

Raiffeisen Ingatlan Alap

*Éves beszámoló
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 beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 80.839.827 E Ft, a tárgyévi eredmény 1.049.350 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb kérdések

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Alap 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „*Vélemény*” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint az Alap 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

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

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti 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 beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

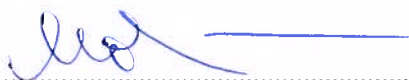
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

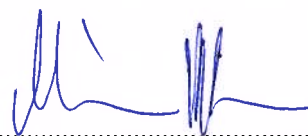
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk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

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

Budapest, 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

	eFt-ban 2020.12.31	eFt-ban 2021 .12.31
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	58 470 969	60 659 427
I. Tárgyi eszközök	58 470 969	60 659 427
1 Ingatlanok	18 237 436	16 9 15 685
2 Ingatlanok értékkülönbözete	39 806 825	43 6 29 588
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	735
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	426 708	1 23 419
6 Beruházásra adott előlegek	0	0
II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B / Forgóeszközök	22 135 068	20 122 267
I. Készletek	0	0
1 Ingatlankészletek	0	0
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
II. Követelések	1 835 419	1 418 138
1 követelések	1 866 641	1 435 569
2 követelések értékvesztése	-31 222	-17 431
3 külföldi pénzügyi értékek értékelési különbözete	0	0
4 forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	9 875 080	2 969 411
1 Értékpapírok	9 843 545	3 004 769
2 Értékpapírok értékelési különbözete	31 535	-35 358
a kamatokból, osztalékból	7 379	7 532
b egyéb	24 156	-42 890
IV. Pénzeszközök	10 424 569	15 734 718
1 Pénzeszközök	10 424 569	15 734 718
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C / Aktív időbeli elhatárolások	142 846	90 019
1 aktív időbeli elhatárolások	142 846	90 019
2 aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származékos ügyletek értékelési különbözete	-992 111	-41 886
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	79 756 772	80 839 827
E / Saját tőke	66 916 214	78 756 488
I. Induló tőke	35 067 192	39 270 675
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	188 817 091	193 975 460
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-153 749 899	-154 704 785
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	31 849 022	39 485 813
1 Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-17 575 360	-15 694 015
2 Értékelési különbözet tartaléka	38 846 248	43 552 344
3 Előző évek eredménye	10 680 917	10 578 134
4 Tárgyévi eredmény	-102 783	1 049 350
F / Céltartalékok	0	0
G / Kötelezettségek	11 817 356	987 838
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	11 817 356	987 838
III. Külföldi pénzügyi értékek értékelési különbözete	0	0
H / Passzív időbeli elhatárolások	1 023 202	1 095 501
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	79 756 772	80 839 827

Budapest, 2022. április 25.



 Simon Péter János

 Váradi Zoltán
 az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFt-ban 2020.	eFt-ban 2021.
I Értékesítés nettó árbevétele	6 433 305	6 920 129
II Egyéb bevételek	661 777	24 222
III Elábé	1 761 861	1 892 726
IV Működési költségek	3 828 591	4 180 335
V Egyéb ráfordítások	260 216	55 131
VI Pénzügyi műveletek bevételei	864 247	1 603 312
VII Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 211 444	1 370 121
VIII Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX Tárgyévi eredmény	-102 783	1 049 350

Budapest, 2022. április 25.


Simon Péter János


Váradi Zoltán
az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Kiegészítő melléklet

a 2021. 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 ingatlanlappá történő átalakulását, a futamidő megváltoztatását, a kapcsolódó tájékoztató és kezelési szabályzat módosítását. Ez alapján az Alap futamideje 2013.04.02-ig tar

Az Alap nyílt végűvé átalakulásáról az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött. Az Alap nyílt végűvé átalakulását, BÉT-nél történő kivezetését, valamint a módosított Tájékoztatót és Alapkezelési Szabályzatot a Felügyelet a 2013. február 11-én kelt, HKE-III-06/2013. számú határozatával hagyta jóvá és engedélyez a befektetési jegyek nyílt végűvé átalakulás napját (2013.04.02.) követő folyamatos forgalmazása megindításának és a BÉT-ről történő kivezetésének alapját képező Átalakulási tájékoztató és Átalakulási hirdetmény közzétételét.

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

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

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

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

Az Alapnál a könyvvizsgálat kötelező.

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

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

Gáspár Tibor
168480
2330 Dunaharaszti, Király utca 38.

2. Befektetési politika

Az Alapkezelő az Alap saját tőkéjét a következő befektetési eszközökben tarthatja

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

Az Alap az ingatlanok átruházása körében köthet adásvételi, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvényben az adásvétel különös nevéiként nevesített, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezéséig függő hatályú szerződések 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 fel az Alapkezelő az Alap nevében csak olyan származékos ügyletet köthet, amely nyitott származékos ügylet lezárását eredményez

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

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

3. Számviteli politika összefoglalása

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

és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elvekkel összhangban készíti

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

3.1. Számviteli irányelvek

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

Az Alap az ellenőrzés és önellenőrzés során megállapított, az előző év éves beszámolójában elkövetett jelentősebb összegű hibának tekintti azokat, amelyek meghaladják az ellenőrzött üzlet 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 1 tizedesjegy pontossággal, hogy az Alap T napi nettó eszközértékét elosztja a (T-1) napo forgalomban lévő Befektetési jegyek számával

A beszámoló elkészítésekor a 2000. évi C. törvény 55. § (1) bekezdésével, valamint a 215/2000. Kormányrendelet 5. § (8) bekezdésével összhangban a vevő és az adós minősítése alapja a nyílt végű ingatlanalapnál és értékpapíralapnál a három hónapon túli lejáratú követelések és az aktív időbeli elhatárolások összegében, azok keletkezésének értékvesztést kell elszámolni a egyéb ráfordításokkal szemben. Az értékvesztést a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban a követelés és az aktív időbeli elhatárolás eredeti bekerülési értékétől elkülönítetten kell kimutatni. Az értékvesztést a követelések és az aktív időbeli elhatárolások megszüntetések (a pénzügyi rendezés) 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: 2022.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2022.03.31.

