

**Független Könyvvizsgálói Jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2014. évi éves beszámolójáról és üzleti jelentéséről**



Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés



Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2014. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2014. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 51.214.820 E Ft, a tárgyévi eredmény 595.557 E Ft nyereség – , és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

Az Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves beszámolóknak a magyar számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk ennek az éves beszámolóknak a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékok szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérések az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Raiffeisen Ingatlan Alap 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a magyar számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.



Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap mellékelt 2014. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a magyar számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk ezen üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

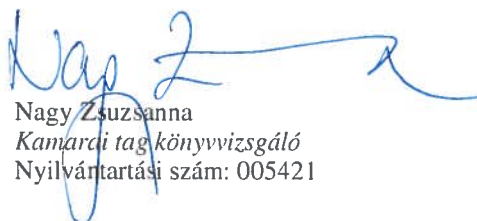
Véleményünk szerint a Raiffeisen Ingatlan Alap 2014. évi üzleti jelentése a Raiffeisen Ingatlan Alap 2014. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2015. április 27.

KPMG Hungária Kft.
Nyilvántartási szám: 000202



Robert Stöllinger
Partner





Nagy Zsuzsanna
Kamardi tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005421

Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban 2013.12.31	eFt-ban 2014.12.31
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	47 559 667	48 432 003
I. Tárgyi eszközök	47 559 667	48 432 003
1 Ingatlanok	35 308 342	32 613 350
2 Ingatlanok értékkülönbözete	12 251 325	15 818 653
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	0	0
6 Beruházásra adott előlegek	0	0
II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B / Forgóeszközök	1 731 252	2 565 339
I. Készletek	43	0
1 Ingatlankészletek	43	0
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
II. Követelések	111 116	127 941
a követelések	410 524	369 387
b követelések értékvesztése	-299 408	-241 446
c külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
d forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	608 946	847 156
1 Értékpapírok	611 345	824 893
2 Értékpapírok értékkülönbözete	-2 399	22 263
a kamatokból, osztalékból	0	0
b egyéb	-2 399	22 263
IV. Pénzeszközök	1 011 147	1 590 242
1 Pénzeszközök	1 011 147	1 590 242
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C / Aktív időbeli elhatárolások	219 031	217 478
a aktív időbeli elhatárolások	219 031	217 478
b aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	49 509 950	51 214 820
E / Saját tőke	30 551 495	23 818 861
I. Induló tőke	22 032 868	14 945 881
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	138 351 118	138 351 118
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-116 318 250	-123 405 237
II. Tőkenövekmény	8 518 627	8 872 980
1 Tőkevált. befektetési jegy forgalmazásból	-9 613 474	-13 446 668
2 Értékelési különbözet tartaléka	12 248 926	15 840 916
3 Előző évek eredménye	5 630 037	5 883 175
4 Üzleti év eredménye	253 138	595 557
F / Céltartalékok	0	0
G / Kötelezettségek	18 670 649	27 213 405
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	18 670 649	27 213 405
III. Külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H / Passzív időbeli elhatárolások	287 806	182 554
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	49 509 950	51 214 820

Budapest, 2015. április 27.



 Balogh András Váradi Zoltán
 az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFt-ban 2013.	eFt-ban 2014.
I Értékesítés nettó árbevétele	6 115 695	5 992 384
II Egyéb bevételek	359 556	1 174 998
III Elábé	1 367 367	1 485 065
IV Működési költségek	3 103 510	3 043 309
V Egyéb ráfordítások	571 989	461 370
VI Pénzügyi műveletek bev.	656 713	120 847
VII Pénzügyi műveletek ráf.	1 835 995	1 702 928
VIII Rendkívüli bevételek	755	0
IX Rendkívüli ráfordítások	720	0
X Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
XI Tárgyévi eredmény	253 138	595 557

Budapest, 2015. április 27.


Balogh András


Váradi Zoltán
az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Kiegészítő melléklet

a 2014. december 31-ével végződő évrre

1. Általános gazdálkodási körülmények

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

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

Az Alap nyílt végűvé átalakulásáról az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött. Az Alap nyílt végűvé átalakulását, BÉT-nél történő kivételését, valamint a módosított Tájékoztatót és Alapkezelési Szabályzatot a Felügyelet a 2013. február 11-én kelt, H-KE-III-66/2013. számú határozatával hagyta jóvá és engedélyezte a befektetési jegyek nyílt végűvé átalakulás napját (2013.04.02.) követő folyamatos forgalmazása megindításának és a BÉT-ről történő kivételésének alapját képező Átalakulási tájékoztatót 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://alapok.raiffeisen.hu/aktualis/jelentések>

Alapkezelő:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Az Alap képviselőire jogosult:	Balogh András Váradt Zoltán	1028 Budapest, Kokárda utca 25. 1111 Budapest, Bartók Béla út 20.
Forgalmazó:	Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Letétkezelő:	Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Üzemeltető:	Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.

A Társaságnál a könyvvizsgálat kötelező.

A Társaság könyvvizsgálója:	Nagy Zsuzsanna KPMG Hungária Kft.	{bőjegyzési szám: 005421} {bőjegyzési szám: 000202}	1028 Budapest, Fenyőerdő u. 20. 1134 Budapest, Váci út 31.
-----------------------------	--------------------------------------	--	---

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

2. Befektetési politika

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

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

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

Adásvétel különös nevei közül:

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

Adásvétellel vegyes szerződés:

- lízing,
- bérlet,
- vállalkozási szerződés.

4. Határidős ügylet

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

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

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

3. Számviteli politika összefoglalása

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

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

3.1. Számviteli irányelvek

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

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

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

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

A beszámoló elkészítésére a 2000. évi C. törvény 55. § (1) bekezdésével, valamint a 215/2000. Kormányrendelet 5. § (8) bekezdésével összhangban a vevő és az adós minősítése alapján a nyílt végű ingatlanalapnál és értékpapíralapnál a három hónapon túli lejáratú követelések és az aktív időbeli elhatárolások összegében, azok keletkezésük értékvesztést kell elszámolni az egyéb ráfordításokkal szemben. Az értékvesztést a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban követelés és az aktív időbeli elhatárolások eredeti bekerülési értékétől elkövetés nélkül kimutatni. Az értékvesztést a követelések és az aktív időbeli elhatárolások megszüntetésük (a pénzügyi rendezésük) koráig visszaférni az egyéb bevételekkel szemben.

3.2. Az éves beszámoló pénzneme

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

A mérlegkészítés dátuma: 2015.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2015.03.31.

3.3. Az értékelési eljárások ismertetése

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

Az ingatlanok értékelésére vonatkozóan több általánosan elfogadott és alkalmazott módszer áll rendelkezésre. Az alkalmazott értékelési módszer ingatlanonként eltérő lehet. Az, hogy az alábbi módszerek közül melyik alkalmazására kerül sor, azt elsősorban az adott ingatlan sajátosságai, másodsorban pedig a rendelkezésre álló egyéb információk mérlegelése alapján lehet eldönteni. Mindig a feltételezett vásárló tényleges motivációit, 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 hasznosítása egyéb bevételi eredményez. Akkor is az a legfontosabb módszer, ha az adott ingatlan éppen üresen áll, vagyis nem termel bevételt, de a típusából adódóan reális hasznosítási mód a bérbeadás. Az értékelés során az ingatlan által termelt nettó bevételek jelenértékének meghatározására kerül sor.
2. A piaci összehasonlításon alapuló módszer – Abban az esetben indokolt a használata, ha az adott ingatlan piacára vonatkozóan megfelelő információk állnak rendelkezésre a kereslet és kínálat alakulásáról (konkrét értékelésekről vagy kínálati és keresleti árcsúsról). 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 érték módosító tényezőket.
3. Az újraelőállítási költség meghatározására alapozott módszer – ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adósvételi vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építőipari költségeket, különös tekintettel az építőanyagárakra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjét. Eredménye csak igen áttételesen köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivételzetlensége esetén indokolt.

