



**Független könyvvizsgálói jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2018. december 31-i
éves jelentéséről**





Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves jelentés



Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) 2018. évi éves jelentése I., II., III., IV., V., VI., VII., VIII., XI. található számviteli információknak (továbbiakban „éves jelentésben közölt számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2018. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségeink bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelősségei” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő-től az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálata szempontjából a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatá”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek ezekkel a követelményekkel összhangban. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Egyéb információk

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős az egyéb információkért. Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt egyéb nem számviteli információkból állnak, de nem tartalmazzák az éves jelentésben közölt számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket.

A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves jelentésben közölt számviteli információkra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb nem számviteli információkra és azokra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak, vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

Raiffeisen Ingatlan Alap - K20 - 2018.12.31.



Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

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

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

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős az Alap vállalkozás folytatására való képességének felméréseért és a vállalkozás folytatásával kapcsolatos kérdéseknek az adott helyzetnek megfelelő közzétételéért, valamint a vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél 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 könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelősségei

Célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentés egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsátani ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja a létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha önmagukban vagy együttesen ésszerű várakozások alapján befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentés alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat részeként szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezekre a kockázatokra reagáló könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint a véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politikák megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, helyénvaló-e a vezetés részéről az éves jelentésben közölt számviteli információknak a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességével kapcsolatban. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, amennyiben az ilyen közzétételek nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett





könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számveteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számveteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2019. április 30.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202

Henye István
Partner

Agócs Gábor
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005600



Raiffeisen Ingatlan Alap
Éves jelentés 2018.

I. A Raiffeisen Ingatlan Alap általános információk

1. Alapadatok

Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
Lajstrom száma:	1211-04
Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Könyvvizsgáló neve:	KPMG Hungária Kft., Agócs Gábor
Székhelye:	1134 Budapest, Váci út 31.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.
Székhelye:	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
Típusa:	nyilvános nyílt végű ingatlan alap
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlan alap
Harmonizációja:	ABA
Futamideje:	határozatlan

2. Az Alap stratégiája

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

Az Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása

	Árfolyam változás „A” sorozat	Árfolyam változás „B” sorozat	Árfolyam változás „C” sorozat	Árfolyam változás „D” sorozat	Árfolyam változás „E” sorozat	Árfolyam változás „F” sorozat	Árfolyam változás „G” sorozat	Árfolyam változás „H” sorozat	Árfolyam változás „I” sorozat	Árfolyam változás „J” sorozat	Árfolyam változás „K” sorozat	Árfolyam változás „L” sorozat	Árfolyam változás „M” sorozat	Árfolyam változás „N” sorozat	Árfolyam változás „O” sorozat	Árfolyam változás „P” sorozat	Árfolyam változás „Q” sorozat	Árfolyam változás „R” sorozat	Árfolyam változás „S” sorozat	Árfolyam változás „T” sorozat	Árfolyam változás „U” sorozat	Árfolyam változás „V” sorozat	Árfolyam változás „W” sorozat	Árfolyam változás „X” sorozat	Árfolyam változás „Y” sorozat	Árfolyam változás „Z” sorozat	Összesített Nettó eszközérték
2018.12.28	11,73%	14,61%	2,176285 Ft	2,184191 Ft	2,184198 Ft	11,14%	1,235500 €	13,95%	1,179083 \$	59 750 643 972 Ft																	
2017.12.29	8,02%	6,19%	1,898838 Ft	1,954891 Ft	1,905465 Ft	8,07%	1,111631 €	3,48%	1,034750 \$	39 590 855 983 Ft																	
2016.12.31	9,57%	8,27%	1,788103 Ft	1,809711 Ft	1,787788 Ft	2,90%	1,028657 €	-	-	25 442 839 366 Ft																	
2015.12.31	5,11%	5,11%	1,651596 Ft	1,651596 Ft	1,651596 Ft	-	-	-	-	22 789 201 486 Ft																	
2014.12.31	13,69%	13,69%	1,571258 Ft	1,571258 Ft	1,571258 Ft	-	-	-	-	23 483 841 211 Ft																	
2013.12.31	10,58%	10,58%	1,382096 Ft	1,382096 Ft	1,382096 Ft	-	-	-	-	30 451 538 531 Ft																	
2012.12.28	0,21%	0,21%	1,249893 Ft	1,249893 Ft	1,249893 Ft	-	-	-	-	36 944 043 059 Ft																	
2011.12.30	7,99%	7,99%	1,886446 Ft	1,886446 Ft	1,886446 Ft	-	-	-	-	55 759 109 935 Ft																	
2010.12.31	9,39%	9,39%	1,746864 Ft	1,746864 Ft	1,746864 Ft	-	-	-	-	51 633 370 936 Ft																	

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

II. Vagyonkimutatás

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2018.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				4 994 372 674	12,57
2018/C MÁK	HUF	HU0000402979	801 000 000	821 372 634	2,07
2018/D MÁK	HUF	HU0000402987	153 770 000	153 832 738	0,39
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	1 181 000 000	1 181 309 422	2,97
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	2 860 000 000	2 837 857 880	7,14
Ingatlanok				49 167 156 727	123,77
Banki egyenlegek				3 585 201 982	9,03
Folyószámla - EUR				255 967 443	0,64
Folyószámla - HUF				3 177 897 298	8,00
Folyószámla - USD				151 337 241	0,38
Követelések				151 749 228	0,38
Határidős ügyletek				151 749 228	0,38
Egyéb eszközök				547 129 280	1,38
Egyéb követelések				547 129 280	1,38
Összes eszköz				58 445 609 891	138,11
Kötelezettség				-18 722 362 536	-47,13
Értékpapír ügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek				-487 467 608	-1,23
Egyéb kötelezettségek				-3 452 210 825	-8,69
Határidős ügyletek				-120 185 612	-0,30
Hitel kamamt - EUR				-3 660 322 935	-9,21
Hitel kamamt - HUF				-11 002 175 556	-27,70
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				14 110 757 114 HUF	
Unitok száma				7 215 369 786	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,955653 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				2 075 035 HUF	
Unitok száma				1 093 530	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,897557 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				4 906 793 030 HUF	
Unitok száma				2 576 855 010	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,904179 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				46 578 401 EUR	
Unitok száma				41 883 753	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,112088 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				24 178 181 USD	
Unitok száma				23 349 784	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,035478 USD	