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 a 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 felleltezett vásárló tényleges motivációt, mérlegelési lehetőségeit, döntési tényezőit, az adott ingatlan megvásárlásának reális alternatíváit figyelembe véve kell kiválasztani az értékelési eljárást, törekedve arra, hogy az érték meghatározásában a konkrét piaci adatok minél nagyobb teret kapjanak

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

1. Az ingatlan hozamtermelő képességére alapozott módszer – Azon ingatlanok esetében alkalmazandó, amelyek hasznosítása bérbeadás útján történik, illetve az ingatlan hasznosítás egyéb bevétel eredményez. Akkor is ez a legfontosabb módszer, ha az adott ingatlan éppen üresen áll, vagyis nem termel bevételt, de a típusából adódóan reális hasznosításra még 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 ingatlannal. Az értékelés során figyelembe kell venni az esetleges értékmódosító tényezőket
3. Az újraelőállítási költség meghatározására alapozott módszer – ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adásvételi vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építőipari költségeket, különös tekintettel az építőanyagárakra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjét. Eredménye csak igen átfutólagosan köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivitelezhetetlensége esetén indokolt

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő állampapírok értékét az ÁKK által nyilvánosságra hozott legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számtani átlagaként meghatározva 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 neto árfolyamon történik a jegyzés és így a közép árfolyam nem tartalmazza az előző kamatfizetés óta a T napig felhalmozott kamat összegét, úgy az adott értékpapír piaci értékének meghatározásakor az utolsó kamatfizetéstől T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez

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

A tőzsdére be nem vezetett, nyilvános, azaz nem tőzsdési értékpapírnak minősülnek a Budapesti Értéktőzsdére nem bevezetett értékpapírok, azaz azon értékpapírok, amelyek a BÉ "Bevezetési és Forgalmantartási Szabályzatában" meghatározott, ún. "Tőzsdési 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 árfolyamokra 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 árfolyam alapján, az egyes értékpapírok piaci hozamszámítási eljárásainak megfelelő módon számított hozam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni. Amennyiben a (T-1) napi záróárfolyam, illetve árfolyam alapján számított hozam nem állapítható meg, az értékpapírok piaci értékét a T napi záróárfolyam, illetve árfolyam 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 szerinti, illetve a közzétételi helyeken megjelentetett árfolyamok közlés 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 árfolyam, 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 szállítós repo ügylet esetében. Az Alap az ügylet ellenértékét a leszállítás napján törtéző kiegyenlítésig a követelések között tartja nyilván a letéltkezeléssel 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 forintértékén veszi fel a könyveibe - a forintért vett devizaeszközöket az érte fizetett forintösszegben - és a számviteli politikájában rögzített módon, az értékelés napján a devizaeszközök - kötelezettségek könyv szerinti értéke és az értékelés napi MNB devizaárfolyamon átszámított értéke közötti különbözet összegét egyenleggel az üzleti év eredményében számolja ki.

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

Ingatlanok	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Átértékelési különbözet
BAT Pécs	431 421 168	1 703 304 000	1 271 882 832
BCW Irodaház	1 091 042 937	2 986 686 000	1 895 643 063
Dana I.	831 548 770	3 781 512 000	2 949 963 230
Dana II.	400 707 849	1 608 840 000	1 208 132 151
Dévai Center	1 627 013 941	5 246 073 000	3 619 059 059
Jost	479 091 977	2 981 889 000	2 502 797 023
Parkway (Könyves Kálmán krt.)	6 888 074 555	19 910 502 000	13 022 427 445
MBC Irodaház	1 456 382 826	2 724 696 000	1 268 313 174
OB I Szolnok	430 255 296	2 093 706 000	1 663 450 704
RBH Ajkai fiók	30 488 399	135 423 000	104 934 601
RBH Andrásy úti fiók	11 845 231	635 049 000	623 203 769
RBH Dombóvár	0	0	0 értékesítve 2021. évben
RBH Dunajvárosi fiók I.	4 722 306	60 623 748	55 901 442
RBH Dunajvárosi fiók II.	4 462 755	129 780 252	125 317 497
RBH Erdi fiók	37 783 385	213 282 000	175 498 615
RBH Gyöngyösi fiók	15 091 655	164 943 000	149 851 345
RBH Kecskeméti fiók	97 353 653	594 090 000	496 736 347
RBH Komáromi fiók	19 315 502	41 328 000	22 012 498
RBH Nagykanizsai fiók	25 049 473	222 507 000	197 457 527
RBH Üllői úti fiók (Lőrinc)	37 173 084	158 670 000	121 496 916
Rózsakert	927 648 158	6 753 733 200	5 826 085 042
Szinpark (Miskolc)	1 518 464 722	6 581 115 000	5 062 650 278
Westpoint	674 166 911	1 940 940 000	1 266 773 089
Bérbeadott ingatlanok összesen:	17 039 104 553	60 668 692 200	43 629 587 647

Az ingatlanok mérleg szerinti értéke magában foglalja a beruházások értékét (tételen 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 történt értékelésükkel határozta meg az Alap.

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Telkek				
bruttó érték	3 525 615	0	0	3 525 615
nettó érték	3 525 615	0	0	3 525 615
Bérbeadott ingatlanok				
bruttó érték	44 743 247	967 757	94 455	45 616 549
értékcsökkenés	30 031 426	2 258 458	63 405	32 226 479
nettó érték	14 711 821	-1 290 701	31 050	13 390 070
Ingatlanok összesen	18 237 436	-1 290 701	31 050	16 915 685
Bérbeadott gépek, berendezések				
bruttó érték	2 609	3 540	70	6 079
értékcsökkenés	2 609	2 805	70	5 344
nettó érték	0	735	0	735
Egyéb eszközök összesen	0	735	0	735
Beruházások				
bruttó érték	426 708	664 469	967 758	1 234 419
nettó érték	426 708	664 469	967 758	1 234 419
Beruházások összesen	426 708	664 469	967 758	1 234 419
Tárgyi eszközök összesen	18 664 144	-625 497	998 808	17 039 839
Befektett eszközök összesen				
bruttó érték	48 698 179	1 635 766	1 062 283	49 271 662
értékcsökkenés	30 034 035	2 261 263	63 475	32 231 823
nettó érték	18 664 144	-625 497	998 808	17 039 839

