



**Független könyvvizsgálói jelentés  
a Raiffeisen Ingatlan Alap  
2015. december 31-i  
éves jelentéséről**





## Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves jelentés





KPMG Hungária Kft.  
Váci út 31.  
H-1134 Budapest  
Hungary

Tel.: +36 (1) 887 71 00  
Fax: +36 (1) 887 71 01  
E-mail: info@kpmg.hu  
Internet: kpmg.hu

## Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2015. évi éves jelentés I., II., III., IV., V., VI., VII., VIII., XI., XII., XIII. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban „számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

*A vezetés felelőssége az éves jelentésért*

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel, az abban szereplő számviteli információknak a magyar számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

*A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk ennek az éves jelentés számviteli információinak, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek 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 jelentésben szereplő számviteli információk mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves jelentés számviteli információiban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentésben szereplő számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentésben szereplő számviteli információk 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 értékelését.

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



### *Vélemény*

Véleményünk szerint a Raiffeisen Ingatlan Alap 2015. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a magyar számviteli törvényben foglaltakkal, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

### *Egyéb kérdések*

Könyvvizsgálatunk kizárólag a fent felsorolt számviteli információkra vonatkozott.

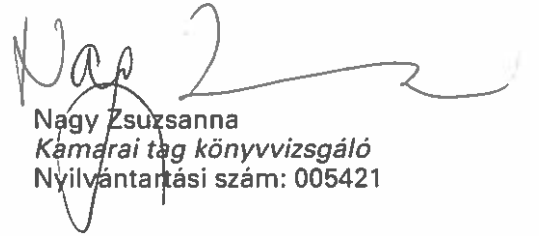
Budapest, 2016. április 26.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202



Henye István  
*Partner*



Nagy Zsuzsanna  
*Kamara*i tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 005421

*Raiffeisen Ingatlan Alap*  
**Éves jelentés 2015.**

## I. A Raiffeisen Ingatlan Alap általános információk

### 1. Alapadatok

Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
Lajstrom száma:	1211-04
Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Könyvvizsgáló neve:	KPMG Hungária Kft., Nagy Zsuzsanna
Székhelye:	1134 Budapest, Váci út 31.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.
Székhelye:	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
Típusa:	nyilvános nyílt végű ingatlan alap
Elszámolás napja:	T+1 napon
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlanokba fektető alap
Futamideje:	határozatlan

### 2. Az Alap stratégiája

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 kivzetését, 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 kivzetésének alapját képező Átalakulási Tájékoztató és Átalakulási Hirdetmény közzétételét.

Az Alapkezelő elsődleges célja az ingatlan portfólió optimalizálása és ütemezett, menedzselte értékesítése a Befektetők számára elérhető lehető legkedvezőbb értékesítési feltételek mellett. Az Alapkezelő a nyílt végűvé átalakulás napját követően az ingatlan értékesítések befolyt, újabb ingatlan vásárlásra nem fordított és hozamként ki nem fizetett ellenértékét, valamint a befolyt bérleti díjaknak az Alap működéséhez (hiteltörlesztés, díjfizetés, felújítás, stb.) fel nem használt értékét alacsony kockázatú eszközökben (elsősorban banki betétben és állampapírban) tartja. Mivel az Alap befektetési korláttal rendelkező ingatlan befektetési alap, az Alapkezelő élve a jogszabályban nyújtott lehetőséggel, az egy ingatlan összes eszközön belüli megszerzési maximális arányát 100%-ban határozza meg. Az Alapkezelő az Alap nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének maximum 60 százaléka erejéig élni fog a kormányrendelet által biztosított hitelfelvételi lehetőséggel. Az Alapkezelő nem tekinti elsődleges céljának az Alap deviza kockázatának semlegesítését.

### 3. Az Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása

	Árfolyam változás	Árfolyam <sup>***</sup>	Nettó eszközérték <sup>***</sup>	A ref. Index hozama
2015.12.31	5,11%	1,651596 Ft	22 789 201 486 Ft	-
2014.12.31**	13,69%	1,571258 Ft	23 483 841 211 Ft	-
2013.12.31	10,58%	1,382096 Ft	30 451 538 531 Ft	3,80%
2012.12.28*	0,21%	1,249893 Ft	36 944 043 059 Ft	1,73%
2011.12.30	7,99%	1,886446 Ft	55 759 109 935 Ft	4,96%
2010.12.31	9,39%	1,746864 Ft	51 633 370 936 Ft	6,67%
2009.12.31	-1,65%	1,596861 Ft	47 199 611 885 Ft	-0,56%
2008.12.31	-4,46%	1,623573 Ft	47 651 141 256 Ft	-0,16%
2007.12.31	7,78%	1,699442 Ft	91 553 717 201 Ft	7,79%
2006.12.29	8,24%	1,576713 Ft	122 530 792 867 Ft	7,54%
2005.12.30	10,45%	1,456706 Ft	91 949 464 026 Ft	9,01%
2004.12.31	13,75%	1,318926 Ft	26 121 231 021 Ft	12,60%
2003.12.31	12,65%	1,159508 Ft	17 972 255 406 Ft	10,36%

