



**Független könyvvizsgálói jelentés  
a Raiffeisen Ingatlan Alap  
2019. évi  
éves beszámolójáról  
és üzleti jelentéséről**





## Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés



## Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőinek

### Vélemény

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) 2019. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 68.370.155 E Ft, az üzleti év eredménye 659.126 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban „számviteli törvény”).

### 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 beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősségei” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.-től az éves beszámoló 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

Az egyéb információk az Alap 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért.

A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Raiffeisen Ingatlan Alap - K12 - 2019.12.31.



Véleményünk szerint az Alap 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges szempontból összhangban van az Alap 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

#### *A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az éves beszámolóért*

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős az Alap vállalkozás folytatására való képességének felméréséért és a vállalkozás folytatásával kapcsolatos kérdéseknek az adott helyzetnek megfelelő közzétételéért, valamint a vezetés felelős az éves beszámolóért 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 beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősségei*

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

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

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

- Értékeljük az éves beszámoló, beleértve a közzétételeket is, átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, valamint azt, hogy az éves beszámoló a valós bemutatást megvalósító módon mutatja-e be a mögöttes ügyleteket és eseményeket.

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

Henye István  
Partner

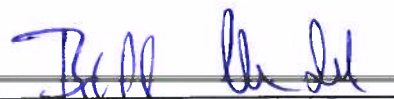
Agócs Gábor  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 005600



## Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban 2018.12.31	eFt-ban 2019.12.31
<b>MÉRLEG</b>		
<b>A / Befektetett eszközök</b>	<b>50 588 634</b>	<b>52 428 801</b>
<b>I. Tárgyi eszközök</b>	<b>50 588 634</b>	<b>52 428 801</b>
1 Ingatlanok	23 316 398	20 113 494
2 Ingatlanok értékkülönbözete	26 680 301	31 990 042
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	591 935	325 265
6 Beruházásra adott előlegek	0	0
<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
<b>B / Forgóeszközök</b>	<b>15 207 547</b>	<b>15 928 597</b>
<b>I. Készletek</b>	<b>0</b>	<b>3 675</b>
1 Ingatlankészletek	0	3 675
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
<b>II. Követelések</b>	<b>844 930</b>	<b>1 157 867</b>
1 követelések	873 306	1 195 286
2 követelések értékvesztése	-28 376	-37 419
3 külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4 forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
<b>III. Értékpapírok</b>	<b>12 780 533</b>	<b>12 744 708</b>
1 Értékpapírok	12 755 889	12 655 655
2 Értékpapírok értékelési különbözete	24 644	89 053
a kamatokból, osztalékból	46 545	73 768
b egyéb	-21 901	15 285
<b>IV. Pénzeszközök</b>	<b>1 582 084</b>	<b>2 022 347</b>
1 Pénzeszközök	1 582 084	2 022 347
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
<b>C / Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>176 585</b>	<b>298 702</b>
1 aktív időbeli elhatárolások	176 585	298 702
2 aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
<b>D / Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>-3 833</b>	<b>-285 945</b>
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>65 968 933</b>	<b>68 370 155</b>
<b>E / Saját tőke</b>	<b>61 010 817</b>	<b>66 464 116</b>
<b>I. Induló tőke</b>	<b>37 456 875</b>	<b>37 448 390</b>
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	176 342 811	179 769 290
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-138 885 936	-142 320 900
<b>II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)</b>	<b>23 553 942</b>	<b>29 015 726</b>
1 Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-13 168 961	-13 458 341
2 Értékelési különbözet tartaléka	26 701 112	31 793 150
3 Előző évek eredménye	9 208 657	10 021 791
4 Üzleti év eredménye	813 134	659 126
<b>F / Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G / Kötelezettségek</b>	<b>4 285 678</b>	<b>975 681</b>
<b>I. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>II. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>4 285 678</b>	<b>975 681</b>
<b>III. Külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>H / Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>672 438</b>	<b>930 358</b>
<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>65 968 933</b>	<b>68 370 155</b>

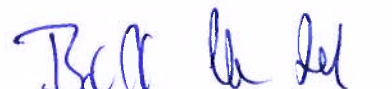
Budapest, 2020. április 29.

  
 Balint Anikó Váradi Zoltán  
 az Alap képviselőjében

## Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFt-ban	eFt-ban
	2018.	2019.
I Értékesítés nettó árbevétele	5 728 453	6 566 345
II Egyéb bevételek	1 097 689	1 583 579
III Elábó	1 654 412	1 980 132
IV Működési költségek	3 866 091	4 029 351
V Egyéb ráfordítások	663 308	1 998 192
VI Pénzügyi műveletek bevételei	911 259	905 823
VII Pénzügyi műveletek ráfordításai	740 456	388 946
VIII Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>IX Tárgyévi eredmény</b>	<b>813 134</b>	<b>659 126</b>

Budapest, 2020. április 29.

  
Bálint Ágnes      Váradi Zoltán  
az Alap képviselőjében

## Kiegészítő melléklet

a 2019. december 31-ével végződő évrre

### 1. Általános gazdálkodási körülmények

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

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

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

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

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

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

Alapkezelő:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Az Alap képviselőire jogosult:	Bálint Attila Váradai Zoltán	1165 Budapest, Mészáros J. u. 16. 1111 Budapest, Bartók Béla út 20.
Forgalmazó:	Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Letétkezelő:	Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Üzemeltető:	Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Ingatlanértékelő:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.	1052 Budapest, Deák Ferenc u. 5.

Az Alapnál a könyvvizsgálat kötelező.

Az Alap könyvvizsgálója:	Agócs Gábor KPMG Hungária Kft.	(bejegyzési szám: 005600) (bejegyzési szám: 000202)	1091 Budapest, Ifjúmunkás utca 10. 1134 Budapest, Váci út 31.
--------------------------	-----------------------------------	--	--

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:	Nagy Sándor József	1141 Budapest, Bazsarózsa u. 1.
MKK regisztrációs száma:	147176	

### 2. Befektetési politika

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

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

Az Alap az ingatlanok átruházása körében köthet adásvételi, a PTK-ban az adásvétel különös nevéiként nevesített, illetve időpont vagy felület bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket. Várhatóan a PTK-ban nevesített szerződések közül az Alapkezelő a következőket fogja alkalmazni:

Adásvétel különös nevei közül:

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

Adásvétellel vegyes szerződés:

- lízing,
- bérlet,
- vállalkozási szerződés.

4. Határidős ügylet

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

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

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



### 3. Számviteli politika összefoglalása

Az Alap a könyvelését és kimutatásait a Számviteleiről szóló 2000. évi C. törvény (Szt.), a Tőkepiaci törvényről szóló 2001. évi CXX. törvény, illetve a befektetési alapok beszámoló elkészítéséről a 215/200. (XII.11.) Kormányrendelet előírásaival és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elvekkel összhangban készíti

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

#### 3.1. Számviteli irányelvek

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

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

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

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

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

#### 3.2. Az éves beszámoló pénzneme

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

A mérlegkészítés dátuma: 2020.01.20. az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2020.03.31.

