



**Független könyvvizsgálói jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2019. 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”) 2019. 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 2019. 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 Könyvvizsgálói 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 Zrt.-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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Egyéb információk

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. 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 - 2019.12.31.



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 kontrolléért, 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 Könyvvizsgálati 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint a véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli 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 könyvvizsgálati 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, minősíteni 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 számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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, 2020. április 29.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202

Henyé István
Partner

Agócs Gábor
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005600



Raiffeisen Ingatlan Alap
Éves jelentés 2019.

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:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.
Székhelye:	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Típusa:	nyilvános nyílt végű ingatlan alap
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlan alap
Harmonizációja:	ABA
Futamideje:	határozatlan

2. Az Alap stratégiája

A Raiffeisen Ingatlan Alap célja, hogy mérsékelt kockázat felvállalása mellett az Alap portfólióját alkotó ingatlanok üzemeltetése révén – a befektetési politika által lehetővé tett – maximális mértékű tőkenövekményt érjen el. Az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumokat tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. Az alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban és egyéb vidéki településeken valósítja meg. Az alap túlnyomórészt hozamtermelő képességgel rendelkező (bérleti díjbevételű 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 menedzselt.

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

	Árfolyam változás „A” sorozat	Árfolyam „A” sorozat	Árfolyam változás „B” sorozat	Árfolyam „B” sorozat	Árfolyam változás „C” sorozat	Árfolyam „C” sorozat	Árfolyam változás „D” sorozat	Árfolyam „D” sorozat	Árfolyam változás „U” sorozat	Árfolyam „U” sorozat	Összesített Nettó eszközérték
2019.12.31	6,95%	2,335961 Ft	8,79%	2,367526 Ft	8,79%	2,376129 Ft	6,06%	1,310316 €	9,23%	1,287935 \$	64 914 218 207 Ft
2018.12.28	11,73%	2,184191 Ft	14,61%	2,176285 Ft	14,63%	2,184198 Ft	11,14%	1,235500 €	13,95%	1,179083 \$	59 750 643 972 Ft
2017.12.29	8,02%	1,954891 Ft	6,19%	1,898838 Ft	6,58%	1,905465 Ft	8,07%	1,111631 €	3,48%	1,034750 \$	39 590 855 983 Ft
2016.12.31	9,57%	1,809711 Ft	8,27%	1,788103 Ft	8,25%	1,787788 Ft	2,90%	1,028657 €	-	-	25 442 839 366 Ft
2015.12.31	5,11%	1,651596 Ft	5,11%	1,651596 Ft	5,11%	1,651596 Ft	-	-	-	-	22 789 201 486 Ft
2014.12.31	13,69%	1,571258 Ft	13,69%	1,571258 Ft	13,69%	1,571258 Ft	-	-	-	-	23 483 841 211 Ft
2013.12.31	10,58%	1,382096 Ft	10,58%	1,382096 Ft	10,58%	1,382096 Ft	-	-	-	-	30 451 538 531 Ft
2012.12.28	0,21%	1,249893 Ft	0,21%	1,249893 Ft	0,21%	1,249893 Ft	-	-	-	-	36 944 043 059 Ft
2011.12.30	7,99%	1,886446 Ft	7,99%	1,886446 Ft	7,99%	1,886446 Ft	-	-	-	-	55 759 109 935 Ft
2010.12.31	9,39%	1,746864 Ft	9,39%	1,746864 Ft	9,39%	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 napiári évre vonatkoznak. Az adott sorozat indulásának évében a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

II. Vagyonkimutatás

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
Ingtalanok				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

**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE
2020.01.02.**

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				12 745 562 849	19,64
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	198 500 000	213 301 153	0,33
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	3 958 940 000	3 963 469 027	6,11
2021/C MÁK	HUF	HU0000403464	500 000 000	504 863 000	0,78
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	2 597 020 000	2 596 752 507	4,00
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1 500 000 000	1 541 044 500	2,37
D200304	HUF	HU0000522867	500 000 000	500 008 500	0,77
DK2020/01	HUF	HU0000357132	1 350 000 000	1 396 319 850	2,15
MFB202101/1	HUF	HU0000356696	450 000 000	469 973 700	0,72
MFB202110/1	HUF	HU0000358478	250 000 000	257 098 000	0,40
MFB202208/1	HUF	HU0000359385	1 000 000 000	999 011 000	1,54
REPHUN200129	USD	US445545AD87	1 000 000	303 721 612	0,47
Ingatlanok				52 428 801 102	80,78
Banki egyenlegek				2 366 088 527	3,65
Folyószámla - EUR				827 898 041	1,28
Folyószámla - HUF				1 492 716 770	2,30
Folyószámla - USD				45 473 716	0,07
Követelések				105 966 352	0,16
Határidős ügyletek				105 966 352	0,16
Egyéb eszközök				2 266 635 976	3,49
Egyéb követelések				2 266 635 976	3,49
Összes eszköz				69 913 054 806	107,72
Kötelezettségek				-5 011 863 724	-7,72
Egyéb kötelezettségek				-4 619 952 053	-7,12
Határidős ügyletek				-391 911 671	-0,60
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				22 782 516 905 HUF	
Unitok száma				9 749 373 348	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,336819 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				4 340 300 HUF	
Unitok száma				1 833 501	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,367220 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				7 891 530 673 HUF	
Unitok száma				3 321 600 369	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,375822 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				77 105 873,74 EUR	
Unitok száma				58 825 138	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,310764 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				29 645 687,10 USD	
Unitok száma				23 005 574	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,288631 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 2019.01.02-án	9 734 772 606
2019. évben eladott befektetési jegyek	715 471 423
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	700 870 681
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	9 749 373 348
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.01.02-án	22 782 516 905
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.01.02-án	2,336819

