankbetétek, másrészt a kötelezettségek soron szerepelnek. 2022. évben a bankszámlák közötti eltérés nem tapasztalható a Beszámoló és Portfólió kimutatásában.

### F. Származékos ügyletek értékelése

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

### G. Követelések/Kötelezettségek differenciái

A differencia részletezése az 5. számú mellékletben található.

## 9. Egyéb információk

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

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

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

Az Alap a 2013. február 12-én kiadott Átalakulási Hirdetménye szerint, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2013. február 11. napján meghozott, H-KE-III-66/2013. számú jóváhagyásával 2013. április 02. napjával nyílt végű, határozatlan futamidejű befektetési alappá alakult át.

A Felügyelet 2016. október 28-i, H-KE-III-750/2016. számú határozatában engedélyezte a Raiffeisen Ingatlan Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának módosítását.

A befektetési szabályzatot érintő változások 2016. december 15-től léptek hatályba. Ennek legfontosabb eleme a stratégiai cél megváltozása volt, miszerint a korábbi, az ingatlan portfólió menedzselt leépítését (managed rundown) tartalmazó stratégiát felváltotta az ingatlan portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetésének célja.

Az új stratégia fontos elemét képezte az ingatlan portfólió optimalizálása, illetve felújítása. Az Alap forintos sorozatai kiegészültek euros, később pedig dolláros sorozattal.

A Felügyelet H-KE-III-318/2017. számú határozatával jóváhagyta az Alap és a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 15.), mint ingatlanértékelő szervezet között - az Alap ingatlanértékelői feladatainak ellátása tárgyában - kötött megbízási szerződést. A módosítás 2017. június 14-vel lépett hatályba.

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

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

A megfelelő érdekében az Alapkezelő 2020. január 20-án kezdeményezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását, amelyet a Felügyelet 2020. március 4-én hagyott jóvá, és amely módosítással bevezetésre került a forgalmazási maximum sorozatonként, illetve elindult három olyan sorozat, amelyek visszaváltása esetén a forgalmazás teljesítési nap legalább 180 naptári nappal meghaladja a visszaváltási megbízási beérkezésének a napját (T+180-as sorozatok).

Az Alapkezelő a forgalmazási maximum szintjének megfelelőségét rendszeresen értékeli, és amennyiben az az Ajánlás céljainak teljesülése érdekében indokolt, fokozatosan csökkenti annak mértékét.

Az utolsó felülvizsgálatra 2020. szeptember 14-én került sor. Az Alapkezelő, figyelembe véve az Alap ingatlan portfóliójának méretét, az Alap kezelési szabályzat szerinti stratégiáját, a T+180-as sorozatokba történő minimális beáramlást, illetve a jogszabályban a nyilvános nyílt végű ingatlan alapokra meghatározott minimális likvid eszköz arányt, az Alap biztonságos működésének biztosítása érdekében a szeptemberi értékeléskor nem látott teret a forgalmazási maximum darabszám csökkentésére.

A Raiffeisen Ingatlan Alap a Raiffeisen Alapkezelővel kapcsolatos viszonyban lévő Társaságoktól az alábbi szolgáltatásokat veszi igénybe együttműködési szerződés keretében:

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

## 10. További jelentős események és azok Alapra gyakorolt hatása

### A COVID-19 járvány és annak hatása

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

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

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

2021 óta az energiahordozók árának nagy mértékű ingadozása tapasztalható világszerte. A Covid-19 járványt követő újranyitások nyomán a gazdaság energia igénye 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 beárazódásának hatására, valamint a háború következményeképpen az Európai Unió energiatámaszokkal 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 eszkalációra, tekintve, hogy a felek álláspontja nem közeledett, békekötési szándék egyik oldalról sem látható jelenleg.

Ezért az Alapkezelő - az ingatlanok bérletével együttműködve - szintén lépéseket tett a gáz- és villamosenergia-fogyasztás csökkentésére, valamint belső folyamatokban változtatásokat léptetett életbe, annak érdekében, hogy maradéktalanul meg tudjon felelni az energia szolgáltatók változó elvárásainak.