\* Az Alap 2012. június 21-én hozamot fizetett, a kifizetett hozam mértéke befektetési jegyenként 0,6428 forint volt. A táblázatban szereplő 2012. évi hozamadat a kifizetett hozammal korrigált teljesítmény.

\*\*Az Alap nem követ referencia indexeket 2013.04.02.-át követően.

\*\*\*Az időszak utolsó munkanapjára közzétett hivatalos árfolyam és nettó eszközérték

Az árfolyamváltozás százalékos mértéke a befektető által elérhető vagyonnövekedést mutatja be, amennyiben a teljes évben megtartotta befektetését. A fenti hozamok nem jelentenek garanciát a jövőre nézve és nincsenek összefüggésben az alap jövőbeni hozamaival. A közölt hozam adatok nominálisak és az adott naptári évre vonatkoznak.

## II. Vagyonkimutatás

### BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2015.01.05.

Instrumentum	Devizane	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Ingatlanok</b>				<b>48 432 002 831</b>	<b>206,18</b>
<b>Átruházható értékpapírok</b>				<b>847 156 046</b>	<b>3,61</b>
RELA	EUR	HU0000708508	2 545 594	847 156 046	3,61
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>1 291 389 311</b>	<b>5,50</b>
Folyószámla - EUR				608 232 676	2,59
Folyószámla - HUF				683 156 635	2,91
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>2 248 193 505</b>	<b>9,57</b>
Egyéb követelések				2 248 193 505	9,57
<b>Összes eszköz</b>				<b>52 818 741 693</b>	<b>224,85</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-29 328 138 808</b>	<b>-124,85</b>
Egyéb kötelezettségek				-2 554 791 454	-10,88
Hitel - EUR	EUR			-26 765 650 000	-113,94
Hitel kamat - EUR	EUR			-7 697 354	-0,03
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>23 490 602 885 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>14 945 881 390</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,571711 HUF</b>	

**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE  
2016.01.04.**

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Ingatlanok</b>				<b>46 282 611 629</b>	<b>202,61</b>
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>503 056 308</b>	<b>2,20</b>
Folyószámla - EUR	EUR			2 837 318	0,01
Folyószámla - HUF	HUF			500 218 990	2,19
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>2 222 197 989</b>	<b>9,73</b>
Egyéb követelések				2 222 197 989	9,73
<b>Összes eszköz</b>				<b>49 007 865 926</b>	<b>214,54</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-26 165 095 650</b>	<b>-114,54</b>
Egyéb kötelezettségek				-2 801 574 573	-12,26
Hitel EUR	EUR			-23 358 752 000	-102,26
Hitel kamat EUR	EUR			-4 769 077	-0,02
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>22 842 770 276 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>13 798 293 974</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,655478 HUF</b>	

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

*Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)*

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2015.01.05-én	14 945 881 390
2015. évben eladott befektetési jegyek	0
2015. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 147 587 416
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.01.04-én	13 798 293 974
Portfolió összesített nettó eszközértéke 2016.01.04-én	22 842 770 276
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2016.01.04-én	1,655478



## IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Egyéb átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>22 842 770 276</b>	<b>100,00</b>

2015-ben az Alap ingatlanokon és likvid eszközökön (látraszóló számlán elhelyezett banki betét) felül kizárólag a fenti táblázatban feltüntetett átruházható értékpapírok kategóriába sorolt nyílt végű befektetési alap (Raiffeisen Euró Likviditási Alap - RELA) befektetési jegyeit tartalmazta.

Az alap 2013. április 02-i hatállyal nyílt végű, határozatlan futamidejű alappá alakult. Az alap nyílt végűvé történő átalakulása lehetőséget biztosított az Alapkezelő számára, hogy tovább működtesse az alapot a kedvezőbb értékesítési feltételek kialakulásáig. Az Alap átalakulást követő stratégiájának célja tehát az ingatlanportfólió fokozatos, menedzselt leépítése. Az ingatlanok összértéke 153,8 millió euró volt a 2014 év utolsó napján. 2015-ben sem változott az ingatlanportfólió, melynek összértéke december végén 147,8 millió euró volt. A portfólió 2015 végén látott értékcsökkenésének oka a 2015 decemberében végrehajtott ütemezett átértékelés volt.

