

**Raiffeisen Ingatlan Alap**

*Éves jelentés  
és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2021. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőinek

### *Vélemény*

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (az „Alap”) 2021. évi éves jelentése I., II., III., IV., V., VI., VII. és a VIII. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2021. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

### *A vélemény alapja*

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelősége” szakasza tartalmazza.

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

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

### *Egyéb kérdések*

Az Alap 2020. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentését másik könyvvizsgáló ellenőrizte, amelyre vonatkozóan 2021. április 28-án minősítés nélküli véleményt bocsátott ki.

### ***Egyéb információk***

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Alapkezelő ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentés általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelenteni valónk.

### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért***

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

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

### ***A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége***

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

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

Továbbá:


- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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

Budapest, 2022. április 25.



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



Molnár Attila  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Tagszám: 007379

# Raiffeisen Ingatlan Alap Éves jelentés 2021.

# I. Raiffeisen Ingatlan Alap - általános információk

## 1. Alapadatok

Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
Lajstrom száma:	1211-04
Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. (Alapkezelő)
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Könyvvizsgáló neve:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft., Molnár Attila
Székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C..
Ingatlanértékelő:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.
Székhelye:	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Típusa:	nyilvános nyílt végű ingatlan Alap
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlan Alap
Harmonizációja:	ABA
Futamideje:	határozatlan

## 2. Az Alap stratégiája

A Raiffeisen Ingatlan Alap („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 díjbevétel 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 devizakockázatot egyik esetében sincs mérsékelve. Az Alap „D” és „D180” sorozata euróban, „U” és „U180” sorozata USA dollárban vásárolható meg, a felmerülő devizakockázatot utóbbi 4 sorozat mindegyikében aktívan menedzselte.

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

	Árfolyam váltás „A” sorozat	Árfolyam váltás „A180” sorozat Ft	Árfolyam váltás „B” sorozat	Árfolyam váltás „B” sorozat Ft	Árfolyam váltás „C” sorozat	Árfolyam váltás „C” sorozat Ft	Árfolyam váltás „D” sorozat	Árfolyam váltás „D” sorozat Ft	Árfolyam váltás „D180” sorozat	Árfolyam váltás „D180” sorozat €	Árfolyam váltás „U” sorozat	Árfolyam váltás „U” sorozat Ft	Árfolyam váltás „U180” sorozat	Árfolyam váltás „U180” sorozat Ft	Összesített Nettó eszközérték Ft
2021.12.31	6,57%	2,648840	6,48%	1,139535	6,63%	2,901705	6,63%	2,912251	5,11%	1,456256	6,02%	1,464816	5,87%	1,224706	76 935 854 772
2020.12.31	6,40%	2,485429	7,02%	1,070173	14,94%	2,721283	14,94%	2,731168	5,74%	1,385477	7,28%	1,381692	15,68%	1,156802	65 439 342 692
2019.12.31	6,95%	2,335961			8,79%	2,367526	8,79%	2,376129	6,06%	1,310316		1,287935			64 914 218 207
2018.12.28	11,73%	2,184191			14,61%	2,176285	14,63%	2,184198	11,14%	1,235500		1,179083			59 750 643 972
2017.12.29	8,02%	1,954891			6,19%	1,898838	6,58%	1,905465	8,07%	1,111631		1,034750			39 590 855 983
2016.12.31	9,57%	1,809711			8,27%	1,788103	8,25%	1,787788	2,90%	1,028657		-			25 442 839 366
2015.12.31	5,11%	1,651596			5,11%	1,651596	5,11%	1,651596	-	-		-			22 789 201 486
2014.12.31	13,69%	1,571258			13,69%	1,571258	13,69%	1,571258	-	-		-			23 483 841 211
2013.12.31	10,58%	1,382096			10,58%	1,382096	10,58%	1,382096	-	-		-			30 451 538 531
2012.12.28	0,21%	1,249893			0,21%	1,249893	0,21%	1,249893	-	-		-			36 944 043 059

- Az Alap 2012. június 21-én hozamot fizetett, a kifizetett hozam mértéke befektetési jegyenként 0,6428 forint volt. A táblázatban szereplő 2012. évi hozamadat a kifizetett hozammal korrigált teljesítmény.
- A „D” jelű euro sorozat 2016. november 21-én, az „U” jelű dollár sorozat 2017. szeptember 1-én indult.
- Az „A180”, „D180” és „U180” sorozatok forgalmazása 2020. március 26-án indult.
- Az árfolyamváltás 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 nomindálisak és az adott naptári évre vonatkoznak. Az adott sorozat indulásának évében a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

## II. Vagyonkimutatás

### BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2021.01.04.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Átruházható értékpapírok</b>				<b>9 875 359 662</b>	<b>15,07</b>
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	958 940 000	960 809 933	1,47
2021/C MÁK	HUF	HU0000403464	500 000 000	502 063 500	0,77
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	97 043 964	0,15
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	1 026 668 000	1,57
D210113	HUF	HU0000523311	471 210 000	471 177 015	0,72
D210127	HUF	HU0000523345	1 000 000 000	999 821 000	1,53
D210210	HUF	HU0000523360	1 000 000 000	999 712 000	1,53
D210303	HUF	HU0000523386	500 000 000	499 774 500	0,76
D210331	HUF	HU0000523428	3 000 000 000	2 997 996 000	4,58
D210421	HUF	HU0000523071	250 000 000	249 797 750	0,38
USTRE210105	USD	US912796A585	3 600 000	1 070 496 000	1,63
<b>Ingtalanok</b>				<b>58 470 968 861</b>	<b>89,24</b>
BAT PÉCS EUR	EUR	INGATLAN215	1	1 448 470 710	2,21
BCW EUR	EUR	INGATLAN222	1	2 811 866 130	4,29
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>11 375 392 792</b>	<b>17,36</b>
Folyószámla - EUR				8 719 403 887	13,31
Folyószámla - HUF				2 624 935 894	4,01
Folyószámla - USD				31 053 011	0,05
<b>Követelések</b>				<b>55 214 801</b>	<b>0,08</b>
Határidős ügyletek				55 214 801	0,08
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>2 135 214 634</b>	<b>3,26</b>
Egyéb követelések				2 135 214 634	3,26
<b>Összes eszköz</b>				<b>81 912 150 750</b>	<b>125,02</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-16 393 702 497</b>	<b>-25,02</b>
Egyéb kötelezettségek				-4 385 660 777	-6,69
Határidős ügyletek				-1 047 325 959	-1,60
Hitel kamamt - EUR				-10 960 715 761	-16,73
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>19 680 944 391 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>7 914 876 611</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>2,486576 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>20 687 709 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>19 324 072</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,070567 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>4 997 496 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>1 833 501</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>2,725658 HUF</b>	



<b>Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat</b>	
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>9 087 551 913 HUF</b>
<b>Unitok száma</b>	<b>3 322 010 533</b>
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>2,735558 HUF</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat</b>	
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>74 670 246,80 EUR</b>
<b>Unitok száma</b>	<b>53 879 662</b>
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>1,385871 EUR</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat</b>	
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>85 857,67 EUR</b>
<b>Unitok száma</b>	<b>80 478</b>
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>1,066846 EUR</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat</b>	
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>31 689 202,17 USD</b>
<b>Unitok száma</b>	<b>22 927 369</b>
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>1,382156 USD</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat</b>	
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>18 420,45 USD</b>
<b>Unitok száma</b>	<b>15 917</b>
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>1,157282 USD</b>