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	1 833 501
2019. évben eladott befektetési jegyek	-
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	1 833 501
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.01.02-án	4 340 300
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.01.02-án	2,36722

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	3 400 922 446
2019. évben eladott befektetési jegyek	-
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	79 322 077
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	3 321 600 369
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.01.02-án	7 891 530 673
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.01.02-án	2,375822

Befektetési jegyek forgalma (db, EUR)

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	53 969 935
2019. évben eladott befektetési jegyek	7 412 474
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	2 557 271
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	58 825 138
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.01.02-án	77 105 874
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.01.02-án	1,310764

Befektetési jegyek forgalma (db, USD)

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	29 060 158
2019. évben eladott befektetési jegyek	1 215 128
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	7 269 712
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	23 005 574
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.01.02-án	29 645 687
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.01.02-án	1,288631

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				7 278 385 687	11,22
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	198500000	213 301 153	0,33
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	3958940000	3 963 469 027	6,11
2021/C MÁK	HUF	HU0000403464	500000000	504 863 000	0,78
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	2597020000	2 596 752 507	4,00
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				5 467 177 162	8,42
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1500000000	1 541 044 500	2,37
D200304	HUF	HU0000522867	500000000	500 008 500	0,77
DK2020/01	HUF	HU0000357132	1350000000	1 396 319 850	2,15
MFB202101/1	HUF	HU0000356696	450000000	469 973 700	0,72
MFB202110/1	HUF	HU0000358478	250000000	257 098 000	0,40
MFB202208/1	HUF	HU0000359385	1000000000	999 011 000	1,54
REPHUN200129	USD	US445545AD87	1000000	303 721 612	0,47
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				12 745 562 849	19,65
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				22 782 516 905	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				4 340 300	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				7 891 530 673	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				77 105 874	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				29 645 687	

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

2019-ben 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 2019. egészében csökkenő, de jelentős ingatlan kitétséggel futott.

Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében 2019-et megelőzően több kisebb értékű ingatlan értékesítésére került sor, amely munka folytatódott 2019-ben is további három ingatlan értékesítésével (közel 5 millió euró értékben). Az ingatlanok összértéke 2019. végén így 158,6 millió euró volt, ami növekedést jelez a 2018. év végi 157,3 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 78,6% volt. Az ingatlan érték ingatlan értékesítések ellenére bekövetkező emelkedésében bérleti változások, illetve bérleti szerződés módosítások, valamint piaci befektetési hozam változások nyomán végrehajtott ingatlan újraértékelések játszottak szerepet. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 21,4%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2019 végén.

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 35%-ot.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2019	Nagyságrend: eFt
Értékesítés nettó árbevétele	6 566 345
Közvetített szolgáltatások értéke	1 980 132
Egyéb értékesítés bevétele	0
Parkolási díjbevétele	0
Kapott bérleti díj	4 419 549
Továbbszámlázott építményadó	0
Marketing díjbevétele	58 053
Kezelési díjbevétele	26 608
Jutalékbevétele	82 003
Egyéb bevételek	1 583 579
Értékesített tárgyi eszközök bev.	1 548 234
Kapott kötbér, kés. kamat, bánatpénz	31 865
Követelések értékveszt. visszaír.	0
Egyéb bevételek	3 480
ELÁBÉ	1 980 132
Pénzügyi műveletek bevételei	905 823
Folyószámla kamat	5 277
Értékpapírok kamata	85 470
Egyéb kapott kamat	915
Árfolyamnyereség	44 801
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	27 009
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	742 351
Pénzügyi műveletek ráfordításai	388 946
Folyószámla kamat	2
Fizetett hitelkamat	20 601
Árfolyamveszteség	10 976
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	36 833
Forward ügyletek vesztesége	320 534
A működési költségek	4 029 351
Nyomatványok	0
Ingatlan értékbecslési díj	28 118
Mérlegvizsgálat	4 654
Könyvvizetés	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	17 722
Épület egyéb szolgáltatás	169 623
Üzemeltetési díj	301 879
Bérlő közvetítés	4 505
Reklám, hirdetés, média	73 810
Szakértői díjak, tanácsadás	134
Tőzsde	0
Idegen szolgáltatás	10 071
Egyéb illetékdíjak	261
MNB felügyeleti díj	15 929
Bankforgalmi jutalék	18 661
Kéler díj	814
WARP díj	145
LEI kód fenntartási díj	21
Alapkezelő költsége	963 469
Letétkezelő költsége	76 974
Biztosítás	3 757
Ingatlan écs	2 331 604
Egyéb eszközök écs	0

Egyéb ráfordítások	1 998 192
Értékesített tárgyi eszközök kszé	1 938 161
Káreseményekkel kapcs. ráf.ok	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	379
Követelések elszámolt év-e	9 043
Leírt követelések	0
Építményadó	263 302
Továbbszámlázott építményadó	-244 701
Önellenőrzési pótlék	270
MNB különadó	31 738
Egyéb ráfordítások	0
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	659 126
Felosztott jövedelem	0
Újra befektetett jövedelem	659 126
Értékpapírok értékkülönbözete	89 053
Kötvények	89 053
- kamatokból, osztalékból	73 768
- egyéb	15 285