2015. év első félévének stagnálása mellett a második félévben a növekvő kereslet jellemezte a bérbeadási tevékenységet, melynek köszönhetően mind az iroda, mind a kereskedelmi ingatlanok vonatkozásában növelni tudtuk a bérbeadottságot. A portfólió legértékesebb elemében, a Parkway irodaházban a MÁV tovább növelte a bérbe vett területét, ezzel a bérbeadottság ennél az ingatlannál elérte a 95,9 %-ot. Az ipari portfólió továbbra is 100 %-osan bérbeadott, 2015-ben egy jelentősebb szerződéskötés történt, a veszprémi ipari csarnok szerződését 2029-ig hosszabbítottuk meg. Bár az év utolsó negyedében a bankfiókhálózat 16 eleméből 7 visszaadásra került, de még így is összességében a teljes portfólió bérbeadottsági szintje 87,1 %-ra nőtt.

## V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2015	Nagyságrend: e Ft
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>6 034 820</b>
Közvetített szolgáltatások értéke	1 521 663
Egyéb értékesítés bevétele	180 650
Parkolási díjbevétele	129 196
Kapott bérleti díj	4 130 210
Továbbszámlázott építményadó	0
Marketing díjbevétele	50 667
Készlet értékesítés bevétele	22 434
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>60 624</b>
Értékesített tárgyi eszközök bev.	0
Káreseményekkel kapcs. bev.	1 137
Követelések értékeszt. visszaír.	56 065
Egyéb bevételek	3 422
<b>ELÁBÉ</b>	<b>1 521 663</b>
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>253 908</b>
Folyószámla kamat	6 048
Lekötött betét kamata	0
Egyéb kapott kamat	0
Árfolyamnyereség	207 741
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	40 119
Forward ügyletek árfolyamnyer. e	0
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>452 899</b>
Folyószámla kamat	0
Fizetett hitelkamat	366 446
Árfolyamvesztés	15 573
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	70 880
Forward ügyletek vesztesége	0
<b>A működési költségek</b>	<b>3 012 088</b>
Nyomatványok	3
Bankforgalmi jutalék	1 242
Alapkezelő költsége	93 463
Letétkezelő költsége	9 346
Biztosítás	1 502
Kéler díj	77
Mérlegvizsgálat	4 750
Könyvvezetés	6 757
Jogi díjak	2 873
Szakértői díjak, tanácsadás	9 957
Egyéb illetékdíjak	1 260
Épület egyéb szolgáltatás	100 962
Üzemeltetési díj	267 169
Bérlő közvetítés	4 193
Felügyeleti díj	5 844
WARP díj	60
Reklám, hirdetés	56 272
Idégen szolgáltatás	363
Ingatlan értékesítési díj	30 200
Ingatlan écs	2 415 795
Egyéb eszközök écs	0

<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>50 984</b>
Értékesített tárgyi eszközök kszá	0
Kéresemányekkel kapcs. ráf. ok	25
MNB Különadó	11 082
Leírt követelések	22 551
Építményadó	255 962
Továbbszámlázott építményadó	-238 765
Önellenőrzési pótlék	13
Egyéb ráfordítások	116
<b>Rendkívüli bevételek</b>	<b>0</b>
<b>Rendkívüli ráfordítások</b>	<b>0</b>
<b>Fizetett, fizetendő hozamok</b>	<b>0</b>
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>1 311 718</b>
<b>Felasztott jövedelem</b>	<b>0</b>
<b>Újra befektetett jövedelem</b>	<b>1 311 718</b>
<b>Értékpapírok értékkülönbözete</b>	<b>0</b>
<i>Befektetési jegyek</i>	0
- kamatokból, osztalékból	0
- egyéb	0

Tőkeszámla változásai 2015. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)