C/ Származékos ügyletek

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

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

2021. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett

Nyitott ügyletek 2021.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg devizában	Értékkülönbözet Ft-ban
EURUSD220119	3 000 000 USD	38 215 818,00
EURUSD220119	3 000 000 USD	25 049 584,00
EURUSD220119	3 000 000 USD	-4 013 939,00
EURUSD220216	13 847 729 USD	145 672 169,00
EURUSD220216	76 500 USD	804 748,00
EURUSD220216	9 600 USD	96 299,00
EURUSD220216	221 000 USD	-122 259,00
EUR220105FWD	1 180 000 EUR	-14 203 966,00
EUR220105FWD	10 600 EUR	-127 595,00
EUR220105FWD	4 000 000 EUR	-36 190 846,00
EUR220105FWD	146 914 EUR	-1 329 235,00
EUR220105FWD	9 000 000 EUR	-49 844 176,00
EUR220105FWD	18 500 EUR	-130 388,00
EUR220105FWD	57 600 EUR	-248 165,00
EUR220105FWD	57 900 EUR	-472 918,00
EUR220105FWD	30 000 EUR	-185 944,00
EUR220112FWD	5 464 028 EUR	34 623 275,00
EUR220112FWD	68 400 EUR	433 422,00
EUR220112FWD	6 000 000 EUR	49 351 801,00
EUR220112FWD	50 900 EUR	197 912,00
EUR220209FWD	8 970 000 EUR	-63 229 043,00
EUR220209FWD	6 000 000 EUR	-51 435 715,00
EUR220223FWD	10 000 000 EUR	-77 425 432,00
EUR220302FWD	11 743 214 EUR	-26 984 049,00
USD220126FWD	4 848 550 USD	-10 496 340,00
USD220126FWD	16 485 USD	-35 687,00
USD220126FWD	44 900 USD	144 634,00

Származékos ügyletek értékelési különbözete összesen

-41 886 035

Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Készletek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2020. december 31.	2021. december 31.
Közvetített szolgáltatás	0	0
	0	0

Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2020. január 0.	2021. december 31.
Vevő követelés	312 901	294 466
Követelés bef. jegy forgalmazásból	5 954	219 752
Fordult szállító	7 589	0
Óvadék - adott	951 377	357 930
Építményadó	0	0
Üzemeltetői követelés	588 820	563 421
Követelések értékvesztése	-31 222	-17 431
	1 835 419	1 418 138

Értékpapírok részletezése (adatok e Ft-ban)

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

Értékpapír	(devizanem: HUF)	Beszerezési érték eFt-ban	Ért.kül.egyb e Ft-ban	Ért.kül.kamat e Ft-ban	Mérleg szerinti összeg eFt-ban
2023/C MÁK		1 009 618	-41 806	5 342	973 154
D220629		297 295	-1 074	0	296 221
USTRE 220111		1 108 704	-1 294	0	1 107 410
2023/B MÁK		96 157	1 179	352	97 688
2027/B MÁK		492 995	105	1 838	494 938
		3 004 769	-42 890	7 532	2 969 411

Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)	2020.	2021.
	december 31.	december 31.
HUF számlák egyenlege	2 624 944	12 211 870
USD számlák egyenlege	31 054	81 004
EUR számlák egyenlege	7 768 571	3 441 844
	10 424 569	15 734 718

Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)	2020.	2021.
	december 31.	december 31.
Üzemeltetési, marketing díj bevételek	102 837	85 079
Bérleti díj bevételek	40 009	4 938
Kamatbevételek (folyószámla)	0	2
	142 846	90 019

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

Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)	2020.	2021.
	december 31.	december 31.
Hitelkötelezettségek RBH (eEUR)	30 000	0
Hitelkötelezettségek RBH EUR	10 953 900	0
Szállítói kötelezettségek	159 668	163 422
Depositok	447 372	478 155
Vevőktől kapott előlegek	0	0
ÁFA fizetési kötelezettség	240 329	169 290
Egyéb kötelezettség	7 947	9 391
Kötelezettség bef. jegy forgalm-ból	8 140	1 530
Óvadék - kapott	0	166 050
	11 817 356	987 838

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

5 éven túli bankhitelek bemutatása

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

Passzív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)	2020.	2021.
	december 31.	december 31.
Bérleti díj bevételek 2022.évi	517 863	478 104
Bérleti díj bevételek 2021.évi	0	59 309
Üzemeltetési díj bevételek -2022.évi	107 621	90 341
Üzemeltetési díj bevételek -2021.évi	0	19 871
Üzemeltetési költségek - 2021.évi	0	0
Ingatlanok szakértői díjak	0	2 682
Létesítményekhez kapcs. elsz.	286 706	334 413
Menedzsment díjak	5 100	5 100
Alapkezelői díj	82 709	97 434
Könyvvizsgálás	600	600
Bankforgalmi jutalék	350	203
Kéler díjak	78	0
Warp díjak	47	0
MNB felügyeleti díj	5 561	6 576
Letételező díj	6 558	0
Könyvvizsgálói díj	4 654	810
Kamatelhatárolás	5 355	58
	1 023 202	1 095 501

5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Értékesítés nettó árbevétel részletezése (adatok e Ft-ban)

	2020. december 31.	2021. december 31.
Közvetített szolgáltatások értéke	1 761 861	1 892 726
Kapott bérleti díj	4 613 083	4 970 432
Marketing díjbevétel	55 130	56 930
Kezelési díjbevétel	0	0
Jutalékbevétel	3 231	41
	6 433 305	6 920 129

Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2020. december 31.	2021. december 31.
Értékesített tárgyi eszközök bev	624 536	552
Kapott kölcsér, kés. kamat, bánatpénz	22 369	0
Követelések értékveszt. visszair.	1 664	13 791
Egyéb bevételek	13 208	9 879
	661 777	24 222

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

	2020. december 31.	2021. december 31.
Eladott (közv.) szolg. értéke	131 853	133 092
Szinvapark	411 762	434 402
Rózsakert	282 456	301 939
Dévai Center	116 562	106 235
MBC	43 300	40 191
Westpoint	62 339	60 612
BCW	73 774	66 351
Parkway	639 815	749 904
Összesen	1 761 861	1 892 726

A működési költségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2020. december 31.	2021. december 31.
Nyomatványok	1	0
Ingatlan értékbecslési díj	30 326	25 356
Mérlegvizsgálat	4 654	810
Könyvvezetés	7 200	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	8 367	20 431
Épület egyéb szolgáltatás	126 971	176 610
Üzemeltetési díj	147 998	152 487
Üzemeltetési költség - veszteség	174 296	199 118
Bérlő közvetítés	4 618	32 253
Reklám, hirdetés, média	59 797	66 456
Szakértői díjak, tanácsadás	230	0
Referencia index szolg. Díj	0	179
Idagen szolgáltatás	3 263	5 094
Egyéb illetékdíjak	0	127
MNB felügyeleti díj	21 058	24 970
Bankforgalmi jutalék	40 193	47 277
Kéler díj	619	306
WARP díj	281	108
LEI kód fenntartási díj	38	38
Alapkezelő költsége	870 463	1 070 816
Letételező költsége	72 787	85 559
Biztosítás	3 923	3 877
Ingatlan écs	2 248 899	2 258 458
Egyéb eszközök écs	2 609	2 805
	3 828 591	4 180 335

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

A bérleti közvetítési díjak a többbérlős ingatlanokban a bővített/ átépített terület kiadásával kapcsolatban merültek fel

Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztat.