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE  
 2022.01.03.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Átruházható értékpapírok</b>				<b>2 969 628 876</b>	<b>3,85</b>
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	97 703 506	0,13
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	973 279 000	1,26
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	495 016 500	0,64
D220629	HUF	HU0000523691	300 000 000	296 220 300	0,38
USTRE 220111	USD	US912796Q698	3 400 000	1 107 409 570	1,44
<b>Ingatlanok</b>				<b>60 668 692 200</b>	<b>78,72</b>
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>16 092 647 843</b>	<b>20,88</b>
Folyószámla - EUR				3 799 773 995	4,93
Folyószámla - HUF				12 211 869 517	15,84
Folyószámla - USD				81 004 331	0,11
<b>Követelések</b>				<b>294 589 662</b>	<b>0,38</b>
Határidős ügyletek				294 589 662	0,38
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>2 659 440 848</b>	<b>3,45</b>
Egyéb követelések				2 659 440 848	3,45
<b>Összes eszköz</b>				<b>82 684 999 429</b>	<b>107,28</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-5 611 825 024</b>	<b>-7,28</b>
Egyéb kötelezettségek				-5 275 349 327	-6,84
Határidős ügyletek				-336 475 697	-0,44
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>22 236 736 269 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>8 387 903 210</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>2,651048 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>140 902 258 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>123 558 518</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,140369 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>5 314 279 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>1 833 501</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>2,898433 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>9 658 805 113 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>3 320 355 533</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>2,908967 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>91 426 989,45 EUR</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>62 749 847</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,457007 EUR</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>1 481 372,35 EUR</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>1 315 886</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,125760 EUR</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>32 579 375,42 USD</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>22 228 694</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,465645 USD</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>420 013,55 USD</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>342 759</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,225390 USD</b>	

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

#### Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	7 914 876 611
2021. évben eladott befektetési jegyek	740 973 718
2021. évben visszaváltott befektetési jegyek	267 947 119
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	8 387 903 210
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.01.03-án	22 236 736 269
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.01.03-án	2,651048

#### Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	19 324 072
2021. évben eladott befektetési jegyek	105 210 856
2021. évben visszaváltott befektetési jegyek	976 410
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	123 558 518
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.01.03-án	140 902 258
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.01.03-án	1,140369

#### Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	1 833 501
2021. évben eladott befektetési jegyek	-
2021. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	1 833 501
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.01.03-án	5 314 279
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.01.03-án	2,898433

#### Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	3 322 010 533
2021. évben eladott befektetési jegyek	-
2021. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 655 000
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	3 320 355 533
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.01.03-án	9 658 805 113
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.01.03-án	2,908967

#### Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	53 879 662
2021. évben eladott befektetési jegyek	10 151 167
2021. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 280 982
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	62 749 847
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.01.03-án	91 426 989
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.01.03-án	1,457007

**Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat (db, EUR)**

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	80 478
2021. évben eladott befektetési jegyek	1 235 408
2021. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	1 315 886
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.01.03-án	1 481 372
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.01.03-án	1,125760

**Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat (db, USD)**

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	22 927 369
2021. évben eladott befektetési jegyek	398 343
2021. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 097 018
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	22 228 694
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.01.03-án	32 579 375
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.01.03-án	1,465645

**Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat (db, USD)**

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	15 917
2021. évben eladott befektetési jegyek	326 842
2021. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	342 759
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.01.03-án	420 014
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.01.03-án	1,225390

## IV. A befektetési Alap összetétele

2021.12.31.

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok</b>				<b>2 969 628 876</b>	<b>2,03</b>
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	97 703 506	0,13
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	973 279 000	1,26
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	495 016 500	0,64
D220629	HUF	HU0000523691	300 000 000	296 220 300	0,38
USTRE 220111	USD	US912796G698	3 400 000	1 107 409 570	1,44
<b>Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Egyéb átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>				<b>2 969 628 876</b>	<b>2,03</b>
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF</b>				<b>22 236 736 269</b>	100,00
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat / HUF</b>				<b>140 902 258</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF</b>				<b>5 314 279</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF</b>				<b>9 658 805 113</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR</b>				<b>91 426 989</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat / EUR</b>				<b>1 481 372</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD</b>				<b>32 579 375</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat / USD</b>				<b>420 014</b>	

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

2021-ben az Alap ingatlanokon és látraszóló számlán elhelyezett, illetve lekötött banki betéteken felül kizárólag a fenti táblázatban feltüntetett tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok kategóriába sorolt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba (főként magyar, kis részben külföldi (USA) állampapírokba) fektetett, a kezelési szabályzatban lefektetett befektetési elveknek megfelelően.

2016. november 15-től az Alap befektetési célja az ingatlanportfólió racionalizálása, illetve a megmaradó portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. Az Alap stratégiája és a fennálló kamatkörnyezet miatt az Alap 2021-ben is jelentős ingatlan kitétséggel futott.

Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében az Alapkezelő 2021-et megelőzően számos kisebb értékű ingatlant értékesített, 2021-ben egy újabb kis értékű tranzakcióra került sor. Az ingatlanok összértéke 2021 végén így 164,4 millió euró volt, ami növekedést jelez a 2020. év végi 160,1 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 79% volt. Az ingatlan érték emelkedésében bérlő változások, illetve bérleti szerződés módosítások, valamint piaci befektetési hozam változások nyomán végrehajtott ingatlan átértékelések játszottak szerepet. Az ingatlanok nettó eszközértéken belüli arányának – közel 90%-ról történő – jelentős csökkenése pedig az év során az Alapba történt jelentős befektetői pénz beáramlás miatt következett be. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 3,8%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2021. december 31-én.

A likvid eszközök aránya mindenkor megfelelt a törvényi minimum elvárásoknak, a jogszabályban meghatározott minimum 15%-os likviditási arány feletti likviditást az Alap részben azonnal lehívható hitelkerettel biztosította. A 2020 márciusában megindult visszaváltási hullám finanszírozása érdekében az Alapkezelő 2020 első felében lehívott 30 millió EUR hitelt, majd ezt követően a hitelkeret további 17,5 millió EUR-ral történő megemeléséről döntött. 2021 első felében viszont a felvett hitel teljes egészében visszafizetésre került, így a 2021. december 31-i fordulónappal az Alap hitellel nem rendelkezik, de 47,5 millió EUR hitelkeret a rendelkezésére áll.

## V. A befektetési Alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2021.	Nagyságrend: eFt
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>6 920 129</b>
Közvetített szolgáltatások értéke	1 892 726
Egyéb értékesítés bevétele	0
Parkolási díjbevétele	0
Kapott bérleti díj	4 970 432
Továbbszámlázott építményadó	0
Marketing díjbevétele	56 930
Kezelési díjbevétele	0
Jutalékbevétele	41
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>24 222</b>
Értékesített tárgyi eszközök bev.	552
Kapott kötbér, kés. kamat, bánatpénz	0
Követelések értékveszt. visszaír.	13 791
Egyéb bevételek	9 879
<b>ELÁBÉ</b>	<b>1 892 726</b>
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>1 603 312</b>
Folyószámla kamat	659
Értékpapírok kamata	24 036
Egyéb kapott kamat	96 746
Árfolyamnyereség	214 722
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	21 133
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	1 246 016
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>1 370 121</b>
Folyószámla kamat	0
Fizetett hitelkamat	43 672
Árfolyamvesztés	61 896
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	16 301
Forward ügyletek vesztesége	1 248 252
<b>A működési költségek</b>	<b>4 180 335</b>
Nyomatványok	0
Ingatlan értékbecslési díj	25 356
Mérlegvizsgálat	810
Könyvvizsgálás	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	20 431
Épület egyéb szolgáltatás	176 610
Üzemeltetési díj	351 605
Bérlő közvetítés	32 253
Reklám, hirdetés, média	66 456
Szakértői díjak, tanácsadás	0
Referencia index szolgáltatási díj	179
Idegen szolgáltatás	5 094
Egyéb illetékdíjak	127
MNB felületesi díj	24 970
Bankforgalmi jutalék	47 277
Keler díj	306
WARP díj	108
LEI kód fenntartási díj	38
Alapkezelő költsége	1 070 816
Letétkezelő költsége	85 559
Biztosítás	3 877
Ingatlan écs	2 258 458
Egyéb eszközök écs	2 805