Az Alapkezelő vezetése továbbá - a Raiffeisen Csoport compliance szempontú irányelveit és egyéb vonatkozó belső szabályzatait is figyelembe véve - folyamatosan figyelemmel kíséri a bevezetett és jövőben esetlegesen bevezetésre kerülő szankciós rendelkezéseknek való teljes körű megfelelés biztosítását. Az Alapkezelő továbbá folyamatosan, a beszámolási időszakot követően is tájékozik a mindenkor jogszabályváltozásokról, 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 érdeklődésben 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, hozamkilátásaira:

- Befektetési jegyek forgalmazása: jelentős visszaváltási hullám nem került azonosításra, de 2022 második felében jellemzővé vált a negatív nettó forgalmazás heti szinten
- Refinanszírozás: jelentős likviditási kockázatot nem került azonosításra a hitelkeret fenntartása mellett, a hitelkeret figyelembe vétele nélkül azonban az Alap likvid eszközeinek aránya 18% alá süllyedt az év végére, megközelítve a jogszabályi minimum elvárását
- 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 gyakoroló potenciális kockázatokot, illetve a lehetséges kockázatkezelési eszközöket.

#### Fordulónap utáni események

A magasabb kamatkörnyezet közvetlen hatással volt az állampapírpiac teljesítményére, illetve az állampapírpiaci 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 bankrendszeri érintő fejlemények, illetve ezek következményei teljes mértékben nem becsülhetők, az Alapkezelő jelenleg nem azonosít olyan kockázatot, amelynek hatása jelentős lenne az Alap eszközeinek és forrásainak értékelésére, s melyek a mérlegfordulónapi értékeléshez képest a fentiek miatt jelentős változást okozhat 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.

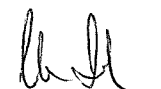
Minden körülményt figyelembe véve az Alapkezelő vezetése jelenleg nem azonosított az Alap jövőbeni működtetését veszélyeztető körülményt, jelen beszámoló a vállalkozás folytatása elve Alapján készült.

#### **Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet!)**

	<b>2021.</b>	<b>2022.</b>
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	75,05%	77,72%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	24,89%	22,13%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + tőrstőkéhez	97,42%	97,04%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a hosszú lejáratú kötelezettségek + saját tőkéhez	0,00%	0,00%
b/ a saját tőkéhez	0,00%	0,00%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	23,78%	20,98%
6. Működő tőke (eFt)	19 224 448	17 867 500

Budapest, 2023. április 26.

  
Simon Péter János

  
Váradai Zoltán

Az Alap képviseletében

1. sz. melléklet

A mérlegsorok adatai alapján

2022.  
december 31.

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

<b>77,72%</b>	Befektetett eszköz	-	66 198 360
	Összes eszköz	-	85 171 712

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

<b>22,13%</b>	Forgóeszköz	-	18 846 989
	Összes eszköz	-	85 171 712

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + tőrstőkéhez

<b>97,04%</b>	Saját tőke	-	82 648 598
	Források összesen	-	85 171 712

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HJK + tőrstőkéhez  
b/ a tőrstőkéhez

<b>0,00%</b>	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
	Hosszú lej. köt. + Saját tőke	-	82 648 598

<b>0,00%</b>	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
	Saját tőke	-	82 648 598


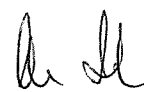
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

<b>20,98%</b>	Működő tőke	-	17 867 500
	Források összesen	-	85 171 712

6. Működő tőke

Forgóeszközök	+	18 846 989
Aktív időbeli elhatárolások	+	272 429
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	1 251 918
		<b>17 867 500</b>

Budapest, 2023. április 26.

  
  
 Simon Péter János                      Váradi Zoltán  
 Az Alap képviselőjében

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

	2021. december 31.	2022. december 31.
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	0
<b>Hitelek összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

II. Költségek összetétele

	Elszámolt	Elhatárolt/szállítók	Pénzügyileg realizált
Nyomatványok	0	0	0
Bankforgalmi jutalék	53 136	0	53 136
Alapkezelő költsége	1 212 525	0	1 212 525
Letétkezelő költsége	96 694	8 048	88 646
Biztosítás	4 176	0	4 176
Kéler díj	121	6	115
LEI kód fenntartási díj	7	0	7
WARP díj	178	60	118
Mérlegvizsgálat	810	810	0
Jogi és ügyvédi díjak díjak	14 347	0	14 347
Egyéb illetékdíjak	0	0	0
Könyvvezetés	7 200	600	6 600
Szakértői díjak, tanácsadás	0	0	0
Épület egyéb szolgáltatás	113 364	0	113 364
Üzemeltetési díj	165 003	205 736	-40 733
Üzemeltetési költség - veszteség	252 665	252 665	0
Bérlő közvetítés	20 005	0	20 005
MNB felügyeleti díj	28 324	7 250	21 074
Referencia index szolg. Díj	632	0	632
Reklám, hirdetés, média	64 917	0	64 917
Idegen szolgáltatás	639	0	639
Ingatlan értékelési díj	20 582	0	20 582
Ingatlan écs	2 285 824	0	2 285 824
Egyéb eszközök écs	301	0	301
<b>Összesen:</b>	<b>4 341 450</b>	<b>475 175</b>	<b>3 866 275</b>