Egyéb ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2020. december 31.	2021. december 31.
Értékesített tárgyi eszközök kszé	186 742	0
Bírságok, költségek, kés.kamatok	430	140
Követelések elszámolt év-e	0	0
Leírt követelések	27 120	2 229
Építményadó	256 106	250 254
Továbbszámlázott építményadó	-240 725	-233 418
Önellenzési pótlék	296	254
MNB költségek	30 244	35 671
Egyéb ráfordítások	3	1
	260 216	55 131

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2020. december 31.	2021. december 31.
Folyószámla kamat	1 019	659
Értékpapírok kamata	141 722	24 036
Egyéb kapott kamat	15 647	96 746
Árfolyamnyereség	149 778	214 722
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	59 672	21 133
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	496 409	1 246 016
	864 247	1 603 312

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)

	2020.	2021.
	december 31.	december 31.
Folyószámla kamat	0	0
Fizetett hitelkamattal	135 561	43 672
Árfolyamvesztés	226 204	61 896
Értékpapír értékesítésből árf. vesz.	183 972	16 301
Forward ügyletek vesztesége	1 665 707	1 248 252
	2 211 444	1 370 121

Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)

	2020.	2021.
	december 31.	december 31.
hozamfizetés tájékoztató szerint	0	0
	0	0

Tárgyévben nem történt hozamfizetés.

6. Mérlegen kívüli tételek

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

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

	2020.	2021.
	december 31.	december 31.
I. Induló tőke	35 067 192	39 270 675
1. Kibocsátott befektetési jegyek névérték	188 817 091	193 975 460
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névérték	-153 749 899	-154 704 785
II. Tőkenövekmény	31 849 022	39 485 813
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözlet	-17 575 360	-15 694 015
2. Értékelési különbözet tartalék	38 846 248	43 552 344
3. Előző évek eredmény	10 680 917	10 578 134
4. Üzleti év eredmény	-102 783	1 049 350
Saját tőke	66 916 214	78 756 488

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

	Beszámoló 2021.12.31	Portfólió jelentés/ NEE 2022.01.03	Differencia
A. Tárgyi eszközök	60 669 427	60 668 692	735
B. Lekötött betétek	0	0	0
C. Ingatlankészletek	0	0	0
D. Értékpapírok	2 969 411	2 969 630	-219
E. Pénzeszközök	15 734 718	16 092 648	-357 930
F. Származékos ügyletek	-41 886	-41 886	0
G. Követelések/Kötelezettségek/Elhatárolások	-575 182	-2 615 909	2 040 727
Nettó eszközérték	78 756 488	77 073 175	1 683 313

Különbségek részletezése:**A. Tárgyi eszközök**

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

B. és E. Pénzeszközök és Lekötött betétek

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

A több bérlet ingatlankhoz 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	11 739 238	11 739 238	0
további HUF számla egyenlegek	472 632	478 162	-5 530
EUR 003	3 436 256	3 436 256	0
további EUR számla egyenlegek	5 588	58	5 530
USD	81 004	81 004	0
Kamatelhatárolások	0	0	0
Összesen differencia	15 734 718	15 734 718	0

F. Származékos ügyletek értékelése

A származékos ügyletek értékelési különbözeteinek 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 átalakulási követő folyamatos forgalmazása megszüntetésének és szabályozott piacra történő bevezetésének alapját képező átalakulási tájékoztató és átalakulási hirdetmény közzétételét

A zártvégűvé alakítás előtt a befektetőknek lehetőségük volt a befektetési jegyeik visszaváltására, amennyiben a zártvégű állapotban 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 lajstromszámon 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 határozatával 2013. április 02. napjával nyílt végű, határozatlan futamidejű befektetési alappá alakult át

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

A befektetési szabályzatot érintő változások 2016. december 15-től léptek hatályba. Ennek legfontosabb eleme a stratégiai cél megváltozása volt miszerint a korábbi, az ingatlan portfólió menedzselte leépítését (managed rundown) tartalmazó stratégiát felváltotta az ingatlan portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetésének célját. Az új stratégia fontos eleméi képezte az ingatlan portfólió optimalizálása, illetve felújítása. Az Alap forintos sorozatai kiegészültek euros, később pedig dolláros sorozattal

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

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

Az ajánlás fő célja a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyei likviditásának közelítése volt a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok eszközeinek likvidálhatóságához. A megfelelés érdekében az Alapkezelő 2020. január 20-án kezdeményezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását, amelyet a Felügyelet 2020. március 4-én hagyott jóvá és amely módosítással bevezetésre került a forgalmazási maximum sorozatonként, illetve elindult három olyan sorozat, amelyek visszaváltása esetén a forgalmazás teljesítési nap legalább 180 naptári nappal meghaladja a visszaváltási megbízás beérkezésének a napját (T+180-as sorozatok)

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

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

A Raiffeisen Ingatlan Alap a Raiffeisen Alapkezelővel kapcsolatban lévő Társaságtól az alábbi szolgáltatásokat veszi igénybe együttműködési szerződés keretében

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

10. További jelentős események és azok Alapra gyakorolt hatása

A COVID-19 járvány és annak hatása

Háttér, előző időszak 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 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 állampapírpiazi hozamok jelentősen emelkedtek, a forint árfolyama jelentősen gyengült aminek hatására az MNB kamatemeléséért 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% feletti

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 időszak, illetve beszámolási időszakot követő hatások

Tárgyidőszakban előző időszakokkal összevetve már nem jelentkeztek jelentős, az Alap működését befolyásoló tényezők

Befektetési jegyek forgalmazása: jelentős visszaváltási hullám nem került azonosításra

Ingatlanok értékelése: jelentős értékváltozás nem került azonosításra

Refinanszírozás: jelentős likviditási 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 zárható 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

Vizsgált időszak, illetve beszámolási időszakot követő hatások

Tárgyidőszakban előző időszakokkal összevetve már nem jelentkeztek jelentős, az Alap működését befolyásoló tényezők

Befektetési jegyek forgalmazása: jelentős visszaváltási hullám nem került azonosításra

Ingatlanok értékelése: jelentős értékváltozás nem került azonosításra

Refinanszírozás: jelentős likviditási 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 zárható 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

Tovább jelentős beszámolási időszak utáni események - Ukrajna és Oroszország közötti háborús konfliktus és annak hatása

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 léptek 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 hatáso Devizaárfolyamok, piaci kamatok, energiapiaci árak alakulása