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE
2019.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				12 781 190 157	21,37
2019/A MÁK	HUF	HU0000402433	140 000 000	149 047 080	0,25
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	181 000 000	181 183 172	0,30
2019/D MÁK	HUF	HU0000403126	500 000 000	499 888 000	0,84
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	506 000 000	576 258 606	0,96
2020/B MÁK	HUF	HU0000402953	500 000 000	530 748 000	0,89
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	4 790 000 000	4 737 242 940	7,92
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	1 162 500 000	1 134 951 075	1,90
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1 500 000 000	1 569 444 000	2,62
D190227	HUF	HU0000521950	881 660 000	881 660 000	1,47
D190313	HUF	HU0000522362	600 000 000	600 000 000	1,00
D190522	HUF	HU0000522107	620 000 000	619 916 300	1,04
D190731	HUF	HU0000522180	796 000 000	795 445 984	1,33
MFB201906/1	HUF	HU0000357272	250 000 000	252 217 500	0,42
MFB202110/1	HUF	HU0000358478	250 000 000	253 187 500	0,42
Ingatlanok				50 588 633 970	84,60
Banki egyenlegek				3 017 052 111	5,05
Folyószámla - EUR				81 869 845	0,14
Folyószámla - HUF				2 828 548 834	4,73
Folyószámla - USD				106 633 432	0,18
Követelések				198 578 039	1,12
Határidős ügyletek				198 578 039	0,33
Egyéb eszközök				472 027 293	0,79
Egyéb követelések				472 027 293	0,79
Összes eszköz				67 057 481 570	112,14
Kötelezettségek				-7 260 593 335	-12,14
Egyéb kötelezettségek				-3 837 924 987	-6,42
Határidős ügyletek				-202 410 791	-0,34
Hitel kamamt - EUR				-3 220 257 557	-5,39
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				21 273 263 498 HUF	
Unitok száma				9 734 772 606	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,185286 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				3 995 173 HUF	
Unitok száma				1 833 501	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,178986 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				7 437 509 263 HUF	
Unitok száma				3 400 922 446	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,186909 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				66 707 174 EUR	
Unitok száma				53 969 935	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,236006 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				34 295 923 USD	
Unitok száma				29 060 158	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,180170 USD	

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

Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	7 215 369 786
2018. évben eladott befektetési jegyek	2 659 277 456
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek	139 874 636
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	9 734 772 606
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2019.01.02-án	21 273 263 498
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.01.02-án	2,185286

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	1 093 530
2018. évben eladott befektetési jegyek	890 930
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek	150 959
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	1 833 501
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2019.01.02-án	3 995 173
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.01.02-án	2,178986

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	2 576 855 010
2018. évben eladott befektetési jegyek	884 847 607
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek	60 780 171
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	3 400 922 446
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2019.01.02-án	7 437 509 263
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.01.02-án	2,186909

Befektetési jegyek forgalma (db, EUR)

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	41 883 753
2018. évben eladott befektetési jegyek	12 981 291
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek	895 109
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	53 969 935
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2019.01.02-án	66 707 174
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.01.02-án	1,236006

Befektetési jegyek forgalma (db, USD)

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	23 349 784
2018. évben eladott befektetési jegyek	6 149 010
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek	438 636
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	29 060 158
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2019.01.02-án	34 295 923
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.01.02-án	1,18017

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				9 730 086 157	16,27
D190522	HUF	HU0000522107	620000000	619 916 300	1,04
D190731	HUF	HU0000522180	796000000	795 445 984	1,33
MFB201906/1	HUF	HU0000357272	250000000	252 217 500	0,42
MFB202110/1	HUF	HU0000358478	250000000	253 187 500	0,42
2019/A MÁK	HUF	HU0000402433	140000000	149 047 080	0,25
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	181000000	181 183 172	0,30
2019/D MÁK	HUF	HU0000402649	500000000	499 888 000	0,84
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	506000000	576 258 606	0,96
2020/B MÁK	HUF	HU0000402953	500000000	530 748 000	0,89
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	4790000000	4 737 242 940	7,92
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	1162500000	1 134 951 075	1,90
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				3 051 104 000	5,10
D190227	HUF	HU0000521950	881660000	881 660 000	1,47
D190313	HUF	HU0000522362	600000000	600 000 000	1,00
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1500000000	1 569 444 000	2,62
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				12 781 190 157	21,37
2019/A MÁK	HUF	HU0000402433	140000000	149 047 080	0,25
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	181000000	181 183 172	0,30
2019/D MÁK	HUF	HU0000402649	500000000	499 888 000	0,84
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	506000000	576 258 606	0,96
2020/B MÁK	HUF	HU0000402953	500000000	530 748 000	0,89
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	4790000000	4 737 242 940	7,92
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	1162500000	1 134 951 075	1,90
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1500000000	1 569 444 000	2,62
D190227	HUF	HU0000521950	881660000	881 660 000	1,47
D190313	HUF	HU0000522362	600000000	600 000 000	1,00
D190522	HUF	HU0000522107	620000000	619 916 300	1,04
D190731	HUF	HU0000522180	796000000	795 445 984	1,33
MFB201906/1	HUF	HU0000357272	250000000	252 217 500	0,42
MFB202110/1	HUF	HU0000358478	250000000	253 187 500	0,42
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				21 273 263 498	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				3 995 173	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				7 437 509 263	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				66 707 174	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				34 295 923	

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

2018-ban az Alap ingatlanokon és látraszóló számlán elhelyezett banki betéteken felül kizárólag a fenti táblázatban feltüntetett egyéb átruházható értékpapírok kategóriába sorolt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba (magyar állampapírokba) fektetett, a kezelési szabályzatban lefektetett befektetési elveknek megfelelően.

Az Alap 2016. november 15-vel megváltoztatta a stratégiáját és befektetési politikáját, így a cél már az ingatlanportfólió racionalizálása, illetve a megmaradó portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. Az Alap stratégiája és a fennálló kamatkörnyezet miatt az Alap 2018. egészében csökkenő, de jelentős ingatlan kitétséggel futott. Az időszak során több kisebb ingatlan értékesítésére sor került.

Az ingatlanok összértéke 2018. végén 157,5 millió euró, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 80% volt.