<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>55 131</b>
Értékesített tárgyi eszközök kszé	0
Káreseményekkel kapcs. ráf.ok	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	140
Követelések elszámolt év-e	0
Leírt követelések	2 229
Építményadó	250 254
Továbbszámlázott építményadó	-233 418
Önellenőrzési pótlék	254
MNB különadó	35 671
Egyéb ráfordítások	1
<b>Fizetett, fizetendő hozamok</b>	<b>0</b>
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>1 049 350</b>
<b>Felosztott jövedelem</b>	<b>0</b>
<b>Újra befektetett jövedelem</b>	<b>1 049 350</b>
<b>Értékpapírok értékkülönbözete</b>	<b>-35 359</b>
Kötvények	-35 359
- kamatokból, osztalékból	7 532
- egyéb	-42 891

Tőkeszámla változásai 2021. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)

Vagyonelem	Időszak nyitóállomány		Időszak záróállomány		Megoszlás
	tőzsdei ép.	tőzsdén kiv. ép.	tőzsdei ép.	tőzsdén kiv. ép.	
<b>Bankbetétek</b>	<b>10 424 569</b>		<b>15 734 718</b>		<b>19,98%</b>
lekötött betét	0		0		0,00%
<b>Ingatlanok</b>	<b>58 470 969</b>		<b>60 668 692</b>		<b>77,02%</b>
Parkway (Könyves Kálmán Krt.)	20 059 877		19 910 502		25,28%
Dombóvári fiók	35 418		0		0,00%
Komáromi fiók	42 355		41 328		0,05%
Gyöngyösi fiók	163 578		164 943		0,21%
Kecskeméti fiók	593 701		594 090		0,75%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	2 072 478		2 093 706		2,66%
Dunaújvárosi fiók I.	60 453		60 624		0,08%
Dunaújvárosi fiók II.	129 415		129 780		0,16%
Andrássy úti fiók	625 833		635 049		0,81%
Westpoint	1 778 183		1 940 940		2,46%
Veszprém Jost	2 706 709		2 981 889		3,79%
Dévai Center	4 747 785		5 246 073		6,66%
BAT Log. Raktárk. Pécs	1 448 471		1 703 304		2,16%
MBC	2 547 877		2 724 696		3,46%
Nagykanizsai fiók	220 539		222 507		0,28%
Dana Csarnok	3 426 015		3 781 512		4,80%
Ajkai fiók	134 733		135 423		0,17%
Érdi fiók	211 775		213 282		0,27%
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	158 101		158 670		0,20%
BCW	2 811 866		2 986 686		3,79%
Dana II.	1 473 665		1 608 840		2,04%
Szinvapark	6 350 706		6 581 115		8,36%
Rózsakert	6 671 436		6 753 733		8,58%
<b>Értékpapírok</b>	<b>9 875 080</b>	<b>0</b>	<b>2 969 411</b>	<b>0</b>	<b>3,78%</b>
2021/C MÁK	502 037	0	0	0	0,00%
2023/C MÁK	1 026 503	0	973 154	0	1,24%
2021/A MÁK	960 730	0	1 107 410	0	1,41%
2023/B MÁK	97 036	0	97 688	0	0,12%
D210113	471 177	0	494 938	0	0,63%
D210127	999 821	0	0	0	0,00%
D210210	999 712	0	0	0	0,00%
D210303	499 774	0	0	0	0,00%
D210331	2 997 996	0	0	0	0,00%
D210421	249 798	0	0	0	0,00%
USTRE210105	1 070 496	0	0	0	0,00%
D220629			296 221	0	0,38%
<b>Ingatlankészletek</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0,00%</b>
közvetített szolgáltatás	0		0		0,00%
<b>Követelések</b>	<b>1 835 419</b>		<b>1 418 137</b>		<b>1,80%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>142 846</b>		<b>90 019</b>		<b>0,11%</b>
<b>Származtatott ügyletek ért. kül.</b>	<b>-992 111</b>		<b>-41 886</b>		<b>-0,05%</b>
<b>Hitelek</b>	<b>-10 953 900</b>		<b>0</b>		<b>0,00%</b>
RBH hitel (EUR/HUF)	-10 953 900		0		0,00%
<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>-863 456</b>		<b>-987 838</b>		<b>-1,25%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>-1 023 202</b>		<b>-1 095 501</b>		<b>-1,39%</b>
<b>Összesen</b>	<b>9 875 080</b>	<b>57 041 134</b>	<b>2 969 411</b>	<b>75 786 341</b>	<b>100,00%</b>



## VI. Származtatott ügyletek

2021. évi kötött ügyletek

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típus	Tranzakció irán	Névérték	Devizc	Mögöttes termék
2021.01.04	2021.01.06	határidős	eladás	1 000 000	USD	deviza
2021.01.04	2021.03.03	határidős	vétel	1 000 000	USD	deviza
2021.01.11	2021.01.13	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.01.11	2021.09.08	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.01.18	2021.01.20	határidős	vétel	6 137 290	EUR	deviza
2021.01.18	2021.06.30	határidős	eladás	6 137 290	EUR	deviza
2021.01.25	2021.01.27	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.01.25	2021.06.30	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.01.25	2021.01.27	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.01.25	2021.06.09	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.02.01	2021.02.03	határidős	eladás	1 172 329	USD	deviza
2021.02.01	2021.04.07	határidős	vétel	1 172 329	USD	deviza
2021.02.10	2021.05.19	határidős	eladás	51 936	EUR	deviza
2021.02.15	2021.02.17	határidős	vétel	3 487 888	EUR	deviza
2021.02.15	2021.02.17	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2021.02.15	2021.07.28	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2021.02.15	2021.07.28	határidős	eladás	3 487 888	EUR	deviza
2021.02.22	2021.02.24	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2021.02.22	2021.06.30	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2021.03.01	2021.03.03	határidős	eladás	1 830 221	USD	deviza
2021.03.01	2021.03.03	határidős	eladás	770	USD	deviza
2021.03.01	2021.04.28	határidős	vétel	1 830 221	USD	deviza
2021.03.01	2021.04.28	határidős	vétel	2 415	USD	deviza
2021.03.12	2021.03.17	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.03.12	2021.03.17	határidős	vétel	11 185	EUR	deviza
2021.03.12	2021.03.17	határidős	vétel	3 902 183	EUR	deviza
2021.03.12	2021.09.08	határidős	eladás	3 902 183	EUR	deviza
2021.03.12	2021.06.16	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.03.12	2021.06.16	határidős	eladás	13 647	EUR	deviza
2021.03.22	2021.03.24	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2021.03.22	2021.06.16	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2021.04.01	2021.04.07	határidős	eladás	2 172 329	USD	deviza
2021.04.01	2021.07.14	határidős	vétel	2 172 329	USD	deviza
2021.04.12	2021.04.14	határidős	vétel	4 000 000	EUR	deviza
2021.04.12	2021.04.14	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.04.12	2021.10.13	határidős	eladás	4 000 000	EUR	deviza
2021.04.12	2021.10.13	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.04.20	2021.06.16	határidős	eladás	2 801	EUR	deviza
2021.04.26	2021.04.28	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2021.04.26	2021.06.30	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2021.04.26	2021.04.28	határidős	eladás	1 830 221	USD	deviza
2021.04.26	2021.04.28	határidős	eladás	2 415	USD	deviza
2021.04.26	2021.08.18	határidős	vétel	1 830 221	USD	deviza
2021.04.26	2021.08.18	határidős	vétel	2 415	USD	deviza
2021.05.04	2021.07.28	határidős	vétel	2 633 032	EUR	deviza
2021.05.04	2021.06.16	határidős	eladás	10 252	EUR	deviza
2021.05.10	2021.05.12	határidős	vétel	7 703 741	EUR	deviza
2021.05.10	2021.08.11	határidős	eladás	7 703 741	EUR	deviza