Tőkeszámla változásai 2019. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Bankbetétek	1 582 084	2 022 347	3,04%
lekötött ~	0	0	0,00%
Ingatlanok	50 588 634	52 428 801	78,88%
Könyvas Kálmán Krt. (PW)	15 603 845	16 141 275	24,29%
Dombóvári fiók	40 832	36 688	0,06%
Komáromi fiók	54 335	40 654	0,06%
Gyöngyösi fiók	110 278	111 055	0,17%
Electrolux (Erzsébet kir.né útja)	469 726	482 890	0,73%
Kecskeméti fiók	410 890	412 158	0,62%
OB1 Szolnok (Szanda-rét)	1 872 796	1 917 016	2,88%
Dunaújvárosi fiók I.	37 956	36 054	0,05%
Dunaújvárosi fiók II.	67 821	64 424	0,10%
Andrássy úti fiók	447 863	461 736	0,69%
Várpalotai fiók	37 295	35 035	0,05%
WP	1 581 829	1 695 568	2,55%
Veszprém Jost	2 396 214	2 535 419	3,81%
Dévai Center	4 231 715	4 547 294	6,84%
BAT Log. Raktárk. Pécs	1 193 766	1 348 522	2,03%
MBC	2 168 263	2 273 646	3,42%
Nagykanizsai fiók	138 249	137 166	0,21%
Dana Csarnok	2 776 882	3 118 126	4,69%
Ajkai fiók	99 990	99 817	0,15%
Érdi fiók	109 635	108 410	0,16%
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	81 985	78 664	0,12%
BCW	2 401 680	2 601 523	3,91%
Dana II.	1 204 698	1 344 225	2,02%
Szinvapark	5 755 994	6 193 614	9,32%
Rózsakert	5 780 750	6 607 822	9,94%
Terrapark	1 314 976	0	0,00%
Calldömölki fiók	43 082	0	0,00%
Debreceni fiók	155 289	0	0,00%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Értékpapírok	12 780 533	12 744 708	19,18%
2020/A MÁK	576 051	213 219	0,32%
2021/C MÁK	0	504 850	0,76%
DK2020/01	0	1 396 061	2,10%
MFB202101/1	0	469 915	0,71%
MFB202110/1	253 164	257 075	0,39%
MFB202208/1	0	998 983	1,50%
REPHUN200129	0	303 620	0,46%
D200304	0	500 008	0,75%
2021/A MÁK	4 737 210	3 963 437	5,96%
2023/B MÁK	1 134 941	2 596 721	3,91%
BMAK2020/O	1 569 225	1 540 819	2,32%
2019/A MÁK	148 997	0	0,00%
2020/B MÁK	530 652	0	0,00%
MFB201906/1	252 203	0	0,00%
D190227	881 660	0	0,00%
D190313	600 000	0	0,00%
D190522	619 917	0	0,00%
D190731	795 446	0	0,00%
2019/B MÁK	181 183	0	0,00%
2019/D MÁK	499 884	0	0,00%
Ingatlankészletek	0	3 675	0,01%
közvetített szolgáltatás	0	3 675	0,01%
Követelések	844 930	1 157 867	1,74%
Aktív időbeli elhatárolás	176 585	298 702	0,45%
Származtatott ügyletek ért. kül.	-3 833	-285 945	-0,43%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Hitelek	-3 215 100	0	0,00%
RBH hitel (EUR/HUF)	-3 215 100	0	0,00%
Egyéb kötelezettségek	-1 070 578	-975 681	-1,47%
Passzív időbeli elhatárolás	-672 438	-930 358	-1,40%
Összesen	61 010 817	66 464 116	100,00%

VI. Származtatott ügyletek

2019. évi kötött ügyletek

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2019.01.14	2019.01.16	határidős	vétel	4 590 007	EUR	deviza
2019.01.14	2019.01.16	határidős	vétel	3 279 671	EUR	deviza
2019.01.14	2019.05.15	határidős	eladás	3 279 671	EUR	deviza
2019.01.14	2019.11.20	határidős	eladás	4 590 007	EUR	deviza
2019.01.16	2019.05.22	határidős	eladás	2 500 000	EUR	deviza
2019.01.21	2019.01.23	határidős	eladás	431 823	EUR	deviza
2019.01.21	2019.01.23	határidős	eladás	2 568 177	EUR	deviza
2019.01.21	2019.05.29	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2019.01.21	2019.04.10	határidős	vétel	936 000	USD	deviza
2019.02.08	2019.02.13	határidős	vétel	2 397 742	EUR	deviza
2019.02.08	2019.02.13	határidős	eladás	1 228 508	USD	deviza
2019.02.12	2019.02.13	határidős	eladás	201 018	USD	deviza
2019.02.12	2019.02.13	határidős	eladás	876 471	USD	deviza
2019.02.12	2019.02.13	határidős	vétel	913 869	EUR	deviza
2019.02.12	2019.02.13	határidős	vétel	2 000 000	EUR	deviza
2019.02.12	2019.07.17	határidős	eladás	2 000 000	EUR	deviza
2019.02.18	2019.02.20	határidős	vétel	6 137 290	EUR	deviza
2019.02.18	2020.01.22	határidős	eladás	6 137 290	EUR	deviza
2019.02.19	2019.06.26	határidős	vétel	2 228 771	EUR	deviza
2019.02.19	2019.04.10	határidős	vétel	1 317 461	USD	deviza
2019.02.21	2019.03.13	határidős	vétel	648 627	EUR	deviza
2019.02.26	2019.07.24	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2019.02.26	2019.02.27	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2019.02.26	2019.02.27	határidős	eladás	193 315	EUR	deviza
2019.02.26	2019.06.26	határidős	vétel	193 315	EUR	deviza
2019.03.11	2019.03.13	határidős	vétel	3 399 182	EUR	deviza
2019.03.11	2019.08.21	határidős	eladás	3 399 182	EUR	deviza
2019.03.12	2019.03.13	határidős	eladás	3 805 001	USD	deviza
2019.03.12	2019.06.12	határidős	vétel	3 805 001	USD	deviza
2019.03.18	2019.03.20	határidős	vétel	4 445 451	EUR	deviza
2019.03.18	2020.02.19	határidős	eladás	4 445 451	EUR	deviza
2019.03.25	2019.03.27	határidős	eladás	577 914	EUR	deviza
2019.03.25	2019.06.26	határidős	vétel	577 914	EUR	deviza
2019.03.25	2019.03.27	határidős	eladás	3 588 710	EUR	deviza
2019.03.25	2019.08.28	határidős	vétel	3 588 710	EUR	deviza
2019.04.08	2019.04.10	határidős	eladás	1 317 461	USD	deviza
2019.04.08	2019.04.10	határidős	eladás	936 000	USD	deviza
2019.04.08	2019.10.09	határidős	vétel	2 253 461	USD	deviza
2019.04.15	2019.04.17	határidős	vétel	2 118 102	EUR	deviza
2019.04.15	2019.04.17	határidős	vétel	2 881 898	EUR	deviza
2019.04.15	2019.10.16	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.04.18	2019.04.24	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2019.04.18	2019.09.25	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2019.04.18	2019.04.24	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2019.04.18	2019.04.24	határidős	vétel	1 098 921	EUR	deviza
2019.04.18	2020.03.18	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.04.18	2020.04.22	határidős	eladás	1 098 921	EUR	deviza
2019.04.25	2020.04.22	határidős	eladás	2 856 558	EUR	deviza
2019.04.25	2019.08.28	határidős	eladás	3 111 499	EUR	deviza
2019.04.25	2019.07.17	határidős	eladás	1 059 095	EUR	deviza
2019.04.25	2019.06.12	határidős	eladás	1 186 133	USD	deviza
2019.05.13	2019.05.15	határidős	vétel	529 611	EUR	deviza
2019.05.13	2019.07.17	határidős	eladás	529 611	EUR	deviza
2019.05.13	2019.05.15	határidős	vétel	720 329	EUR	deviza
2019.05.13	2019.05.15	határidős	vétel	3 279 671	EUR	deviza
2019.05.13	2019.09.18	határidős	eladás	4 000 000	EUR	deviza
2019.05.20	2019.05.22	határidős	vétel	5 302 183	EUR	deviza
2019.05.20	2020.05.20	határidős	eladás	5 302 183	EUR	deviza