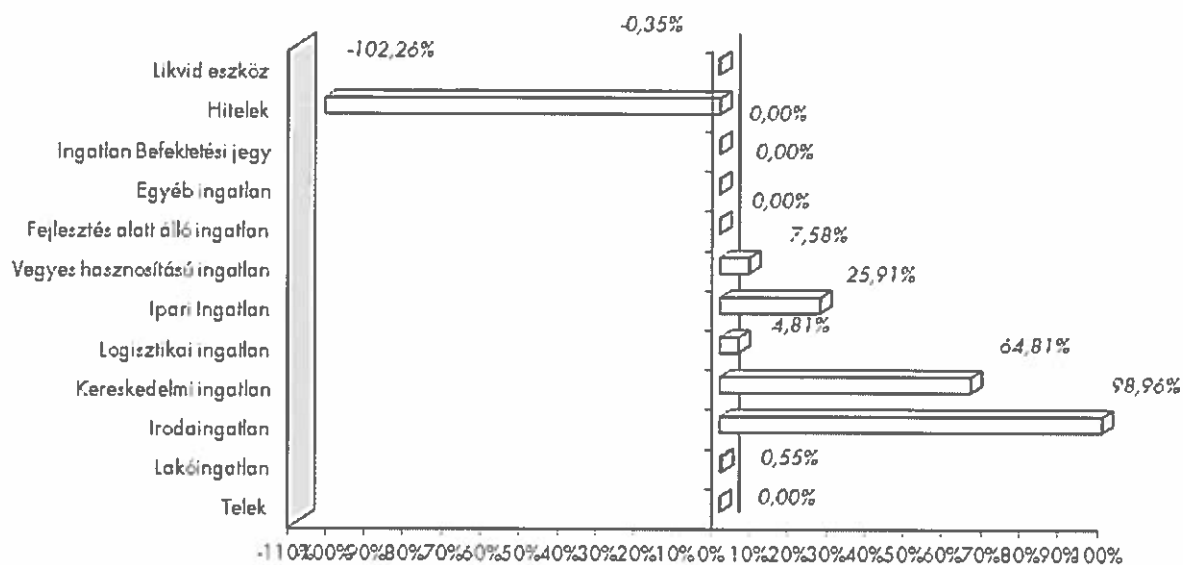
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
<b>Készpénz</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Bankbetétek</b>	<b>1 590 242</b>	<b>821 579</b>	<b>3,53%</b>
lejtőtől ~	0	0	0,00%
<b>Ingtatlanok</b>	<b>48 432 003</b>	<b>46 282 612</b>	<b>198,99%</b>
Máriássy u.	914 126	768 710	3,30%
Szolnok, Fogoly u	305 758	239 850	1,03%
Budaörs (Handa)	189 249	175 034	0,75%
Debreceni fiók	289 069	236 092	1,02%
Könyves Kálmán Krt. (PW)	12 386 828	12 396 421	53,30%
Dombóvári fiók	108 007	53 857	0,23%
Komáromi fiók	64 238	61 685	0,27%
Balassagyarmati fiók	96 671	86 734	0,37%
Gyöngyösi fiók	112 731	110 844	0,48%
Electrolux (Erzsébet királyné útja)	625 057	615 907	2,65%
Kecskeméti fiók	431 399	421 773	1,81%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 825 417	1 808 894	7,78%
Dunaújvárosi fiók I.	54 468	52 110	0,22%
Dunaújvárosi fiók II.	70 229	67 189	0,29%
Andrássy úti fiók	368 106	368 855	1,59%
Celldömölki fiók	47 234	41 958	0,18%
Szentesi fiók	179 172	95 188	0,41%
Várpalotai fiók	68 331	38 514	0,17%
WP	1 413 856	1 337 022	5,75%
Ist	2 172 426	2 304 250	9,91%
Déval Center	3 583 763	3 523 539	15,15%
BAT Log. Raktárk.	1 219 884	1 097 799	4,72%
MBC	2 140 622	2 117 004	9,10%
Nagykanizsai fiók	147 054	143 722	0,62%
Dana Csarnok	2 535 494	2 496 506	10,73%
Körösi Cs. úti fiók	122 492	105 835	0,46%
Ajkai fiók	109 582	107 713	0,46%
Opel Oster	218 849	172 216	0,74%
Érdi fiók	117 139	114 289	0,49%
Üllői úti fiók	95 412	91 744	0,39%
BCW	2 192 579	1 896 255	8,15%
Dana II.	1 127 306	1 117 212	4,80%
Terrapark	1 350 563	1 335 144	5,74%
Szinvapark	6 312 285	5 340 888	22,96%
Rózsakert	5 436 607	5 341 859	22,97%
Adott előleg	0	0	0,00%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
<b>Értékpapírok</b>	<b>847 156</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
RELA	847 156	0	0,00%
<b>Ingtalankészletek</b>	<b>0</b>	<b>244</b>	<b>0,00%</b>
közvetített szolgáltatás	0	244	0,00%
<b>Követelések</b>	<b>127 941</b>	<b>52 742</b>	<b>0,23%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>217 478</b>	<b>124 760</b>	<b>0,54%</b>
<b>Származtatott ügyletek ért. kül.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
<b>Hitelek</b>	<b>-26 765 650</b>	<b>-23 358 752</b>	<b>-100,43%</b>
RBI hitel	-26 765 650	-23 358 752	-100,43%
<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>-447 755</b>	<b>-494 589</b>	<b>-2,13%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>-182 554</b>	<b>-169 438</b>	<b>-0,73%</b>
<b>Összesen</b>	<b>23 818 861</b>	<b>23 259 158</b>	<b>100,00%</b>

## VI. Származtatott ügyletek

Az Alap 2015. december 31-én származékos pozícióval nem rendelkezett.