A likvid eszközök aránya mindenkor megfelelt a törvényi minimum elvárásoknak (a jogszabályban meghatározott minimum 15%-os likviditási arányt az Alap részben azonnal lehívható hitelkerettel biztosítja), az év végére a hitelkerettel együtt megközelítette a 26%-ot.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2018	Nagyságrend: eFt
Értékesítés nettó árbevétele	5 728 453
Közvetített szolgáltatások értéke	1 654 412
Egyéb értékesítés bevétele	0
Parkolási díjbevétele	0
Kapott bérleti díj	3 912 987
Továbbszámlázott építményadó	0
Marketing díjbevétele	52 302
Kezelési díjbevétele	27 375
Készlet értékesítés bevétele	81 377
Egyéb bevételek	1 097 689
Értékesített tárgyi eszközök bev.	1 096 503
Káreseményekkel kapcs. bev.	268
Követelések értékveszt. visszaír.	0
Egyéb bevételek	918
ELÁBÉ	1 654 412
Pénzügyi műveletek bevételei	911 259
Folyószámla kamat	7 917
Értékpapírok kamata	45 731
Egyéb kapott kamat	0
Árfolyamnyereség	332 824
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	7 434
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	517 353
Pénzügyi műveletek ráfordításai	740 456
Folyószámla kamat	1 734
Fizetett hitelkamat	81 977
Árfolyamvesztesség	374 484
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	19 127
Forward ügyletek vesztesége	263 134
A működési költségek	3 866 091
Nyomtatványok	1
Ingatlan értékbecslési díj	28 920
Mérlegvizsgálat	4 654
Könyvvizetés	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	5 392
Épület egyéb szolgáltatás	101 949
Üzemeltetési díj	306 949
Bérlő közvetítés	39 496
Reklám, hirdetés, média	82 998
Szakértői díjak, tanácsadás	2 489
Tőzsde	0
Idegen szolgáltatás	6 952
Egyéb illetékdíjak	0
MNB felügyeleti díj	13 507
Bankforgalmi jutalék	12 439
Keler díj	644
WARP díj	345
LEI kód fenntartási díj	40
Alapkezelő költsége	803 839
Letétkezelő költsége	64 115
Biztosítás	2 603
Ingatlan écs	2 381 559
Egyéb eszközök écs	0

Egyéb ráfordítások	663 308
Értékesített tárgyi eszközök kszé	626 227
Káreseményekkel kapcs. ráf.ok	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	8 033
Követelések elszámolt év-e	6 320
Leírt követelések	0
Építményadó	269 637
Továbbszámlázott építményadó	-278 604
Önellenőrzési pótlék	212
MNB különadó	26 928
Egyéb ráfordítások	4 555
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	813 134
Felosztott jövedelem	0
Újra befektetett jövedelem	813 134
Értékpapírok értékkülönbözete	29 636
Kötvények	29 636
- kamatokból, osztalékból	19 060
- egyéb	10 576

Tőkeszámla változásai 2018. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Bankbetétek	2 189 022	1 582 084	2,59%
lekötött -	0	0	0,00%
Ingatlanok	45 703 781	50 588 634	82,92%
Máriássy u. (Nissan)	712 392	0	0,00%
Debreceni fiók	166 235	155 289	0,25%
Könyves Kálmán Krt. (FW)	12 572 765	15 603 845	25,58%
Dombóvári fiók	50 243	40 832	0,07%
Komáromi fiók	55 825	54 335	0,09%
Balassagyarmati fiók	44 350	0	0,00%
Gyöngyösi fiók	107 929	110 278	0,18%
Electrolux (Erzsébet kir.né útja)	583 063	469 726	0,77%
Kecskeméti fiók	403 182	410 890	0,67%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 776 792	1 872 796	3,07%
Dunaújvárosi fiók I.	38 839	37 956	0,06%
Dunaújvárosi fiók II.	69 400	67 821	0,11%
Andrássy úti fiók	428 613	447 863	0,73%
Cellőmölki fiók	41 559	43 082	0,07%
Szentesi fiók	126 537	0	0,00%
Várpalotai fiók	38 147	37 295	0,06%
WP	1 442 151	1 581 829	2,59%
Jost	2 298 758	2 396 214	3,93%
Dévai Center	3 439 763	4 231 715	6,94%
BAT log. Raktárk.	1 146 276	1 193 766	1,96%
MBC	1 962 256	2 168 263	3,55%
Nagykanizsai fiók	136 772	138 249	0,23%
Dana Csarnok	2 677 749	2 776 882	4,55%
Körösi Cs. úti fiók	66 990	0	0,00%
Ajkai fiók	98 625	99 990	0,16%
Érdi fiók	108 549	109 635	0,18%
Üllői úti fiók	83 738	81 985	0,13%
BCW	1 881 619	2 401 680	3,94%
Dana II.	1 165 506	1 204 698	1,97%
Terrapark	1 272 815	1 314 976	2,16%
Szinvapark	5 386 201	5 755 994	9,43%
Rözsakert	5 320 142	5 780 750	9,47%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Értékpapírok	8 457 634	12 780 533	20,95%
2019/A MÁK	0	148 997	0,24%
2020/A MÁK	0	576 051	0,94%
2020/B MÁK	0	530 652	0,87%
MFB201906/1	0	252 203	0,41%
MFB202110/1	0	253 164	0,41%
D190227	0	881 660	1,45%
D190313	0	600 000	0,98%
D190522	0	619 917	1,02%
D190731	0	795 446	1,30%
2019/B MÁK	1 181 308	181 183	0,30%
2019/D MÁK	0	499 884	0,82%
2021/A MÁK	2 837 855	4 737 210	7,76%
2023/B MÁK	0	1 134 941	1,86%
BMAK2020/O	0	1 569 225	2,57%
2018/C MÁK	821 263	0	0,00%
D180411	462 967	0	0,00%
D180926	1 000 075	0	0,00%
D181121	1 512 615	0	0,00%
D181227	487 718	0	0,00%
2018/D MÁK	153 833	0	0,00%
Ingatlankészletek	0	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	0	0	0,00%
Követelések	717 691	844 930	1,38%
Aktív időbeli elhatárolás	306 853	176 585	0,29%
Származtatott ügyletek ért. kül.	31 564	-3 833	-0,01%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Hitelek	-21 808 441	-3 215 100	-5,27%
RBI hitel (EUR/HUF)	-21 808 441	0	0,00%
RBH hitel (EUR/HUF)	0	-3 215 100	-5,27%
Egyéb kötelezettségek	6 037 653	-1 070 578	-1,75%
Passzív időbeli elhatárolás	-579 934	-672 438	-1,10%
Összesen	41 055 823	61 010 817	100,00%