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2019.05.20	2019.05.22	határidős	vétel	534 945	EUR	deviza
2019.05.20	2019.05.22	határidős	vétel	509 576	EUR	deviza
2019.05.20	2020.04.22	határidős	eladás	1 044 521	EUR	deviza
2019.05.20	2019.05.22	határidős	vétel	409 993	EUR	deviza
2019.05.20	2019.11.20	határidős	eladás	409 993	EUR	deviza
2019.05.20	2019.05.22	határidős	vétel	554 549	EUR	deviza
2019.05.20	2020.02.19	határidős	eladás	554 549	EUR	deviza
2019.05.20	2019.05.22	határidős	vétel	84 819	EUR	deviza
2019.05.20	2019.10.16	határidős	eladás	84 819	EUR	deviza
2019.05.27	2019.05.29	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2019.05.27	2019.08.28	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2019.06.07	2019.06.12	határidős	eladás	2 618 868	USD	deviza
2019.06.07	2020.02.12	határidős	vétel	2 618 868	USD	deviza
2019.06.07	2019.06.12	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2019.06.07	2019.11.13	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.06.17	2019.06.19	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2019.06.17	2020.06.17	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.06.24	2019.06.26	határidős	eladás	771 229	EUR	deviza
2019.06.24	2019.06.26	határidős	eladás	2 228 771	EUR	deviza
2019.06.24	2019.10.30	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2019.07.15	2019.07.17	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2019.07.15	2020.07.15	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.07.15	2019.07.17	határidős	vétel	3 588 706	EUR	deviza
2019.07.15	2019.12.18	határidős	eladás	3 588 706	EUR	deviza
2019.07.22	2019.07.24	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2019.07.22	2019.11.27	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2019.08.15	2019.08.21	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2019.08.15	2019.10.16	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.08.15	2019.08.21	határidős	vétel	3 399 182	EUR	deviza
2019.08.15	2019.11.13	határidős	eladás	3 399 182	EUR	deviza
2019.08.26	2019.08.28	határidős	eladás	3 477 211	EUR	deviza
2019.08.26	2020.01.29	határidős	vétel	3 477 211	EUR	deviza
2019.08.30	2020.02.26	határidős	vétel	522 789	EUR	deviza
2019.08.30	2020.03.11	határidős	vétel	300 000	USD	deviza
2019.09.16	2019.09.18	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2019.09.16	2019.09.18	határidős	vétel	4 000 000	EUR	deviza
2019.09.16	2020.08.19	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.09.16	2020.01.15	határidős	eladás	4 000 000	EUR	deviza
2019.09.23	2019.09.25	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2019.09.23	2020.03.25	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2019.10.07	2019.10.09	határidős	eladás	253 461	USD	deviza
2019.10.07	2020.03.11	határidős	vétel	253 461	USD	deviza
2019.10.07	2019.10.09	határidős	eladás	2 000 000	USD	deviza
2019.10.07	2020.04.08	határidős	vétel	2 000 000	USD	deviza
2019.10.15	2019.10.16	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2019.10.15	2020.09.16	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.10.15	2019.10.16	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2019.10.15	2020.10.14	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.10.15	2019.10.16	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2019.10.15	2020.02.19	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.10.29	2019.10.30	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2019.10.29	2020.04.29	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2019.11.11	2019.11.13	határidős	vétel	399 182	EUR	deviza
2019.11.11	2019.12.18	határidős	eladás	399 182	EUR	deviza
2019.11.11	2019.11.13	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2019.11.11	2020.03.18	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2019.11.12	2019.11.13	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2019.11.12	2020.04.15	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.11.18	2019.11.20	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2019.11.18	2020.11.18	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2019.11.25	2019.11.27	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2019.11.25	2020.05.27	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2019.12.16	2019.12.18	határidős	vétel	3 987 888	EUR	deviza
2019.12.16	2020.05.20	határidős	eladás	3 987 888	EUR	deviza