A konfliktus gyors eszkalálódása (háborúvá válása) lözdszei pánikot eredményezett világszerte. A hazai lözdsze is jelentős veszteséget szenvedett el, az elvart állampapírcac 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 értéket meghaladó 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 -energiahordozó 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 mia feltételezhető gazdasági lassuláson keresztül pedig közvetlen hátrányosan érinheti az ingatlanok bérlelt. 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 érinli, ugyanis sem az Alap, sem az Alapkezelő nem rendelkezik Sberbank-al szembeni kitétséggel

Az Alapkezelő részéről a helyzet kapcsán tett intézkedések, beszámolóra gyakorolt hatá

Kitétségek felmérése: Az Alapkezelő felmérte - a Sberbankon kívül - fordulónapon, illetve a beszámolási időszakot követően az Alap kapcsán fennálló ukrainai, illetve oroszországi illetőségű illetve tulajdonú jogi személlyel szembeni közvetlen, vagy közvetett kitétségeit. Ennek eredményeként nem került azonosításra ilyen jellegű kitétsé

Piaci kockázatok elemzése: a fentiekben részletezetteknek értelmében az Alap működésére tehát jelentős hatással bírhatnak az egyes piaci input:

(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 gyakoroló potenciális kockázatokot illetve lehetséges kockázat-kezelési eszközöket

Minden körülményt figyelembe véve az Alapkezelő vezetése jelenleg nem azonosított az Alap jövőbeni működését 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 kitétségét érdemben nem változtatta meg

Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet!)	2020.	2021.
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	73,31%	75,05%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	27,75%	24,89%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + tőrstőkéhez	83,90%	97,42%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek a/ a hosszú lejáratú kötelezettségek + saját tőkéhez b/ a saját tőkéhez	0,00% 0,00%	0,00% 0,00%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	13,12%	23,78%
6. Működő tőke (eFt)	10 460 558	19 224 448

Budapest, 2022. április 25.


Simon Péter János


Váradí Zoltán

Az Alap képviselőiben

1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2021.
december 31.

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

75,05%	Befektetett eszköz	60 669 427
	Összes eszköz	80 839 827

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

24,89%	Forgóeszköz	20 122 267
	Összes eszköz	80 839 827

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + tőrzstőkéhez

97,42%	Saját tőke	78 756 488
	Források összesen	80 839 827

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HLK + tőrzstőkéhez
b/ a tőrzstőkéhez

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0
	Hosszú lej. köt. + Saját tőke	78 756 488

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0
	Saját tőke	78 756 488

5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

23,78%	Működő tőke	19 224 448
	Források összesen	80 839 827

6. Működő tőke

Forgóeszközök	+	20 122 267
Aktív időbeli elhatárolások	+	90 019
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	987 838
		19 224 448

Budapest, 2022. április 25.


 Simon Péter János Váradi Zoltán
 Az Alap képviselőjében

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

	2020. december 31.	2021. december 31.
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Rövid lejáratú hitelek	0	0
Hitelek összesen:	0	0

II. Költségek összetétele

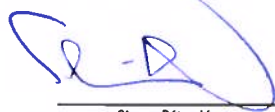
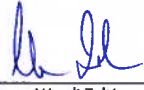
	Elszámolt	Elhatárolt/szállított	Pénzügyileg realizált
Nyomatványok	0	0	0
Bankforgalmi jutalék	47 277	203	47 074
Alapkezelő költsége	1 070 816	97 434	973 382
Letékezelő költsége	85 559	7 774	77 785
Biztosítás	3 877	0	3 877
Kéler díj	306	11	295
LEI kód fenntartási díj	38	0	38
WARP díj	108	27	81
Márlegvizsgálat	810	810	0
Jogi és ügyvédi díjak díjak	20 431	0	20 431
Egyéb illetékdíjak	127	0	127
Könyvvizelés	7 200	600	6 600
Szakértői díjak, tanácsadás	0	0	0
Épület egyéb szolgáltatás	176 610	2 682	173 928
Üzemeltetési díj	152 487	140 761	11 726
Üzemeltetési költség - veszteség	199 118	199 118	0
Bérlő közvetítés	32 253	1 395	30 858
MNB felügyeleti díj	24 970	6 576	18 394
Referencia index szolg. Díj	179	179	0
Reklám, hirdetés, média	66 456	0	66 456
Idégen szolgáltatás	5 094	0	5 094
Ingalan értékbecslési díj	25 356	0	25 356
Ingalan écs	2 258 458	0	2 258 458
Egyéb eszközök écs	2 805	0	2 805
Összesen:	4 180 335	457 570	3 722 765

III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

	Saját tőke 78 756 488		eFt-ban III. %-ban
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	10 424 569	15 734 718	19,98%
lekölti ~	0	0	0,00%
Ingalanok	58 470 969	60 668 692	77,02%
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%
Rözsakert	6 671 436	6 753 733	8,58%
Electrolux (Erzsébet kir. né útja)	0	0	0,00%
Várpalotai fiók	0	0	0,00%
Adott előleg	0	0	0,00%

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Értékpapírok	9 875 080	2 969 411	3,78%
2021/C MÁK	502 037	0	0,00%
2023/C MÁK	1 026 503	973 154	1,24%
2021/A MÁK	960 730	1 107 410	1,41%
2023/B MÁK	97 036	97 688	0,12%
D210113	471 177	494 938	0,63%
D210127	999 821	0	0,00%
D210210	999 712	0	0,00%
D210303	499 774	0	0,00%
D210331	2 997 996	0	0,00%
D210421	249 798	0	0,00%
USTRE210105	1 070 496	0	0,00%
D220629	0	296 221	0,38%
USTRE220111	0	0	0,00%
2027/B MÁK	0	0	0,00%
Ingalankészletek	0	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	0	0	0,00%
Követelések	1 835 419	1 418 138	1,80%
Aktív időbeli elhatárolás	142 846	90 019	0,11%
Származékos ügyletek ért. kül.	-992 111	-41 886	-0,05%
Hitelek	0	0	0,00%
RBH hitel (EUR/HUF)	0	0	0,00%
Egyéb kötelezettségek	-11 817 356	-987 838	-1,25%
Passzív időbeli elhatárolás	-1 023 202	-1 095 501	-1,39%
Összesen	66 916 214	78 755 753	100,00%

Budapest, 2022. április 25.