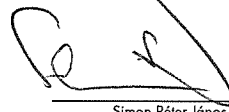
III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

		Saját tőke 82 648 598		eFt-ban ill. %-ban
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás	
<b>Készpénz</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	
<b>Bankbetétek</b>	<b>15 734 718</b>	<b>1 851 182</b>	<b>2,24%</b>	
lekötött ~	0	0	0,00%	
<b>Ingatlanok</b>	<b>60 668 692</b>	<b>66 198 360</b>	<b>80,09%</b>	
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%	
Színvaporpark	6 581 115	7 361 398	8,91%	
Rózsakert	6 753 733	7 135 657	8,63%	
Egyéb berendezés	0	610	0,00%	

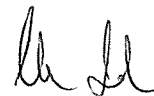


Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
<b>Értékpapírok</b>	<b>2 969 411</b>	<b>15 037 207</b>	<b>18,20%</b>
2027/B MÁK	0	523 096	0,63%
2023/C MÁK	973 154	376 453	0,46%
2021/A MÁK	1 107 410	0	0,00%
2023/B MÁK	97 688	100 498	0,12%
D210113	494 938	0	0,00%
D220629	296 221	0	0,00%
USTRE230105	0	1 840 438	2,23%
BELG230112	0	600 267	0,73%
AUS230126	0	11 596 455	14,03%
<b>Ingatlanok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
közvetített szolgáltatás	0	0	0,00%
<b>Követelések</b>	<b>1 418 138</b>	<b>1 958 600</b>	<b>2,37%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>90 019</b>	<b>272 429</b>	<b>0,33%</b>
<b>Származékos ügyletek ért. kül.</b>	<b>-41 886</b>	<b>-146 066</b>	<b>-0,18%</b>
<b>Hitelek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
RBH hitel (EUR/HUF)	0	0	0,00%
<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>-987 838</b>	<b>-1 251 918</b>	<b>-1,51%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>-1 095 501</b>	<b>-1 271 196</b>	<b>-1,54%</b>
<b>Összesen</b>	<b>78 755 753</b>	<b>82 648 598</b>	<b>100,00%</b>

Budapest, 2023. április 26.



Simon Péter János



Váradi Zoltán

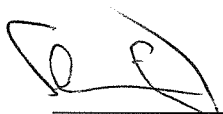
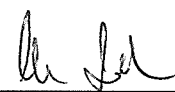
Az Alap képviseletében

3. sz. melléklet

Cash-flow (adatok e Ft-ban)

	2021. december 31. -11 019	2022. december 31. 1 074 598
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>		
1. Tárgyevi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	-3 877 410	-1 448 287
2. Elszámolt amortizáció +	2 261 263	2 286 125
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	-13 791	-5 248
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-43 552 344	-50 149 174
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	43 552 344	50 149 174
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-552	-216 176
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-4 831	87 879
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	967 758	558 167
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-6 431 740	11 770 259
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	6 838 776	-12 215 486
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	124 382	264 080
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	52 827	-182 410
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	72 299	175 695
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)</b>	<b>10 233 912</b>	<b>-7 755 835</b>
14. Ingatlanok beszerzése -	-1 635 766	-1 553 486
15. Ingatlanok eladása +	31 602	245 138
16. Befolyt bérleti díjak +	4 970 432	5 804 666
17. Értékpapírok beszerzése -	-6 143 431	-14 227 054
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	12 987 038	1 921 580
19. Kapott hozamok +	24 037	53 321
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)</b>	<b>-4 912 744</b>	<b>-7 202 299</b>
20. Befektetési jegy kibocsátás +	5 158 369	3 494 462
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	926 459	-10 696 761
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hítel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hítel, illetve kölcsön törlesztése -	-10 953 900	0
26. Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-43 672	0 msze
<b>IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	<b>5 310 149</b>	<b>-13 883 536</b>

Budapest, 2023. április 26.