VI. Származtatott ügyletek

2018. évi kötött ügyletek

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2018.01.09	2018.03.07	határidős	vétel	927 088	USD	deviza
2018.01.17	2018.04.20	határidős	eladás	2 667 752	EUR	deviza
2018.01.17	2018.04.20	határidős	vétel	2 506 578	EUR	deviza
2018.01.22	2018.01.24	határidős	vétel	4 915 181	EUR	deviza
2018.01.22	2018.11.21	határidős	eladás	4 915 181	EUR	deviza
2018.01.26	2018.03.14	határidős	vétel	2 215 326	EUR	deviza
2018.01.26	2018.03.07	határidős	vétel	1 145 937	USD	deviza
2018.02.22	2018.07.20	határidős	vétel	1 778 089	EUR	deviza
2018.02.22	2018.07.20	határidős	vétel	7 166 624	EUR	deviza
2018.02.22	2018.04.11	határidős	vétel	3 805 001	USD	deviza
2018.02.22	2018.04.11	határidős	vétel	1 563 571	EUR	deviza
2018.03.02	2018.07.11	határidős	eladás	870 976	EUR	deviza
2018.03.05	2018.03.07	határidős	vétel	4 099 298	EUR	deviza
2018.03.05	2018.03.07	határidős	vétel	1 212 313	EUR	deviza
2018.03.05	2018.08.15	határidős	eladás	5 311 611	EUR	deviza
2018.03.12	2018.03.14	határidős	vétel	673 178	EUR	deviza
2018.03.12	2018.03.14	határidős	vétel	1 082 156	EUR	deviza
2018.03.12	2018.04.20	határidős	eladás	1 082 156	EUR	deviza
2018.03.20	2018.03.21	határidős	vétel	1 263 048	EUR	deviza
2018.03.20	2018.03.21	határidős	vétel	3 326 959	EUR	deviza
2018.03.20	2019.01.16	határidős	eladás	4 590 007	EUR	deviza
2018.04.04	2018.09.12	határidős	vétel	741 448	USD	deviza
2018.04.09	2018.04.11	határidős	eladás	3 805 001	USD	deviza
2018.04.09	2018.11.14	határidős	vétel	3 805 001	USD	deviza
2018.04.09	2018.04.11	határidős	vétel	1 535 635	EUR	deviza
2018.04.09	2018.04.11	határidős	vétel	277 868	EUR	deviza
2018.04.09	2018.04.11	határidős	vétel	2 234 306	EUR	deviza
2018.04.09	2018.09.12	határidős	eladás	4 047 809	EUR	deviza
2018.04.17	2018.04.18	határidős	vétel	1 480 530	EUR	deviza
2018.04.17	2018.04.18	határidős	vétel	1 989 008	EUR	deviza
2018.04.17	2019.02.20	határidős	eladás	3 469 538	EUR	deviza
2018.04.18	2018.04.20	határidős	vétel	2 667 752	EUR	deviza
2018.04.18	2019.02.20	határidős	eladás	2 667 752	EUR	deviza
2018.04.18	2018.04.20	határidős	eladás	1 424 422	EUR	deviza
2018.04.18	2019.01.23	határidős	vétel	1 424 422	EUR	deviza
2018.05.07	2019.03.20	határidős	eladás	3 405 974	EUR	deviza
2018.05.07	2018.10.17	határidős	eladás	1 825 122	EUR	deviza
2018.05.14	2018.05.16	határidős	vétel	3 368 042	EUR	deviza
2018.05.14	2018.11.14	határidős	eladás	3 368 042	EUR	deviza
2018.05.18	2018.05.23	határidős	vétel	5 098 921	EUR	deviza
2018.05.18	2018.05.23	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2018.05.18	2019.04.24	határidős	eladás	6 098 921	EUR	deviza
2018.06.11	2018.06.13	határidős	vétel	2 408 695	EUR	deviza
2018.06.11	2018.07.11	határidős	eladás	2 408 695	EUR	deviza
2018.06.11	2018.06.13	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2018.06.11	2018.12.12	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2018.06.18	2018.06.20	határidős	vétel	1 778 089	EUR	deviza
2018.06.18	2018.07.20	határidős	eladás	1 778 089	EUR	deviza
2018.06.18	2018.06.20	határidős	vétel	4 361 120	EUR	deviza
2018.06.18	2019.05.22	határidős	eladás	4 361 120	EUR	deviza
2018.06.20	2018.10.17	határidős	eladás	1 018 330	EUR	deviza
2018.07.10	2018.07.11	határidős	vétel	2 408 695	EUR	deviza
2018.07.10	2019.01.16	határidős	eladás	3 279 671	EUR	deviza
2018.07.10	2018.07.11	határidős	vétel	870 976	EUR	deviza
2018.07.16	2018.07.18	határidős	vétel	1 039 477	EUR	deviza
2018.07.16	2019.03.20	határidős	eladás	1 039 477	EUR	deviza
2018.07.16	2018.07.18	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2018.07.16	2019.06.19	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2018.07.17	2018.07.20	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2018.07.17	2018.11.21	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2018.07.17	2019.03.27	határidős	vétel	4 166 624	EUR	deviza
2018.07.17	2018.07.20	határidős	eladás	4 166 624	EUR	deviza
2018.07.17	2019.01.23	határidős	vétel	1 143 755	EUR	deviza
2018.07.19	2018.09.12	határidős	vétel	688 078	USD	deviza
2018.08.13	2018.08.15	határidős	vétel	5 311 611	EUR	deviza
2018.08.13	2019.02.13	határidős	eladás	5 311 611	EUR	deviza
2018.08.17	2018.08.22	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2018.08.17	2019.07.17	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2018.09.10	2018.09.12	határidős	eladás	1 429 526	USD	deviza
2018.09.10	2019.02.13	határidős	vétel	1 429 526	USD	deviza
2018.09.10	2018.09.12	határidős	vétel	4 047 809	EUR	deviza
2018.09.10	2019.03.13	határidős	eladás	4 047 809	EUR	deviza
2018.09.17	2018.09.19	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2018.09.17	2019.08.21	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2018.10.04	2019.02.13	határidős	vétel	876 471	USD	deviza
2018.10.05	2019.01.23	határidős	vétel	431 823	EUR	deviza
2018.10.05	2019.02.27	határidős	vétel	1 347 912	EUR	deviza
2018.10.15	2018.10.17	határidős	vétel	2 843 452	EUR	deviza
2018.10.15	2018.10.17	határidős	vétel	85 341	EUR	deviza
2018.10.15	2019.04.17	határidős	eladás	2 881 898	EUR	deviza
2018.10.19	2018.10.24	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2018.10.19	2018.10.24	határidős	vétel	534 945	EUR	deviza
2018.10.19	2019.09.18	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2018.10.19	2019.05.22	határidős	eladás	534 945	EUR	deviza
2018.11.12	2018.11.14	határidős	vétel	2 118 102	EUR	deviza
2018.11.12	2019.04.17	határidős	eladás	2 118 102	EUR	deviza
2018.11.12	2018.11.14	határidős	vétel	1 249 940	EUR	deviza
2018.11.12	2019.05.15	határidős	eladás	1 249 940	EUR	deviza
2018.11.13	2018.11.14	határidős	eladás	3 805 001	USD	deviza
2018.11.13	2019.03.13	határidős	vétel	3 805 001	USD	deviza
2018.11.19	2018.11.21	határidős	vétel	4 915 181	EUR	deviza
2018.11.19	2018.11.21	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2018.11.19	2019.04.24	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2018.11.19	2019.10.16	határidős	eladás	4 915 181	EUR	deviza
2018.12.10	2018.12.12	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2018.12.10	2019.06.12	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2018.12.20	2019.02.27	határidős	vétel	1 845 403	EUR	deviza