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

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

Az egyéb tőzsdén jegyzett kötvényeket az utolsó, nettó záróárfolyamon, időarányos T napig felhalmozott kamattal növelve kell értékelni. Amennyiben a tőzsdén adott értékpapírra nettó árfolyamon történik a jegyzés és így a közép árfolyam nem tartalmazza az előző kamatfizetés óta a T napig felhalmozott kamat összegét, úgy az adott értékpapír piaci értékének meghatározásakor az utolsó kamatfizetésnél 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 tőzsdéi árfolyam az utolsó kamatfizetés óta felhalmozott kamatokot tartalmazza, de T-1 tőzsdénapon forgalom nem volt, akkor az utolsó tőzsdéi árfolyamot az utolsó forgalmi nap és a T nap között felhalmozódott kamatokkal növelni kell.

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

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

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

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

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

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

A származtatott ügyletek értékelése a NEE-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	Ártérítelési különbözet	Ftban
BAI Pécs	930 544 308	1 219 883 860	289 339 552	
BCW Irodaház	1 575 614 719	2 192 579 070	616 964 351	
Dana I.	1 564 044 303	2 535 494 280	971 449 977	
Dana II.	721 444 230	1 127 306 200	405 861 970	
Dévai Center	1 909 415 979	3 583 763 090	1 674 347 111	
Electrolux	334 043 304	625 056 650	291 013 346	
Honda Hungary Budaörs	185 136 309	189 248 890	4 112 581	
Jost	1 033 124 961	2 172 426 110	1 139 301 149	
Könyves Kálmán krt. (Parkway)	1 732 891 145	12 386 827 929	653 936 784	
MBC Irodaház	1 486 275 396	2 140 622 220	654 346 824	
Nissan	614 270 635	914 125 670	299 855 035	
OBI Szolnok	767 272 039	1 825 417 330	1 058 145 291	
Opel Oster	284 506 109	218 848 550	-65 657 559	
RBH Ajkai fiók	65 095 482	109 581 720	44 486 238	
RBH Andrássy úti fiók	68 626 781	368 106 410	299 479 629	
RBH Balassagyarmati fiók	22 712 139	96 671 230	73 959 091	
RBH Bp. Kőbányai fiók	56 105 532	122 492 210	66 386 678	
RBH Celdömölk	54 727 614	47 233 500	-7 494 114	
RBH Debreceni fiók	219 632 401	289 069 020	69 436 619	
RBH Dombóvár	60 418 837	108 007 271	47 588 434	
RBH Dunaujvárosi fiók I.	27 118 792	54 467 468	27 348 676	
RBH Dunaujvárosi fiók II.	25 599 325	70 228 972	44 629 647	
RBH Erdi fiók	73 981 785	117 139 080	43 157 295	
RBH Gyöngyösi fiók	33 255 023	112 730 620	79 475 597	
RBH Kecskeméti fiók	154 625 525	431 399 300	276 773 775	
RBH Komáromi fiók	28 115 168	64 237 560	36 122 392	
RBH Nagykanizsai fiók	57 526 918	147 053 630	89 526 712	
RBH Szentesi fiók	91 962 759	179 172 410	87 209 651	
RBH Üllői úti fiók	75 101 604	95 411 670	20 310 066	
RBH Várpalotai fiók	27 664 081	68 331 130	40 667 049	
Rözsakert	2 304 311 866	5 436 607 339	3 132 295 473	
SPAR Baja	0	0	0	2014.01.06-i dátummal értékesítésre került
SPAR Miskolc	0	0	0	2014.01.06-i dátummal értékesítésre került
SPAR Szolnok	131 529 915	305 758 190	174 228 275	
SPAR Szombathely	0	0	0	2014.01.06-i dátummal értékesítésre került
Szinvapark	2 336 639 337	6 312 284 941	3 975 645 604	
Terrapark	2 538 910 271	1 350 563 211	-1 188 347 060	
Westpoint	984 616 109	1 413 856 100	429 239 991	
Bérbeadott ingatlanok összesen:	32 576 860 701	48 432 002 831	15 855 142 130	

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

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

Az ingatlanok devizában megállapított piaci értéke a mérlegkészítés óta nem változott, de forintban kifejezett értékük a forint erősödés miatt csökkent.

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Telkek				
bruttó érték	4 577 456	0	145 231	4 432 225
nettó érték	4 577 456	0	145 231	4 432 225
Bérbeadott ingatlanok				
bruttó érték	48 691 046	154 910	595 993	48 249 963
értékcsökkenés	17 960 160	2 411 997	303 319	20 068 838
nettó érték	30 730 886	-2 257 087	292 674	28 181 125
Ingatlanok összesen	35 308 342	-2 257 087	437 905	32 613 350
Bérbeadott gépek, berendezések				
bruttó érték	4 690	0	4 690	0
értékcsökkenés	4 690	0	4 690	0
nettó érték	0	0	0	0
Egyéb eszközök összesen	0	0	0	0

Beruházások					
	bruttó érték	0	150 220	150 220	0
	nettó érték	0	150 220	150 220	0
Beruházások összesen		0	150 220	150 220	0
Tárgyi eszközök összesen		35 308 342	-2 106 867	588 125	32 613 350
Befektett eszközök összesen					
	bruttó érték	53 273 192	305 130	896 134	52 682 188
	értékesülések	17 964 850	2 411 997	308 009	20 068 838
	nettó érték	35 308 342	-2 106 867	588 125	32 613 350

C/ Származtatott ügyletek

Az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal kamat- és devizapiaci származtatott ügyleteket köthet.
Az Alap nyílt végűvé átalakulását követően ugyanakkor az Alapkezelő nem tekinti elsődleges céljának az Alap deviza kockázatának semlegesítését.
Származtatott ügylet megkötésére 2014. folyamán nem került sor, így ilyen pozícióval az Alap nem rendelkezett az időszak végén sem.

Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Készletek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013.	2014.
	december 31.	december 31.
Közvetített szolgáltatás	43	0
	43	0

Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013.	2014.
	december 31.	december 31.
Vevő követelés	42 980	24 532
Egyéb követelés	156	0
Fordult szállító	39	109
Áfa követelés	73 963	0
Építményadó	440	15 403
Üzemeltetői követelés	292 946	329 343
Követelések értékvesztése	-299 408	-241 446
	111 116	127 941

Értékpapírok részletezése (adatok e Ft-ban)

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

Értékpapír	Devizanem	Beszorzási érték eFtban	Érték e Ftban	Mérleg szerinti összeg eFtban
RELA	HUF	824 893	22 263	847 156
		824 893	22 263	847 156

Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)

	2013. december 31.	2014. december 31.
HUF számlák egyenlege	822 820	978 050
EUR számlák egyenlege	188 327	612 192
	1 011 147	1 590 242

Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013. december 31.	2014. december 31.
Üzemeltetési díj bevételek	207 825	199 436
Bérlési díj bevételek	11 156	17 481
Trailer fee	0	256
Marketing díj bevételek	0	265
Kamatbevételek (folyószámla)	50	40
	219 031	217 478

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

Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013. december 31.	2014. december 31.
Hitelkötelezettségek RBH	17 526 109	0
Hitelkötelezettségek RBI	0	26 765 650
Fordult vevő	0	6 388
Szállítói kötelezettségek	109 355	35 017
Depozitok	261 744	298 920
Vevőtől kapott előlegek	367 114	0
ÁFA fizetési kötelezettség		107 430
Egyéb kötelezettség	406 327	0
	18 670 649	27 213 405

Az Alap 2014. decemberében a RBH-s hiteleit visszafizette az RBI-től kapott 85 millió EUR-os hiteléből. Az új hitel 2015-ben lejár, ugyanakkor várható annak meghosszabbítása.