Nyitott pozíció 2019.12.31. állapot szerint:

Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Aktuális névérték	Deviza	Mögöttes termék
2020.05.20	határidős	eladás	3 987 888	EUR	deviza
2020.05.27	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2020.11.18	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2020.04.15	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2020.03.18	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2020.04.29	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2020.02.19	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2020.09.16	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2020.10.14	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2020.03.11	határidős	vétel	253 461	USD	deviza
2020.04.08	határidős	vétel	2 000 000	USD	deviza
2020.03.25	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2020.01.15	határidős	eladás	4 000 000	EUR	deviza
2020.08.19	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2020.02.26	határidős	vétel	522 789	EUR	deviza
2020.03.11	határidős	vétel	300 000	USD	deviza
2020.01.29	határidős	vétel	3 477 211	EUR	deviza
2020.07.15	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2020.06.17	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2020.02.12	határidős	vétel	2 618 868	USD	deviza
2020.02.19	határidős	eladás	554 549	EUR	deviza
2020.04.22	határidős	eladás	1 044 521	EUR	deviza
2020.05.20	határidős	eladás	5 302 183	EUR	deviza
2020.04.22	határidős	eladás	2 856 558	EUR	deviza
2020.03.18	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2020.04.22	határidős	eladás	1 098 921	EUR	deviza
2020.02.19	határidős	eladás	4 445 451	EUR	deviza
2020.01.22	határidős	eladás	6 137 290	EUR	deviza

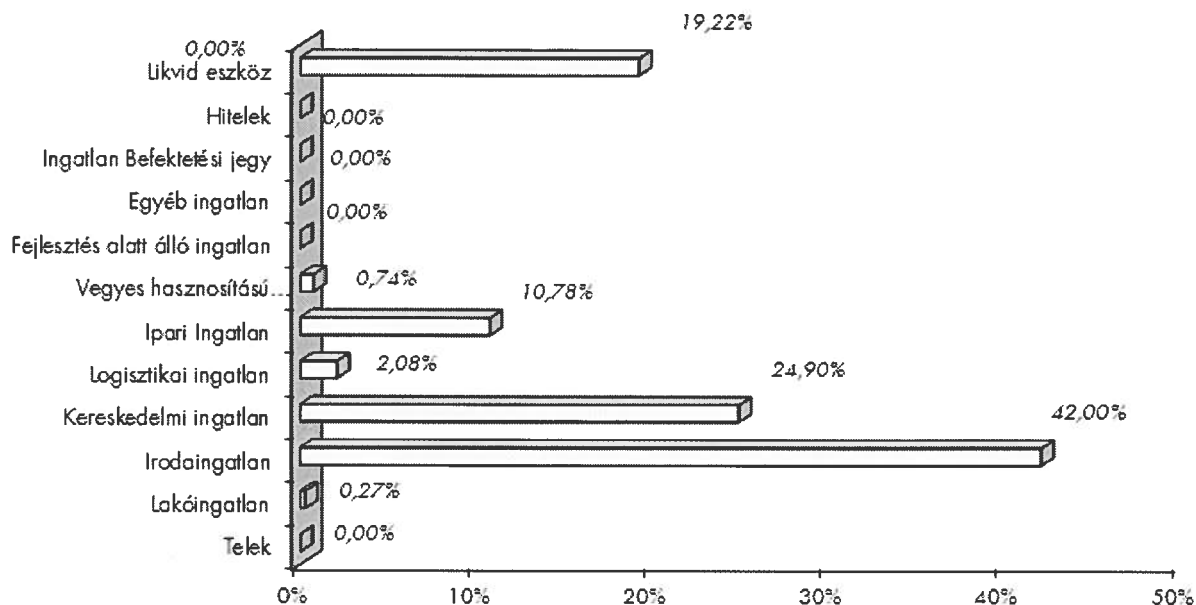
Az Alapkezelő a származtatott ügyleteket az Alap devizakitettségeinek fedezésére használja. A portfólióba a deviza kockázatot a többnyire euróban meghatározott bérleti díjat termelő, ezért jellemzően euróban értékelt ingatlanok emelik be, amit az Alapkezelő deviza forward ügyletekkel semlegesíthet. Az euro kitettség fedezése a kezelési szabályzatnak megfelelően csak az Alap „A” 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 euró kitettség jelenti, itt az Alapkezelő ezeket a kockázatot semlegesíti deviza forward ügyletekkel.

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljeshozam-csereügyleteket 2019-ben (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 hatálya lépéséig).

VII. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2020.01.02.):



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

Az alapnak nem volt ingatlan finanszírozási hitele.

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

Hitel

A hitel megnyitásának napja: 2019.04.30

A hitel lehívásának napja: nincs lehívva

A kölcsön lejáratára: 2020.02.28.