## VII. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2016.01.04.):



**Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:**

Hitel

A hitel lehívásának napja: 2014.12.29.

A kölcsön lejáratára: 2016.01.29.

A kölcsön aktuális összege: 23.358.752.000,-Ft

A kölcsön kamata: változó

## VIII. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási időtáv
BAT PÉCS	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2	Logisztikai ingatlan	7 709	7709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.	4568/165	rodáingatlan	5 007	5007	2005	2006	Hosszú táv
DANA I	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	ipari ingatlan	15 135	15135	2005	2006	Hosszú táv
DANA II	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72	ipari ingatlan	6 290	6290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	rodáingatlan	9 920	9920	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaujváros, Vasmű út. 39.	139/2/A/9, 139/2/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
ELECTROLUX	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	30361	Vegyeshasznosítású ingatlan	3 001	3001	1993	1994	Hosszú táv
HONDA	2040 Budaörs, Törökbalinti út. 23.	4111/14	Vegyeshasznosítású ingatlan	834	834	2004	2004	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/7	ipari ingatlan	17 922	17922	2005	2006	Hosszú táv
RB KECSKEMET	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.	17/41/A/11	Kereskedelmi ingatlan	779	779	2002	2003	Hosszú táv
PARKWAY	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-60.	38462/0/A/1-22	rodáingatlan	28 262	26334	2007	2009	Hosszú táv
MBC	1012 Budapest, Vérmazó út 4.	13969	rodáingatlan	5 187	5 187	2000	2002	Hosszú táv
NISSAN	1095 Budapest, Máriássy u. 5.	38025/9/A/1, 38025/9/A/2, 38025/9/A/3	Vegyeshasznosítású ingatlan	4 144	4144	2000	2000	Hosszú táv
OBI	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.	19605/12	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10196	2004	2005	Hosszú táv
OPEL OSTER	8200 Veszprém, Almádi út 21.	4277/1	Vegyeshasznosítású ingatlan	2 171	2171	1994	1996	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. fszt.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	Kereskedelmi ingatlan	195	195	2000	2000	Hosszú táv
RB DOMBÓVÁR	7200 Dombóvár Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4, 90/5/A/1	Kereskedelmi ingatlan	220	220	2005	2005	Hosszú táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai út. 22.	22552/32/A/11	Kereskedelmi ingatlan	334	334	2005	2005	Hosszú táv
RB KOMÁROM	2900 Komárom, Mártírok útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37	Kereskedelmi ingatlan	259	259	2007	2007	Hosszú táv
RB SZENTES	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.	5262/4/A/1, 5262/4/A/2	Kereskedelmi ingatlan	468	468	2001	2001	Hosszú táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Hosszú táv
RB CELLDÖMÖLK	9500 Celldömölk, Koplik Odó u. 1/A	546/B/3	Kereskedelmi ingatlan	184	184	2006	2006	Hosszú táv
RB BGYARMAT	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17. fszt.	1585/A/3	Kereskedelmi ingatlan	251	251	2004	2004	Hosszú táv
RB DEBRECEN	4200 Debrecen, II. ker. Bem tér 14.	21070/A/37, 21070/A/72	Kereskedelmi ingatlan	671	671	2007	2007	Hosszú táv
RB GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RB LŐRINC	1181 Budapest, Lili út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB KÖBÁNYA	1102 Budapest, Körösi Csoma út. 6/A fszt.	39031/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	231	231	2006	2006	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 4-6. fszt.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
RÓZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1, 12583/9/A/2, 12583/9/A/3, 12583/9/A/4, 12583/9/A/5, 12583/9/A/6, 12583/9/A/7, 12583/10/A/5, 12583/10/A/6, 12583/10/A/7, 12583/10/A/10	Kereskedelmi ingatlan	7 431	7426	1997	1998	Hosszú táv
SPAR SZOLNOK	5000 Szolnok, Széchenyi krt. 2.	8902/1	Kereskedelmi ingatlan	1 500	1500	1999	1999	Hosszú táv
SZINVAPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsáinszky 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	Kereskedelmi ingatlan	19 023	19023	2000	2001	Hosszú táv
TERRAPARK	2040 Budaörs, Puskás Tivadar u.	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	rodáingatlan	7 288	7165	1997	1997	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	rodáingatlan	3 454	3454	1998	1999	Hosszú táv

**Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2014. december 31. (adatok Forintban)**

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		126 680 247	0	0	126 680 247
Irodaingatlan		23 068 211 620	0	0	23 068 211 620
Kereskedelmi ingatlan		5 895 937 382	10 338 783 372	0	16 234 720 754
Logisztikai ingatlan		0	1 219 883 860	0	1 219 883 860
Ipari ingatlan		0	5 835 226 590	0	5 835 226 590
Vegyes hasznosítású ingatlan		1 728 431 210	218 848 550	0	1 947 279 760
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
<b>Összesen</b>		<b>30 819 260 459</b>	<b>17 612 742 372</b>	<b>0</b>	<b>48 432 002 831</b>

**Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2015. december 31. (adatok Forintban)**

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		125 968 176	0	0	125 968 176
Irodaingatlan		22 605 385 279	0	0	22 605 385 279
Kereskedelmi ingatlan		5 782 324 416	9 021 300 318	0	14 803 624 734
Logisztikai ingatlan		0	1 097 798 720	0	1 097 798 720
Ipari ingatlan		0	5 917 968 000	0	5 917 968 000
Vegyes hasznosítású ingatlan		1 559 650 720	172 216 000	0	1 731 866 720
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
<b>Összesen</b>		<b>30 073 328 591</b>	<b>16 209 283 038</b>	<b>0</b>	<b>46 282 611 629</b>

**Adatok: 2015. december 31. illetve 2015.**

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2015.	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2015.	Fajlagos bérleti díjbevétel 2015.	Fajlagos ingatlan értékek 2015.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	1 719 780	USD	n.a.	1,37%	n.a.	n.a.	-0,57%
Irodaingatlan	1 820 561 496	HUF	78%	8,05%	31 902	382 377	-2,50%
Kereskedelmi ingatlan	1 445 627 697	HUF	89%	9,77%	33 159	339 517	-9,37%
Logisztikai ingatlan	135 277 170	HUF	100%	12,32%	17 548	142 405	-10,72%
Ipari ingatlan	643 527 649	EUR	100%	10,87%	16 355	150 405	0,61%
Vegyes hasznosítású ingatlan	142 999 748	HUF, EUR	60%	8,26%	14 089	170 627	-11,21%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>4 189 713 539</b>						<b>-4,98%</b>

\* A törvény előírása alapján számolt piaci érték változás a fejlesztés alatt álló ingatlan év végi – a fejlesztések folyamatos megvalósulása miatt az év során jelentősen emelkedő – értékében bekövetkezett értékcsökkenést a fejlesztés év eleji értékére vezíti, felnyitva annak hatását.

	2014	2015
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	206,18%	202,61%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	3,95 év	4,12 év
Bérlők, vevők száma	243	237
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,49	1,53
Tőkeáttétel*	-113,97%	-102,28%

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

Adatok Ft-ban	2014	2015
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	657 825 821	0
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	70 002 125	0
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	0	0
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	218 846 770	180 649 639
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0	0
Ingatlan üzemeltetési költségek	567 376 131	595 370 430
Ingatlan közmű költségek	599 038 946	564 575 792
Ingatlan karbantartási költségek	233 254 993	234 923 453
Ingatlan biztosítási költségek	1 926 439	1 501 741
Ingatlanadók	233 036 957	255 961 911
Ingatlan értékbecslési költségek	30 309 500	30 199 500
Ingatlanügynöki jutalékok	4 814 741	4 193 225
Jogi költségek	6 426 719	2 873 126
Bankköltségek	2 869 793	1 242 092
Kamatköltség	0	0

## IX. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

A társaság tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében jelentős változás 2015-ben nem következett be, új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított. A Társaság igazgatóságának és felügyelő bizottságának összetételében több változás történt az időszak során, hiszen 2015.03.11-i hatállyal Radovan Dunajsky lett az igazgatóság új tagja, míg 2015.06.30-i hatállyal Balogh András távozott a cég igazgatóságából, és ezzel egy időben megvált vezérigazgatói tisztségétől is. Az Alapkezelő új vezérigazgatója Bálint Attila lett 2015.10.05-i hatállyal, aki a Felügyeleti bizottságban ellátott feladatait ugyanezzel a nappal Molnár Gergelynek adta át. A két időpont között Ralf Cymanek látta el a vezérigazgatói feladatokat ideiglenes jelleggel. Devics Éva felügyelő bizottsági tagja 2015.06.30-i hatállyal szűnt meg.