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2021.05.10	2021.05.12	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.05.10	2021.08.11	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.05.17	2021.05.19	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.05.17	2021.09.29	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.05.17	2021.05.19	határidős	vétel	4 000 000	EUR	deviza
2021.05.17	2021.05.19	határidős	vétel	100 914	EUR	deviza
2021.05.17	2021.09.29	határidős	eladás	4 000 000	EUR	deviza
2021.05.17	2021.09.29	határidős	eladás	100 914	EUR	deviza
2021.05.21	2021.10.20	határidős	eladás	3 970 000	EUR	deviza
2021.05.21	2021.05.26	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2021.05.21	2021.05.26	határidős	eladás	9 300	EUR	deviza
2021.05.21	2021.10.20	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2021.05.21	2021.10.20	határidős	vétel	12 100	EUR	deviza
2021.06.07	2021.06.09	határidős	vétel	4 359 841	EUR	deviza
2021.06.07	2021.10.27	határidős	eladás	4 359 841	EUR	deviza
2021.06.14	2021.06.16	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.06.14	2021.06.16	határidős	vétel	26 700	EUR	deviza
2021.06.14	2021.10.27	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.06.14	2021.10.27	határidős	eladás	26 700	EUR	deviza
2021.06.14	2021.06.16	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2021.06.14	2021.10.20	határidős	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2021.06.14	2021.10.20	határidős	vétel	16 000	EUR	deviza
2021.06.14	2021.06.16	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2021.06.14	2021.11.03	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2021.06.28	2021.06.30	határidős	vétel	137 290	EUR	deviza
2021.06.28	2021.09.08	határidős	eladás	137 290	EUR	deviza
2021.06.28	2021.06.30	határidős	vétel	6 000 000	EUR	deviza
2021.06.28	2021.11.10	határidős	eladás	6 000 000	EUR	deviza
2021.06.28	2021.06.30	határidős	eladás	6 000 000	EUR	deviza
2021.06.28	2021.11.10	határidős	vétel	6 000 000	EUR	deviza
2021.07.09	2021.07.14	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2021.07.09	2021.11.03	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2021.07.09	2021.07.14	határidős	eladás	2 172 329	USD	deviza
2021.07.09	2021.08.18	határidős	vétel	2 172 329	USD	deviza
2021.07.26	2021.07.28	határidős	vétel	3 487 888	EUR	deviza
2021.07.26	2021.10.27	határidős	eladás	3 487 888	EUR	deviza
2021.07.26	2021.07.28	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2021.07.26	2021.10.13	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2021.07.26	2021.07.28	határidős	eladás	3 464 028	EUR	deviza
2021.07.26	2021.10.20	határidős	vétel	3 464 028	EUR	deviza
2021.08.09	2021.08.11	határidős	vétel	7 703 741	EUR	deviza
2021.08.09	2021.11.17	határidős	eladás	7 703 741	EUR	deviza
2021.08.09	2021.08.11	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.08.09	2021.10.27	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.08.16	2021.08.18	határidős	vétel	5 000 000	EUR	deviza
2021.08.16	2021.10.20	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2021.08.16	2021.08.18	határidős	eladás	4 002 550	USD	deviza
2021.08.16	2021.08.18	határidős	eladás	2 415	USD	deviza
2021.08.16	2021.11.24	határidős	vétel	4 002 550	USD	deviza

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2021.08.16	2021.11.24	határidős	vétel	2 415	USD	deviza
2021.09.01	2021.09.29	határidős	eladás	46 000	EUR	deviza
2021.09.01	2021.10.20	határidős	vétel	16 000	EUR	deviza
2021.09.01	2021.11.24	határidős	vétel	3 300	USD	deviza
2021.09.03	2021.10.27	határidős	eladás	11 900	EUR	deviza
2021.09.03	2021.11.24	határidős	vétel	846 000	USD	deviza
2021.09.03	2021.11.24	határidős	vétel	2 570	USD	deviza
2021.09.06	2021.09.08	határidős	vétel	4 039 473	EUR	deviza
2021.09.06	2021.11.17	határidős	eladás	4 039 473	EUR	deviza
2021.09.06	2021.09.08	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.09.06	2021.12.01	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.09.07	2021.10.27	határidős	eladás	37 900	EUR	deviza
2021.09.07	2021.11.24	határidős	vétel	8 200	USD	deviza
2021.09.15	2021.10.20	határidős	vétel	24 300	EUR	deviza
2021.09.22	2022.01.05	határidős	eladás	1 180 000	EUR	deviza
2021.09.22	2022.01.05	határidős	eladás	10 600	EUR	deviza
2021.09.27	2021.09.29	határidős	vétel	4 000 000	EUR	deviza
2021.09.27	2021.09.29	határidős	vétel	146 914	EUR	deviza
2021.09.27	2022.01.05	határidős	eladás	4 000 000	EUR	deviza
2021.09.27	2022.01.05	határidős	eladás	146 914	EUR	deviza
2021.09.27	2021.09.29	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.09.27	2022.01.19	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.10.11	2021.10.13	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.10.11	2022.01.19	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.10.11	2021.10.13	határidős	vétel	9 000 000	EUR	deviza
2021.10.11	2022.01.05	határidős	eladás	9 000 000	EUR	deviza
2021.10.13	2022.01.05	határidős	eladás	18 500	EUR	deviza
2021.10.18	2021.10.20	határidős	vétel	8 970 000	EUR	deviza
2021.10.18	2022.02.09	határidős	eladás	8 970 000	EUR	deviza
2021.10.18	2021.10.20	határidős	eladás	5 464 028	EUR	deviza
2021.10.18	2021.10.20	határidős	eladás	68 400	EUR	deviza
2021.10.18	2022.01.12	határidős	vétel	5 464 028	EUR	deviza
2021.10.18	2022.01.12	határidős	vétel	68 400	EUR	deviza
2021.10.21	2022.01.05	határidős	eladás	57 600	EUR	deviza
2021.10.25	2021.10.27	határidős	vétel	13 847 729	EUR	deviza
2021.10.25	2021.10.27	határidős	vétel	76 500	EUR	deviza
2021.10.25	2022.02.16	határidős	eladás	13 847 729	EUR	deviza
2021.10.25	2022.02.16	határidős	eladás	76 500	EUR	deviza
2021.10.26	2022.02.16	határidős	eladás	9 600	EUR	deviza
2021.10.29	2021.11.03	határidős	vétel	10 000 000	EUR	deviza
2021.10.29	2022.02.23	határidős	eladás	10 000 000	EUR	deviza
2021.11.05	2022.01.05	határidős	eladás	57 900	EUR	deviza
2021.11.08	2021.11.10	határidős	eladás	6 000 000	EUR	deviza
2021.11.08	2022.01.12	határidős	vétel	6 000 000	EUR	deviza
2021.11.08	2021.11.10	határidős	vétel	6 000 000	EUR	deviza
2021.11.08	2022.02.09	határidős	eladás	6 000 000	EUR	deviza
2021.11.09	2022.01.05	határidős	eladás	30 000	EUR	deviza
2021.11.15	2021.11.17	határidős	vétel	11 743 214	EUR	deviza
2021.11.15	2022.03.02	határidős	eladás	11 743 214	EUR	deviza
2021.11.22	2021.11.24	határidős	eladás	4 848 550	USD	deviza