A kölcsön aktuális tőke összege: 30.000.000,-EUR

A kölcsön kamata: változó

VIII. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási időtáv
BAT PÉCS	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, Vasvári 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	Vegyész hasznosítású ingatlan	3 001	3001	1993	1994	Rövid táv
JÓST	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, Vörösmarty 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. Fszl.	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	Rövid 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	Rövid táv
RB GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszl.	2057/A/1	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RB LŐRINC	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 4-6. fszl.	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	Kereskedelmi ingatlan	19 287	19023	2000	2001	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, 2018. december 28. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	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
Vegyes 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

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2019. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		176 828 200	0	0	176 828 200
Irodaingatlan		27 259 306 480	0	0	27 259 306 480
Kereskedelmi ingatlan		6 971 393 944	9 192 091 720	0	16 163 485 664
Logisztikai ingatlan		0	1 348 521 600	0	1 348 521 600
Ipari ingatlan		0	6 997 769 440	0	6 997 769 440
Vegyes hasznosítású ingatlan		482 889 720	0	0	482 889 720
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		34 890 418 344	17 538 382 760	0	52 428 801 104

Adatok: 2019. december 31. illetve 2019. év

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2019.	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2019.	Fajlagos bérleti díjbevétel 2019.	Fajlagos ingatlan értékek 2019.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	-	USD	n.a.	0,00%	n.a.	n.a.	1,47%
Irodaingatlan	2 174 278 533	HUF	94%	7,98%	43 571	525 937	3,61%
Kereskedelmi ingatlan	1 473 732 782	HUF	95%	9,12%	36 576	398 498	3,75%
Logisztikai ingatlan	114 238 635	HUF	100%	8,47%	14 819	174 928	12,96%
Ipari ingatlan	680 486 379	EUR	100%	9,72%	17 294	172 887	9,72%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	HUF, EUR	n.a.	0,00%	-	160 910	2,80%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	HUF	n.a.	n.a.	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	4 442 736 329						4,66%

* 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.

	2018	2019
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	84,60%	80,78%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	3,79 év	3,32 év
Bérlők, vevők száma	205	185
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,82	1,55
Tőkeáttétel*	5,38%	0,00%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2018	2019
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	466 944 289	-387 155 865
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	191 690 656	37 860 840
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	254 218 394	421 817 203
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	-6 250 000	-35 340 484
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	81 377 543	81 859 947
Ingatlan üzemeltetési költségek	719 132 134	834 703 628
Ingatlan közmű költségek	424 591 338	559 766 950
Ingatlan karbantartási költségek	320 150 353	402 166 129
Ingatlan biztosítási költségek	2 602 933	3 756 925
Ingatlanadók	269 637 211	263 302 084
Ingatlan értékbecslési költségek	28 920 130	28 118 000
Ingatlanügynöki jutalékok	39 495 608	4 504 837
Jogi költségek	505 851	15 017 235
Bankköltségek	12 438 790	11 886 756
Kamatköltség	1 733 848	6 774 390

* 330,52 HUF/EUR árfolyamon számítva

IX. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében jelentős változás nem következett be 2019-ben. Új üzletágot vagy szolgáltatást sem indított az Alapkezelő.

Az Alapkezelő 2019-ben új alapot nem indított, több alap esetében azonban sor került a befektetési politika módosítására, illetve annak kezdeményezésére, azon felül több új deviza (euro, illetve dollár) sorozat indítására. Az Alapkezelő az év végén 15 befektetési alapot kezelt. Az év folyamán az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya emelkedett, a 2018. év végi 171 milliárd forintos állomány egy év leforgása alatt 176 milliárd forintra nőtt. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2019. végére 3,00%-ra emelkedett a 2018. év végi 2,96%-ról.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 2019 pénzügyi és ingatlanpiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

A 2018-as év második fele még szigorító jegybanki attitűd mellett zajlott, ebből Magyarországon inkább csak ennek előkészítéséig jutottunk el. Az új év első negyedéve kissé emelkedő hozamkörnyezetben telt Magyarországon, a Magyar Nemzeti Bank is növelte egyik eszközének, az egynapos betétnek a kamatát márciusban (-0,15%-ról -0,05%-ra), bár ez tulajdonképpen csak jelképesnek volt mondható, valójában az MNB inkább fokozatosan kihátrálni látszott a tavalyi évben meglebegetett szigorításból. Az Egyesült Államokon kívüli világ romló makrógazdasági helyzete, és a kereskedelmi háborús és egyéb geopolitikai bizonytalanságok hatására a jegybanki politikák egyre inkább lazító irányba fordultak a félév során, aminek hatása a magyar piacot is elérte. Így az MNB kivárási álláspontja egyre hitelesebbé vált, a magyar kamatszintek (az elvárt hozamok) pedig látványosan lefelé indultak a félév utolsó két hónapjában. A magyar kötvénypiac befektetői így végül szép árfolyam nyereséggel zárták 2019 első félévét.

A harmadik negyedév is hozameséssel indult, a magyar kötvényhozamok gyakorlatilag minden lejáraton csökkenéssel töltötték a nyári időszakot. Ezt némi korrekció követte augusztus végén, szeptember elején, majd az év hátralévő részében nagyjából sávban mozogtak az elvárt hozamok. A jó teljesítményt azonban nem a hazai inflációs folyamatok okozták. Ugyan májustól szeptemberig csökkenő trendet láttunk a magyar áremelkedés ütemében, azonban így sem kerültünk jövőbeli lazítást indokló értékek közelébe. Ráadásul az év utolsó hónapjai érdemi gyorsulást hoztak, a jegybanki célsáv felső régiójába repítve az inflációt. A támogatást inkább a nagy központi bankok monetáris politikája adta. Az Egyesült Államok jegybankjának szerepét betöltő Fed három alkalommal is kamatot csökkentett az év második felében, tompítva ezzel a kereskedelmi háború negatív gazdasági hatásait. Hasonlóan járt el az Európai Központi Bank is, azonban a kisebb mozgástér, azaz a jóval alacsonyabb induló kamatszint csak egy vágást tett lehetővé.