5 éven túli bankhitelek bemutatása

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

Passzív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013. december 31.	2014. december 31.
Bérlési díj bevételek	0	1 369
Üzemeltetési díj bevételek	9 725	0
Egyéb bevételek	2 935	16 088
Létesítményekhez kapcs. elsz.	171 403	114 276
Menedzsment díjak	0	34 109
Parkolási díjak	5 071	3 566
Bérlői közvetítés	2 430	0
Marketing díjak	1 680	1 491
Kelér díjak	0	5
MNB felügyeleti díj	1 912	1 934
Létfenntartási díj	1 079	1 117
Könyvvizsgálói díj	2 250	5 300
Kamatelhatárolás	89 315	3 299
	287 806	182 554

5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Értékesítés nettó árbevétele részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013.	2014.
	december 31.	december 31.
Közvetített szolgáltatások értéke	1 343 794	1 485 777
Egyéb értékesítés bevétele	9 203	218 847
Parkolási díjbevétele	129 154	97 766
Kapott bérleti díj	4 340 771	4 139 441
Továbbszámolt építményadó	241 814	0
Marketing díjbevétele	50 204	50 553
Készlet értékesítés bevétele	755	0
	6 115 695	5 992 384

Az értékesített tárgyi eszközök (3 SPAR áruház) a 4/A pontban bemutatásra kerültek.
A továbbszámolt építményadót tárgyévben az egyéb ráfordítás soron jelentettük meg.
Az egyéb értékesítés árbevétele soron a kapott kártalanításokat jelentettük meg.

Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013.	2014.
	december 31.	december 31.
Értékesített tárgyi eszközök bev.	235 821	1 095 732
Káreseményekkel kapcs. bev.	4 012	8 562
Követelések értékveszt. visszafr.	102 328	57 963
Egyéb bevételek	17 395	12 741
	359 556	1 174 998

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

	2013.	2014.
	december 31.	december 31.
Eladott áruk beszerzési értéke	755	0
Eladott (közv.) szolg. értéke	42 327	249 685
Szinypark	363 796	340 389
Rózsakert	229 083	206 378
Dévai Center	98 102	90 399
MBC	44 000	49 880
Westpoint	23 212	24 997
Tatrapark	29 586	12 041
BCW	37 918	37 166
Parkway	460 852	439 821
Máriássy utca (Nissan)	35 277	31 648
Almádi	2 459	2 661
Összesen	1 367 367	1 485 065

A továbbszámolt építményadót előző évben az értékesítés árbevétele soron jelentettük meg, tárgyévben pedig egyrészt csökkentette az egyéb ráfordítást, másrészt növelte az eladott (közv.) szolgáltatások értékét.

A működési költségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013.	2014.
	december 31.	december 31.
Közüzemi díjak	2 471	0
Bankforgalmi jutalék	643	2 870
Alapkezelő költsége	131 433	123 756
Leletkezelő költsége	12 064	12 376
Biztosítás	1 904	1 926
Kelér díj	478	77
Mérlegvizsgálat	4 500	5 300
Könyvvezetés	7 200	1 884
Jogi díjak	4 892	6 427
Szakértői díjak, tanácsadás	0	13 050
Egyéb illetékdíjak	472	611
Épület egyéb szolgáltatás	164 628	116 845
Üzemeltetési díj	235 350	255 024
Bérlő közvetítési díj	7 419	4 585
MNB felügyeleti díj	8 139	7 724
Tözsde	805	0
Reklám, hirdetés	52 011	52 914
Idégen szolgáltatás	4 041	323
Ingatlan értékelési díj	32 217	30 310
Ingatlan écs	2 432 843	2 407 307
Egyéb eszközök écs	0	0
	3 103 510	3 043 309

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

A bérlői 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)

	2013.	2014.
	december 31.	december 31.
Értékesített tárgyi eszközök kszé	152 106	437 906
Káreseményekkel kapcs. ráf.ak	75	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	9	0
Követelések elszámolt év-e	156 640	486
Építményadó	262 578	233 037
Továbbszámolt építményadó	0	-213 294
Önellenőrzési pótlék	545	0
Egyéb ráfordítások	36	3 235
	571 989	461 370

Az értékesített tárgyi eszközök (3 SPAR áruház) a 4/A pontban bemutatásra kerültek.
A továbbszámolt építményadót előző évben az értékesítés árbevétele soron jelentettük meg.

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013.	2014.
	december 31.	december 31.
Folyószámla kamat	121 337	7 372
Árfolyamnyereség	16 876	89 484
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	10 098	23 991
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	508 402	0
	656 713	120 847

A folyószámla kamatok a jelentős kamatlábcsökkenés eredményeképpen változtak.

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013. december 31.	2014. december 31.
Folyószámla kamat	2	0
Fizetett hitelkamatt	584 264	594 728
Árfolyamvesztés	357 074	1 108 200
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	5 713	0
Forward ügyletek vesztesége	888 942	0
	1 835 995	1 702 928

A jelentős árfolyamvesztés a devizás kötelezettségeken az EUR árfolyamának változásából (296,91 - 314,89) fakad.

Rendkívüli bevételek részletezése - hátrahagyott ingóságok (adatok e Ft-ban)

	2013. december 31.	2014. december 31.
Bul Travel	552	0
Alpha Kft.	115	0
JB Com Kft.	65	0
Tarsoly Ferenc	8	0
Bacsikai Ildikó	15	0
Összesen	755	0

Rendkívüli ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013. december 31.	2014. december 31.
RIÜ - Bul Travel kintlévőség	701	0
RIÜ - Bacsikai Ildikó kintlévőség	19	0
	720	0

Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)

	2013. december 31.	2014. december 31.
hozamfizetés tájékoztató szerint	0	0
	0	0

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

Tárgyévben nem történt hozamfizetés.

6. Mértégen kívüli tételek

2014.12.31-én az Alap a törvényi megfelelés miatt rendelkezik 25.000.000,- EUR le nem hívott hitelkerettel.

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

	2013. december 31.	2014. december 31.
I. Induló tőke	22 032 868	14 945 881
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	138 351 118	138 351 118
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-116 318 250	-123 405 237
II. Tőkenövekmény	8 518 627	8 872 980
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözt	-9 613 474	-13 446 668
2. Értékelési különbözet tartaléka	12 248 926	15 840 916
3. Előző évek eredménye	5 620 037	5 883 175
4. Üzleti év eredménye	253 138	595 557
Saját tőke	30 551 495	23 818 861

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

	Beszámoló 2014.12.31	Portfólió jelentés/ NEE 2015.01.05	Differencia
A. Tárgyi eszközök	48 432 003	48 432 003	0
B. Lekötött betétek	0	0	0
C. Ingatlanokészletek	0	0	0
D. Értékpapírok	847 156	847 156	0
E. Pénzeszközök	1 590 282	1 590 253	29
F. Származtatott ügyletek	0	0	0
G. Követelések/Kötelezettségek	-27 050 580	-27 378 809	328 229
Nettó eszközérték	23 818 861	23 490 603	328 258

Különbségek részletezése:**A. Tárgyi eszközök**

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

B. és E. Pénzeszközök és Lekötött betétek

A folyószámla kamatok a NEE kimutatásban 2015. január 5-ig kalkuláltak kerültek kimutatásra, az Alap beszámolójában 2014.12.31-ére került kimutatásra. Ez a számviteli/nettó eszközérték különbözetéből 29 eFt-ot tesz ki.

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

	Beszámoló	Portfólió jelentés/ NEE	Differencia
HUF 001	683 021	683 021	0
további HUF számla egyenlegek	295 029	294 897	132
EUR 003	608 225	608 225	0
további EUR számla egyenlegek	3 967	3 967	0
Kamatelhárítások	40	143	-103
Összesen differencia	1 590 282	1 590 253	29

F. Származtatott ügyletek értékelése

A származtatott ügyletek értékelési különbözetének részletezése a 4/C pontban található. Tényén végén ilyen ügylet nincs.

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 alapon nem kívánnak részt venni. Azon befektetési jegy tulajdonosoknak, akik az új zártvégű alapon továbbvizik 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 átírást azután kerülhetett sor, hogy az Alapkezelő teljesítette a törvényben és az Átalakulási Tájékoztatóban előírt feltételeket.