2015-ben az Alapkezelő egy új alapot indított (FWR Titánium Euró Alapok Alapja), amit kifejezetten a Friedrich Wilhelm Raiffeisen ügyfélkörének alkotott meg. A Társaság az év utolsó napján húsz befektetési alapot kezelt. Az év folyamán az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya csökkent, a 2014. év végi 190 milliárd forintos állomány egy év leforgása alatt 164,7 milliárd forintra mérséklődött. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2,87%-ra csökkent a 2014. év végi 3,57%-ról.

## X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

### 1. A 2015 ingatlanpiaci folyamatai

2015 első felében tovább erősödött a hazai ingatlanpiac. Az üresedési ráták régóta nem látott szintet értek el, a fejlesztési aktivitás az irodapiacra ismét aktívabb, míg a befektetők érdeklődése újra Magyarország felé fordult néhány nagyobb tranzakciót eredményezve. Tovább erősödött a befektetési piac, 2015-ben 30%-kal haladta meg a 2014-es éves szintet. Összesen 810 millió euró értékben történt tranzakció a hazai piacon. A legnagyobb részesedés az irodapiachoz köthető, 415 millió eurót fektettek budapesti irodákba. A legnagyobb tranzakció a West End Business Center és Duna Tower eladása volt. Ezt követte 23%-os részesedéssel a kiskereskedelmi ingatlanpiac 188 millió euró összértékben melynek része volt a Mom Park bevásárlóközpont eladása. A piaci bérleti díjon bérbeadott ingatlanok esetében elérhető bruttó kezdeti hozamok kiskereskedelmi és iroda ingatlanok esetében 7,0-7,25%, ipari, logisztikai ingatlanok esetében 8,75% körül állnak.

Az irodafejlesztési piacon is tapasztalható az általános fellendülés. 2015-ben összesen 51 000 négyzetméterrel bővült a kínálat. Közel 200 000 négyzetméter van jelenleg fejlesztés alatt, aminek közel 70%-a már bérbe van adva. Megjegyzendő, hogy a tervezett éves fejlesztési szintek a következő két évben még mindig távol vannak nem csak a rekord évektől, de a 10 éves átlagtól is. A kereslet újabb rekord szintet ért el, 538 000 négyzetméter adtak bérbe, amely 15,6%-kal haladta meg a 2014-es szintet. Szerződés hosszabbítások



feleltek a bérbeadás 31%-ért. Az üresedési ráta 12,1%-ra csökkent, a spekulatív iroda állományra vetítve 15,2%-on áll. A Váci úti alpiacon továbbra is átlag feletti az üresedési ráta, Dél-Budán pedig a legalacsonyabb, 6,4%-kal. Átlagos kínálati bérleti díj nem változott jelentősen, de egyes esetekben már emelkedés tapasztalható a limitált kínálat miatt, jelenleg 11-13 euró/m<sup>2</sup>/hó szinten áll. A belvárosi prime ingatlanok esetében pedig 18-20 euró között mozog.

A teljes budapesti modern spekulatív ipari ingatlanállomány 39.340 négyzetméterrel bővült és elérte a 1 881 650 négyzetmétert. A Budapesti Szabadkikötőben az Ekol Logistics számára átadtak egy 5 000 négyzetméteres raktárt, továbbá egy 34 340 négyzetméteres bérbeadott ingatlan is bekerült az állományba, miután a cseh háttérű CTP ingatlanfejlesztő megvásárolta azt. Az üresedési ráta folyamatos csökkenése nem torpant meg, az ingatlanállomány csupán 10,6%-a üres, 2007 óta tapasztalt legalacsonyabb szintet érte el így az üresedési ráta. Az erősödő kereslet 353 220 négyzetméter bérbeadást eredményezett. A logisztikai szektor továbbra is a legaktívabb szereplő a piacon. Big box, kínálati díjak 3,25 - 3,80 euró/m<sup>2</sup>/hónap városi logisztika kínálati bérleti díjai 4,0 és 5,0 euró közötti szinten mozognak.