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2021.11.22	2021.11.24	határidős	eladás	16 485	USD	deviza
2021.11.22	2022.01.26	határidős	vétel	4 848 550	USD	deviza
2021.11.22	2022.01.26	határidős	vétel	16 485	USD	deviza
2021.11.29	2021.12.01	határidős	vétel	3 000 000	EUR	deviza
2021.11.29	2022.01.19	határidős	eladás	3 000 000	EUR	deviza
2021.12.06	2022.01.12	határidős	vétel	50 900	EUR	deviza
2021.12.06	2022.02.16	határidős	eladás	221 000	EUR	deviza
2021.12.06	2022.01.26	határidős	vétel	44 900	USD	deviza

Nyitott pozíció 2021.12.31. állapot szerint:

Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Aktuális névérték	Deviza	Mögöttes termék
2022.01.05	határidős	Eladás	1 180 000	EUR	deviza
2022.01.05	határidős	Eladás	10 600	EUR	deviza
2022.01.05	határidős	Eladás	4 000 000	EUR	deviza
2022.01.05	határidős	Eladás	146 914	EUR	deviza
2022.01.19	határidős	Eladás	3 000 000	EUR	deviza
2022.01.19	határidős	Eladás	3 000 000	EUR	deviza
2022.01.05	határidős	Eladás	9 000 000	EUR	deviza
2022.01.05	határidős	Eladás	18 500	EUR	deviza
2022.02.09	határidős	Eladás	8 970 000	EUR	deviza
2022.01.12	határidős	Vétel	5 464 028	EUR	deviza
2022.01.12	határidős	Vétel	68 400	EUR	deviza
2022.01.05	határidős	Eladás	57 600	EUR	deviza
2022.02.16	határidős	Eladás	13 847 729	EUR	deviza
2022.02.16	határidős	Eladás	76 500	EUR	deviza
2022.02.16	határidős	Eladás	9 600	EUR	deviza
2022.02.23	határidős	Eladás	10 000 000	EUR	deviza
2022.01.05	határidős	Eladás	57 900	EUR	deviza
2022.01.12	határidős	Vétel	6 000 000	EUR	deviza
2022.02.09	határidős	Eladás	6 000 000	EUR	deviza
2022.01.05	határidős	Eladás	30 000	EUR	deviza
2022.03.02	határidős	Eladás	11 743 214	EUR	deviza
2022.01.26	határidős	Vétel	4 848 550	USD	deviza
2022.01.26	határidős	Vétel	16 485	USD	deviza
2022.01.19	határidős	Eladás	3 000 000	EUR	deviza
2022.01.12	határidős	Vétel	50 900	EUR	deviza
2022.02.16	határidős	Eladás	221 000	EUR	deviza
2022.01.26	határidős	Vétel	44 900	USD	deviza

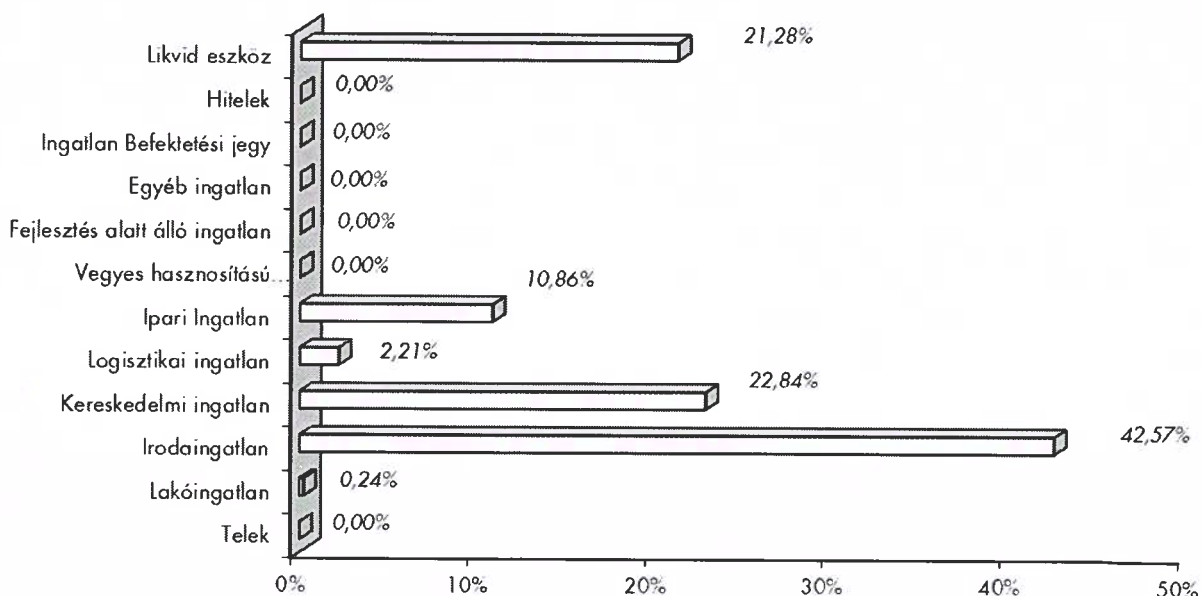
Az Alapkezelő a származtatott ügyleteket az Alap devizakitettségeinek fedezésére használja. A portfólióba a deviza kockázatot a többnyire euróban meghatározott bérleti díjat termelő, ezért jellemzően euróban értékelt ingatlanok emelik be, amit az Alapkezelő deviza forward ügyletekkel semlegesíthet. Az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

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljeshozam-csereügyleteket 2021-ben (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Az Alapkezelő 2020 júniusában kérelmezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását, amelyet a Felügyelet H-KE-III-342/2020. számú határozattal hagyott jóvá. A 2020.08.24-től hatályos változások az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2015/2365 Rendelete (2015. november 25.) az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló jogszabálynak való megfelelést szolgálták. A változtatás lehetővé teszi a fenti ügyletek közül a repo / fordított repo ügyletek, illetve vétel-eladás / eladás-visszavásárlás ügyletek alkalmazását az Alap kezelése során (az Alap teljes hozamcseréjét továbbra sem köthet, értékpapírt kölcsönbe nem adhat és nem vehet).

## VII. Portfólió összetétel

**A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2022.01.03):**



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

Az Alapnak nem volt ingatlan finanszírozási hitele.

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

A hitel megnyitásának napja: 2016.09.07. összege: 12.000.000,- EUR

megnyitásának napja: 2019.04.30. összege további 18.000.000,- EUR

megnyitásának napja: 2020.04.09. összege további 17.500.000,- EUR

A kölcsön lejárat: 2022.05.31.