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

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

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

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

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

Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet)	2013.	2014.
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	96,06%	94,57%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	3,50%	5,01%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + tőrstőkéhez	61,71%	46,51%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a hosszú lejáratú kötelezettségek + saját tőkéhez	0,00%	0,00%
b/ a saját tőkéhez	0,00%	0,00%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	-33,77%	-47,70%
6. Működő tőke [eFt]	-16 720 366	-24 430 588

Budapest, 2015. április 27.



Balogh Andás

Az Alap képviselőjében



Várdai Zoltán

1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2014.
december 31.

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

94,57%	Befektetett eszköz	-	48 432 003
	<u>Összes eszköz</u>	-	<u>51 214 820</u>

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

5,01%	Forgóeszköz	-	2 565 339
	<u>Összes eszköz</u>	-	<u>51 214 820</u>

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez

46,51%	Saját tőke	-	23 818 861
	<u>Források összesen</u>	-	<u>51 214 820</u>

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HUK + törzstőkéhez
b/ a törzstőkéhez

a/	0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
		<u>Hosszú lej. köt. + Saját tőke</u>	-	<u>23 818 861</u>

b/	0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
		<u>Saját tőke</u>	-	<u>23 818 861</u>

5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

-47,70%	Működő tőke	-	-24 430 588
	<u>Források összesen</u>	-	<u>51 214 820</u>

6. Működő tőke

	Forgóeszközök	+	2 565 339
	Aktív időbeli elhatárolások	+	217 478
	Rövid lejáratú kötelezettségek	-	27 213 405
			<u>-24 430 588</u>

Budapest, 2015. április 27.

	
Balogh András	Váradai Zoltán
Az Alap képviselőjében	

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés Ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

Hosszú lejáratú hitelek
Rövid lejáratú hitelek

2013.
december 31.
0
17 526 109

2014.
december 31.
0
26 765 650

Hitelek összesen:

17 526 109

26 765 650

II. Költségek összetétele

Közüzemi díjak
Bankforgalmi jutalék
Alapkezelő költsége
Letételező költsége
Biztosítás
Kéler díj
Mérlegvizsgálat
Jagi díjak
Egyéb illetékdíjak
Könyvvizelés
Szakértői díjak, tanácsadás
Épület egyéb szolgáltatás
Üzemeltetési díj
Bérlő közvetítés
MNB felügyeleti díj
Tözsda
Reklám, hirdetés
Idegen szolgáltatás
Ingatlan értékelési díj
Ingatlan écs

Elszámolt
0
2 870
123 756
12 376
1 926
77
5 300
6 427
611
1 884
13 050
116 845
255 024
4 585
7 724
0
52 914
323
30 310
2 407 307

Pénzügyileg realizált

Elhatárolt/szállítók
0
0
11 167
1 117
0
13
5 300
5 999
0
199
465
37 675
0
2 108
1 934
0
1 491
0
2 874
0

2 972 967

Pénzügyileg realizált
0
2 870
112 589
11 259
1 926
64
0
428
611
1 685
12 585
79 170
255 024
2 477
5 790
0
51 423
323
27 436
2 407 307

Össze:

3 043 309

70 342

2 972 967

III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

Saját tőke 23 818 861

eft-ban
ill. %-ban

Vagyonelem	Irányított nyitóállomány	Irányított záróállomány	Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	1 011 147	1 590 242	6,68%
leköltött -	0	0	0,00%
Ingatlanok	47 559 667	48 432 003	203,33%
Máriássy u.	846 787	914 126	3,84%
Baja Spar (Móra F. utca)	355 104	0	0,00%
Szolnok, Fogaly u.	288 003	305 758	1,28%
Szhele Hefele M. u.	374 404	0	0,00%
Budaörs (Honda)	187 053	189 249	0,79%
Dobreceni fiók	353 026	289 069	1,21%
Könyves Kálmán Krt. (PW)	11 687 268	12 386 828	52,00%
Dombóvári fiók	103 919	108 007	0,45%
Komáromi fiók	62 351	64 238	0,27%
Balassagyarmati fiók	93 527	96 671	0,41%
Gyöngyösi fiók	106 591	112 731	0,47%
Electrolux (Erzsébet királyné útja)	594 414	625 057	2,62%
Kecskeméti fiók	410 627	431 399	1,81%
CBi Szolnok (Szandaráti)	1 719 703	1 825 417	7,66%
Dunaújvárosi fiók I.	52 654	54 468	0,23%
Dunaújvárosi fiók II.	67 891	70 229	0,29%
Andrássy úti fiók	343 822	368 106	1,55%
Celldömölki fiók	62 648	47 234	0,20%
Szentlői fiók	173 692	179 172	0,75%
Várpalotai fiók	65 023	68 331	0,29%
WP	1 324 219	1 413 856	5,94%
Jast	2 080 151	2 172 426	9,12%
Dévai Center	3 358 943	3 583 763	15,05%
BAT Log. Rakárk.	1 158 543	1 219 884	5,12%
Miskolc II. kerület	284 143	0	0,00%
MBC	1 999 689	2 140 622	8,99%
Nagykanizsai fiók	140 438	147 054	0,62%
Dana Csarnok	2 398 439	2 535 494	10,64%
Kőrösi Cs. úti fiók	118 467	122 492	0,51%
Ajkai fiók	103 622	109 582	0,46%
Opel Oster	206 352	218 849	0,92%
Erdi fiók	111 935	117 139	0,49%
Üllői úti fiók	92 339	95 412	0,40%
BCW	2 078 964	2 192 579	9,21%
Dana II.	1 059 969	1 127 306	4,73%
Terrapark	1 824 215	1 350 563	5,67%
Szinyvart	6 028 461	6 312 285	26,50%
Rózsakert	5 242 273	5 436 607	22,82%
Adott előleg	0	0	0,00%

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Értékpapírok	608 946	847 156	3,56%
RELA	608 946	847 156	3,56%
Ingaifőkészletek	43	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	43	0	0,00%
Követelések	111 116	127 941	0,54%
Aktív időbeli elhatárolás	219 031	217 478	0,91%
Származtatott ügyletek ért. kül.	0	0	0,00%
Hitelek	-17 526 109	-26 765 650	-112,37%
LRALON12712	0	0	0,00%
LRALON13587	-87 317	0	0,00%
LRALON13905	-249 920	0	0,00%
LRALON14043	0	0	0,00%
LRALON14044	0	0	0,00%
SVSLON22588	-261 281	0	0,00%
MVSLON21961	-400 038	0	0,00%
MVSLON21962	-9 501 120	0	0,00%
MVSLON21963	-2 375 280	0	0,00%
MVSLON21964	-507 082	0	0,00%
MVSLON21965	-594 881	0	0,00%
MVSLON21966	-732 204	0	0,00%
MVSLON21967	-1 686 449	0	0,00%
MVSLON21968	-1 130 537	0	0,00%
RBI hitel	0	-26 765 650	-112,37%
Egyéb kötelezettségek	-1 144 540	-447 755	-1,88%
Passzív időbeli elhatárolás	-287 806	-182 554	-0,77%
Összesen	30 551 495	23 818 861	100,00%

Budapest, 2015. április 27.

Balogh András

Az Alap képviselőjében

Váradi Zoltán

3. sz. melléklet

Cash-flow (adatok e Ft-ban)

	2013. december 31.	2014. december 31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	420 069	-2 338 491
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	-3 503 369	-2 949 156
2. Elszámolt amortizáció +	2 432 843	2 411 997
3. Elszámolt értékesítés és visszavetés +	54 312	-57 963
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-12 248 926	-15 840 916
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	12 248 926	15 840 916
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-83 715	-657 826
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-448 847	-112 692
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-27 911	41 181
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	-611 345	-213 548
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	2 970 534	-696 785
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-368 792	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	3 765	1 553
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	2 594	-105 252
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)	4 879 596	5 192 954
14. Ingatlanok beszerzése -	-145 842	-154 910
15. Ingatlanok eladása +	235 820	1 095 731
16. Befolyt bérleti díjak +	4 340 771	4 139 441
17. Értékpapírok beszerzése -	-683 221	-960 474
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	1 132 068	1 073 166
19. Kapott hozamok +	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)	-12 907 945	-2 275 368
20. Befektetési jegy kibocsátás +	11 915	0
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	-9 839 016	-10 920 181
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	-798 574	26 765 650
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-1 698 006	-17 526 109
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-584 264	-594 728
IV. Pénzeszközök változása (27-31. sorok) ±	-7 608 280	579 095

Budapest, 2015. április 27.