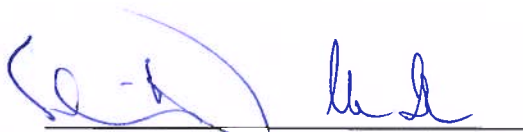
Simon Péter János Váradi Zoltán
 Az Alap képviselőjében

3. sz. melléklet

Cash-flow (adatok e Ft-ban)

	2020.	2021.
	december 31.	december 31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-3 928 149	-11 019
(Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyevi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	-4 580 305	-3 877 410
2. Elszámolt amortizáció +	2 251 508	2 261 263
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	-1 664	-13 791
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-38 846 249	-43 552 344
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	38 846 249	43 552 344
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	-52
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-3 874 060	-4 831
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	967 758
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-672 213	-6 431 740
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	2 812 110	6 838 776
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	-112 225	124 382
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	155 856	52 827
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	92 844	72 299
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	8 010 250	10 233 912
(14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-707 916	-1 635 766
15. Ingatlanok eladása +	231 023	31 602
16. Befolyt bérleti díjak +	4 613 083	4 970 432
17. Értékpapírok beszerzése -	-9 727 172	-6 143 431
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	13 482 390	12 987 038
19. Kapott hozamok +	118 842	24 037
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	4 320 121	-4 912 744
(20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	9 047 801	5 158 369
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	-15 546 019	926 459
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	10 953 900	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	-10 953 900
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-135 561	-43 672
IV. Pénzeszközök változása (±II±III. sorok) ±	8 402 222	5 310 149

Budapest, 2022. április 25.


 Simon Péter János Váradi Zoltán
 Az Alap képviselőjében

Portfólió jelentés

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma: Raiffeisen Ingatlan Alap, 1212-13
 Alapkezelő neve: Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
 Letétkezelő neve: Raiffeisen Bank Zrt
 NEE számítás típusa: T+1 napi

Tárgynap (T):		2021.12.31
A sorozat		
Saját tőke (Ft.):		22 236 736 269,00
Egy jegyre jutó NEE:		2 651048
Darabszám:		8 387 903 210,00
Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat		
Saját tőke (Ft.):		140 902 258,00
Egy jegyre jutó NEE:		1,140369
Darabszám:		123 558 518,00
B sorozat		
Saját tőke (Ft.):		5 314 279,00
Egy jegyre jutó NEE:		2 898433
Darabszám:		1 833 501,00
C sorozat		
Saját tőke (Ft.):		9 658 805 113,00
Egy jegyre jutó NEE:		2 908967
Darabszám:		3 320 355 533,00
D sorozat		
Saját tőke (EUR):		91 426 989,45
Egy jegyre jutó NEE:		1 457007
Darabszám:		62 749 847,00
Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat		
Saját tőke (EUR):		1 481 372,35
Egy jegyre jutó NEE:		1,125760
Darabszám:		1 315 886,00
U sorozat		
Saját tőke (USD):		32 579 375,42
Egy jegyre jutó NEE:		1,465645
Darabszám:		22 228 694,00
Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat		
Saját tőke (Ft.):		420 013,55
Egy jegyre jutó NEE:		1,225390
Darabszám:		342 759,00

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

ezer Forint

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamide	Összeg/Érték	%
I/1.	Hitelállomány (összes):			0	0,00
Összeg/Érték %					
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			-5 275 350	100,00
	Alapkezelési díj miatt			-97 436	1,85
	Alapkezelési díj miatt (A sorozat)			-2 739	0,05
	Alapkezelési díj miatt (A180)			-17	0,00
	Alapkezelési díj miatt (B sorozat)			-1	0,00
	Alapkezelési díj miatt (C sorozat)			-1 192	0,02
	Alapkezelési díj miatt (D sorozat)			-4 166	0,08
	Alapkezelési díj miatt (D180)			-67	0,00
	Alapkezelési díj miatt (U sorozat)			-1 313	0,02
	Alapkezelési díj miatt (U180)			-17	0,00
	Letétkezelési díj miatt			-8 532	0,16
	Bizományosi díj miatt			0	0,00
	Forgalm. kfg. miatt			0	0,00
	Közvetítési kfg. miatt			0	0,00
	Reklám kfg. miatt			0	0,00
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			-1 513 639	28,69
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			-3 646 231	69,12
V3	Céltartalékok (összes):				0
V4	Passzív időbeli elhatárolások (összes):				0
	Kötelezettségek összesen:			-5 275 350	100,00

II	ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	%
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):	16 092 648	21,73
	Raiffeisen Bank / EUR - kapott óvadék ING	191 880	
	Raiffeisen Bank / EUR - kapott óvadék OTP	166 050	
	Raiffeisen Bank / EUR -003	3 436 256	
	Raiffeisen Bank / HUF -001	11 739 238	
	Raiffeisen Bank / HUF -004	80 909	
	Raiffeisen Bank / HUF -005	111 502	
	Raiffeisen Bank / HUF -006	55 309	
	Raiffeisen Bank / HUF -007	76 861	
	Raiffeisen Bank / HUF -008	64 457	
	Raiffeisen Bank / HUF -014	-	
	Raiffeisen Bank / HUF -016	78 209	
	Raiffeisen Bank / HUF -017	5 378	
	Raiffeisen Bank / HUF -020	5 530	
	Raiffeisen Bank / USD -022	81 004	
	Raiffeisen Bank International / EUR	58	
	Raiffeisen Bank International / HUF	7	