  
  
 Simon Péter János                      Váradi Zoltán  
 Az Alap képviseletében

## Portfólió jelentés

## Alapadatok:

Alap neve, hajstromszáma: Raiffeisen Ingatlan Alap, FB168A34  
 Alapkezelő neve: Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.  
 Letétkezelő neve: Raiffeisen Bank Zrt.  
 NEÉ számlás típusa: T+1 napi

Tárgynap (D):	2022.12.30
<b>A sorozat</b>	
Saját tőke (Fl.):	21 335 555 899,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	2,983938
Darabszám:	7 150 133 930,00
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat</b>	
Saját tőke (Fl.):	182 263 764,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,286439
Darabszám:	141 680 877,00
<b>B sorozat</b>	
Saját tőke (Fl.):	3 069 479,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	3,256496
Darabszám:	942 571,00
<b>C sorozat</b>	
Saját tőke (Fl.):	8 426 110 403,00
Egy jegyre jutó NEÉ:	3,268335
Darabszám:	2 578 104 624,00
<b>D sorozat</b>	
Saját tőke (Fl.):	91 130 381,40
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,519063
Darabszám:	59 991 164,00
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat</b>	
Saját tőke (Fl.):	1 806 721,61
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,172594
Darabszám:	1 540 791,00
<b>U sorozat</b>	
Saját tőke (Fl.):	34 836 592,61
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,545773
Darabszám:	22 536 685,00
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat</b>	
Saját tőke (Fl.):	469 205,53
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,295690
Darabszám:	362 128,00

## A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

ezer Forint

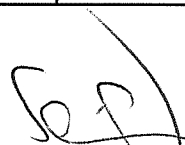
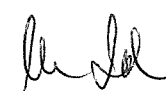
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamidő	Összeg/Érték	%
I/1.	Hitelállomány (összes):			-7 348	0,12
				-8 585	0,13
				-248 155	3,9
				-84 955	1,33
				-60 207	0,95
				-92 717	1,46
				-11 686	0,18
				-128 910	2,02
				-61 747	0,97
				-34 894	0,55
				-29 647	0,47
				-158 048	2,48
				-57 980	0,91
				-90 939	1,43
				-15 514	0,24
				-3 691	0,06
				-2 010 123	31,56
				-572 971	9
				-788 747	12,39
				-615 762	9,67
				-73 569	1,16
				-22 546	0,35
				-15 500	0,24
				-5 378	0,08
				-110 520	1,74
				-135 645	2,13
				-3 598	0,06
				-139 425	2,19
				Összeg/Érték	%
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			-779 518	12,24
	Alapkezelői díj miatt			-99 329	1,56
	Alapkezelői díj miatt ( A sorozat )			-2 628	0,04
	Alapkezelői díj miatt ( A180 )			-22	0
	Alapkezelői díj miatt ( B sorozat )			0	0
	Alapkezelői díj miatt ( C sorozat )			-1 044	0,02
	Alapkezelői díj miatt ( D sorozat )			-4 521	0,07
	Alapkezelői díj miatt ( D180 )			-90	0
	Alapkezelői díj miatt ( U sorozat )			-1 621	0,03
	Alapkezelői díj miatt ( U180 )			-22	0
	Letétkezelői díj miatt			-8 845	0,14
	Bizományosi díj miatt			0	0
	Forgalm. ktg. miatt			0	0
	Közzétételi ktg. miatt			0	0
	Reklám ktg. miatt			0	0
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			-34 208	0,54
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt ( A sorozat )			-1 032	0,02
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt ( D sorozat )			-797	0,01

	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt ( U sorozat )		-471	0,01
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség		-624 888	9,81
I/3.	Céltartalékok (összes):			0
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			0
	Kötelezettségek összesen:		-6 368 325	100%