#### 3.3. Az értékelési eljárások ismertetése

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

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

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

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

Tőzsdére bevezetett, azaz tőzsdéi értékpapírnak minősülnek a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett értékpapírok. A tőzsdéi papírok pontos listáját a BÉT "Bevezetési és Forgalomban tartási szabályzatában" meghatározott ún. "Tőzsdéi Értékpapír Lista" tartalmazza.

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

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

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

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

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

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

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

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

Az Alap a valuta-, devizakészleteket és a külföldi pénzürtékre szóló követeléseket, illetve a devizakötelezettségeket azok bekerüléskor a Raiffeisen Bank Zrt. deviza eladási árfolyamon számított forintértéken veszi fel a könyveibe - a forintért vett devizaeszközöket az érte fizetett forintösszegben - és a számviteli politikában rögzített módon, az értékelés napján a devizaeszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és az értékelés napi MNB devizaárfolyamon átszámított értéke közötti különbözetet összevont egyenlegét az üzleti év eredményében számolja el.

A származékos ügyletek értékelése a NEÉ-el egyezően történik.

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

#### 4. A mérleghez kapcsolódó megjegyzések

Információk az Alap portfóliójáról

##### A/ Ingatlanok

	Ft-ban		
Ingatlanok	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Ártértékelési különbözet
BAT Pécs	574 004 267	1 348 521 600	774 517 333
BCW Irodaház	1 170 532 442	2 601 522 920	1 430 990 478
Dana I.	1 040 833 208	3 118 125 680	2 077 292 472
Dana II.	492 346 815	1 344 224 840	851 878 025
Dévai Center	1 798 053 663	4 547 294 160	2 749 240 497
Electrolux	194 351 959	482 889 720	288 537 761
Jost	631 109 393	2 535 418 920	1 904 309 527
Parkway (Könyves Kálmán krt.)	8 206 325 801	16 141 274 718	7 934 948 917
MBC Irodaház	1 340 804 115	2 273 647 080	932 842 965
OBI Szolnok	551 164 092	1 917 016 000	1 365 851 908
RBH Ajkai fiók	40 376 137	99 817 040	59 440 903
RBH Andrásy úti fiók	28 068 531	461 736 440	433 667 909
RBH Dombóvár	37 999 226	36 687 720	-1 311 506
RBH Dunaújvárosi fiók I.	11 121 302	36 054 444	24 933 142
RBH Dunaújvárosi fiók II.	10 501 775	64 423 636	53 921 861
RBH Érdi fiók	48 125 785	108 410 560	60 284 775
RBH Gyöngyösi fiók	18 724 973	111 054 720	92 329 747
RBH Kecskeméti fiók	110 038 650	412 158 440	302 119 790
RBH Komáromi fiók	18 445 148	40 653 960	22 208 812
RBH Nagykanizsai fiók	34 328 743	137 165 800	102 837 057
RBH Üllői úti fiók (Lőrinc)	48 009 804	78 663 760	30 653 956
RBH Várpalotai fiók	13 331 446	35 035 120	21 703 674
Rózsakert	1 368 598 457	6 607 821 944	5 239 223 487
Szinvapark (Miskolc)	1 884 942 320	6 193 614 280	4 308 671 960
Westpoint	766 621 263	1 695 567 600	928 946 337
Terrapark	0	0	0
RBH Celledömök	0	0	0
RBH Debreceni fiók	0	0	0
<b>Bérbeadott ingatlanok összesen:</b>	<b>20 438 759 315</b>	<b>52 428 801 102</b>	<b>31 990 041 787</b>

2019-ben értékesítve  
2019-ben értékesítve  
2019-ben értékesítve

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

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

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
<b>Telkek</b>				
bruttó érték	3 952 344	0	370 319	3 582 025
nettó érték	3 952 344	0	370 319	3 582 025
<b>Bérbeadott ingatlanok</b>				
bruttó érték	47 760 647	1 066 861	4 025 259	44 802 249
értékcsökkenés	28 396 593	2 331 604	2 457 417	28 270 780
nettó érték	19 364 054	-1 264 743	1 567 842	16 531 469
<b>Ingatlanok összesen</b>	<b>23 316 398</b>	<b>-1 264 743</b>	<b>1 938 161</b>	<b>20 113 494</b>
<b>Beruházások</b>				
bruttó érték	591 935	325 265	591 935	325 265
nettó érték	591 935	325 265	591 935	325 265
<b>Beruházások összesen</b>	<b>591 935</b>	<b>325 265</b>	<b>591 935</b>	<b>325 265</b>
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>23 908 333</b>	<b>-939 478</b>	<b>2 530 096</b>	<b>20 438 759</b>
<b>Befektett eszközök összesen</b>				
bruttó érték	52 304 926	1 392 126	4 987 513	48 709 539
értékcsökkenés	28 396 593	2 331 604	2 457 417	28 270 780
nettó érték	23 908 333	-939 478	2 530 096	20 438 759

### C/ Származékos ügyletek

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

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

2019. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletettel rendelkezett:

Nyitott ügyletek 2019.12.31-én	Szerződés szerinti összeg	Értékkülönbözet
	devizában	Ft-ban
Megnevezés:		
EURUSD200115	4 000 000 USD	-13 263 571
EURUSD200219	5 000 000 USD	-21 326 655
EURUSD200318	3 000 000 USD	-12 772 829
EURUSD200415	5 000 000 USD	-23 938 759
EURUSD200520	3 987 888 USD	-7 366 472
EUR200122FWD	6 137 290 HUF	-62 880 757
EUR200129FWD	3 477 211 HUF	2 006 574
EUR200219FWD	4 445 451 HUF	-64 446 067
EUR200219FWD	554 549 HUF	-1 524 434
EUR200226FWD	522 789 HUF	-653 273
EUR200318FWD	5 000 000 HUF	-44 340 372
EUR200325FWD	3 000 000 HUF	-14 610 473
EUR200422FWD	1 098 921 HUF	-9 518 564
EUR200422FWD	2 856 558 HUF	-19 375 071
EUR200422FWD	1 044 521 HUF	-2 511 888
EUR200429FWD	3 000 000 HUF	4 656 604
EUR200520FWD	5 302 183 HUF	-12 590 657
EUR200527FWD	3 000 000 HUF	-12 726 574
EUR200617FWD	5 000 000 HUF	-33 852 958
EUR200715FWD	5 000 000 HUF	-17 819 327
EUR200819FWD	5 000 000 HUF	12 001 608
EUR200916FWD	5 000 000 HUF	11 395 909
EUR201014FWD	5 000 000 HUF	12 328 044
EUR201118FWD	5 000 000 HUF	24 824 301
USD200212FWD	2 618 868 HUF	38 753 312
USD200311FWD	300 000 HUF	-801 982
USD200311FWD	253 461 HUF	-1 734 179
USD200408FWD	2 000 000 HUF	-13 856 809
		<b>-285 945 319</b>