II/2.	Egyéb követelés (összes):				2 659 441	
	Egyéb követelés				2 659 441	
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidó		Osszeg/Érték	%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):				0	0
II/3.2.	3 hónagnál hosszabb lekötésű (összes):				0	0
		Megn.	Devizanem	Névérték	Osszeg/Érték	%
II/4.	Értékpapírok (összes):			1 900 420	2 969 630	77,28
II/4.1.	Állampapírok (összes):			1 900 420	2 969 630	3,61
II/4.1.1.	Kötvények (összes):			1 600 420	2 673 410	3,25
		USTRE 220111 [US912796Q698]	USD	3 400	1 107 410	1,34
		2023/B MÁK [HU0000403456]	HUF	97 020	97 704	0,12
		2023/C MÁK [HU0000404280]	HUF	1 000 000	973 279	1,18
		2027/B MÁK [HU0000404157]	HUF	500 000	495 017	0,60
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes):			300 000	296 220	0,36
		D220629 [HU0000523691]	HUF	300 000	296 220	0,36
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép. (összes):			0	0	0
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes):			0	0	0
II/4.2.	Gazálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:			0	0	0
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):			0	0	0
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	0
II/5	Inagatlanok (összes)			0	60 668 692	71,62
II/5.1	Inagatlanok			0	60 668 692	71,62
		BAT PÉCS EUR	EUR	1 703 304	2 07	
		BCW EUR	EUR	2 986 686	3,63	
		DANA 1 EUR	EUR	3 781 512	4,59	
		DANA 2 EUR	EUR	1 608 840	1,95	
		DÉVAI EUR	EUR	5 246 073	6,37	
		DUNAUJVÁR I	EUR	60 624	0,07	
		DUNAUJVÁR II	EUR	129 780	0,16	
		JOST EUR	EUR	2 981 889	3,62	
		KECSKEMET	EUR	580 595	0,71	
		KECSKEMETGAR	EUR	13 495	0,02	
		MBC EUR	EUR	2 724 696	3,31	
		ÓBI EUR	EUR	2 093 706	2,54	
		PARKWAY	EUR	19 910 502	24,18	
		RB AJKA EUR	EUR	135 423	0,16	
		RB ANDRASSY	EUR	635 049	0,77	
		RB ÉRD EUR	EUR	213 282	0,26	
		RB KOMÁROM1	EUR	37 582	0,05	
		RB KOMÁROM2	EUR	3 746	-	
		RBH GYÖNGYÖS	EUR	164 943	0,20	
		RBHLÖRINC E	EUR	158 670	0,19	
		RBNAGYKA EU	EUR	222 507	0,27	
		RKERT BV1 EU	EUR	480 156	0,58	
		RKERT BV2 EU	EUR	465 354	0,57	
		RKERT BV3 EU	EUR	1 728 692	2,10	
		RKERT BV4 EU	EUR	1 618 738	1,97	
		RKERT BV5 EU	EUR	948 601	1,15	
		RKERT BV6 EU	EUR	943 396	1,15	
		RKERT BV7 EU	EUR	377 359	0,46	
		RKERT G1 EUR	EUR	4 207	0,01	
		RKERT G4 EUR	EUR	4 207	0,01	
		RKERT L4 EUR	EUR	92 619	0,11	
		RKERT L5 EUR	EUR	90 405	0,11	
		SZINVAP 1	EUR	527 626	0,64	
		SZINVAP 2	EUR	1 662 888	2,02	
		SZINVAP 3	EUR	541 116	0,66	
		SZINVAP 4	EUR	1 562 423	1,90	
		SZINVAP 5	EUR	1 039 212	1,26	
		SZINVAP 6	EUR	35 187	0,04	
		SZINVAP 7	EUR	50 170	0,06	
		SZINVAP 8	EUR	351 564	0,43	
		SZINVAP 9	EUR	810 928	0,98	
		WESTPOINT EU	EUR	1 843 893	2,24	
		WESTPOINT PA	EUR	97 047	0,12	
II/6.	Államháztartás finanszírozása			0	0	0

II/7.	számozottan egyetemes Közhatalmi LUKS-1-2022			0	-41 886,0	-	0,05
	EURUSD220119				-4 015		-
	EURUSD220119				25 030		0,03
	EURUSD220119				38 216		0,05
	EURUSD220216				96		-
	EURUSD220216				805		-
	EURUSD220216				145 672		0,18
	EURUSD220216				-122		-
	EUR220105FWD				-248		-
	EUR220105FWD				-1 329		-
	EUR220105FWD				-36 191		0,04
	EUR220105FWD				-128		-
	EUR220105FWD				-14 204		0,02
	EUR220105FWD				-473		-
	EUR220105FWD				-130		-
	EUR220105FWD				-49 844		0,06
	EUR220105FWD				-186		-
	EUR220112FWD				34 623		0,04
	EUR220112FWD				198		-
	EUR220112FWD				433		-
	EUR220112FWD				49 352		0,06
	EUR220209FWD				-51 436		0,06
	EUR220209FWD				-63 229		0,08
	EUR220223FWD				-77 425		0,09
	EUR220302FWD				-26 984		0,03
	USD220126FWD				-36		-
	USD220126FWD				145		-
	USD220126FWD				-10 496		0,01
Eszközök összesen:					82 348 525		1,00

Budapest, 2022. április 25.


 Simon Péter János Váradi Zoltán
 Az Alap képviselőjében

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

Követelés/Kötelezettség differenciák eft-ban


	Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
Bérlési szerződésből adódó követelések, amelyek a NEÉ-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFA-val növelten kerültek kimutatásra, illetve a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérlési díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	857 887	-4 301	862 188
Kamatelhárítás	2	0	2
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási kereként, várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-1 290 684	1 290 684
A nettó eszközértékben az Alap üzemelési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemelési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-169 256	169 256
Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásból eredő nettó követelés, amely a többérlős ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérlőktől várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni elszámolásból erednek, amelyet a NEÉ nem tartalmaz.	-557 608	-1 728 498	1 170 890
ÁFA követelés/kötelezettség	-169 290	0	-169 290
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 számlált üzemelési költségekhez kapcsolódó áfa a NEÉ-ben nincs benne. Elhatárolásként, kötelezsként a NEÉ-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérlési díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.			
Az évek között áthúzódó ingatlan értékesítések miatt vevőktől kapott EUR előleget és annak év végi átértékelését a számviteli beszámoló tartalmazza, a nettó eszközérték viszont csak az ingatlanok kikerülésekor fogja.	0	0	0
Szállítói kötelezettségek	-611 240	-764 569	153 329
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 2021-ban érkezett, míg a NEÉ kimutatásban csak 2020.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbséget okoz, hogy a NEÉ kimutatásban ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség jétel, ami egyéb ok (pl. továbbszámlázás) miatt függő tételként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (tehát a beszámolóban nem szerepel nyitott szállítóként).			
90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap.			
90 napon túli követelés értékvesztése	-17 431	-17 431	0
A követelések értékvesztését a beszámolóban az ÁFA-val növelt értékre számítjuk, a NEÉ kimutatásban pedig a nettó összegre.			

Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
-----------	---------------------	-------------

Kaució	-478 155	-478 054	-101
A bérlők által a bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamata között lehet eltérés a fordulónap és a NEÉ publikálása között eltelt időszak miatt.			
Befektetési jegy forgalmazás	218 222	218 221	1
Értékpapírforgalmazás	0	0	0
Építményadó követelés/kötelezettség	0	-16 741	16 741
Hitel kötelezettség	-58	-173	115
Az eltérés a hitelkamatok 2022. január 3-i NEÉ kalkulációjából fakad.			
Óvadék - kapott	-166 050	-166 050	0
Óvadék - adott	357 930	0	357 930
A Portfólió jelentésben ez a tétel a Pénzeszközök között szerepel.			
Egyéb kötelezettség	-9 391	0	-9 391
Egyéb követelések (Kéler)	0	0	0
Fordult szállítók	0	0	0
A beszámolóban a követelés soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban nem.			
Vevőtől kapott előleg	0	0	0
Fordult vevők	0	0	0
A beszámolóban a kötelezettség soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban nem.			
Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél	-575 182	-4 417 536	3 842 354

Budapest, 2022. április 25.