A kölcsön aktuális tőke összege: 47.500.000,- EUR

A hitel lehívás összege: 0,- EUR

A kölcsön kamata: változó

## VIII. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatbavétel éve	Tervezett tartási időtáv
BAT PÉCS	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2	Logisztikai ingatlan	7 709	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 Dunaujváros, Vasmű út. 39.	139/2/A/9, 139/2/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/9	Ipari ingatlan	17 922	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	Irodaingatlan	28 771	27860	2007	2009	Rövid táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 187	5187	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 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	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, Kólcsey 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 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125/A/2, 6571/125/A/3, 6571/125/A/4, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6	Kereskedelmi ingatlan	19 287	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, 2020. december 31. (adatok Forintban)**

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		178 913 700	0	0	178 913 700
Irodaingatlan		31 945 588 829	0	0	31 945 588 829
Kereskedelmi ingatlan		7 276 456 890	10 015 150 772	0	17 291 607 662
Logisztikai ingatlan		0	1 428 470 710	0	1 428 470 710
Ipari ingatlan		0	7 606 388 160	0	7 606 388 160
Vegyes hasznosítású ingatlan		0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
<b>Összesen</b>		<b>39 400 959 219</b>	<b>19 070 009 642</b>	<b>0</b>	<b>58 470 968 861</b>

**Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2021. december 31. (adatok Forintban)**

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		183 024 000	0	0	183 024 000
Irodaingatlan		32 808 897 000	0	0	32 808 897 000
Kereskedelmi ingatlan		7 364 428 200	10 236 798 000	0	17 601 226 200
Logisztikai ingatlan		0	1 703 304 000	0	1 703 304 000
Ipari ingatlan		0	8 372 241 000	0	8 372 241 000
Vegyes hasznosítású ingatlan		0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
<b>Összesen</b>		<b>40 356 349 200</b>	<b>20 312 343 000</b>	<b>0</b>	<b>60 668 692 200</b>

Adatok: 2021. december 31. illetve 2021. év

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétele, Ft 2021.	Nettó* bérleti díjbevétele devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2021.	Fajlagos bérleti díjbevétele 2021.	Fajlagos ingatlan értékek 2021.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	-	USD	n.a.	0,00%	n.a.	n.a.	2,30%
Irodaingatlan	2 406 666 106	HUF	90%	7,34%	46 797	626 854	2,69%
Kereskedelmi ingatlan	1 569 597 242	HUF	95%	8,92%	39 383	438 670	1,32%
Logisztikai ingatlan	140 002 194	HUF	100%	8,22%	18 161	220 950	17,59%
Ipari ingatlan	782 537 207	EUR	100%	9,35%	19 888	206 845	10,07%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	HUF, EUR	n.a.	n.a.	-	-	0,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	HUF	n.a.	n.a.	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>4 898 802 749</b>						<b>3,61%</b>

\* 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.

	2019	2020	2021
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	80,78%	89,24%	78,72%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	3,32 év	3,92 év	3,48 év
Bérlők, vevők száma	185	182	182
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,55	1,59	1,61
Tőkeáttétel*	0,00%	16,72%	0,00%

\* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2019	2020	2021
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	-387 155 865	437 793 614	551 705
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	37 860 840	65 364 950	-2 487 660
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	421 817 203	-1 169 298 366	-2 235 917
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	-35 340 484	14 256 820	9 868 104
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	81 859 947	1 032 849	0
Ingatlan üzemeltetési költségek	834 703 628	808 051 828	865 922 188
Ingatlan közmű költségek	559 766 950	546 515 044	479 568 360
Ingatlan karbantartási költségek	402 166 129	443 653 877	619 865 803
Ingatlan biztosítási költségek	3 756 925	3 923 230	3 877 164
Ingatlanadó	263 302 084	256 105 809	250 253 860
Ingatlan értékbecslési költségek	28 118 000	30 326 350	25 355 520
Ingatlanügynöki jutalékok	4 504 837	6 177 560	33 560 382
Jogi költségek	15 017 235	8 367 325	20 430 922
Bankköltségek	11 886 756	8 875 061	10 668 032
Kamatköltség	6 774 390	31 319 039	36 609 526

\* 369 HUF/EUR árfolyamon számítva

## IX. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Sem az Alapkezelő tevékenységi körében, sem a tulajdonosi szerkezetében nem következett be változás 2021-ben, az Alapkezelő a Raiffeisen Bank Zrt. 100%-os közvetlen tulajdonában áll. Új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított az Alapkezelő.

Az Alapkezelő befektetési Alapokban kezelt állománya dinamikusan emelkedett 2021-ben, a 2020. év végi 182,5 milliárd forintos állomány 12 hónap leforgása alatt 235 milliárd forintra emelkedett. A nyilvános befektetési Alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése így is 3,35%-ra emelkedett a 2020. év végi 2,93%-ról.

Az Alapkezelő 2021-ben új Alapot nem indított, több Alap esetében azonban sor került a befektetési politika módosítására, illetve több új deviza (euro, illetve dollár) sorozat indítására. Az Alapkezelő az év végén változatlanul 15 befektetési Alapot kezelt.



## X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

### 1. A 2021-es év pénzügyi és ingatlanpiaci folyamatai

#### A hazai pénz- és állampapírpiac

A koronavírus járványt kísérő korlátozások és számottevő gazdasági visszaesés ellenére a hazai inflációs mutatók relatíve magas szinten tartózkodtak a 2021-es év elején, így borítékolható volt, hogy a gazdaság fokozatos újrainyitásával párhuzamosan rég nem látott inflációs nyomás fog megjelenni a magyar gazdaságban. Ez be is következett, a tényleges inflációs számok azonban még a magas várakozásokat is felülmúlták, így a Magyar Nemzeti Bank már júniusban kamatemelést hajtott végre. Kezdetben az MNB „maratonnak” nevezte a magyar monetáris politikai szigorítás jövőbeli pályáját, vagyis, hogy fokozatos, hosszú és kiszámítható kamatemelési ciklusra kell felkészülni. Csakhogy a hazai inflációs adatok, illetve a globális környezet változása ősszel nyomás alá helyezte a forint árfolyamát, ami így az euróval szemben történelmi mélypontra, 370 fölé gyengült. Mivel a gyenge árfolyam tovább fokozta a másodkörös inflációs hatások kialakulásának kockázatát az egyébként is kifeszített inflációs pálya mellett, a magyar jegybank novemberben a szigorítási ütem felgyorsítására kényszerült. Az alapkamat szintje elvált az egyhetes betéti kamattól, így ismét az utóbbi vált az irányadó rátává. Az év hátralevő részében az alapkamat és az egyhetes betéti kamat közötti különbség folyamatosan nőtt, az MNB ugyanis elsősorban az egyhetes ráta emelésével próbálta kordában tartani a forint árfolyamát, illetve – ezzel összefüggésben – megakadályozni, hogy az inflációs várakozások még jobban elszálljanak. Az irányadó ráta hat hónap alatt (december végére) 325 bázisponttal 4%-ra emelkedett, azonban ez sem tudta érdemben erősíteni a forintot, a hazai fizetőeszköz a 370-es szint közelében zárta az évet az euróval szemben. Az érdemi szigorítás ellenére a hazai inflációs mutatók év végéhez közeledve tovább emelkedtek, így egyértelművé vált, hogy az MNB-nek további erőfeszítésekre lesz szüksége az inflációval szembeni küzdelemben.

A várakozásokat jócskán meghaladó hazai inflációs pálya, a forint gyengélkedése, illetve a Magyar Nemzeti Bank monetáris szigorítása drasztikus hozamemelkedést idézett elő a magyar kötvénypiacon. A kötvényárfolyamok esése augusztus második felében indult be igazán, összességében a MAX-index értéke több mint 11%-ot zuhant egyetlen év alatt, amire korábban nem volt példa. A másodpiaci hozamok a hozamgörbe éven belüli lejáratú szegmensében 175-250 bázisponttal, míg az éven túli szakaszán 225-350 bázisponttal emelkedtek.

#### A hazai ingatlanpiac

2021-ben 1.140 millió euró értékben rögzítettünk befektetési tranzakciót. A pandémia okozta globális gazdasági bizonytalanság miatt a befektetők 2020-ban még jellemzően elhalasztották befektetési döntéseiket, 2021-ben azonban már itthon és regionális szinten is érezhető a befektetési piac regenerálódása.