Balogh András

Az Alap képviselőjében



Váradi Zoltán

Portfólió jelentés

Alapadatok:

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

Forint

Tárgynap (f):	2014.12.31
Saját tőke (Ft):	23 490 602 885
Egy jegyre jutó NEE:	1,571711
Darabszám:	14 945 881 390

A fátárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

ezer Forint

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamidő	Osszeg/Érték	%
I/1.	Hitelállomány (összes):	Raiffeisen Bank International AG	359	-26 765 650	92,30
				-26 765 650	92,30
				Osszeg/Érték	%
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			-2 224 732	7,67
	Alapkezelői díj miatt			-12 453	0,04
	Letételezői díj miatt			-1 245	0,00
	Ingatlanértékelő díj miatt			-3 933	0,01
	Forgalm. ktg. miatt			0	0,00
	Közzeleteli ktg. miatt			0	0,00
	Reklám ktg. miatt			0	0,00
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			-244 353	0,85
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			-1 962 748	6,77
I/3.	Céltartalékok (összes):				
I/4.	Passzív időbeli elhalárolások (összes):			-7 697	0,03
	Hitel felhalmozott kamat			-7 697	0,03
	Kötelezettségek összesen:			-28 998 079	100

II.	ESZKOZOK	Osszeg/Érték	%		
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):	1 590 110	3,03		
	Raiffeisen Bank / EUR-003	608 223	1,16		
	Raiffeisen Bank / HUF-001	683 021	1,30		
	Raiffeisen Bank / HUF-004	27 496	0,05		
	Raiffeisen Bank / HUF-005	66 461	0,13		
	Raiffeisen Bank / HUF-006	34 780	0,07		
	Raiffeisen Bank / HUF-007	52 619	0,10		
	Raiffeisen Bank / HUF-008	54 274	0,10		
	Raiffeisen Bank / HUF-013	1 349	0,00		
	Raiffeisen Bank / HUF-014	17 046	0,03		
	Raiffeisen Bank / HUF-016	21 544	0,04		
	Raiffeisen Bank / HUF-017	14 019	0,03		
	Raiffeisen Bank / HUF-019	5 309	0,01		
	Raiffeisen Bank / EUR-020	3 967	0,01		
II/2.	Egyéb követelés (összes):	1 376 918	2,62		
	Egyéb követelés	1 376 918	2,62		
II/3.	Leköltött bankbetétek (összes):				
	Bank				
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):		0		
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):		0		
II/4.	Értékpapírok (összes):				
	Megnevezés	Devizanem	Návérték	Osszeg/Érték	%
	Befektetési jegyek (összes):			847 156	1,62
	Raif. Euró likviditási Alap	EUR	2 546	847 156	1,62

II/5.	Ingatlanok (összes)	Név	Típus	Cím	Hrsz	Beszerzési ár	Osszeg/Érték	%
II/5.1	Ingatlanok						48 432 003	92,27
	BAT PÉCS EUR	Logisztikai ingatlan	7621 Pécs, Francia u. 1.		42262/2		1 219 884	2,32
	BCW IRODAHÁZ EUR	Irodaingatlan	1113 Budapest, Nagyszállós u. 11.		4568/165		2 192 579	4,18
	BUDAPEST NISSAN EUR	Vegyés hasznosítású ingatlan	1095 Budapest, Máriássy u. 5.		38025/9/A/1, 38025/9/A/2		914 126	1,75
	DANA 1. EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 6.		5475/70		2 535 494	4,83
	DANA 2 EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 8.		5475/72		1 127 306	2,15
	DÉVAI CENTER EUR	Irodaingatlan	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.		28214/1, 28213		3 583 763	6,83
	DUNAÚJVÁROS EUR	Kereskedelmi ingatlan	2400 Dunaújváros, Vasmű u. 39.		139/2/A/9, 139/2/A/10		124 696	0,24
	ELECTROLUX	Vegyés hasznosítású ingatlan	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.		30361		625 057	1,19
	HONDA EUR	Vegyés hasznosítású ingatlan	2040 Budaörs, Törökbálinti út. 23.		4111/14		189 249	0,36
	JOST EUR	Ipari ingatlan	8200 Veszprém, Henger u. 1.		1948/7		2 172 426	4,14
	KECSKEMÉT EUR	Kereskedelmi ingatlan	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.		17/41/A/11		431 399	0,82
	MBC IRODAHÁZ EUR	Irodaingatlan	1012 Budapest, Vérmező út 4.		13969		2 140 622	4,08
	NAGYKANIZSA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 4-6. fszt.		1210/A/1		147 054	0,28
	OBI SZOLNOK EUR	Kereskedelmi ingatlan	5000 Szolnok, Felső Szandai rti 2.		19605/12		1 825 417	3,48
	OPEL OSTER EUR	Vegyés hasznosítású ingatlan	8200 Veszprém, Almádi út 21.		4277/1		218 849	0,42
	PARKWAY EUR	Irodaingatlan	1087 Budapest Könyves Kálmán körü 54-60.		38462/0/A/1-22		12 386 828	23,60
	RB ÉRD EUR	Kereskedelmi ingatlan	2030 Érd, Budai u. 22.		22552/32/A/11		117 139	0,22
	RB KOMÁROMI EUR	Kereskedelmi ingatlan	2900 Komárom, Mártírok útja 14.		530/2/A/34, 530/2/A/37		64 238	0,12
	RBH SZENTES EUR	Kereskedelmi ingatlan	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.		5262/4/A/1, 5262/4/A/2		179 172	0,34
	RBH AJKA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. fszt.		1327/A/59		109 582	0,21
	RBH ANDRÁSSY EUR	Kereskedelmi ingatlan	1061 Budapest, Andrássy út 1.		29246/0/A/5		368 106	0,70
	RBH BALASSAGYARMAT EUR	Kereskedelmi ingatlan	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17. fszt.		1585/A/3		96 671	0,18

	RBH CELLDÖMÖLK	Kereskedelmi ingatlan	9500 Celldömök, Koptik Odó u. 1/A	546/B/3 21070/A/37 21070/A/72	47 234	0,09
	RBH DEBRECEN	Kereskedelmi ingatlan	4200 Debrecen, II. ker. Bem tér 14.		289 069	0,55
	RBH DOMBÓVÁR	Kereskedelmi ingatlan	7200 Dombóvár Kassai Lajos u. 65-67.	90/5/A/4, 90/5/A/1	108 007	0,21
	RBH GYÖNGYÖS EUR	Kereskedelmi ingatlan	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1	112 731	0,21
	RBH KÖBÁNYA EUR	Kereskedelmi ingatlan	1102 Budapest, Kőrösi Csoma u. 6./A fszt.	39031/10/A/2	122 492	0,23
	RBH Lőrinc EUR	Kereskedelmi ingatlan	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	95 412	0,18
	RBH VÁRPALOTA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	68 331	0,13
	RÓZSAKERT EUR	Kereskedelmi ingatlan	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-7B.	12583/9/A/1-7 12583/10/A/5-7 12583/10/A/10	5 436 607	10,36
	SPAR SZOLNOK EUR	Kereskedelmi ingatlan	5000 Szolnok, Széchenyi krt. 2.	8902/1	305 758	0,58
	SZINVAPARK EUR	Kereskedelmi ingatlan	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125 4214/11/A/1. 4214/11/A/2. 4214/11/A/3. 4214/11/A/4. 4214/11/A/5. 4214/11/A/6	6 312 285	12,03
	TERRAPARK1 EUR	Irodaindó	2040 Budaörs, Puskás Tivadar u.	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	1 350 563	2,57
	WESTPOINT EUR	Irodaindó	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1. 25136/0/A/2	1 413 856	2,69
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				0	0
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):				242 496	0,46
			RAIA EUR [50A012] Folyószámla felhalmozott kama		7	0,00
			RAIA HUF [50A011] Folyószámla felhalmozott kama		136	0,00
			Bérelti díj követelés		242 353	0,46
II/6.	Származtatott ügyletek ártékkelési különbözete:				0	0
Eszközök összesen:					52 488 683	100