Származékos ügyletek értékelési különbözete összesen

#### Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

##### Készletek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2018. december 31.	2019. december 31.
Közvetített szolgáltatás	0	3 675
	<b>0</b>	<b>3 675</b>

##### Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2018. december 31.	2019. december 31.
Vevő követelés	218 276	251 136
Követelés bef. jegy forgalmazásból	19 257	0
Fordult szállító	9 083	412
Óvadék - adott	24 990	343 741
Áta követelés	0	0
Építményadó	0	0
Üzemeltetői követelés	601 700	599 997
Követelések értékvesztése	-28 376	-37 419
	<b>844 930</b>	<b>1 157 867</b>

##### Értékpapírok részletezése (adatok e Ft-ban)

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

Értékpapír	(devizanem: HUF)	Beszerezési érték e Ft-ban	Ért.kül.egyéb e Ft-ban	Ért.kül.kamat e Ft-ban	Mérleg szerinti összeg e Ft-ban
2020/A MÁK		223 802	-12 576	1 993	213 219
2021/C MÁK		503 414	-299	1 735	504 850
DK2020/01		1 389 230	-17 697	24 528	1 396 061
MFB202101/1		461 831	-2 124	10 208	469 915
MFB202110/1		247 101	9 219	755	257 075
MFB202208/1		999 323	-613	273	998 983
REPHUN200129		298 453	-2 560	7 727	303 620
D200304		499 991	17	0	500 008
2021/A MÁK		3 911 201	52 094	142	3 963 437
2023/B MÁK		2 558 310	37 411	1 000	2 596 721
BMAK2020/O		1 562 999	-47 587	25 407	1 540 819
		<b>12 655 655</b>	<b>15 285</b>	<b>73 768</b>	<b>12 744 708</b>

##### Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)

	2018. december 31.	2019. december 31.
HUF számlák egyenlege	1 393 610	1 492 716
USD számlák egyenlege	106 604	45 474
EUR számlák egyenlege	81 870	484 157
	<b>1 582 084</b>	<b>2 022 347</b>

**Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)**

	<b>2018.</b>	<b>2019.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Üzemeltetési díj bevételek	174 924	285 428
Bérleti díj bevételek	1 637	13 272
Költségek elhatárolása	0	0
Kamatbevételek (folyószámla)	24	2
	<b>176 585</b>	<b>298 702</b>

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

**Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)**

	<b>2018.</b>	<b>2019.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Hitelkötelezettségek RBI (eEUR)	0	0
Hitelkötelezettségek RBH (eEUR)	10 000	0
Hitelkötelezettségek RBI dev.	0	0
Hitelkötelezettségek RBI HUF	0	0
Hitelkötelezettségek RBH EUR	3 215 100	0
Szállítói kötelezettségek	505 346	284 737
Depozitok	438 988	444 957
Vevőtől kapott előlegek	10 000	3 900
ÁFA fizetési kötelezettség	91 255	55 613
Egyéb kötelezettség	24 989	8 144
Kötelezettség bef.jegy forgalm-ból	0	3 154
Óvadék - kapott	0	175 176
	<b>4 285 678</b>	<b>975 681</b>

A Raiffeisen Bank nyújtott finanszírozást 2018.02.28-tól. A hitel lejáratát: 2019.04.30-a volt

**5 éven túli bankhitelek bemutatása**

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

**Passzív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)**

	<b>2018.</b>	<b>2019.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Bérleti díj bevételek	270 102	439 700
Üzemeltetési díj bevételek	64 072	84 931
Létesítményekhez kapcs. elsz.	231 853	297 413
Menedzsment díjak	6 796	6 745
Alapkezelői díj	68 710	85 289
Könyvvizelés	600	600
Bankforgalmi jutalék	3 987	114
MNB felügyeleti díj	3 701	4 074
Letétkezelői díj	5 514	6 838
MNB különadó	7 433	0
Könyvvizsgálói díj	4 654	4 654
Kamatelhatárolás	5 016	0
	<b>672 438</b>	<b>930 358</b>

## 5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

### Értékesítés nettó árbevételei részletezése (adatok e Ftban)

	2018. december 31.	2019. december 31.
Közvetített szolgáltatások értéke	1 654 412	1 980 132
Egyéb értékesítés bevétele	0	0
Parkolási díjbevétele	0	0
Kapott bérleti díj	3 912 987	4 419 549
Marketing díjbevétele	52 302	58 053
Kezelési díjbevétele	27 375	26 608
Jutalékbevétele	81 377	82 003
<b>Összesen</b>	<b>5 728 453</b>	<b>6 566 345</b>

### Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ftban)

	2018. december 31.	2019. december 31.
Értékesített tárgyi eszközök bev.	1 096 503	1 548 234
Kapott kötbér, kés.kamat, bánatpénz	268	31 865
Követelések értékveszt. visszair.	0	0
Egyéb bevételek	918	3 480
<b>Összesen</b>	<b>1 097 689</b>	<b>1 583 579</b>

### Eladott áruk beszerzési értékének részletezése (adatok e Ftban)

	2018. december 31.	2019. december 31.
Eladott (közv.) szolg. értéke	351 147	309 775
Szinvapark	348 089	412 548
Rózsakert	204 623	288 802
Dévai Center	81 187	123 997
MBC	30 272	48 562
Westpoint	39 659	46 862
Terrapark	11 475	7 538
BCW	52 143	80 106
Parkway	532 477	661 783
Máriássy utca (Nissan)	2 058	0
Váralpola	0	159
Szentés	548	0
Almádi	734	0
<b>Összesen</b>	<b>1 654 412</b>	<b>1 980 132</b>

### A működési költségek részletezése (adatok e Ftban)

	2018. december 31.	2019. december 31.
Nyomatványok	1	0
Ingaftan értékbecslési díj	28 920	28 118
Mérlegvizsgálat	4 654	4 654
Könyvvizelés	7 200	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	5 392	17 722
Épület egyéb szolgáltatás	101 949	169 623
Üzemeltetési díj	306 949	301 879
Bérlő közvetítés	39 496	4 505
Reklám, hirdetés, média	82 998	73 810
Szakértői díjak, tanácsadás	2 489	134
Idegen szolgáltatás	6 952	10 071
Egyéb illetékdíjak	0	261
MNB felügyeleti díj	13 507	15 929
Bankforgalmi jutalék	12 439	18 661
Kéler díj	644	814
WARP díj	345	145
LEI kód fenntartási díj	40	21
Alapkezelő költsége	803 839	963 469
Letétkézelő költsége	64 115	76 974
Biztosítás	2 603	3 757
Ingaftan écs	2 381 559	2 331 604
Egyéb eszközök écs	0	0
<b>Összesen</b>	<b>3 866 091</b>	<b>4 029 351</b>

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

A bérlői közvetítési díjak a többéltés ingatlanokban a bővített/ átépített terület kiadásával kapcsolatban merűltek fel.

Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztat.

### Egyéb ráfordítások részletezése (adatok e Ftban)

	2018. december 31.	2019. december 31.
Értékesített tárgyi eszközök kszé	626 227	1 938 161
Káresemányekkel kapcs. ráf.ok	0	0
Bíróságok, költbérék, kés.kamatok	8 033	379
Követelések elszámolt év-e	6 320	9 043
Leírt követelések	0	0
Építményadó	269 637	263 302
Továbbszámlázott építményadó	-278 604	-244 701
Önellenőrzési pótlék	212	270
MNB különadó	26 928	31 738
Egyéb ráfordítások	4 555	0
<b>Összesen</b>	<b>663 308</b>	<b>1 998 192</b>

### Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ftban)

	2018. december 31.	2019. december 31.
Folyószámla kamat	7 917	5 277
Értékpapírok kamata	45 731	85 470
Egyéb kapott kamat	0	915
Árfolyamnyereség	332 824	44 801
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	7 434	27 009
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	517 353	742 351
<b>Összesen</b>	<b>911 259</b>	<b>905 823</b>

**Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)**

	2018. december 31.	2019. december 31.
Folyószámla kamat	1 734	2
Fizetett hitelkamato	81 977	20 601
Árfolyamvesztés	374 484	10 976
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	19 127	36 833
Forward ügyletek vesztesége	263 134	320 534
	<b>740 456</b>	<b>388 946</b>

**Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)**

	2018. december 31.	2019. december 31.
hozamfizetés tájékoztató szerint	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

2012.06.21-én az Alap a Tájékoztató 3.5 pontja alapján hozamot fizetett a befektetési jegyek tulajdonosai részére. A hozam mértéke 0,6428 volt befektetési jegyenként. Tárgyévben nem történt hozamfizetés.

**6. Mérlegen kívüli tételek**

Tárgyév végén mérlegen kívüli tétele nincs az Alapnak.

**7. A vagyoni, pénzügyi helyzet és a jövedelmezőség alakulásának bemutatása****A saját tőke részletezése (adatok e Ft-ban)**

	2018. december 31.	2019. december 31.
<b>I. Induló tőke</b>	<b>37 456 875</b>	<b>37 448 390</b>
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	176 342 811	179 769 290
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-138 885 936	-142 320 900
<b>II. Tőkenövekmény</b>	<b>23 553 942</b>	<b>29 015 726</b>
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-13 168 961	-13 458 341
2. Értékelési különbözete tartaléka	26 701 112	31 793 150
3. Előző évek eredménye	9 208 657	10 021 791
4. Üzleti év eredménye	813 134	659 126
<b>Saját tőke</b>	<b>61 010 817</b>	<b>66 464 116</b>

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

	Beszámoló 2019.12.31	Portfólió jelentés/ NEE 2020.01.02	Differencia
<b>A. Tárgyi eszközök</b>	52 428 801	52 428 803	-2
<b>B. Lekötött betétek</b>	0	0	0
<b>C. Ingatlankészletek</b>	3 675	0	3 675
<b>D. Értékpapírok</b>	12 744 708	12 745 565	-857
<b>E. Pénzeszközök</b>	2 022 347	2 366 088	-343 741
<b>F. Származékos ügyletek</b>	-285 945	-285 945	0
<b>G. Követelések/Kötelezettségek</b>	-449 470	-2 353 320	1 903 850
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>66 464 116</b>	<b>64 901 191</b>	<b>1 562 925</b>

**Különbségek részletezése:****A. Tárgyi eszközök**

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

**B. és E. Pénzeszközök és Lekötött betétek**

A folyószámla kamatok a NEE kimutatásban 2020. január 2-ig kalkuláltak kerültek kimutatásra, az Alap beszámolójában 2019.12.31-ére került kimutatásra. Ez a számviteli/nettó eszközérték különbözetéből 4 eFt-ot tesz ki.

A több bértől ingatlanokhoz kapcsolódó depozit kötelezettségeket külön folyószámlán tartja nyilván az Alap, ezért azok egyrészt a bankbetétek, másrészt a kötelezettségek soron szerepelnek.

	Beszámoló	Portfólió jelentés/ NEE	Differencia
HUF 001	890 306	890 306	0
további HUF számla egyenlegek	602 410	602 410	0
EUR 003	482 965	482 965	0
további EUR számla egyenlegek	1 192	344 933	-343 741
USD	45 474	45 474	0
Kamatelhárítási eszközök	0	0	0
<b>Összesen differencia</b>	<b>2 022 347</b>	<b>2 366 088</b>	<b>-343 741</b>

**F. Származékos ügyletek értékelése**

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

**G. Követelések/Kötelezettségek differenciái**

A differencia részletezése az 5. számú mellékletben található.

## 9. Egyéb információk

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

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

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

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

2014. március 15-én hatályba lépett a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény, illetve a 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelleltételi szabályairól. Azok a vállalkozások, amelyek az e törvény hatályba lépését megelőző napon a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCV. törvény szabályai szerinti befektetési alapkezelési tevékenységet végeznek, a törvény hatályba lépésének napjától pedig ABAK-nak (alternatív befektetési alapkezelő) minősülnek, az engedélyezett tevékenységet 2014. július 22-ig folytathatják azzal, hogy e törvény rendelkezéseinek történő megfelelést a Felügyelet irányába 2014. július 22-ig kötelesek igazolni. A Magyarországon székhellyel rendelkező ABAK köteles gondoskodni arról, hogy az általa kezelt ABA (alternatív befektetési alap) kezelési szabályzata és -nyilvános ABA esetében - tájékoztatója a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény hatályba lépését követően elhatározott első módosítása során, de legkésőbb 2014. december 31. napjáig megfeleljen a törvény ide vonatkozó mellékleteinek.

Az Alapkezelő a 2014-es évben előkészítette a 2014. évi XVI. Törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról c. jogszabály (Kbtv.) által előírt az Alap tájékoztatójához és kezelési szabályzatához szükséges változtatásokat, illetve megküldte a Felügyeletnek az Alap módosított tájékoztatóját és kezelési szabályzatát, amelyeket a Felügyelet jóváhagyott a 2015-ös évben.

Az Alapkezelő megküldte a megfelelésről szóló nyilatkozatát a Magyar Nemzeti Bank részére a 2014-es év közepén. A nyilatkozattal 2014. július 22. napjától az Alapkezelő olyan alternatív befektetési alapkezelőnek (ABAK) minősül, amely kizárólag alternatív befektetési alapokat, azaz ÁÉKBY-nek nem minősülő kollektív befektetési formákat kezel.