II.	ESZKÖZÖK		Összeg/Érték	%		
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):		5 026 595	5,79		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / EUR		7 348	0,01		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		2 148	0		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		84 955	0,1		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		17 899	0,02		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		128 911	0,15		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		61 747	0,07		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		27 643	0,03		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		183 083	0,21		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		92 717	0,11		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		90 939	0,1		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		95 530	0,11		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		110 520	0,13		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		5 378	0,01		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		2 774	0		
	Központi Elszámolóház és Értéktár Budapest Rt. / HUF		0	0		
	Raiffeisen Bank / EUR		600 244	0,69		
	Raiffeisen Bank / EUR		248 155	0,29		
	Raiffeisen Bank / EUR		319 728	0,37		
	Raiffeisen Bank / HUF		880 491	1,01		
	Raiffeisen Bank / HUF		3 378	0		
	Raiffeisen Bank / HUF		1 994 561	2,3		
	Raiffeisen Bank / USD		68 259	0,08		
	Raiffeisen Bank International / EUR		184	0		
	Raiffeisen Bank International / HUF		5	0		
II/2.	Egyéb követelés (összes):		660 949	0,76		
	D2306829 Bérleti díj (50A1432) Asse/		90 681	0,1		
	R/L.cumulated/Bérleti KK(50A1432)/		10 005	0,01		
	D2316108 Bérleti díj (50A1432) Asse/		29 174	0,03		
	D2316106 Bérleti díj (50A1432) Asse/		37 068	0,04		
	D2316120 Bérleti díj (50A1432) Asse/		35 156	0,04		
	D2316110 Bérleti díj (50A1432) Asse/		23 499	0,03		
	D2316118 Bérleti díj (50A1432) Asse/		154 703	0,18		
	D2316103 Bérleti díj (50A1432) Asse/		54 312	0,06		
	D2316104 Bérleti díj (50A1432) Asse/		66 663	0,08		
	D2316122 Bérleti díj (50A1432) Asse/		16 944	0,02		
	D2316107 Bérleti díj (50A1432) Asse/		14 493	0,02		
	D2320120 ForEx cash in Asse/		216	0		
	D2320123 ForEx cash in Asse/		16 119	0,02		
	D2320136 ForEx cash in Asse/		45 040	0,05		
	D2320137 ForEx cash in Asse/		889	0		
	D2311289 Ingatlan értékbecslés Asse/		1 058	0		
	D2311289 Ingatlan értékbecslés Asse/		818	0		
	D2311289 Ingatlan értékbecslés Asse/		552	0		
	R/L.cumulated/Bérleti d (50A1432)/		2 413	0		
	R/L.cumulated/Bérleti SZP(50A1432)/		4 290	0		
	R/L.cumulated/Bérleti BAT(50A1432)/		912	0		
	R/L.cumulated/Bérleti RK(50A1432)/		3 471	0		
	R/L.cumulated/Bérleti EU(50A1432)/		1 882	0		
	R/L.cumulated/Bérleti WP(50A1432)/		867	0		
	R/L.cumulated/Bérleti DC(50A1432)/		3 126	0		
	R/L.cumulated/Bérleti MBC(50A1432)/		1 108	0		
	R/L.cumulated/Bérleti DAN(50A1432)/		2 015	0		
	R/L.cumulated/Bérleti BCW(50A1432)/		1 562	0		
	R/L.cumulated/Bérleti DA2(50A1432)/		911	0		
	D2306850 Bérleti díj (50A1432) Asse/		41 002	0,05		
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	Összeg/Érték	%	
				0	0	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):			0	0	
				0	0	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			0	0	
				0	0	
II/4.	Értékpapírok (összes):	Megn.	Devizanem	Névérték	Összeg/Érték	%
				1 032 420	81 235 542	93,61
II/4.1.	Állampapírok (összes):			1 032 420	15 037 794	17,33
II/4.1.1.	Kötvények (összes):			998 520	1 600 901	1,84
	BELG 230112 [BE0312786586]		EUR	1 500	600 267	0,69
	2023/B MAK [HU0000403456]		HUF	97 020	100 588	0,12
	2023/C MAK [HU0000404280]		HUF	400 000	376 486	0,43
	2027/B MAK [HU0000404157]		HUF	500 000	523 560	0,6
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes):			33 900	13 436 893	15,48
	AUS 230126 [ATU000A2X228]		EUR	29 000	11 596 455	13,36
	USTRE 230105 [US912796X959]		USD	4 900	1 840 438	2,12
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép. (összes):			0	0	0
				0	0	0
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes):			0	0	0
				0	0	0
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:			0	0	0
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			0	0	0
				0	0	0
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes):			0	0	0
				0	0	0
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes):			0	0	0
				0	0	0
II/4.3.	Részvények (összes):			0	66 197 748	76,28