A hazai ingatlanpiac

A 2019-es évet aktív befektetési piac jellemezte Magyarországon, a teljes befektetési volumen az év során 1,68 millió eurót tett ki. Ez az érték mintegy 4%-kal marad el a 2018. évitől, és mintegy 9%-kal a 2017-es évitől, ezzel 2019. a 2007-et követő időszak harmadik legerősebb éve volt befektetési volumen szempontjából. Legnagyobb értékben a tavalyi év során irodaházakba fektettek be, melyek a kereslet 51%-át tették ki. Másodikként a kiskereskedelmi szektor 26%-os részarányt tett ki, míg a hotel ingatlanok 14%-ot, az ipari ingatlanok pedig 7%-ot képviseltek a 2019-es évi összes befektetés értékéből. 2013 óta az irodapiacra realizálódik a legmagasabb befektetési érték, jól mutatva, hogy ebben a szektorban a legtöbb a befektetésre alkalmas termék. A tavalyi évben 25 irodapiaci tranzakciót rögzítettünk.

2019 utolsó negyedévének végén 3 693 044 négyzetméter modern irodaterületet tartottunk nyilván 328 épületben Budapesten és vonzáskörzetében, mely terület 84%-át bérirodaként (spekulatív), míg a fennmaradó 16%-át saját ingatlanként hasznosítják tulajdonosaik. Az év során az új átadások teljes összege 70 545 négyzetmétert tett ki, mely jóval kevesebb, mint a 2018-as volumen. 8 épület készült el, a területek 38%-a a Váci úti irodafolyosón, míg további 34%-a a Pest Központ alpiacra valósult meg. 2020-ban és 2021-ben jelentősen nőhet az átadások volumene, ezekben az években várakozásaink szerint közel 230 ezer illetve további több mint 290 ezer négyzetméter érkezhethet a piacra. 2019. év végén az üresedési ráta 5,6%-on állt a budapesti irodapiacra, ami éves alapon ismét csökkenést jelent, mintegy 17 bázispont mértékben.

2019-ben is folytatódott a prime irodaingatlan kínálati bérleti díjának emelkedése, melyen az újonnan megjelenő spekulatív irodaterületek piacra kerülése sem enyhített. Továbbra is a Belvárosban a legmagasabbak az irodabérleti díjak, ahol mind 2018-ban, mind 2019-ben mintegy 2%-os növekedést regisztráltunk, és így 2019. év végén 25 euró/négyzetméter/hó bérleti díjat rögzítettünk. Pest Központ kivételével (ahol nem regisztráltunk változást) minden alpiacra ennél még magasabb, 3 és 10% közötti növekedést tapasztaltunk.

A teljes évet tekintve 637 117 négyzetméter bérbeadási tranzakció történt Budapesten 2019-ben, ami mintegy 100 ezer négyzetméterrel haladja meg a 2018-as szintet. 2019-ben jóval kevesebb új átadás történt, mint 2018-ban, ezért a szerződés megújítások sokkal jelentősebb részt képviseltek 2019-ben, és a nettó bérbeadás szintje a rekord magas éves kereslet ellenére alacsonyabb volt, mint 2018-ban. A tavalyi évben az 5 legnagyobb bérbeadási tranzakció között 3 megújítást és 2 előbérletet rögzítettünk. Utóbbi szerződések a Váci úti irodafolyosón kötöttek, és mindkettő több mint 20 ezer négyzetméter területre vonatkozóan született.

Budapesten és az agglomerációban 2019 utolsó negyedének végén 2 246 955 négyzetméter spekulatív ipar-logisztikai területet tartottunk nyilván 167 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 89%-a található logisztikai parkokban, míg 11% városi logisztikai besorolású ingatlan. 2019-ben 5 épületben 64 167 négyzetméter új ipar-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, mely jelentősen, közel 50%-kal alacsonyabb adat, mint a 2018. évi. 2019. év végére az üresedési ráta 1,9%-ra csökkent a budapesti ipar-logisztikai piacon, mely mind éves, mind negyedéves alapon csökkentést jelent, egyben soha nem mért alacsony szint a budapesti piac történetében. Jelenleg 10 épületben közel 190 ezer négyzetméter fejlesztése folyik, ezek átadása mind 2020-ban várható. Ezen területek jelentős része még elérhető.

2019-ben 433 812 négyzetméter teljes bérbeadási volument rögzítettünk az ipar-logisztikai piacon, amely éves alapon 15%-os növekedést jelent. A bérleti díjak tekintetében mind Budapesten és környékén, mind az összes főbb vidéki piacon jelentős, 10%-ot meghaladó növekedést regisztráltunk. Budapesten és környékén 14,1%-os éves és 2,1%-os negyedéves növekedés után a tavalyi év végén 4,85 euró/négyzetméter/hó prime szintet rögzítettünk az új fejlesztések tekintetében. A meglévő állomány esetében 4,75 euró/négyzetméter/hó prime bérleti díjat regisztráltunk.

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 55 000 négyzetméter bérbeadható területet fog kínálni. Az új fejlesztéseken túl érdemes megemlíteni a meglévő kiskereskedelmi területek megújítását: az Europark teljeskörű átépítés után Shopmark néven várja a látogatókat, és más bevásárlóközpontok esetén is születnek tervek felújításra illetve átalakításra.