Az Alapkezelő a megfelelő érdekében a Kbtv. és az ABAK-rendelet (a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete) által megkövetelt új szabályzatokat (Javadalmazási Politika, Értékelési Politika, Átvilágítási Politika) megalkotta, a törvényi változásokat az Üzletszabályzatán is átvezette.

## 10. Mérleg fordulónapja utáni események

A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig lényeges események következtek be, amelyek jelentős változást idéztek elő, és lényegesen befolyásolták az Alap 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 lezárta a határokat, betiltotta a rendezvényeket, bezárták 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 állampiaci 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 értékét 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% feletti volt.

2020. március 20-án került az Alap ingatlan portfóliójának rendkívüli értékelésére. A rendkívüli értékelésre a magyar kormány által a vészhelyzetre tekintettel hozott intézkedések következtében megváltozott gazdasági helyzete 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.

### Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet)

	2018.	2019.
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	76,69%	76,68%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	23,05%	23,30%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	92,48%	97,21%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a hosszú lejáratú kötelezettségek + saját tőkéhez	0,00%	0,00%
b/ a saját tőkéhez	0,00%	0,00%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	16,82%	22,31%
6. Működő tőke (eFt)	11 098 454	15 251 618

Budapest, 2020. április 29.

Bálint Anita

Váradai Zoltán

Az Alap képviselőjében

1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2019.  
december 31.

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

<b>76,68%</b>	Befektetett eszköz	-	52 428 801
	Összes eszköz	-	<u>68 370 155</u>

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

<b>23,30%</b>	Forgóeszköz	-	15 928 597
	Összes eszköz	-	<u>68 370 155</u>

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez

<b>97,21%</b>	Saját tőke	-	66 464 116
	Források összesen	-	<u>68 370 155</u>

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HJK + törzstőkéhez  
b/ a törzstőkéhez

a/	<b>0,00%</b>	Hosszú lejáratú kötelezettségek	+	0
		Hosszú lej. köl. + Saját tőke	-	<u>66 464 116</u>

b/	<b>0,00%</b>	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
		Saját tőke	-	<u>66 464 116</u>

5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

<b>22,31%</b>	Működő tőke	-	15 251 618
	Források összesen	-	<u>68 370 155</u>

6. Működő tőke

+	15 928 597
+	298 702
-	975 681
	<u>15 251 618</u>

Budapest, 2020. április 29.

  
Bálint Anikó

Az Alap képviselőjében

  
Váradi Zoltán



## 2. sz. melléklet

## Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

## I. Hitelállomány összetétele

	2019. december 31.	2019. december 31.
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	0
<b>Hitelek összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## II. Költségek összetétele

	Pénzügyileg realizált		Pénzügyileg realizált
	Elszámolt	Elhatárolt/szállított	
Nyomatványok	0	0	0
Bankforgalmi jutalék	18 661	114	18 547
Alapkezelő költsége	963 469	85 289	878 180
Letétkezelő költsége	76 974	6 838	70 136
Biztosítás	3 757	0	3 757
Kéler díj	814	0	814
LEI kód fenntartási díj	21	0	21
WARP díj	145	0	145
Mérlegvizsgálat	4 654	4 654	0
Jogi és ügyvédi díjak díjak	17 722	146	17 576
Egyéb illetékdíjak	261	0	261
Könyvvizelés	7 200	600	6 600
Szakértői díjak, tanácsadás	134	0	134
Épület egyéb szolgáltatás	169 623	0	169 623
Üzemeltetési díj	301 879	304 158	-2 279
Bérlő közvetítés	4 505	0	4 505
MNB felügyeleti díj	15 929	4 074	11 855
Tőzsde	0	0	0
Reklám, hirdetés, média	73 810	0	73 810
Idégen szolgáltatás	10 071	1 651	8 420
Ingatlan értékbecslési díj	28 118	0	28 118
Ingatlan écs	2 331 604	0	2 331 604
<b>Össz:</b>	<b>4 029 351</b>	<b>407 524</b>	<b>3 621 827</b>

## III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

	Saját tőke 66 464 116		eFt-ban III. %-ban
Vagyonelem	Irányított nyitóállomány	Irányított záróállomány	Megoszlás
<b>Készpénz</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Bankbetétek</b>	<b>1 582 084</b>	<b>2 022 347</b>	<b>3,04%</b>
leköltött -	0	0	0,00%
<b>Ingatlanok</b>	<b>50 588 634</b>	<b>52 428 801</b>	<b>78,88%</b>
Könyves 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%
OBI 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%
WFP	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%
Cellőmölki fiók	43 082	0	0,00%
Debreceni fiók	155 289	0	0,00%
Beruházások	0	0	0,00%
Adott előleg	0	0	0,00%

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
<b>Értékpapírok</b>	<b>12 780 533</b>	<b>12 744 708</b>	<b>19,18%</b>
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%
<b>Ingatlankészletek</b>	<b>0</b>	<b>3 675</b>	<b>0,01%</b>
közvetített szolgáltatás	0	3 675	0,01%
<b>Követelések</b>	<b>844 930</b>	<b>1 157 867</b>	<b>1,74%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>176 585</b>	<b>298 702</b>	<b>0,45%</b>
<b>Származékos ügyletek ért. kül.</b>	<b>-3 833</b>	<b>-285 945</b>	<b>-0,43%</b>
<b>Hitelek</b>	<b>-3 215 100</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
RBH hitel (EUR/HUF)	-3 215 100	0	0,00%
<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>-1 070 578</b>	<b>-975 681</b>	<b>-1,47%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>-672 438</b>	<b>-930 358</b>	<b>-1,40%</b>
<b>Összesen</b>	<b>61 010 817</b>	<b>66 464 116</b>	<b>100,00%</b>

Budapest, 2020. április 29.

  
Bálint Anila

  
Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében

3. sz. melléklet

Cash-flow (adatok e Ft-ban)	2018. december 31.	2019. december 31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	<b>-1 020 268</b>	<b>-3 872 306</b>
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	3 017 876	3 739 822
2. Elszámolt amortizáció +	2 381 559	2 331 604
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	26 701 112	31 793 150
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	26 701 112	31 793 150
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	3 888 965	-2 288 616
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-127 239	-316 612
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	-4 327 891	100 234
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	40 558	-94 897
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	130 268	-122 117
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	92 504	257 920
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)</b>	<b>-557 966</b>	<b>7 846 135</b>
14. Ingatlanok beszerzése -	-1 211 471	-1 392 126
15. Ingatlanok eladása +	629 483	2 530 096
16. Befolyt bérleti díjak +	3 912 987	4 419 549
17. Értékpapírok beszerzése -	-11 939 050	-6 444 750
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	8 029 516	8 710 139
19. Kapott hozamok +	20 569	23 227
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)</b>	<b>971 296</b>	<b>-3 533 566</b>
20. Befektetési jegy kibocsátás +	9 178 495	3 426 479
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	3 319 330	3 724 344
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	3 215 100	3 215 100
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-14 659 652	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-81 977	-20 601
<b>IV. Pénzeszközök változása (1+II+III. sorok) ±</b>	<b>-606 938</b>	<b>440 263</b>

Budapest, 2020. április 29.