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

Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

	Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
Bérelti szerződésből adódó követelések, amelyek a NEÉ-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFA-val növelten kerültek kimutatásra, illetve a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérelti díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	24 532	227 454	-202 922
Követelésbehajtó cég lévesen levonta az összeget, amely a nettó eszközértékben nem került bemutatásra	0	0	0
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási keretként, várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-209 571	209 571
A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-204 646	204 646
Üzemeltetőivel kapcsolatos elszámolásokból eredő nettó követelés, amely a többérlős ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a befőtől várható bevételeket tartalmazza. A különbség a forduiónap utáni elszámolásokból erednek, amelyeket a NEÉ nem tartalmaz.	380 939	308 609	72 330
ÁFA követelés/kötelezettség	-107 430	-5 469	-101 961
A nettó eszközértékben csak a pénzügyileg rendezett vevő/ szállító tételek áfa tartalma szerepel, míg a számviteli beszámolóban az áfa teljesítési elven kerül bemutatásra. Az Üzemeltető által kiszámlázott, de még el nem számolt üzemeltetési költséghez kapcsolódó áfa a NEÉ-ben nincs benne. Elhatárolásként, követésként a NEE-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós beírt díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.	0	0	0
Az évek között áthúzódó ingatlan értékesítések miatt vevőtől kapott EUR előleget és annak év végi átértékelését a számviteli beszámoló tartalmazza, a nettó eszközérték viszont csak az ingatlanok kikerülésekor fogja.	-48 430	-186 909	138 479
Szállítói kötelezettségek A beszámolóban a nyílt 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 2014-ben érkezett, míg a NEÉ kimutatásban csak 2013.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbséget okoz, hogy a NEÉ kimutatásban ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség tételei, ami egyéb ok (pl. továbbátszámlázás) miatt függő tételként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (tehát a beszámolóban nem szerepel nyílt szállítóként).	-241 446	-232 453	-8 993

90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékesítést az Alap.

90 napon túli követelés értékvesztése

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./ NEE	Differencia
Kaució	-298 920	-298 864	-56
A bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamata között lehet eltérés a fordulónap és a NEE publikálása között eltelt időszak miatt.			
Építményadó követelés/kötelezettség	15 403	-3 613	19 016
2014-ben az építményadó módosításra került, de a 2015.01.05-i NEE még nem tartalmazza.			
Hitel kötelezettség	-26 768 949	-26 773 347	4 398
Az eltérés a hitelkamatok 2014. január 2-i NEE kalkulálásából fakad.			
Fordult szállítók	109	0	109
A beszámolóban a követelés soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban nem.			
Fordult vevők	-6 388	0	-6 388
A beszámolóban a kötelezettség soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban nem.			
Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél	-27 050 580	-27 378 809	328 229

Budapest, 2015. április 27.



Balogh András
Az Alap képviselőjében

Váradai Zoltán

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

Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerületési érték:	Kum.É.cs 2013	Kum.É.cs 2014	É.cs 2014	K.sz.É.	Ingatlan ért. 2014.12.31	Ért. kül.
Máriássy u.	280 500 000	826 310 248	0	1 106 810 248	-451 389 357	-492 539 613	-41 150 256	614 270 635	914 125 670	299 855 035
Szolnok, Fogoly u.	60 282 000	181 324 500	0	241 606 500	-101 010 360	-110 076 585	-9 066 225	131 529 915	305 758 190	174 228 275
Budaörs (Honda)	77 559 648	231 823 915	0	309 383 563	-112 916 068	-124 247 254	-11 331 186	185 136 309	189 248 890	4 112 581
Debreceni fiók	0	337 896 001	0	337 896 001	-101 368 800	-118 263 600	-16 894 800	219 632 401	289 069 020	69 436 619
Könyves Kálmán Krt. (PW)	1 422 789 402	14 604 073 104	0	16 026 862 506	-3 564 299 994	-4 293 971 361	-729 671 367	11 732 891 145	12 386 827 929	653 936 784
Dombóvári fiók	0	93 484 000	0	93 484 000	-28 390 963	-33 065 163	-4 674 200	60 418 837	108 007 271	47 588 434
Komáromi fiók	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	-12 928 684	-14 862 688	-1 934 004	28 115 168	64 237 560	36 122 392
Balassagyarmati fiók	1 929 305	46 128 071	0	48 057 376	-23 038 833	-25 345 237	-2 306 404	22 712 139	96 671 230	73 959 091
Gyöngyösi fiók	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	-28 416 967	-31 322 977	-2 906 010	33 255 023	112 730 620	79 475 597
Electrolux (Erzsébet királyné)	56 409 202	558 765 384	0	615 174 586	-253 441 460	-281 131 282	-27 689 822	334 043 304	625 056 650	291 013 346
Kecskeméti fiók	0	324 302 300	0	324 302 300	-153 461 660	-169 676 775	-16 215 115	154 625 525	431 399 300	276 773 775
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 142 328 450	0	1 347 331 450	-522 942 988	-580 059 411	-57 116 423	787 272 039	1 825 417 330	1 058 145 291
Dunaujvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-33 671 676	-36 871 174	-3 199 498	27 118 792	54 467 468	27 348 676
Dunaujvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-31 771 361	-34 790 871	-3 019 510	25 599 325	70 228 972	44 629 647
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-85 494 569	-93 606 219	-8 111 650	68 626 781	368 106 410	299 479 629
Cellődomolki fiók	0	84 768 000	0	84 768 000	-25 801 986	-30 040 386	-4 238 400	54 727 614	47 233 500	-7 494 114
Szentesi fiók	0	168 150 000	0	168 150 000	-67 779 741	-76 187 241	-8 407 500	91 962 759	179 172 410	87 209 651
Várpalotai fiók	0	57 330 541	0	57 330 541	-26 799 933	-29 666 460	-2 866 527	27 664 081	68 331 130	40 667 049
WP	160 144 635	1 557 195 672	0	1 717 340 307	-655 409 781	-732 724 198	-77 314 417	984 616 109	1 413 856 100	429 239 991
Jost	104 045 598	1 765 504 521	0	1 869 550 119	-748 396 529	-836 425 158	-88 028 629	1 033 124 961	2 172 426 110	1 139 301 149
Dévai Center	289 995 458	2 956 189 899	0	3 246 185 357	-1 189 536 377	-1 336 769 378	-147 233 001	1 909 415 979	3 583 763 090	1 674 347 111
BAT Log. Raktárk.	162 628 045	1 463 652 403	0	1 626 280 448	-622 553 520	-695 736 140	-73 182 620	930 544 308	1 219 883 860	289 339 552
MBC	227 353 875	2 261 261 612	0	2 488 615 487	-890 009 686	-1 002 340 091	-112 330 405	1 486 275 396	2 140 622 220	654 346 824

Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerületési érték:	Kum.É.cs 2013	Kum.É.cs 2014	É.cs 2014	K.sz.É.	Ingatlan ért. 2014.12.31	Ért. kül.
Nagykanizsai fiók	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-40 936 447	-45 576 082	-4 639 635	57 526 918	147 053 630	89 526 712
Dana Csarnok	312 651 565	2 092 844 377	0	2 405 495 942	-736 809 420	-841 451 639	-104 642 219	1 564 044 303	2 535 494 280	971 449 977
Kőrösi Cs. úti fiók	16 117 750	73 709 750	0	89 827 500	-30 036 480	-33 721 968	-3 665 488	56 105 532	122 492 210	66 386 678
Ajkai fiók	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-39 824 399	-44 768 268	-4 943 869	65 095 482	109 581 720	44 486 238
Opel Oster	43 491 590	418 203 506	0	461 695 096	-156 367 528	-177 188 987	-20 821 459	284 506 109	218 848 550	-65 657 559
Érdi fiók	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-38 607 015	-43 778 215	-5 171 200	73 981 785	117 139 080	43 157 295
Üllői úti fiók	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-39 888 036	-45 306 396	-5 418 360	75 101 604	95 411 670	20 310 066
BCW	230 190 164	2 306 087 012	0	2 536 277 176	-845 823 436	-960 662 457	-114 839 021	1 575 614 719	2 192 579 070	616 964 351
Dana II.	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	-322 222 230	-368 041 713	-45 819 483	721 444 230	1 127 306 200	405 861 970
Terrapark	370 319 406	3 567 024 255	0	3 937 343 661	-1 220 082 177	-1 398 433 390	-178 351 213	2 538 910 271	1 350 563 211	-1 188 347 060
Színvapork	142 800 000	4 566 981 969	0	4 709 781 969	-2 145 889 010	-2 373 142 632	-227 253 622	2 336 639 337	6 312 284 941	3 975 645 604
Rózsakert	0	4 861 358 589	0	4 861 358 589	-2 314 621 482	-2 557 046 723	-242 425 241	2 304 311 866	5 436 607 339	3 132 295 473
Összesen	4 395 735 980	48 249 962 453	0	52 645 698 433	-17 661 938 953	-20 068 837 732	-2 406 898 779	32 576 860 701	48 432 002 831	15 855 142 130


 Balogh András
 Városi Zoltán
 Az Alap képviselőjében

Budapest, 2015. április 27.

Raiffeisen Ingatlan Alap

Üzleti jelentése a 2014. évi üzleti évről

Piaci környezet

A hazai pénz- és állampapírpiac

A hazai pénz- és állampapírpiacra is jelentős befolyással volt a tavalyi évben fennmaradt globális „laza” monetáris kondíciós környezet, amelyet az amerikai jegybanknak számító FED, az Európai Központi Bank és a japán Bank of Japan is biztosított a tőkepiacok számára. Hazánk állampapírpiacát már 2013-ban is segítette a likviditásbőség, hiszen a Magyar Állam által kibocsátott papírok elvárt hozamai folyamatosan csökkentek, amely trend nem változott meg tavaly sem. A 2014-es évben ugyan a FED a likviditásbőséget okozó QE3 programjának keretösszegét az előzetes tervek alapján fokozatosan csökkentette és az év végére le is állította, de eközben az EKB és a BoJ újabb és újabb stimulusokat biztosított a piacok számára.

A hazai események közül fontos kiemelni, hogy a Magyar Nemzeti Bank 2014 első félévben is folytatta azt a jegybanki politikát - hasonlóan a nemzetközi trendekhez - amivel lazábbá tette a hazai monetáris feltételeket. Fontos kiemelni, hogy a monetáris tanács a kamatdöntő üléseken minden hónapban az alapkamat csökkentése mellett tette le a voksát egészen júliusig. Az irányadó ráta mértéke 2,10% lett a hetedik hónap végére, majd december végéig már nem változott. A hazai jegybank ezen felül még további eszközöket is bevetett, hiszen áprilisban bemutatta új programját, melynek lényeges pontja volt, hogy az MNB az egyik legfontosabb monetáris eszközét megváltoztatta. A jegybank 2014. augusztus 1-től kezdődően a kéthetes kötvénye helyett betétet kínál, és a betétet ettől az időponttól kezdve csak a hazai székhellyel rendelkező pénzintézetek használhatják, míg a külföldivel rendelkezők nem. Az MNB vezetése azt várta ettől, hogy a felesleges piaci likviditás majd a magyar állampapírokat fogja választani, hiszen azok továbbra is likvidek maradnak (míg a betét nem az). Az MNB ráadásul kamatcsere ügyletekkel (swap) is segítette az átterelést, hogy a leendő befektetőnek a hosszabb állampapíroknál keletkező kamatkockázatát mérsékelje. Azóta kiderült, hogy a program jelentős hatással bírt a hazai állampapír piacra, hiszen a bevezetés után a rövid futamidejű papíroknak jelentősen az alapkamat alá süllyedt az elvárt hozama, és ez az év végéig így is maradt.

A költségvetési hiány alakulása az előző évhez hasonló folyamat szerint zajlott, azaz a kormányzat az év során mindig hangsúlyozta, hogy a költségvetés hiányát GDP 3% alá szorítja, amely végül meg is valósult.

Az Államadósság Kezelő Központ tavalyi kommunikációja is egyértelmű volt a céljait illetően, melyek többek között az adósság szerkezetének átalakítását jelentette a GDP-hez mért arányának csökkentése mellett. Az átalakítás célja a devizaadósság arányának csökkentése, illetve a hazai finanszírozási ráta növelése. Ezt segítette a fent már említett új MNB program is, továbbá a kifejezetten a lakosságnak szóló, és általában a piac felett árazott állampapírok kibocsátása is.

Az év második felében a régiós kockázatok jelentek meg, hiszen az ukrán keleti határnál kialakuló konfliktus esetleges eskalációja komoly kockázatot jelentett a térség eszközüpiacaira is.

A másik fontos eseménysor a piacra vonatkozóan inkább pozitív kockázatokot jelentett, miszerint az Európai Központi Bank folyamatosan lebegtette a saját QE programja beindításának lehetőségét, ami végül a tavalyi évben nem történt meg.

A hazai állampapír piac teljesítményét leíró MAX index első félévben elért 8%-os emelkedése jól mutatja a hazai kötvénypiac erejét, illetve a második féléves 4,24%-os növekedéssel pedig ugyan kisebb ütemű, de további javulást mutatott. Az éven belüli papírok átlagos teljesítményét mutató RMAX index is relatíve jól szerepelt, hiszen 3,31%-os erősödést tudott felmutatni az év során.

A teljes évről elmondható, hogy a támogató nemzetközi környezet, a javuló hazai makroadatok és az MNB monetáris feltételeken könnyítő politikájának köszönhetően a magyar kötvénybefektetések esetén mind a hosszabb, mind a rövidebb futamidejű állampapírokkal jelentős hozamokat lehetett elérni.

	Időszaki változás			Értéke a negyedév végén	
	MAX	MAXC	RMAX	EUR HUF	Alapkamat
2014. Q1	1,56%	1,33%	0,88%	307,06	2,60%
2014. Q2	6,34%	5,38%	1,03%	310,19	2,30%
2014. első félévi változás	8,00%	6,78%	1,93%		
2014. Q3	0,40%	0,47%	0,90%	310,36	2,10%
2014. Q4	3,83%	3,30%	0,45%	314,89	2,10%
2014. második félévi változás	4,24%	3,79%	1,35%		
2014. évi változás	12,58%	10,83%	3,31%		

forrás: MNB, ÁKK

A nemzetközi kötvénypiac

A nemzetközi kötvénypiacok 2014-es teljesítménye tekintetében elsődleges tényezők voltak azok a hírek, amelyek az amerikai központi banknak számító FED quantitative easing 3 (QE3) programjáról szóltak. A QE3 2012. szeptember 13-án indult el, és a szűkítésére vonatkozó utalásokról szóló tudósítások először 2013 májusában jelentek meg, de a tényleges szigorításra először csak 2014. januárban került sor. A 2014-es évben folyamatos volt az amerikai program szűkítése, azonban a vásárolt állam- és jelzálogpapírok keretösszeg csökkentéseinek híre, illetve ténye sem váltotta ki a kötvénypiacokból azt a reakciót, amitől az elemzők és a befektetők korábban tartottak. A nemzetközi kötvénypiacon, beleértve a fejlett és a fejlődő piacokat egyaránt, egy-két kivételtől eltekintve töretlen volt az erősödés. A program leállítása azért sem okozott komolyabb viharokat a nemzetközi kötvénypiacon, mivel az Európai Központi Bank az év második felében folyamatosan azt kommunikálta, hogy bármikor bevezetheti a saját QE programját, amelyre a piac az amerikai program helyettesítő eszközeként tekintett. Az EKB elnök nyilatkozataiban folyamatosan arra tett utalást, hogy készen állnak az amerikai eszközvásárlásokhoz hasonló program elindítására. Az EKB ugyan bevezetett likviditásösztönző lépéseket (pl.: kamatsökkentés, célzott hitelprogramok a bankok számára a piacinál alacsonyabb kamatokkal, eszköz-fedezetű kötvények vásárlása), de az eurózóna tagjai által kibocsátott állampapír vásárlásokra az év során nem került sor.