II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			0	66 197 748	76,28
	BAT PECS EUR	EUR		0	1 915 196	2,21
	BCW EUR [INGATLAN222]	EUR		0	3 307 666	3,81
	DANA I EUR [INGATLAN136]	EUR		0	4 273 469	4,92
	DANA 2 EUR [INGATLAN212]	EUR		0	1 805 928	2,08
	DÉVAI EUR [INGATLAN161]	EUR		0	5 832 043	6,72
	DUNAUJVAR. I	EUR		0	68 986	0,08
	DUNAUJVAR II	EUR		0	147 549	0,17
	JOST EUR [INGATLAN221]	EUR		0	3 320 874	3,83
	KECSKEMET [INGATLAN135]	EUR		0	656 467	0,76
	KECSKEMETGAR	EUR		0	15 553	0,02
	MBC EUR [INGATLAN195]	EUR		0	3 217 610	3,71
	OBI EUR [INGATLAN191]	EUR		0	2 307 842	2,66
	PARKWAY [INGATLANP000]	EUR		0	21 007 121	24,21
	RB AJKA EUR [INGATLAN156]	EUR		0	153 696	0,18
	RB ANDRASSY	EUR		0	704 040	0,81
	RB ERD EUR [INGATLAN200]	EUR		0	242 952	0,28
	RBH GYONGYOS	EUR		0	188 118	0,22
	RBHLORINC E [INGATLAN133]	EUR		0	180 113	0,21
	RBNAGYKA EU	EUR		0	254 159	0,29
	RKERT BV1 EU	EUR		0	522 108	0,6
	RKERT BV2 EU	EUR		0	506 014	0,58
	RKERT BV3 EU	EUR		0	1 879 731	2,17
	RKERT BV4 EU	EUR		0	1 760 170	2,03
	RKERT BV5 EU	EUR		0	1 031 482	1,19
	RKERT BV6 EU	EUR		0	1 025 823	1,18
	RKERT BV7 EU	EUR		0	410 329	0,47
	SZINVAP 1 [INGATLAN145]	EUR		0	590 183	0,68
	SZINVAP 2 [INGATLAN146]	EUR		0	1 860 046	2,14
	SZINVAP 3 [INGATLAN147]	EUR		0	605 273	0,7
	SZINVAP 4 [INGATLAN148]	EUR		0	1 747 670	2,01
	SZINVAP 5 [INGATLAN149]	EUR		0	1 162 423	1,34
	SZINVAP 6 [INGATLAN150]	EUR		0	39 359	0,05
	SZINVAP 7 [INGATLAN151]	EUR		0	56 119	0,06
	SZINVAP 8 [INGATLAN231]	EUR		0	393 247	0,45
	SZINVAP 9 [INGATLAN230]	EUR		0	907 075	1,05
	WESTPOINT EU	EUR		0	1 995 446	2,3
	WESTPOINT PA	EUR		0	105 866	0,12
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes):			0	0	0
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes):			0	0	0
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes):			0	0	0
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			0	0	0
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes):			0	0	0
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes):			0	0	0
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			0	0	0
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes):			0	0	0
II/4.6.	Kárpótlási jegy (összes):			0	0	0
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):			0	59	0
	RAIA EUR (50A012) Current				37	0
	RAIA USD (50A012) Current				22	0
II/6.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete:			0	-146 066	-0,17
	EURUSD230118				-335 322	-0,39
	EURUSD230118				-9 197	-0,01
	EURUSD230118				528	0
	EURUSD230118				-42 868	-0,05
	EURUSD230118				-335	0
	EURUSD230215				1 730	0
	EURUSD230215				91 240	0,11
	EURUSD230405				-96 621	-0,11
	EUR230105FWD				165 983	0,19
	EUR230125FWD				93 841	0,11
	EUR230126FWD				9 019	0,01
	EUR230201FWD				28 742	0,03
	EUR230201FWD				165 212	0,19
	EUR230222FWD				-8 875	-0,01
	EUR230222FWD				-469 322	-0,54
	EUR230222FWD				113 163	0,13
	EUR230222FWD				1 938	0
	EUR230322FWD				2 857	0
	EUR230322FWD				56 180	0,06
	EUR230322FWD				70	0
	EUR230322FWD				55 151	0,06
	USD230308FWD				656	0
	USD230308FWD				86 204	0,1
	USD230419FWD				-55 370	-0,06
	USD230419FWD				-670	0
	Eszközök összesen:				86 777 079	100%

2023. április 26.


  
 Simon Péter János                      Váradi Zoltán  
 Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.