Nyitott pozíció 2018.12.31. állapot szerint:

Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Aktuális névérték	Deviza	Mögöttes termék
2019.02.27	határidős	vétel	1 845 403	EUR	deviza
2019.06.12	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.04.24	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2019.10.16	határidős	eladás	4 915 181	EUR	deviza
2019.03.13	határidős	vétel	3 805 001	USD	deviza
2019.04.17	határidős	eladás	2 118 102	EUR	deviza
2019.05.15	határidős	eladás	1 249 940	EUR	deviza
2019.05.22	határidős	eladás	534 945	EUR	deviza
2019.09.18	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.04.17	határidős	eladás	2 881 898	EUR	deviza
2019.01.23	határidős	vétel	431 823	EUR	deviza
2019.02.27	határidős	vétel	1 347 912	EUR	deviza
2019.02.13	határidős	vétel	876 471	USD	deviza
2019.08.21	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.03.13	határidős	eladás	4 047 809	EUR	deviza
2019.02.13	határidős	vétel	1 429 526	USD	deviza
2019.07.17	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.02.13	határidős	eladás	5 311 611	EUR	deviza
2019.01.23	határidős	vétel	1 143 755	EUR	deviza
2019.03.27	határidős	vétel	4 166 624	EUR	deviza
2019.03.20	határidős	eladás	1 039 477	EUR	deviza
2019.06.19	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.01.16	határidős	eladás	3 279 671	EUR	deviza
2019.05.22	határidős	eladás	4 361 120	EUR	deviza
2019.04.24	határidős	eladás	6 098 921	EUR	deviza
2019.03.20	határidős	eladás	3 405 974	EUR	deviza
2019.01.23	határidős	vétel	1 424 422	EUR	deviza
2019.02.20	határidős	eladás	2 667 752	EUR	deviza
2019.02.20	határidős	eladás	3 469 538	EUR	deviza
2019.01.16	határidős	eladás	4 590 007	EUR	deviza

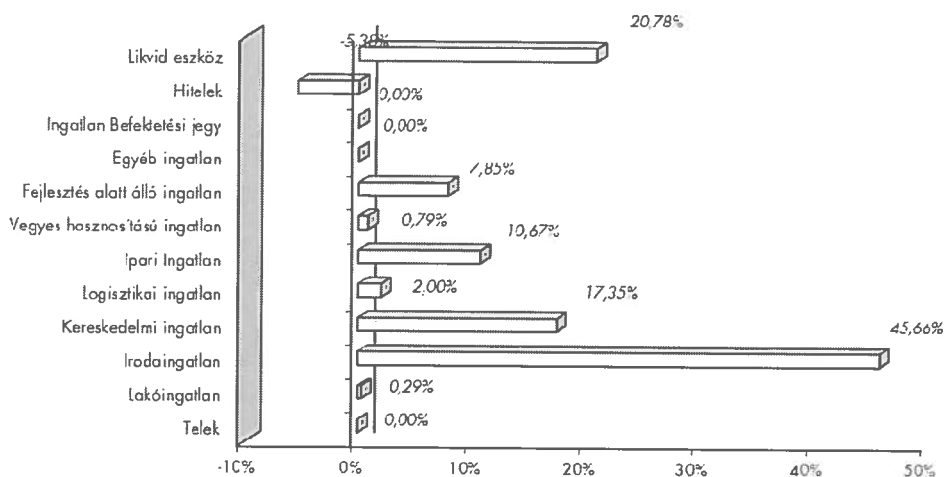
Az Alapkezelő a származtatott ügyleteket az Alap devizakitettségének fedezésére használja. A portfólióba a deviza kockázatot a többnyire euroban meghatározott bérleti díjat termelő, ezért jellemzően euroban értékelt ingatlanok emelik be, amit az Alapkezelő deviza forward ügyletekkel semlegesíthet. Az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

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási-, sem teljes hozam-csereügyleteket 2018-ban (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Az Alapkezelő 2017 tavaszán kérelmezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását, amelyet a Felügyelet H-KE-III-390/2017. számú határozattal hagyott jóvá. A 2017.07.21-től hatályos változások az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2015/2365 Rendelete (2015. november 25.) az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló jogszabálynak való megfelelést szolgálták. A változtatás kizárja a fenti ügyletek alkalmazását az Alap kezelése során (azzal ellentétes módosítás hatályba lépéséig).

VII. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2019.01.02.):



Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:

Hitel

A hitel lehívásának napja: 2018.02.28.

A kölcsön lejáratára: 2019.04.30.