A kiskereskedelmi piacon sem történt jelentős fejlesztés, néhány nagyobb budapesti bevásárlóközpont fejlesztését ugyan bejelentették, de aktív építkezés nem indult még el. Az újra-pozicionálás továbbra is jellemző a piacon, mind a tulajdonosok, mind a bérlők részéről. Jelentős kereslet aktivitás volt tapasztalható a prime bevásárló utcák és bevásárlóközpontban. A fővároson kívül visszafogottabb a kereslet. A limitált minőségi kiskereskedelmi terület nehezíti a kereslet jelentős bővülését, új márkák megjelenését a hazai piacon. A bérleti díjak a budapesti top bevásárlóközpontokban 50 és 70 euró/m<sup>2</sup>/hónap között mozognak, más budapesti ingatlanok esetén ez a szint 20-30%-kal alacsonyabb.

## 2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

A felügyelet 2015 elején hagyta jóvá azokat az Alapkezelő által 2014-ben elkészített változásokat az Alap tájékoztatójára és kezelési szabályzatára vonatkozóan, amelyeket a 2014. évi XVI. Törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról c. jogszabály (Kbtv.) írt elő. Az alapok aktuális tájékoztatója és kezelési szabályzata megtekinthető az Alapkezelő honlapján ([alpok.raiffeisen.hu](http://alpok.raiffeisen.hu)), a Raiffeisen Bank honlapján ([www.raiffeisen.hu](http://www.raiffeisen.hu)), és a Felügyelet által üzemeltetett honlapon ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)).

Az MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-620/2015 határozatában engedélyezte az Alap tájékoztatójának frissítését, illetve a kezelési szabályzat értékelési politikát és az alapot terhelő díjakat és költségeket bemutató fejezeteinek változtatásait. Lényegi változás az Alap kezelési szabályzat módosításának esetében, hogy a teljes nettósított kockázati kitettségre vonatkozó limit 200%-ra módosul.

## 3. Hozamfizetés

Az Alap 2015-ben hozamot nem fizetett.

# XI. Az ABAK által az adott időszakra kifizetett javadalmazás

## 1. Az ABAK alkalmazottainak bruttó javadalmazásának teljes összege a 2015-es évre szólóan, rögzített és változó bontásban

	2015. év
Rögzített jövedelem összesen:	187 693 000 Ft
Változó jövedelem összesen:	Nem ismert*
Kedvezményezetttek száma:	29 fő

\* az adott időszakra szóló változó javadalom még nem volt meghatározva az éves jelentés készítésének időpontjában.

**2. Az ABAK ügyvezetőinek és azon munkavállalóinak, akik az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak, bruttó javadalmazásának teljes összege a 2015-es időszakra szólóan**

	2015. év
ABAK ügyvezetőinek javadalma összesen:	55 176 000 Ft
Az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolóknak a javadalma összesen:	52 658 000 Ft

***XII. Az ABA nem likvid eszközeinek aránya, kezelése, likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodások, az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek***

**Az ABA nem likvid eszközeinek aránya és kezelése, likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodások**

Az Alap 2009-es átalakulását követően az RBI Csoport jelentős tulajdonosává vált az Alapnak, a lakossági befektetők aránya pedig 1% közelébe csökkent. A Kezelési Szabályzat 43.1 pontja szerinti forgalmazási maximum és a 41.1 szerinti belépési limit bevezetésével új Befektetők megjelenése limitált. Az Alapkezelő, figyelembe véve az RBI Csoport elkötelezettségét is, éppen ezért az Alap likviditási kockázatának kezelése érdekében csak a lakossági Befektetők alacsony arányának megfelelő likvid eszközt tart folyamatosan az Alapban, ami elsősorban betétet és likviditási alapok befektetési jegyét jelenti. Az Alapkezelő – a Kbtv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett – a DTZ Hungary Kft-t bízta meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a DTZ Hungary Kft-re, mint ún. külső, független Értékelőre ruházta át. Az Alap egyéb eszközeinek és kötelezettségeinek tekintetében az értékelési funkciót az Alapkezelő maga látja el.

**Az ABA aktuális kockázati profilja**

Kockázati profil: 4

A fenti kockázati besorolás alapjául szolgáló szintetikus mutató az alap heti hozamainak ingadozását veszi alapul az elmúlt öt évre vonatkozóan. Az alap kockázat/nyereség profil szerinti 4. kategóriába történő besorolása összefüggésben van azzal, hogy az ingatlan piacokat időről időre nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik.

***XIII. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások, a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege***

**a) A teljes nettósított kockázati kitétségre vonatkozó limit:**

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

**b) Az Alap teljes nettó kockázati kitettsége 2015.12.31-én: 100%**

**c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2015.12.31-én: 99,68%**

Budapest, 2016.04.26.



Bálint Attila Váradi Zoltán

az Alap képviselőjében