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


### Követelés/Kötelezettség differenciák eft-ban

	Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
Bérlési szerződésből adódó követelések, amelyek a NEÉ-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFA-val növelten kerültek kimutatásra, illetve a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérlési díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	1 110 169	-7 240	1 117 409
Kamatelhárítolás	60	0	60
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási keretként, várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-1 846 650	1 846 650
A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-135 645	135 645
Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásokból eredő nettó követelés, amely a többértős ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérlőtől várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni elszámolásokból erednek, amelyet a NEÉ nem tartalmaz.	-387 758	-2 085 036	1 697 278
ÁFA követelés/kötelezettség	-1 430	0	-1 430
A nettó eszközértékben csak a pénzügyileg rendezett vevő/ szállító tételek áfa tartalma szerepel, míg a számviteli beszámolóban az áfa teljesítési elven kerül bemutatásra. Az Üzemeltető által kiszámlázott, de még el nem számolt üzemeltetési költséghez kapcsolódó áfa a NEÉ-ben nincs benne. Elhatárolásként, követelésként a NEÉ-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérlési díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.			
Az évek között áthúzódó ingatlan értékesítések miatt vevőtől kapott EUR előleget és annak év végi átirátékelését a számviteli beszámoló tartalmazza, a nettó eszközérték viszont csak az ingatlanok kikerülésekor fogja.	0	0	0
Szállítói kötelezettségek	-890 684	-773 252	-117 432
A beszámolóban a nyitott szállítók soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban a pénzügyileg még nem rendezett várható kötelezettségek szerepelnek. A beszámolóban szállítói kötelezettségeként szerepel minden olyan számla, ami a beszámoló elkészítésig 2022-ban érkezett, míg a NEÉ kimutatásban csak 2022.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbséget okoz, hogy a NEÉ kimutatásban ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség tétel, ami egyéb ok (pl. továbbszámlázás) miatt függő tételként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (tehát a beszámolóban nem szerepel nyitott szállítóként).			
90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap. 90 napon túli követelés értékvesztése	-12 183	-12 183	0
A követelések értékvesztését a beszámolóban az ÁFA-val növelt értékre számítjuk, a NEÉ kimutatásban pedig a nettó összegre.			

**Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban**

	Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
Kaució	-582 515	-582 515	0
A bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamata közötti lehet eltérés a fordulónap és a NEE publikálása között eltelt időszak miatt.			
Befektetési jegy forgalmazás	0	0	0
Értékpapírforgalmazás	0	0	0
Építményadó követelés/kötelezettség	0	-16 696	16 696
Hitel kötelezettség	0	0	0
Az eltérés a hitelkamatok 2022. január 3-i NEE kalkulálásából fakad.			
Óvadék - kapott	-248 155	0	-248 155
Óvadék - adott	848 399	0	848 399
A Portfólió jelentésben ez a tétel a Pénzeszközök között szerepel.			
Egyéb kötelezettség - külön adó	-10 356	0	-10 356
Egyéb követelések (Keller)	0	0	0
Fordult szállítók	12 215	0	12 215
A beszámolóban a követelés soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban nem.			
Vevőtől kapott előleg	0	0	0
Fordult vevők	0	0	0
A beszámolóban a kötelezettség soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban nem.			
<b>Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél</b>	<b>-162 238</b>	<b>-5 459 217</b>	<b>5 296 979</b>

Budapest, 2023. április 26.