  
Bólint Ágnes

Az Alap képviselőjében

  
Váradi Zoltán

## Portfólió jelentés

## Alapadatok:

Alap neve, kajatszám: Raiffeisen Ingatlan Alap, 1212-13  
 Alapkezelő neve: Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt  
 Letétkézelő neve: Raiffeisen Bank Zrt.  
 NEE számlás típusa: T+1 napi

Tárgynap (t)	2019.12.31
<b>A sorozat (HUF)</b>	
Saját tőke (Ft):	22 782 516 903
Egy jegyre jutó NEE:	2,336819
Darabszám:	9 749 373 348
<b>B sorozat (HUF)</b>	
Saját tőke (Ft):	4 340 300
Egy jegyre jutó NEE:	2,367220
Darabszám:	1 833 501
<b>C sorozat (HUF)</b>	
Saját tőke (Ft):	7 891 530 673
Egy jegyre jutó NEE:	2,375822
Darabszám:	3 321 600 369
<b>D sorozat (EUR)</b>	
Saját tőke (EUR):	77 105 874
Egy jegyre jutó NEE:	1,310764
Darabszám:	58 825 138
<b>U sorozat (USD)</b>	
Saját tőke (USD):	29 645 687
Egy jegyre jutó NEE:	1,288631
Darabszám:	23 005 574

## A tárgy napi nettó eszközérték meghatározása:

				ezer Forint	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamidő	Összeg/Érték	%
I/1.	Hitelállomány (összes):			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			-4 622 477	100
	Alapkezelői díj miatt			-85 289	1,85
	Alapkezelői díj miatt (A sorozat)			-1 872	0,04
	Alapkezelői díj miatt (B sorozat)			0	0
	Alapkezelői díj miatt (C sorozat)			-649	0,01
	Alapkezelői díj miatt (D sorozat)			-2 095	0,05
	Alapkezelői díj miatt (U sorozat)			-719	0,02
	Letétkézelői díj miatt			-7 265	0,16
	Bizományosi díj miatt			0	0
	Forgalmi klg. miatt			0	0
	Közvételek klg. miatt			0	0
	Reklám klg. miatt			0	0
	Költségként elszámolt egyéb hitel miatt			-30 026	0,65
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			-4 494 562	97,22
I/3.	Céltartalékok (összes):			0	0
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			0	0
	<b>Kötelezettségek összesen:</b>			<b>-4 622 477</b>	<b>100,00</b>

				Összeg/Érték		%	
II.	ESZKÖZÖK						
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			2 366 088	3,41		
	Raiffeisen Bank / EUR - átadott óvadék ING			168 565	0,24		
	Raiffeisen Bank / EUR-003			482 965	0,69		
	Raiffeisen Bank / EUR-020			1 090	0		
	Raiffeisen Bank / EUR - lapotl óvadék OTP			6 610	0,01		
	Raiffeisen Bank / EUR - lapotl óvadék ING			168 565	0,24		
	Raiffeisen Bank / HUF-001			890 306	1,28		
	Raiffeisen Bank / HUF-004			73 013	0,11		
	Raiffeisen Bank / HUF-005			109 334	0,16		
	Raiffeisen Bank / HUF-006			54 062	0,08		
	Raiffeisen Bank / HUF-007			74 078	0,11		
	Raiffeisen Bank / HUF-008			58 412	0,08		
	Raiffeisen Bank / HUF-012			376	0		
	Raiffeisen Bank / HUF-016			61 286	0,09		
	Raiffeisen Bank / HUF-017			13 306	0,02		
	Raiffeisen Bank / HUF - átadott óvadék RBH			158 534	0,23		
	Raiffeisen Bank / USD-022			45 474	0,07		
	Raiffeisen Bank International / EUR			103	0		
	Raiffeisen Bank International / HUF			9	0		
II/2.	Egyéb követelés (összes):			2 269 153	3,26		
	Egyéb követelés			2 269 153	3,26		
II/3.	Letételt bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő				
II/3.1.	Max. 3 hó letétl. (összes):			0	0		
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb letétl. (összes):			0	0		
II/4.	Értékpapírok (összes):	Magn.	Devizanem	Névérték	Összeg/Érték	%	
II/4.1.	Állampapírok (összes):			12 305 460	12 275 591	17,68	
II/4.1.1.	Kötvények (összes):			11 855 460	11 775 582	16,96	
	DK2020/01		HUF	1 350 000	1 396 320	2,01	
	MF8202110/1 Kötvény		HUF	250 000	257 098	0,37	
	MF8202208/1 Kötvény		HUF	1 000 000	999 011	1,44	
	REP OF HUNGARY 6 25 USD		USD	1 000	303 722	0,44	
	2020/A Magyar Államkötvény		HUF	198 500	213 301	0,31	
	2020/O Bónusz Magyar Államkötvény		HUF	1 500 000	1 541 045	2,22	
	2021/A Magyar Államkötvény		HUF	3 958 940	3 963 469	5,7	
	2021/C Magyar Államkötvény		HUF	500 000	504 863	0,73	
	2023/B Magyar Államkötvény		HUF	2 597 020	2 596 753	3,74	
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes):			500 000	500 009	0,72	
	D200304		HUF	500 000	500 009	0,72	
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép. (összes):			0	0	0	
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes):			0	0	0	
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép. (összes):			450 000	469 974	0,68	
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			450 000	469 974	0,68	
	MF8202101/1 Kötvény		HUF	450 000	469 974	0,68	
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes):			0	0	0	
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes):			0	0	0	
II/4.3.	Részvények (összes):			0	0	0	