A kölcsön aktuális tőke összege: 3.215.100.000,-Ft

A kölcsön kamata: változó

VIII. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási időtáv
BAT PECS	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2	Logisztikai ingatlan	7 709	7709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.	4568/165	Irodaingatlan	5 007	5007	2005	2006	Hosszú táv
DANA I	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Ipari ingatlan	16 264	15135	2005	2006	Hosszú táv
DANA II	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72	Ipari ingatlan	6 290	6290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodaingatlan	9 920	9920	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaújváros, Vasmű út. 39.	139/2/A/9, 139/2/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
ELECTROLUX	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	30361	Vegyés hasznosítású ingatlan	3 001	3001	1993	1994	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/9	Ipari ingatlan	17 922	17922	2005	2006	Hosszú táv
RB KECSKEMET	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.	17/41/A/11	Kereskedelmi ingatlan	779	779	2002	2003	Hosszú táv
PARKWAY	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-60.	38462/0/A/1-22	Irodaingatlan	28 262	26334	2007	2009	Hosszú táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 187	5 187	2000	2002	Hosszú táv
OBI	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.	19605/12	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10196	2004	2005	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fsz.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	Kereskedelmi ingatlan	195	195	2000	2000	Hosszú táv
RB DOMBÓVÁR	7200 Dombóvár Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4, 90/5/A/1	Kereskedelmi ingatlan	220	220	2005	2005	Hosszú táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai út. 22.	22552/32/A/11	Kereskedelmi ingatlan	334	334	2005	2005	Hosszú táv
RB KOMÁROM	2900 Komárom, Mártírok útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37	Kereskedelmi ingatlan	259	259	2007	2007	Hosszú táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Hosszú táv
RB CELLDÖMÖLK	9500 Celldömölk, Koptik Odó u. 1/A	546/B/3	Kereskedelmi ingatlan	184	184	2006	2006	Hosszú táv
RB DEBRECEN	4200 Debrecen, II. ker. Bem tér 14.	21070/A/37, 21070/A/72	Kereskedelmi ingatlan	671	671	2007	2007	Hosszú táv
RB GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RB LŐRINC	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey u. 4-6. fszt.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
RÓZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1, 12583/9/A/2, 12583/9/A/3, 12583/9/A/4, 12583/9/A/5, 12583/9/A/6, 12583/9/A/7, 12583/10/A/5, 12583/10/A/6, 12583/10/A/7, 12583/10/A/10	Kereskedelmi ingatlan	7 431	7426	1997	1998	Hosszú táv
SZINVAPARK	3501 Mskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125/A/2, 6571/125/A/3, 6571/125/A/4, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6	Fejlesztés alatt álló ingatlan	19 287	19023	2000	2001	Hosszú táv
TERRAPARK	2040 Budaörs, Puskás Tivadar u.	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	Irodaingatlan	7 288	7165	1997	1997	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 454	3454	1998	1999	Hosszú táv

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2017. december 29. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Ehelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		164 064 060	0	0	164 064 060
Irodaingatlan		22 571 368 922	0	0	22 571 368 922
Kereskedelmi ingatlan		5 735 419 020	8 649 184 320	0	14 384 603 340
Logisztikai ingatlan		0	1 146 277 440	0	1 146 277 440
Ipari ingatlan		0	6 142 012 560	0	6 142 012 560
Vegyés hasznosítású ingatlan		1 295 454 780	0	0	1 295 454 780
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		29 766 306 782	15 937 474 320	0	45 703 781 102

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2018. december 28. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Ehelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		174 258 420	0	0	174 258 420
Irodaingatlan		27 302 307 688	0	0	27 302 307 688
Kereskedelmi ingatlan		6 136 339 861	4 239 070 126	0	10 375 409 987
Logisztikai ingatlan		0	1 193 766 630	0	1 193 766 630
Ipari ingatlan		0	6 377 793 870	0	6 377 793 870
Vegyés hasznosítású ingatlan		469 726 110	0	0	469 726 110
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	4 695 371 265	0	4 695 371 265
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		34 082 632 079	16 506 001 891	0	50 588 633 970

Adatok: 2018. december 28. illetve 2018.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2018.	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2018.	Fajlagos bérleti díjbevétel 2018.	Fajlagos ingatlan értékek 2018.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	-	USD	n.a.	0,00%	n.a.	n.a.	6,21%
Irodaingatlan	1 878 026 130	HUF	85%	6,88%	32 909	461 827	18,50%
Kereskedelmi ingatlan	838 367 595	HUF	93%	8,08%	37 894	468 860	6,08%
Logisztikai ingatlan	109 699 014	HUF	100%	9,19%	14 230	154 854	4,14%
Ipari ingatlan	652 024 862	EUR	100%	10,22%	16 571	157 570	3,84%
Vegyés hasznosítású ingatlan	43 996 671	HUF, EUR	0%	9,37%	14 661	156 523	-19,44%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	504 758 463	HUF	100%	10,75%	26 534	243 447	7,96%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	4 026 872 734						11,86%

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

	2017	2018
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	115,06%	84,60%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	2,98 év	3,79 év
Bérlők, vevők száma	204	205
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,76	1,82
Tőkeáttétel*	36,90%	5,38%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2017	2018
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	315 794 967	466 944 289
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	196 484 680	191 690 656
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	68 839 893	254 218 394
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	0	-6 250 000
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0	81 377 543
Ingatlan üzemeltetési költségek	654 794 989	719 132 134
Ingatlan közmű költségek	461 888 095	424 591 338
Ingatlan karbantartási költségek	270 734 179	320 150 353
Ingatlan biztosítási költségek	1 661 591	2 602 933
Ingatlanadók	320 162 893	269 637 211
Ingatlan értébecslési költségek	29 924 500	28 920 130
Ingatlanügynöki jutalékok	9 460 378	39 495 608
Jogi költségek	7 000 000	505 851
Bankköltségek	3 111 618	12 438 790
Kamatköltség	994 690	1 733 848

* 320,51 HUF/EUR árfolyamon számítva

IX. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében nem, de tevékenységi körében jelentős változás következett be 2018-ban. Az Alapkezelő új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított, viszont 2017 végén kezdeményezte a Felügyeletnél a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény hatálya alá tartozó portfóliókezelési tevékenységre vonatkozó engedélyének visszavonását (az Alapkezelő esetében ez a nyugdíjpénztári vagyonekezelést jelentette kizárólag). A Felügyelet 2018. február 13-án született H-EN-III-68/2018. számú határozatában döntött a tevékenység visszavonásáról, az Alapkezelő portfóliókezelési tevékenységét 2018-tól így már nem végez.

Az Alapkezelő 2018-ban új alapot nem indított, több alap esetében azonban sor került új deviza (euro, illetve dollár) sorozat indítására. Az Alapkezelő az év végén 15 befektetési alapot kezelte. Az év folyamán az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya emelkedett, a 2017. év végi 155 milliárd forintos állomány egy év leforgása alatt 171,3 milliárd forintra nőtt. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2,96%-ra emelkedett a 2017. év végi 2,61%-ról.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 2018 pénzügyi és ingatlanpiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

Az év első felét változatlan monetáris politika jellemezte Magyarországon. Változatlanok maradtak a kamatkondíciók és a nem hagyományos jegybanki eszközök (kamat- és devizaswap, jelzálogkötvényszerzés, jegybanki eszközök mennyiségi korlátozása) használata is változatlanul érvényben maradt, egészen a szeptemberi kamatlétségi ülésig. Ekkor ugyanis az MNB határozott jelzést adott arról, hogy elkezdődött a felkészülés a monetáris politika normalizálására. Ennek keretében először kivezetésre került a monetáris politikai célú IRS-eszköz, illetve a jelzáloglevél-vásárlási program, továbbá megszűnt a 3 hónapos jegybanki betét. A piac felkészítésének második lépcsőjét láthattuk a decemberi ülés során, ahol az MNB hangsúlyozta, hogy az Európai Központi Bank monetáris politikája fontos hatással van a hazaira, azonban a magyar inflációs folyamatok a döntőek, ezen belül is a kevésbé volatilis maginflációs mutatók. Ez azért is volt figyelemre méltó, mivel utóbbi számokban trendszerű erősödés volt megfigyelhető az év során.