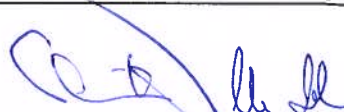


Simon Péter János
Váradi Zoltán
Az Alap képviselőjében

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

Ingatlan	ACDE							RIF		
	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési érték:	Kum.É.cs 2020	Kum.É.cs 2021	É.cs 2021	K.sz.É.	Ingatlan ért. 2021.12.31	Ért. kül.
Parkway (Könyves Kálmán Kn	1 422 789 402	14 897 121 245	455 000	16 320 365 647	-8 691 214 198	-9 432 291 092	-741 076 894	6 888 074 555	19 910 502 000	13 022 427 445
Dombóvári fiók	0	0	0	0	-61 179 461	0	-2 225 536	0	0	0
Komáromi fiók	4 297 786	43 499 638	0	47 797 424	-26 466 712	-28 481 922	-2 015 210	19 315 502	41 328 000	22 012 498
Gyöngyösi fiók	6 457 800	58 120 200	2 178 702	66 756 702	-48 759 037	-51 665 047	-2 906 010	15 091 655	164 943 000	149 851 345
Kecskeméti fiók	36 488 700	344 134 469	0	380 623 169	-266 967 465	-283 269 516	-16 302 051	97 353 653	594 090 000	496 736 347
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 212 112 136	0	1 417 115 136	-926 254 233	-986 859 840	-60 605 607	430 255 295	2 093 706 000	1 663 450 704
Dunajvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-56 068 162	-59 267 660	-3 199 498	4 722 306	60 623 748	55 901 442
Dunajvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-52 907 931	-55 927 441	-3 019 510	4 462 755	129 780 252	125 317 497
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-142 276 119	-150 387 769	-8 111 650	11 845 231	635 049 000	623 203 769
Westpoint	160 144 635	1 835 365 238	1 030 497	1 996 540 370	-1 231 435 065	-1 322 373 459	-80 938 394	674 166 911	1 940 940 000	1 266 773 089
Veszprém Jost	104 045 598	1 846 579 344	0	1 950 624 942	-1 379 319 378	-1 471 532 965	-92 213 587	479 091 977	2 981 889 000	2 502 797 023
Déval Center	289 995 458	3 841 020 446	486 000	4 131 501 904	-2 317 763 849	-2 504 487 963	-186 724 114	1 627 013 941	5 246 073 000	3 619 059 059
BAT Log. Raktárk. Pécs	162 628 045	1 480 663 448	0	1 643 291 493	-1 137 882 708	-1 211 870 325	-73 987 617	431 421 168	1 703 304 000	1 271 882 832
MBC	227 353 875	3 101 182 316	876 000	3 329 412 191	-1 722 194 894	-1 873 029 365	-150 834 471	1 456 382 826	2 724 696 000	1 268 313 174
Negykanizsai fiók	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-73 413 892	-76 053 527	-4 639 635	25 049 473	222 507 000	197 457 527
Dana Csarnok	312 651 585	2 092 844 377	0	2 405 495 942	-1 469 304 953	-1 573 947 172	-104 642 219	831 548 770	3 781 512 000	2 949 963 230
Ajkai fiók	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-74 431 482	-79 375 351	-4 943 869	30 488 399	135 423 000	104 934 601
Érdi fiók	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-74 805 415	-79 976 615	-5 171 200	37 783 385	213 282 000	175 498 615
Üllői úti fiók Pestszentlőrinc	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-77 816 556	-83 234 916	-5 418 360	37 173 084	158 670 000	121 496 916
BCW	230 190 164	2 664 857 258	324 000	2 895 371 422	-1 675 253 475	-1 804 328 485	-129 075 010	1 091 042 937	2 986 686 000	1 895 643 063
Dana II.	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	-642 958 611	-688 778 094	-45 819 483	400 707 849	1 608 840 000	1 208 132 151
Szinyvark	142 800 000	5 394 038 968	72 445 002	5 609 283 970	-3 824 630 291	-4 090 819 248	-266 188 957	1 518 464 722	6 581 115 000	5 062 650 278
Rózsakert	0	5 198 545 115	45 623 903	5 244 169 018	-4 058 122 118	-4 316 520 860	-258 398 742	927 648 158	6 753 733 200	5 826 085 042
Electrolux - értékesítő	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Várpalotai fiók - értékesítő	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Összesen	3 525 615 779	45 616 348 302	123 419 104	49 265 583 185	-30 031 426 005	-32 226 476 632	-2 258 457 624	17 039 104 553	60 668 692 200	43 629 587 647

Budapest, 2022. április 25.



Simon Péter János Váradi Zoltán
Az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Üzleti jelentése a 2021. évi üzleti évről

2021 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 újranyitásával 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. Csak hogy 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 irodapiacon, 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 irodapiacon 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 kismértékű, 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 felének 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/m²/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/m²/hó szinten állnak a budapesti piacon 2021 végén. Közép-európai viszonylatban Prága lett a legdrágább logisztikai piac 5,6 euró/m²/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/m²/hó a prime Váci utcai bérleti díj nagysága. A bevásárló központok esetében is csökkenést regisztráltunk, a prime bérleti díjak jelenleg 85,0 euró/m²/hó értéken állnak. A retail parkok jól teljesítettek az elmúlt időszakban, jelenlegi prime bérleti díj szintjük 12,0 euró/m²/hó.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

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 időszakokkal összevetve már nem jelentkeztek jelentős, az Alap működését befolyásoló tényezőket

- 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 értékét meghaladó 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 kitettséggel.

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

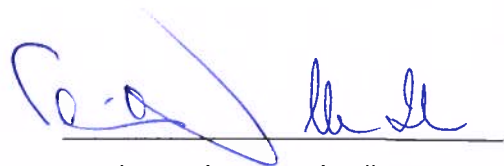
- Kitettségek felmérése: Az Alapkezelő felmérte - a Sberbankon kívül - fordulónapon, illetve a beszámolási időszakot követően az Alap kapcsán fennálló ukrain, illetve oroszországi illetőségű, illetve tulajdonú jogi személlyel szembeni közvetlen, vagy közvetett kitettségeit. Ennek eredményeként nem került 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 Váradai Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.