II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)				0	0	0
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes)				0	0	0
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes)				0	0	0
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes)				0	0	0
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)				0	0	0
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes)				0	0	0
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes)				0	0	0
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)				0	0	0
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes)				0	0	0
II/4.6.	Kárpótlási jegy (összes)					0	0
II/5.	<b>Ingatlanok (összes)</b>				<b>0</b>	<b>52 428 803</b>	<b>75,38</b>
II/5.1.	<b>Ingatlanok</b>				<b>0</b>	<b>52 428 803</b>	<b>75,38</b>
	Név	Típus	Cím	Hrsz			
	BAT PÉCS EUR	Logisztikai ingatlan	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2	0	1 348 522	1,94
	BCW IRODAHÁZ EUR	Irodaingatlan	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11	4568/163	0	2 601 523	3,74
	DANA 1 EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	0	3 118 126	4,48
	DANA 2 EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72	0	1 344 225	1,93
	DEVAI CENTER EUR	Irodaingatlan	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	0	4 547 294	6,54
	DUNAUJVÁROS EUR	Kereskedelmi ingatlan	2400 Dunaujváros, Vasúti u. 39.	139/2/A/9, 139/2/A/10	0	100 478	0,14
	ELECTROLUX	Vegyes hasznosítású ingatlan	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	30361	0	482 890	0,69
	JOST EUR	Ipari ingatlan	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/7	0	2 535 419	3,65
	KECSKEMÉTI EUR	Kereskedelmi ingatlan	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.	17/41/A/11	0	412 158	0,59
	MBC IRODAHÁZ EUR	Irodaingatlan	1012 Budapest, Vármező út 4.	13969	0	2 273 647	3,27
	NAGYKANIZSA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey u. 4-6. fszt	1210/A/1	0	137 166	0,2
	OBI SZOLNOK EUR	Kereskedelmi ingatlan	5000 Szolnok, Felső Szandai réti 2.	19605/12	0	1 917 016	2,76
	PARKWAY EUR	Irodaingatlan	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-60.	38462/0/A/1-22	0	16 141 276	23,22
	RB ÉRD EUR	Kereskedelmi ingatlan	2030 Érd, Budai u. 22.	22552/32/A/11	0	108 411	0,16
	RB KOMÁROM EUR	Kereskedelmi ingatlan	2900 Komárom, Mártírok útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37	0	40 654	0,05
	RBH AJKA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fsz.	1327/A/59	0	99 817	0,14
	RBH ANDRÁSSY EUR	Kereskedelmi ingatlan	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	0	461 736	0,66
	RBH DOMBÓVÁR	Kereskedelmi ingatlan	7200 Dombóvár, Kassuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4, 90/5/A/1	0	36 688	0,05
	RBH GYÖNGYÖS EUR	Kereskedelmi ingatlan	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1	0	111 055	0,16
	RBH LORINC EUR	Kereskedelmi ingatlan	1181 Budapest, Ullói út 417.	150848	0	78 664	0,11
	RBH VÁRPALOTA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	0	35 035	0,05
	RÓZSAKERT EUR	Kereskedelmi ingatlan	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1-7, 12583/10/A/5-7, 12583/10/A/10	0	6 607 822	9,5
	SZINYAPARK EUR	Kereskedelmi ingatlan	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3	0	6 193 614	8,91
	WESTPOINT EUR	Irodaingatlan	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	0	1 695 567	2,44
II/6.	<b>Aktív időbeli elhatárolások (összes):</b>				<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
			RAJA USD (50A012) Current account accrued interest			4	0
II/7.	<b>Számháztartó Ügyletek értékelési különbözete:</b>				<b>0</b>	<b>-285 945</b>	<b>-0,38</b>
			EURUSD200115			-13 264	-0,02
			EURUSD200219			-21 327	-0,03
			EURUSD200318			-12 773	-0,02
			EURUSD200415			-23 939	-0,03
			EURUSD200520			-7 366	-0,01
			EUR200122FWD			-62 881	-0,09
			EUR200129FWD			2 007	0
			EUR200219FWD			-1 524	0
			EUR200219FWD			-64 446	-0,09
			EUR200226FWD			-63	0
			EUR200318FWD			-44 340	-0,06
			EUR200325FWD			-14 610	-0,02
			EUR200422FWD			-2 512	0
			EUR200422FWD			-19 375	-0,03
			EUR200422FWD			-9 519	-0,01
			EUR200429FWD			4 657	0,01
			EUR200520FWD			-12 591	-0,02
			EUR200527FWD			-12 727	-0,02
			EUR200617FWD			-33 853	-0,05
			EUR200715FWD			-17 819	-0,03
			EUR200819FWD			12 002	0,02
			EUR200916FWD			11 396	0,02
			EUR201014FWD			12 328	0,02
			EUR201118FWD			24 824	0,04
			USD200212FWD			38 753	0,06
			USD200311FWD			-1 734	0
			USD200311FWD			-802	0
			USD200408FWD			-13 857	-0,02
	<b>Eszközök összesen:</b>					<b>69 523 668</b>	<b>100%</b>

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

### Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

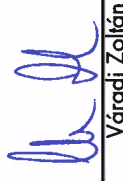
	Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
Bérlési szerződésből adódó követelések, amelyek a NEE-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFA-val növelten kerültek kimutatásra, illetve a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztéit bérlési díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	251 136	39 211	211 925
Kamatelhárítás	2	-5	7
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási keretként, várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-1 211 758	1 211 758
A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteséggént kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-92 370	92 370
Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásból eredő nettó követelés, amely a többrészes ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérlőtől várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni elszámolásból erednek, amelyet a NEE nem tartalmaz.	374 066	251 340	122 726
ÁFA követelés/kötelezettség	-55 613	75 507	-131 120
A nettó eszközértékben csak a pénzügyileg rendezett vevő/ szállító tételek áfa tartalma szerepel, míg a számviteli beszámolóban az áfa teljesítési elven kerül bemutatásra. Az Üzemeltető által kiszámlázott, de még el nem számolt üzemeltetési költséghez kapcsolódó áfa a NEE-ben nincs benne. Elhatárolásként, követelésként a NEE-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérlési díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.	0	0	0
Az évek között áthúzódó ingatlan értékesítések miatt vevőtől kapott EUR előleget és annak év végi átértékelését a számviteli beszámoló tartalmazza, a nettó eszközérték vizont csak az ingatlanok kikerülésekor fogja.	-690 464	-747 561	57 097
Szállítói kötelezettségek			
A beszámolóban a nyitott szállítók soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban a pénzügyileg még nem rendezett várható kötelezettségek szerepelnek. A beszámolóban szállítói kötelezettségként szerepel minden olyan számla, ami a beszámoló elkészítéséig 2020-ban érkezett, míg a NEE kimutatásban csak 2019.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbséget okoz, hogy a NEE kimutatásban ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség tétel, ami egyéb ok (pl. tvábszámlázás) miatt függő tételként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (lehatárolás a beszámolóban nem szerepel nyitott szállítóként).			
90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap.			
90 napon túli követelés értékvesztése	-37 419	-37 284	-135
A követelések értékvesztését a beszámolóban az ÁFA-val növelt értékre számítjuk, a NEE kimutatásban pedig a nettó összegre.			

**Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban**

Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
-----------	---------------------	-------------

Kauzió	-444 957	-444 957	0
A bérleti díj a bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamata közötti eltérés a fordulónap és a NEE publikálása között eltelt időszak miatt.			
Befektetési jegy forgalmazás	-3 154	-3 153	-1
Értékpapírforgalmazás	0	0	0
Építményadó követelés/kötelezettség	0	-21 838	21 838
Hitel kötelezettség	0	0	0
Az eltérés a hitelkamatok 2020. január 2-i NEE kalkulációjából fakad.			
Óvadék - kapott	-175 176	-175 176	0
Óvadék - adott	343 741	0	343 741
A Portfólió jelentésben ez a tétel a Pénzeszközök között szerepel.			
Egyéb kötelezettség	-8 144	-8 391	247
Kelet	0	27 015	-27 015
Fordult szállítók	412	0	412
A beszámolóban a követelés soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközénél kimutatásban nem.			
Vevőtől kapott előleg	-3 900	-3 900	0
Fordult vevők	0	0	0
A beszámolóban a kötelezettség soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközénél kimutatásban nem.			
<b>Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél</b>	<b>-449 470</b>	<b>-2 353 320</b>	<b>1 903 850</b>

Budapest, 2020. április 29.

  
Bálint Attila  
Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében

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

Ingatlan	ACDÉ							RIF		Ért. kül.
	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési érték:	Kum.É.cs 2018	Kum.É.cs 2019	É.cs 2019	K.sz.É.	Ingatlan ért. 2019.12.31	
<i>Könyves Kálmán Krt. (PW)</i>	1 422 789 402	14 693 685 281	44 469 209	16 160 943 892	-7 220 004 383	-7 954 618 091	-734 613 708	8 206 325 801	16 141 274 718	7 934 948 917
<i>Dombóvári fiók</i>	0	94 455 892	0	94 455 892	-51 761 963	-56 456 666	-4 694 703	37 999 226	36 687 720	-1 311 506
<i>Komáromi fiók</i>	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	-22 598 704	-24 532 708	-1 934 004	18 445 148	40 653 960	22 208 812
<i>Gyöngyösi fiók</i>	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	-42 947 017	-45 853 027	-2 906 010	18 724 973	111 054 720	92 329 747
<i>Electrolux (Erzsébet kir.né útj)</i>	56 409 202	558 765 384	0	615 174 586	-392 884 358	-420 822 627	-27 938 269	194 351 959	482 889 720	288 537 761
<i>Kecskeméti fiók</i>	36 488 700	324 302 300	0	360 791 000	-234 537 235	-250 752 350	-16 215 115	110 038 650	412 158 440	302 119 790
<i>OBI Szolnok (Szanda-rét)</i>	205 003 000	1 211 812 136	0	1 416 815 136	-808 525 103	-885 651 044	-57 125 941	551 164 092	1 917 016 000	1 365 851 908
<i>Dunaújvárosi fiók I.</i>	0	63 989 966	0	63 989 966	-49 689 166	-52 868 664	-3 199 498	11 121 302	36 054 444	24 933 142
<i>Dunaújvárosi fiók II.</i>	0	60 390 196	0	60 390 196	-46 868 911	-49 888 421	-3 019 510	10 501 775	64 423 636	53 921 861
<i>Andrássy úti fiók</i>	0	162 233 000	0	162 233 000	-126 052 819	-134 164 469	-8 111 650	28 068 531	461 736 440	433 667 909
<i>Várpalotai fiók</i>	0	57 330 541	0	57 330 541	-41 132 568	-43 999 095	-2 866 527	13 331 446	35 035 120	21 703 674
<i>WP</i>	160 144 635	1 747 668 773	2 512 280	1 910 325 688	-1 057 102 980	-1 143 704 425	-86 601 445	766 621 263	1 695 567 600	928 946 337
<i>Veasprém Jost</i>	104 045 598	1 814 709 919	0	1 918 755 517	-1 196 910 626	-1 287 646 124	-90 735 498	631 109 393	2 535 418 920	1 904 309 527
<i>Déval Center</i>	289 995 458	3 641 205 982	2 025 000	3 933 226 440	-1 955 923 204	-2 135 172 777	-179 249 573	1 798 053 663	4 547 294 160	2 749 240 497
<i>BAT Log. Raktárk. Pécs</i>	162 628 045	1 475 461 067	0	1 638 089 112	-990 311 791	-1 064 084 845	-73 773 054	574 004 267	1 348 521 600	774 517 333
<i>MBC</i>	227 353 875	2 522 045 168	177 336 267	2 926 735 310	-1 461 252 878	-1 585 831 195	-124 678 317	1 340 804 115	2 273 647 080	932 842 965
<i>Nagykanizsai fiók</i>	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-64 134 622	-68 774 257	-4 639 635	34 328 743	137 165 800	102 837 057
<i>Dana Csarnok</i>	312 651 565	2 092 844 377	0	2 405 495 942	-1 260 020 515	-1 364 662 734	-104 642 219	1 040 833 208	3 118 125 680	2 077 292 472
<i>Ajkai fiók</i>	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-64 543 744	-69 487 613	-4 943 869	40 376 137	99 817 040	59 440 903
<i>Érdi fiók</i>	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-64 463 015	-69 634 215	-5 171 200	48 125 785	108 410 560	60 284 775
<i>Üllői úti fiók Pestszentlőrinc</i>	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-66 979 836	-72 398 196	-5 418 360	48 009 804	78 663 760	30 653 956
<i>BCW</i>	230 190 164	2 440 540 381	51 250 635	2 721 981 180	-1 429 645 927	-1 551 448 738	-121 802 811	1 170 532 442	2 601 522 920	1 430 990 478
<i>Dana II.</i>	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	-551 319 645	-597 139 128	-45 819 483	492 346 815	1 344 224 840	851 878 025
<i>Színvpark</i>	142 800 000	5 276 060 543	26 519 222	5 445 379 765	-3 302 424 259	-3 560 437 445	-258 013 186	1 884 942 320	6 193 614 280	4 308 671 960
<i>Rózsakert</i>	0	5 148 096 535	21 153 000	5 169 249 535	-3 545 414 971	-3 800 651 078	-255 236 107	1 368 598 457	6 607 821 944	5 239 223 487
<i>Ceildömölki fiók értékesítve</i>	0	0	0	0	-48 993 986	0	-267 077	0	0	0
<i>Terrapark -értékesítve</i>	0	0	0	0	-2 116 326 128	0	-103 636 282	0	0	0
<i>Debreceni fiók értékesítve</i>	0	0	0	0	-185 842 800	0	-4 350 990	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>3 582 024 981</b>	<b>44 802 248 653</b>	<b>325 265 613</b>	<b>48 709 539 247</b>	<b>-28 396 593 154</b>	<b>-28 270 779 932</b>	<b>-2 331 604 041</b>	<b>20 438 759 315</b>	<b>52 428 801 102</b>	<b>31 990 041 787</b>

Budapest, 2020. április 29.

  
Bálint Anikó

  
Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében



# **Raiffeisen Ingatlan Alap**

## **Üzleti jelentése a 2019. évi üzleti évről**

### **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 meglebegtetett 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 érkezik 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 irodaingatlanok 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 alpiacon 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 születtek 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)

## **Mérleg fordulónapja utáni események**

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      Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.