Jelentős mozgások voltak a piaci kamatszintekben, bár nem igazán az MNB kommunikációjának ritmusában. Az év eleji, igen alacsony hosszú hozamszintekről szinte folyamatos volt az emelkedés, kis nyári megtorpanással egészen az őszig. 2% alatti 10 éves hozamról majdnem 4%-ig emelkedett a referenciakamat. Ezen folyamatok mögött elsősorban a jó hazai gazdasági növekedés, az emelkedő infláció és ennek kapcsán a jegybank elinduló szigorításával kapcsolatos várakozások álltak.

Ez fordult meg az ősszel, - pont akkor, amikor a jegybank elkezdte érdemben kommunikálni a majdani normalizálást – a nemzetközi környezet, a romló fundamentumok, növekvő kockázatok és az ebből fakadó fejlettpiaci hozamsökkenés hatására. A rövid, bankközi és diszkontkincstárjegy hozamok is emelkedő pályát mutattak az év első felében, azonban a nyári csúcs után ezt a szegmenst már csökkenő, bár a korábbi szinteknél végül magasabban stabilizálódó pálya jellemezte. A még mindig jelentős többletlikviditás hatása nem engedte érdemben feljebb a BUBOR jegyzéseket sem.

A hazai ingatlanpiac

A 2018-as évet aktív befektetési piac jellemezte Magyarországon, a teljes befektetési volumen az év során 1,72 millió euró értéket tett ki. Ez az érték mintegy 7 százalékkal marad el a 2017. évitől, amely a 2007-et követő időszak befektetési volumen szempontjából legerősebb éve volt. Legnagyobb értékben a tavalyi év során irodaházakba fektettek be, melyek a kereslet 48 százalékát tették ki. Ezt megközelítette a kiskereskedelmi szektor 42 százalékos részaránnyal, míg az ipar-logisztikai ingatlanok részesedése 6 százalékot tett ki ebben az időszakban. 2013 óta az iroda szektorban realizálódik a legmagasabb befektetési volumen, jól mutatva, hogy ebben a szektorban a legtöbb a befektetésre alkalmas termék.

2018 utolsó negyedévének végén 3 628 105 négyzetméter modern irodaterületet tartottunk nyilván 398 épületben Budapesten és vonzáskörzetében, mely terület 83 százalékát bérirodaként (spekulatív), míg a fennmaradó 17 százalékát saját ingatlanként hasznosítják tulajdonosaik. Az év során az új átadások teljes összege 230 575 négyzetmétert tett ki, mely a válság utáni időszak legmagasabb éves volumenét jelenti. 14 épület került átadásra vagy került át a bérirodák közé (pl. volt Telekom irodaház), ezen területek 30,8%-a a Váci úti irodafolyosón, míg további 25,5%-a Nem-központi Pest alpiacra található. 2018 év végén az üresedési ráta 7,3 százalékon állt a budapesti irodapiacra, ami a jelentős új kínálat ellenére éves alapon ismét csökkenést jelent, mintegy 20 bázispont mértékben.

Tavaly is folytatódott a prime irodaingatlanok kínálati bérleti díjának emelkedése, melyen az újonnan megjelenő spekulatív iroda területek piacra kerülése sem enyhített. A meglévő és újonnan átadott területeket az erős keresleti piac továbbra is fel tudja szívni, mely a bérbeadóknak kedvező feltételeket teremt a piacon. A budapesti prime irodabérleti díj a 2017-es éves 9,1 százalékos növekedés után 2018-ban újabb 2,1 százalékos növekményt ért el, és 24,5 euró/m²/hó szinten állt. Olyan alpiacok, mint például Dél Buda és Nem-központi Pest magasabb növekedési rátát értek el, köszönhetően a piacra kerülő ingatlanoknak.

A teljes évet tekintve 535 562 négyzetméter bérbeadási tranzakció történt Budapesten 2018-ban, ami a valaha mért második legmagasabb érték. A bérlők megnövekedett mozgásterét jelzi a nettó bérbeadások (új bérbeadások, bővülések, előbérletek összege) növekedése mind bérelt terület, mind a teljes keresleten belüli részarány tekintetében. A 2018-as évben a nettó bérbeadások területének összege 16 százalékkal nőtt éves alapon, és 10 éves időtávon is a legmagasabb volt. A legnagyobb bérbeadások között előbérleti szerződések állnak az élen: az evosoft lesz a bérlője az Univerzum irodaháznak Dél-Budán (20 400 négyzetméter), míg a Raiffeisen Bank az első bérlője az Agora projektnek 19 300 négyzetméteren.

Budapesten és az agglomerációban 2018. utolsó negyedévének végén 2 177 880 négyzetméter spekulatív ipar-logisztika területet tartottunk nyilván 161 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 91 százaléka található logisztikai parkokban, míg 9 százalék városi logisztikai besorolású ingatlan. 2018-ban 126 997 négyzetméter új ipar-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, mely valamelyest (+8%) magasabb, mint a 2017-es adat. Az új átadások azonban jellemzően a bérlők saját igényére fejlesztett épületek (built-to-suit), vagy már átadás előtt jelentős előbérleti arányt értek el, így csak korlátozottan tudták kielégíteni a meglévő keresletet. A tavalyi év végére az üresedési ráta 2,4 százalékra csökkent a budapesti ipar-logisztikai piacon, mely mind éves, mind negyedéves alapon csökkentést jelent, valamint ismét soha nem mért alacsony szint a budapesti piac történetében.

2018-ban 377 953 négyzetméter teljes bérbeadási volument rögzítettünk, mely jelentős, éves alapon 39 százalékos visszaesést jelent. Ezt olyan nagy volumenű bérbeadási tranzakciók elmaradása okozza, amelyek a 2017-es évet erősítették akár megújítás, akár előbérlet terén. A bérleti díjak tekintetében mind Budapesten és környékén, mind Székesfehérvár kivételével az összes főbb vidéki piacon növekedést regisztráltunk éves alapon. Budapesten és környékén 13,3 százalékos éves növekedés után a tavalyi év végén 4,25 euró/m²/hó szintet rögzítettünk.