Az USA és az EU kötvénypiacain is megfigyelhető volt, hogy egyre kisebbé vált a hosszabb futamidejű papírok elvárthozam előnye, azaz egyre kisebb lett a különbség a rövid és a hosszabb futamidőre kapott hozamok között.

A fejlett gazdaságok 10 éves futamidejű kötvényeit vizsgálva megállapítható, hogy a portugál és a spanyol 10 éves futamidejű állampapírok hozamesése volt a legmeredekebb 2014-ben. A portugál 10 éves papír elvart hozama azért is érdekes, hiszen az USA 10 éves kötvényének a hozama alig volt alacsonyabb az év végén (2,7% körül mozgott a portugálé, míg az amerikaié 2,2%), pedig a két állam közötti kockázati megítélésben jelentős a különbség. Sőt, néhány évvel ezelőtt még Európa perifériáján elhelyezkedő államok pénzügyi gondjairól volt hangos a finanszírozási piac. A spanyol papír 10 éves hozama pedig a tavalyi év végére még alacsonyabb is lett (1,61%), mint az amerikai 10 éves államkötvény elvárthozama. Európában egész évben a hozamok csökkenése volt a jellemző, feltételezhetően az egyre lazább monetáris környezetnek. A likviditásbőség globálisan nem csak a FED, vagy az EKB részéről érkezett, hanem a Japán jegybank is hasonló eszközöket használt 2014-ben, amit már előző év februárja óta végez. A cél ott is hasonló, hiszen az ázsiai ország gazdaságában is inflációt szeretnének gerjeszteni, és érdemi növekedési ütemet elérni a GDP-ben. A japán 10 éves állampapír árfolyama is folyamatosan javult az év során és az elvart hozama az év végére 0,33%-on alakult ki.

A hazai ingatlanpiac

A 2014-es év ingatlanpiaci folyamatai

Stabilizáció jellemezte a 2014-es évet. Az üresedési ráták régóta nem látott mértékben csökkentek, fejlesztési aktivitás az irodapiacon ismét aktívabb, míg a befektetők érdeklődése újra Magyarország felé fordult, amellet, hogy a helyi befektetői kör jelenléte a piacon tovább erősödött.

Befektetési piacon 2014 több aktivitást mutatott, mint az előző évek, néhány nagyobb tranzakcióval és számos kis értékű adásvétellel a befektetési volumen 480 millió eurót tett ki, 70%-kal meghaladva a 2013-as szintet. Saját tulajdonra vásárolt ingatlan tranzakciók 50 millió euró értékben keltek el, míg nem tradicionális befektetési és opportunista tranzakciók 69 millió eurós volument képviseltek 2014-ben. A piaci bérleti díjon bérbeadott ingatlanok esetében elérhető bruttó kezdeti hozamok kiskereskedelmi és iroda ingatlanok esetében 7,0-7,25%, ipari, logisztikai ingatlanok esetében valamivel 9,0% körül állnak.

Az irodapiacon az új iroda kínálat 65 500 négyzetméterrel nőtt, ez a szint viszont még mindig távol van nem csak a rekord évektől, de a 10 éves átlagtól is. Az építés alatt álló fejlesztések nagy része a Váci útra koncentrálódik. A kereslet újabb rekord szintet ért el, a szerződeshosszabbítások felelnek a piaci részesedés közel 50%-ért. Az állami szektor nem csak a befektetések terén erősítette piaci pozícióját, hanem a bérroda piacon is aktív szereplőnek számított, számos több ezer négyzetméteres tranzakció köthető az állami szférához. Az üresedési ráta 2 százalékponttal csökkent, így elérte a 16%-ot 2014 végére. Jelenleg 524 300 négyzetméter irodaterület áll üresen, mely a bérbeadható állomány 20%-a.

Az ipari és logisztikai piacon továbbra is alacsony a fejlesztési aktivitás, számos fejlesztés van tervszalon egy nagyobb előbérleti vagy BTS szerződésre várva. Az új kínálat 18 900 négyzetmétert tett ki 2014-ben, amely 25%-kal maradt el az 5 éves átlagtól. 386 000 négyzetmétert adtak bérbe 2014-ben, ami 55%-os növekedést jelent a múlt évhez képest és 29%-os emelkedést az 5 éves átlaghoz viszonyítva. Szerződeshosszabbítások feleltek a bérbeadás 44%-ért. A logisztikai szektor továbbra is a legaktívabb szereplő a piacon. Az ipari ingatlanok üresedési rátája 2008 óta most a legalacsonyabb, 2014 év végén 15,7%-ot tett ki. Közel 290 000 négyzetméternyi terület áll üresen.

A kiskereskedelmi piacot az újra pozicionálás jellemezte, számos top bevásárlóközpontban történtek átalakítások, bérloői mixben bekövetkezett jelentősebb módosítások. A nagyobb nemzetközi márkák a bővülések helyett az egységeik megújítására helyezték a fő hangsúlyt. Új márkák piacra érkezése korlátozott volt, és 2015-ben sem várható jelentős új keresletnövekedés. A Pepco jelentette be piacra lépését, az Euronics tovább terjeszkedést tervez, a Baumax kivonult a piacról. A vasárnapi zárások következményeként elsőként a Tesco jelentette be néhány üzletének bezárását.

Mérleg fordulónapja utáni események

A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig nem következtek be olyan egyéb lényeges események, amelyek jelentős változást idéztek volna elő, vagy lényegesen befolyásolták volna a vállalkozás életét.

Az Alap 2013. április 2.-val átalakult nyilvános nyílt végű ingatlan alappá. Az Alapkezelő elsődleges célja az ingatlan portfólió optimalizálása és ütemezett, menedzselt értékesítése a Befektetők számára elérhető lehető legkedvezőbb értékesítési feltételek mellett. E cél megvalósulásának támogatása érdekében az Alapkezelő az Alap Befektetési Jegyeinek folyamatos forgalmazása során az „A”, „B”, és „C” sorozatú Befektetési Jegyek mennyiségére felső korlátot (forgalmazási maximum) állapított meg.

Az Alapkezelő a 2014-es évben előkészítette a 2014. évi XVI. Törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról c. jogszabály (Kbftv.) által előírt az Alap tájékoztatójához és kezelési szabályzatához szükséges változtatásokat, illetve megküldte a Felügyeletnek az Alap módosított tájékoztatóját és kezelési szabályzatát, amelyeket a Felügyelet jóváhagyott a 2015-ös évben. Az Alapkezelő megküldte megfelelésről szóló nyilatkozatát a Magyar Nemzeti Bank részére a 2014-es év közepén. A nyilatkozattal 2014. július 22. napjától az Alapkezelő olyan alternatív befektetési alapkezelőnek (ABAK) minősül, amely kizárólag alternatív befektetési alapokat, azaz ÁÉKBV-nek nem minősülő kollektív befektetési formákat kezel. Az Alapkezelő a megfelelés érdekében a Kbftv. és az ABAK-rendelet (a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete) által megkövetelt új szabályzatokat (Javadalmazási Politika, Értékelési Politika, Átvilágítási Politika) megalkotta, a törvényi változásokat az Üzletszabályzatán is átvezette.

A 2015. december 30-án lejáró hitelek várhatóan meghosszabbításra kerülnek.

Budaöest, 2015-04-27



Balogh András Váradi Zoltán
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.