A magyar piacot tradicionálisan az irodabefektetések dominálják; 2021-ben a teljes volumen 73 százalékát tették ki. A kiskereskedelmi befektetések csupán a volumen 4 százalékát adták, a Hegyvidék Bevásárlóközpont és a Csillag Center értékesítésével. A hotel piacon 97 millió euró értékben regisztráltunk tranzakciót, ami a volumen 9 százalékát teszi ki. Az ipari logisztikai piac robbanása ellenére, elsősorban a piaci termékek hiánya miatt mindössze 36 millió euró (3%) volumenben történt tranzakció. A maradék 12 százalékot vegyes felhasználású befektetések tették ki.

2021 végén 3,95 millió négyzetméter modern irodaterületet tartunk nyilván a budapesti irodapiacra, amely 420 épület között oszlik meg. Az állomány döntő többsége spekulatív, azaz bérbeadásra fejlesztett irodaterület (84 százalék), míg a saját használatban lévő területek a piac 16 százalékát teszik ki. A Váci úti irodafolyosó továbbra is a legnagyobb alpiac az irodaállomány nagyságát tekintve, itt található a bérletre kínált budapesti irodaterületek mintegy 28 százaléka.

2021-ben csupán 44.450 négyzetméternyi irodaterület került átadásra, három új fejlesztésben. 2022-ben már jelentős mennyiségű új kínálat fog érkezni a piacra, megközelítőleg 360.000 négyzetméter. A legtöbb folyamatban lévő fejlesztés továbbra is Dél Budán helyezkedik el.

A budapesti irodapiacra mért keresleti szint javulást mutat a 2020-ban mért szinthez képest. A teljes kereslet 365.770 négyzetméter volt 2021-ben, ami éves Alapon közel 10%-os növekedést jelent. Az üresedési ráta 2021 végére elérte a 9,2%-ot, ami kis mértékű, 0,8%-os növekedés a 2020. évvégi szinthez képest. Az üresedés közép-európai összehasonlításban továbbra is az egyik legalacsonyabb, a nettó felszívás továbbra is pozitív tartományban maradt, és az év végére elérte a 14.330 négyzetmétert.

A kereslet szerkezetét tekintve nem változott a korábbi évekhez képest: továbbra is a nettó bérbeadás dominál, a szerződés hosszabbítások aránya pedig a teljes volumen mintegy 40 százalékát teszi ki. Az előbérletek aránya 12%, az új bérleti szerződések aránya 39%, míg a bővüléseké 7,5%.

2021 első félévének a végére a prime kínálati bérleti díjak tekintetében enyhe konszolidáció volt látható. Azóta stabilitást regisztráltunk, a jelenlegi prime CBD bérleti díj Budapesten 24,5 euró/m<sup>2</sup>/hó, ami régiós összehasonlításban a legmagasabb. A prime hozamszintek csökkenni tudtak 2021 folyamán. A második negyedév végi 5,20 százalékos szintről 4,75 százalékra csökkentek az év végére, ami közép-európai összehasonlításban továbbra is vonzó hozamszint az irodaingatlanok piacán.

Budapesten és az agglomerációban 2021 év végén 2,73 millió négyzetméter spekulatív ipar-logisztika területet tartottunk nyilván 186 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 89 százaléka található big boks logisztika, ipari parkokban, míg a fennmaradó 11 százalék városi logisztikai besorolású ingatlan. Az állomány 90 százaléka, azaz 2,24 millió négyzetméter raktárterület, míg a fennmaradó 10 százalék irodaterület.

2021-ben a kereslet rekord magas szintet ért el, összesen 634.770 négyzetmétert tett ki. A nettó kereslet aránya továbbra is magas, összesen 68%-ot tett ki. Az előbérletek / BTS szerződések továbbra is dominálnak.

2021 második felében jelentős mennyiségű, összesen 180.500 négyzetméternyi új ipari logisztikai területet adtak át. Az éves új átadások így elérték a rekord magas, 348.700 négyzetméteres szintet. A nettó bérbeadások magas arányának köszönhetően és a jelentős új terület átadása ellenére sem nőtt az üresedési ráta. Az év végére az üresedés 3,2 százalék a budapesti piacon.

A kedvező piaci fundamentumok új piaci belépőket vonzottak. A mostani fejlesztési aktivitással látható mennyiségben érkezik spekulatív terület a piacra, azonban a magas építési költségek stabilizálják az új fejlesztések kínálati bérleti díját. Tapasztalataink szerint a prime bérleti díjak 4,65 euró/m<sup>2</sup>/hó szinten állnak a budapesti piacon 2021 végén. Közép-európai viszonylatban Prága lett a legdrágább logisztikai piac 5,6 euró/m<sup>2</sup>/hó nagyságú kínálati prime bérleti díjjal.

A GKI fogyasztói bizalmi index decemberben és januárban növekedni tudott, így elérte a 2021 nyarán mért szintet. 2021 második felében a turizmus részleges visszatérése már látható volt, a KSH adatai szerint a 2020-as szintekhez képest több mint hétszeresére nőtt a vendégéjszakák száma. Ez a kiskereskedelmi forgalom további javulását eredményezheti.

A teljes kiskereskedelmi forgalom növekedni tudott. 2021 második felében a korlátozásokat feloldották és a hazai fogyasztói kereslet is fellendült. A várakozásokat felülmúlva, a KSH előzetes adatai szerint a kiskereskedelmi forgalom 3,5%-kal nőtt 2021-ben, miközben a ruházati és lábbelik értékesítése erőteljesen, mintegy 37%-kal nőtt. A bevásárlóközpontokban a látogatószám még a Covid előtti szintek alatt maradt, de a forgalom megközelítette a 2019-ben mért szinteket. Az online értékesítés tovább növekszik, az év végére elérte a 10%-os részarányt.

8 év után ismét történt Budapesten új bevásárlóközpont átadás: 2021 szeptemberében adták át az 55.000 négyzetméter nagyságú Etele Plázát. Egyéb új fejlesztés nincs a piacon, a meglévő bevásárlóközpontokat felújítják tulajdonosaik (Euro Center, Campona Shopping Center és a Corvin Áruház). Emellett még számos kisebb retail park áll fejlesztés alatt.

A bevásárló utcák tekintetében, főleg a nemzetközi turizmus hiánya okozta helyzet miatt a bérleti díjak csökkentek a pandémia előtti időszakhoz képest. Jelenleg 120,0 euró/m<sup>2</sup>/hó a prime Váci utcai bérleti díj nagysága. A bevásárló központok esetében is csökkenést regisztráltunk, a prime bérleti díjak jelenleg 85,0 euró/m<sup>2</sup>/hó értéken állnak. A retail parkok jól teljesítettek az elmúlt időszakban, jelenlegi prime bérleti díj szintjük 12,0 euró/m<sup>2</sup>/hó.

(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 2021-ben hozamot nem fizetett.

# XI. Az Alapkezelő által az adott időszakra kifizetett javadalmazás

### a) Az Alapkezelő alkalmazottainak bruttó javadalmazásának teljes összege a tárgyévre és a megelőző évre szólóan, rögzített és változó bontásban:

	Millió Ft	
	2020. év	2021. év
Rögzített jövedelem összesen:	234	240
Változó jövedelem összesen*:	18	65
Kedvezményezetttek száma:	29	31
Közvetlenül az ÁÉKBV által kifizetett bármely összeg, beleértve a jutalékokat	0 Ft	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 tárgyévre és a megelőző évre vonatkozóan:

	Millió Ft	
	2020. év	2021. év
Felső vezetés	64	94
Kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottak	126	135
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	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, a Cafeteria keret és Egyéb juttatások (pl. gépkocsi juttatás értéke, iskolakezdési támogatás, munkába járás költségtérítése), valamint a kilépéshez kapcsolódó törvény szerinti kötelező kifizetéseket.