Simon Péter János  
Váradi Zoltán  
Az Alap képviselőjében

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

Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési érték:			K.s.z.É.	Ingatlan ért. 2022.12.31	Ért. kül.
				Kum.É.cs 2021	Kum.É.cs 2022	É.cs 2022			
Parway (Könyves Kálmán Krt.)	1 422 789 402	15 015 875 015	0	16 438 664 417	-9 432 291 092	-10 180 009 654	6 258 654 763	21 007 121 250	14 748 466 487
Komáromi fiók	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gyöngyösi fiók	6 457 800	61 124 762	0	67 582 562	-51 665 047	-54 598 181	12 989 381	188 117 500	175 128 119
Kecskeméti fiók	36 488 700	344 134 469	0	380 623 169	-283 269 516	-300 476 239	80 146 930	672 019 750	591 872 820
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 212 732 936	0	1 417 735 936	-986 859 840	-1 047 468 168	370 267 768	2 307 841 500	1 937 573 732
Dunaújvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-59 267 660	-62 467 158	1 522 808	68 986 290	67 463 482
Dunaújvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-55 927 441	-58 946 951	1 443 245	147 548 961	146 105 716
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-150 387 769	-158 499 419	3 733 581	704 039 750	700 306 169
Westpoint	160 144 635	1 859 655 136	0	2 019 799 771	-1 322 373 459	-1 414 530 369	605 269 402	2 101 312 500	1 496 043 098
Veszprém Jost	104 045 598	1 846 579 344	1 997 746	1 952 622 688	-1 471 532 965	-1 563 861 935	388 760 753	3 320 874 250	2 932 113 497
Dévai Center	289 995 458	3 879 424 167	0	4 169 419 625	-2 504 487 963	-2 696 659 589	1 472 760 036	5 832 042 750	4 359 282 714
BAT Log. Raktárk. Pécs	162 628 045	1 480 663 448	0	1 643 291 493	-1 211 870 325	-1 285 903 498	357 387 995	1 915 196 250	1 557 808 255
MBC	227 353 875	3 115 636 001	52 215 796	3 395 205 672	-1 873 029 365	-2 028 141 094	1 367 064 578	3 217 609 750	1 850 545 172
Nagykanizsai fiók	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-78 053 527	-82 693 162	20 409 838	254 158 750	233 748 912
Dana Csarnok	312 651 565	2 082 844 377	395 000	2 405 890 942	-1 573 947 172	-1 678 589 391	727 301 551	4 273 469 250	3 546 167 699
Ajkai fiók	10 986 375	110 287 435	0	121 273 810	-79 375 351	-84 442 699	36 831 111	153 696 000	116 864 889
Érdi fiók	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-79 976 615	-85 147 815	32 612 185	242 951 750	210 339 565
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	12 040 800	108 387 200	0	120 408 000	-83 234 916	-88 653 276	31 754 724	180 112 500	148 357 776
BCW	230 190 164	2 718 331 549	0	2 948 521 713	-1 804 328 485	-1 938 126 029	1 010 395 684	3 307 666 000	2 297 270 316
Dana II.	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	-688 778 094	-734 597 577	354 888 366	1 805 928 000	1 451 039 634
Szinvapor	142 800 000	5 589 125 174	414 959 762	6 156 884 936	-4 090 819 248	-4 364 449 354	1 792 435 582	7 361 398 001	5 568 962 419
Rózsakert	0	5 168 377 626	91 003 437	5 259 381 063	-4 210 765 212	-4 466 551 421	792 829 642	7 135 657 001	6 342 827 359
<b>Összesen</b>	<b>3 521 317 993</b>	<b>46 012 378 168</b>	<b>560 571 741</b>	<b>50 094 267 902</b>	<b>-32 092 241 062</b>	<b>-34 374 807 979</b>	<b>15 719 459 923</b>	<b>66 197 747 753</b>	<b>50 478 287 830</b>

Budapest, 2023. április 26.

  
Simon Péter János  
Váradi Zoltán  
Az Alap képviselőjében



## **Raiffeisen Ingatlan Alap**

### **Üzleti jelentése a 2022. évi üzleti évről**

#### **2022 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 bértörlesztés 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 pénzpiacokat.

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 valósággal 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 dinamikusan 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 szerződés hosszabbítások 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 alpiacon a prime kínálati bérleti díjak enyhe emelkedését figyeltük meg az építési költségek folyamatos emelkedése miatt. A CBD prime bérleti díj jelenleg 24,5 euró/m<sup>2</sup>/hó, amit régiós összehasonlításban csak Prága előz meg 27 euró/m<sup>2</sup>/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 volument 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 negyedév 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/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/hó-ról 7,5 euró/m<sup>2</sup>/hó-re emelkedtek a prime bérleti díjak. A varsói logisztikai piac 2022 végére érte utol a budapesti bérleti díjakat, Varsóban jelenleg 5,5 euró/m<sup>2</sup>/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 üzemanyagöltő állomások forgalmának volumennövekedése visszaesett. A teljes hónapban a forgalom volumene így 1,3%-kal nőtt.

A pozitív évkezdés 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 újranyitott az Euro Center Bevásárlóközpont, 2022 júniusában pedig a Campona felújítása fejeződött be. Mindkét bevásárlóközpont megújult műszaki tartalommal és bérlői mix-szel várja a látogatóit. 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 másik felében bérleti díj csökkenést tapasztaltunk; a Váci utca esetében 110 eurós, a Fashion Street esetében pedig 95 eurós prime bérleti díjat becslünk.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

### **Vizsgált időszaki, illetve beszámolási időszakot követő hatások:**

#### *A COVID-19 járvány és annak hatása*

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

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

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

2021 óta az energiahordozók árának nagy mértékű ingadozása tapasztalható világszerte. A Covid-19 járványt követő újranyitások nyomán a gazdaság energia igénye 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 beárzódásának 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 energiatürelmes 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 eszkalációra, 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, hozamkilátásaira:

- 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 elvárását
- 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 állampapírpiac teljesítményére, illetve az állampapírpiaci 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.

*Egyéb beszámolási időszak utáni események*

A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig ingatlan értékesítésre nem került sor.

Budapest, 2023. április 26.

Two handwritten signatures in black ink are positioned above a horizontal line. The signature on the left is more stylized and cursive, while the one on the right is more legible and appears to be 'Váradi Zoltán'.

Simon Péter      Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.