A bevásárlóközpontok közül legmagasabb bérleti díjjal továbbra is a WesEndet tartjuk nyilván, a prime bérleti díj ebben a központban éves alapon 5,3%-kal, 110 euró/négyzetméter/hó szintre emelkedett. Több másik fontos bevásárlóközpontban is növekedést tapasztaltunk éves alapon, így az Allee-ban (7,1%) és a MOM Parkban (10%) is emelkedést regisztráltunk, mindkét helyen a folyamatos megújításnak köszönhetően. Más fővárosi központokban változatlan bérleti díj szinteket mértünk. A jellemzően a főváros peremkerületeiben és az agglomerációban elhelyezkedő retail parkok és retail warehousing egységek szegmensében folyamatos bérleti díj növekedést regisztráltunk. A prime kiskereskedelmi parkok bérleti díja Budapesten 12 euróra növekedett, míg a retail warehousing kategóriában a prime bérleti díj 8 euróra emelkedett. A főbb bevásárló utcák, vagyis a Váci utca, az Andrásy út és a Fashion Street közül egyedül utóbbi esetében regisztráltunk növekedést, míg utóbbi kettőnél változatlan bérleti díj szinteket mértünk éves alapon. A legmagasabb bérleti díjak továbbra is a Váci utcában jellemzőek, ahol 150 euró/négyzetméter/hó szintet rögzítettünk.

(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 2019-ben hozamot nem fizetett.

XI. Az Alapkezelő által az adott időszakra kifizetett javadalmazás

a) Az Alapkezelő alkalmazottainak bruttó javadalmazásának teljes összege a 2019-es évre szólóan, rögzített és változó bontásban:

	Millió Ft
	2019. év
Rögzített jövedelem összesen:	218,5
Változó jövedelem összesen*:	25,6
Kedvezményezetttek száma:	27
Közvetlenül az ÁÉKBV által kifizetett bármely összeg, beleértve a jutalékokat	0

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

b) Az Alapkezelő ügyvezetőinek és azon munkavállalóinak, akik az alapok kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak, bruttó javadalmazásának teljes összege a 2019-es időszakra szólóan:

	Millió Ft
	2019. év
Felső vezetés	67,5
Kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottak	123,9
Teljes javadalmazásuk mértéke miatt a felső vezetéssel és a kockázatvállalásért felelős alkalmazottakkal azonos javadalmazási kategóriába tartozók, akiknek szakmai tevékenysége lényeges hatást gyakorol a kockázati profiljukra vagy a kezelésükben lévő befektetési alap kockázati profiljára	0

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

A Fix javadalmazás összege tartalmazza az alábbi elemeket: Bérjellegű kifizetések (alpbér, szabadság idejére járó kifizetés stb.), Pótlék jellegű kifizetések, 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 2019-ben 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 2019. december 12-én fogadta el.

e) Javadalmazási politika érdemi változásai:

A Javadalmazási politika egyszer módosult 2019 során. A módosítás során az alábbiak változtatások történtek a dokumentumban:

- a csoport szintű javadalmazási politika jogszabályi hivatkozásai beemelésre kerültek
- összhangba került a megszövegezése a hazai jogszabállyal azoknak a feltételeknek, amelyeknek teljesülnie kell ahhoz, hogy a javadalmazási elem fix javadalmazásnak minősüljön
- kiegészítésre került a szabályzat azokkal az esetekkel, amelyek során a megtartó ösztönző csökkenthető vagy törölhető
- kiegészítésre kerültek a béren kívüli juttatások

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 2019.12.31-én meglévő illikvidnek minősített eszközök:

- 1.) BMAK 2020/O állampapír (ISIN kód: HU0000402847)
Kitejttség: 2,37%

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 kitétségre vonatkozó limit:

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

b) Az Alap teljes nettó kockázati kitétsége 2019.12.31-én: 112,99%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitétsége 2019.12.31-én: 144,44%

A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig lényeges események következtek be, amelyek jelentős változást idéztek elő, és lényegesen befolyásolták a vállalkozás életét.

A Kínából kiinduló koronavírus-járvány 2020. februárjában Európában is felütötte a fejét, és március 4-én Magyarországot is elérte. A kormány március 11-én hirdetett veszélyhelyzetet, majd március 16-án lezárták a határokat, betiltották a rendezvényeket, bezártak a mozik és szórakozóhelyek, 15 óra után a személyzetre korlátozták az üzletekben tartózkodható személyek körét.

A járvány globálissá válása pár hét leforgása alatt tőzsdei pánikot eredményezett világszerte. A hazai tőzsde is jelentős veszteséget szenvedett el, az elvárt állampapírpiazi hozamok jelentősen emelkedtek, a forint árfolyama jelentősen gyengült, aminek hatására az MNB kamatemelésként értékelhető lépésekre kényszerült. Mindez hatással volt az Alap befektetőinek döntéseire, és 2020. március utolsó két hetében, valamint április első hetében jelentős, 10 Mrd Ft értéket meghaladó befektetési jegyet váltottak vissza. Az Alap likvid eszközeinek aránya így annak ellenére megközelítette a törvényben rögzített 15%-os minimális arányt, hogy az Alapkezelő lehívta a rendelkezésre álló 30 millió eurós hitelkeretet. Az Alap likviditásának megerősítése érdekében ezért az Alapkezelő további 17,5 millió eurós hitelkeretre kötött szerződést a Raiffeisen Bank Zrt-vel. Az Alap likvid eszközeinek aránya a jelentés lezárásának időpontjában így 26% felett volt.

2020. március 20-án sor került az Alap ingatlan portfóliójának rendkívüli értékelésére. A rendkívüli értékelésre a magyar kormány által a vészhelyzetre tekintettel hozott intézkedések következtében megváltozott gazdasági helyzetre tekintettel került sor, ami érdemben érintette az Alap által tulajdonolt ingatlanok működési környezetét, az üzletek vásárlóinak szokásait. Az ingatlan portfólió átlagosan mintegy 5%-kal leértékelésre került, az értékváltozás elsősorban a bevásárló központoknál volt átlag feletti.

A mérleg fordulónapja után ingatlan értékesítésre nem került sor."

Budapest, 2020. április 29.

Bálint Attila Váradai Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.