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

### d) Javadalmazási politika felülvizsgálata és változásai:

Az Alapkezelő felülvizsgálta a Javadalmazási Politikáját 2021-ben is, annak érdekében, hogy az maradéktalanul megfeleljen a módosult csoport szintű szabályoknak, a jogszabályi elvárásoknak, illetve az MNB 3/2017-es ajánlásának.

A módosított Javadalmazási Politikát a Raiffeisen Alapkezelő Felügyelő Bizottsága 2021. március 10-én fogadta el, a szabályzat hatályba lépésének időpontja szintén 2021. március 10 volt.

**e) Javadalmazási politika érdemi változásai:**

A Javadalmazási politika egyszer módosult 2021 során. A módosítás során az alábbiak változtatások történtek a dokumentumban:

- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2020/852 rendelete (2020. június 18.) a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet módosításáról (SFDR rendelet) elvárásainak átültetése a szabályzatba:
  - nyilatkozat arról, hogy az Alapkezelő Javadalmazási Politikája megfelelően tükrözi a fenntarthatósági kockázatokat és azok kezelését
  - ennek érdekében a Javadalmazási Politika 1. számú mellékletében szereplő szervezeti egység specifikus teljesítmény mérőszámok kiegészültek a fenntarthatósággal kapcsolatos kritériumokkal

## **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 2021.12.31-én nem voltak illikvidnek minősített értékpapírok.

### **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 2021.12.31-én: 100,00%**

**c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitétsége 2021.12.31-én: 128,43%**

### **XIV. Egyéb információk**

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

Háttér, előző időszaki események:

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 így az előző időszak 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.

Vizsgált időszaki, illetve beszámolási időszakot követő hatások:

Tárgyidőszakban előző időszakkal összevetve már nem jelentkeztek jelentős, az Alap működését befolyásoló tényezőzt

- Befektetési jegyek forgalmazása: jelentős visszaváltási hullám nem került azonosításra
- Ingatlanok értékelése: jelentős értékváltozás nem került azonosításra

- Refinanszírozás: jelentős likviditás kockázat nem került azonosításra – a hitelkeret fenntartása mellett a korábban igénybe vett hitel is visszafizetésre került 2021 márciusában

Az Alap működésében változás, jelentős bizonytalanság így nincs, jelenleg hitelre sincs szüksége az Alapnak.

További kockázatot jelenthet ugyanakkor, hogy a COVID-19 járvány nem csengett le teljesen, a vírus folyamatos mutálódása miatt nem zárhatók ki a jövőben újabb korlátozó intézkedések.

Az Alapkezelő ugyanakkor a jövőben is folyamatosan monitorozza a járványhelyzet és kapcsolódó gazdasági helyzet alakulását, az Alapra gyakorolt hatásokat és kockázatokat, a lehetséges kockázatkezelési eljárásokat.

További jelentős, a beszámolási időszak utáni események - Ukrajna és Oroszország közötti háborús konfliktus és annak hatásai

A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig lényeges események következtek be, amelyek jelentős változást idéztek elő, és lényegesen befolyásolták az Alap életét: 2022. február 24-én orosz katonák lépték át Ukrajna határát és kezdtek fegyveres konfliktusba. A geopolitikai kockázatok Európában, de különösen a közép-kelet-európai régióban emiatt jelentősen megemelkedtek.

A háborús konfliktus, illetve szankciós intézkedések általános gazdasági helyzetre gyakorolt következményei és az Alapra gyakorolt hatások

- Devizaárfolyamok, piaci kamatok, energiapiaci árak alakulása

A konfliktus gyors eszkalálódása (háborúvá válása) tőzsdei pánikot eredményezett világszerte. A hazai tőzsde is jelentős veszteséget szenvedett el, az elvárt állampapírpiazi hozamok jelentősen emelkedtek, a forint árfolyama soha nem látott szintre gyengült, aminek hatására az MNB felgyorsította kamatemelési lépéseit. Mindez hatással volt az Alap befektetőinek döntéseire, és 2021. február végétől március közepéig 2,5 Mrd Ft értékű megvalósuló befektetési jegyet váltottak vissza, ami azonban az Alap likviditási követelményeknek való megfelelését nem veszélyeztette.

A katonai konfliktusra válaszul adott, Oroszországgal szemben bevezetett európai és amerikai gazdasági szankciók felvetették annak az extrém forgatókönyvnek a lehetőségét, hogy valamelyik fél felfüggeszti az energiahordozók exportját/importját. Ezen lehetőségek beárazódásának hatására – az egyébként is emelkedő pályán lévő – energiahordozók (elsősorban a kőolaj és földgáz) árfolyama drasztikusan tovább emelkedett 2022 márciusában. Mindez szintén lényegi hatással lehet az ingatlan üzemeltetők működési környezetére, és az üzemeltetési költségek szintjére. Amennyiben az energiahordozók ára tartósan magas marad, az az üzemeltetési költségek megemelkedésén keresztül közvetlenül, a – magasabb infláció miatt megemelkedő kamatok miatt - feltételezhető gazdasági lassuláson keresztül pedig közvetetten hátrányosan érintheti az ingatlanok bérlőit. Tovább ronthatja a helyzetet, amennyiben a hazai fizetőeszköz az euroval szemben tartósan gyenge marad, vagy tovább gyengül.

Ezen fejlemények tehát az Alap bérleti díj bevételeire is hatással lehetnek.

- Az eseményekhez kapcsolódó fejlemény továbbá, hogy a Magyar Nemzeti Bank az egyik felügyelt intézményénél, a Sberbank Magyarország Zrt.-nél 2022 március 2.-án a tevékenység engedélyek visszavonásáról és a végelszámolás elrendeléséről szóló határozatot hozott.

Mindez ugyanakkor sem az Alap, sem az Alapkezelőt lényegesen nem érinti, ugyanis sem az Alap, sem az Alapkezelő nem rendelkezik Sberbankkal szembeni kitétséggel.

Az Alapkezelő részéről a helyzet kapcsán tett intézkedések, beszámolóra gyakorolt hatás:

- Kitettségek felmérése: Az Alapkezelő felmérte - a Sberbankon kívül - fordulónapon, illetve a beszámolási időszakot követően az Alap kapcsán fennálló ukrain, illetve oroszországi illetőségű, illetve tulajdonú jogi személlyel szembeni közvetlen, vagy közvetett kitettségeit. Ennek eredményeként nem került azonosításra ilyen jellegű kitettség
- Piaci kockázatok elemzése: a fentiekben részletezetteknek értelmében az Alap működtetésére tehát jelentős hatással bírhatnak az egyes piaci inputok (devizaárfolyamok változásai, piaci kamatok, infláció, illetve energiapiaci árak alakulása), mindezek hatása jelenleg még nem mérhető fel. A Társaság ugyanakkor folyamatosan monitorozza az ezen, illetve egyéb lehetséges piaci tényezőkből eredő, az Alap működésére hatást gyakorló potenciális kockázatokat, illetve lehetséges kockázat-kezelési eszközöket.

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

#### *Egyéb beszámolási időszak utáni események*

A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig egy kisebb ingatlan értékesítésére került sor, ami az Alap ingatlan kitettségét érdemben nem változtatta meg.

Budapest, 2022. április 25.

Simon Péter Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.