A budapesti Árkád második ütemének átadása (2013) óta nem volt jelentős bevásárlóközpont fejlesztés Magyarországon. Jelenleg egy ilyen fejlesztés van folyamatban: az Etele Plaza bérbeadása elkezdődött, átadása 2020. év végére várható, és 54 000 négyzetméter kiskereskedelmi területet fog kínálni. Az új fejlesztéseken kívül folyamatban van a meglévő kiskereskedelmi területek megújítása. Erre a legjobb példa az Europark átalakítása, amely már Shopmark néven várja a látogatókat, de a Campona bevásárlóközpont teljeskörű felújítását és bővítését is bejelentette a tulajdonos CPI csoport.

A tavalyi év során minden kiskereskedelmi ingatlan szegmensben emelkedést figyelhettünk meg a kínálati bérleti díjakban. A növekedést minden szegmensben az üzlethelyiségek magas kihasználtsága, a kereskedők terjeszkedése, a fogyasztásnak kedvező makrogazdasági folyamatok és az új kínálat hiánya segítette. A főbb bevásárló utcákban (Váci utca, Andrásy út, Fashion Street) a korábban felsorolt tényezők mellett a turizmus folyamatos bővülése is felfelé hajtotta a bérleti díjakat. A Váci utcai prime bérleti díj 25, az Andrásy úti 27 százalékkal növekedett éves alapon, míg a bevásárlóközpontok prime bérleti díja éves alapon 18 százalékkal emelkedett.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

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

3. Hozamfizetés

Az Alap 2018-ban hozamot nem fizetett.

XI. Az Alapkezelő által az adott időszakra kifizetett javadalmazás

a) Az Alapkezelő alkalmazottainak bruttó javadalmazásának teljes összege a 2018-as évre szólóan, rögzített és változó bontásban:

	Millió Ft
	2018. év
Rögzített jövedelem összesen:	199,2
Változó jövedelem összesen*:	28,2
Kedvezményezett száma:	35
Közvetlenül az ÁÉKBV által kifizetett bármely összeg, beleértve a jutalékokat	0 Ft

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

b) Az Alapkezelő ügyvezetőinek és azon munkavállalóinak, akik az alapok kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak, bruttó javadalmazásának teljes összege a 2018-as időszakra szólóan:

	Millió Ft
	2018. év
Felső vezetés	64,3
Kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottak	147
Teljes javadalmazásuk mértéke miatt a felső vezetéssel és a kockázatvállalásért felelős alkalmazottakkal azonos javadalmazási kategóriába tartozók, akiknek szakmai tevékenysége lényeges hatást gyakorol a kockázati profiljukra vagy a kezelésükben lévő befektetési alap kockázati profiljára	0

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

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

A Változó javadalmazás összege tartalmazza az alábbi elemeket: Éves bónusz összege, valamint a kilépéshez kapcsolódó, a törvény által előírtakon felüli kifizetések.

d) Javadalmazási politika felülvizsgálata és változásai:

Az Alapkezelő felülvizsgálta a Javadalmazási Politikáját 2018-ban is, annak érdekében, hogy az megfeleljen a módosult csoport szintű szabályoknak, illetve az MNB 3/2018-as ajánlásának.

A módosított Javadalmazási Politikát a Raiffeisen Alapkezelő Felügyelő Bizottsága 2018. június 7-én fogadta el.

e) Javadalmazási politika érdemi változásai:

A Javadalmazási politika egyszer módosult 2018 során. A módosítás során az alábbiak változtatások történtek a dokumentumban:

- a végkielégítésre és garantált változó javadalmazásra vonatkozó részek pontosításra kerültek
- a bérfeljesztési folyamat leírása kibővült
- a munkaköri juttatás rendszerének éves felülvizsgálata törlésre került
- összeférhetlenségek, érdekonfliktusok kezelésével kapcsolatban bekerült egy utalás az alkalmazandó szabályzatokra
- pontosításra került az egyéni fedezeti stratégiák (javadalmazásra, felelősségre) fogalma és az ehhez kapcsolódó tilalmak
- pontosításra került a teljesítményértékelés folyamatára, az értékelés során alkalmazott teljesítménykritériumokra vonatkozó rész

- pontosíva lett az azonosított munkavállalók kiválasztásának folyamata
- bővítve lett az előzetes és utólagos kockázati kiigazításra vonatkozó rész:
 - előzetes kockázati kiigazítás eszközei az Alapkezelő és az egyén szintjén
 - a változó javadalmazás halasztott részének kifizetése előtt újra értékelni kell a teljesítményt
 - Malus&Clawback szabályok pontosítása (alkalmazási időszak, az érintett kifizetések meghatározása)
- módosult a változó javadalmazásra alkalmazott készpénztől eltérő eszköz

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

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

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

Az Alapkezelő – a Kbtv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett – a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-t bízta meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-re, mint ún. külső, független értékelőre ruházta át. Az Alap egyéb eszközeinek és kötelezettségeinek tekintetében az értékelési funkciót az Alapkezelő maga látja el a mindenkor érvényes Értékelési Politikájában leírtaknak megfelelően. Az Alapkezelő Értékelési Politikája 2015-ben megváltozott, melynek értelmében az illikvidnek minősített eszközök esetén az Árazási Bizottság dönt az értékeléshez alkalmazandó eljárásról. Az Alapban 2018.12.31-én meglévő illikvidnek minősített eszközök:

- 1.) BMAK 2020/O állampapír (ISIN kód: HU0000402847)
Kitettség: 2,62%

b) Az ABA aktuális kockázati profilja

Kockázati profil: 4

A fenti kockázati besorolás alapjául szolgáló szintetikus mutató az alap heti hozamainak ingadozását veszi alapul az elmúlt öt évre vonatkozóan. Az alap kockázat/nyereség profil szerinti 4. kategóriába történő besorolása összefüggésben van azzal, hogy az ingatlan piacokat időről időre nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik.

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

a) A teljes nettósított kockázati kitettségre vonatkozó limit:

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

b) Az Alap teljes nettó kockázati kitettsége 2018.12.31-én: 116,02%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2018.12.31-én: 148,14%

Olyan esemény, amely jelentősen befolyásolná a 2018. üzleti évet, a mérleg fordulónapját követően nem volt.

Budapest, 2019. április 30.



Bálint Attila Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.