



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



Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves jelentés

Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő részére

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2014. évi éves jelentésében található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

A vezetés felelőssége az éves jelentésért

Az Raiffeisen Befektetési Alapkezelő 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 letétkelője 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 mérlegetjük, hogy olyan könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény


Véleményünk szerint az a Raiffeisen Ingatlan Alap 2014. 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 letétkelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

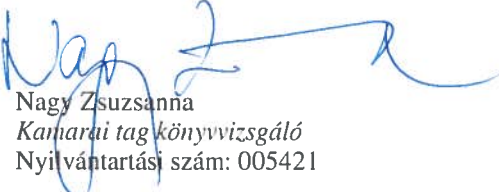
Egyéb kérdések

Könyvvizsgálatunk kizárólag a fent felsorolt számviteli információkra vonatkozott.

Budapest, 2015. április 27.

KPMG Hungária Kft.
Nyilvántartási szám: 000202


Robert Stölinger
Partner


Nagy Zsuzsanna
Kari tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005421

Raiffeisen Ingatlan Alap
Éves jelentés 2014.

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 kivezetését, 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 kivezetésének alapját képező Átalakulási Tájékoztató és Átalakulási Hirdetmény közzétételét.

Az Alapkezelő elsődleges célja az ingatlan portfólió optimalizálása és ütemezett, menedzselt 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***	Nettó eszközérték***	A ref. Index hozama
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 2014.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Ingatlanok				47 559 667 311	156,30
Atruházható értékpapírok				608 945 828	2,00
RELA	EUR	HU0000708508	1 949 550	608 945 828	2,00
Banki egyenlegek				749 301 370	2,46
Folyószámla - EUR	EUR			184 588 024	0,61
Folyószámla - HUF	HUF			564 713 346	1,86
Egyéb eszközök				2 429 704 918	7,99
Egyéb követelések	HUF			2 429 704 918	7,99
Kötelezettségek				-20 920 103 071	-68,75
Egyéb kötelezettségek	HUF			-3 303 092 643	-10,86
Hitel - EUR	EUR			-17 526 108 875	-57,60
Hitel kamat - EUR	EUR			-90 901 553	-0,30
Nettó eszközérték				30 427 516 356 HUF	
Unitok száma				22 032 868 373	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,381006 HUF	

**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE
2015.01.05.**

Instrumentum	Devizane	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Ingatlanok				48 432 002 831	206,18
Átruházható értékpapírok				847 156 046	3,61
RELA	EUR	HU0000708508	2 545 594	847 156 046	3,61
Banki egyenlegek				1 291 389 311	5,50
Folyószámla - EUR				608 232 676	2,59
Folyószámla - HUF				683 156 635	2,91
Egyéb eszközök				2 248 193 505	9,57
Egyéb követelések				2 248 193 505	9,57
Összes eszköz				52 818 741 693	224,85
Kötelezettségek				-29 328 138 808	-124,85
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
Nettó eszközérték				23 490 602 885 HUF	
Unitok száma				14 945 881 390	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,571711 HUF	

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

Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2014.01.02-án	22 032 868 373
2014. évben eladott befektetési jegyek	-
2014. évben visszaváltott befektetési jegyek	7 086 986 983
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2015.01.05-én	14 945 881 390
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2015.01.05-én	23 490 602 885
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2015.01.05-én	1,571711

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				0	0,00
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				847 156 046	3,61
RELA	EUR	HU0000708508	2545594	847 156 046	3,61
Nettó eszközérték				23 490 602 885	100,00

2014-ben és az időszak végén 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, mivel az ingatlan portfólió értékesítésére a zárt végű működés végéig (2013. április 02.) nem nyílt lehetőség. Az Alap nyílt végűvé történő átalakulása lehetőséget biztosított viszont az Alapkezelő számára, hogy tovább működtesse az Alapot kedvezőbb értékesítési feltételek kialakulásáig. Az Alap átalakulást követő stratégiájának célja az ingatlanportfólió fokozatos, menedzselt leépítése. Az Alapkezelő az időszak során folyamatosan folytatott tárgyalásokat az ingatlan portfólió értékesítéséről, új tranzakcióra azonban nem került sor. Az ingatlanok összértéke 153,8 millió euró volt 2014 végén.

2014-ben kisebb iroda illetve kereskedelmi bérlemények bérbeadása mellett a lejáró bérleti szerződések meghosszabbítása jellemezte a bérbeadási tevékenységet, ezzel növelve portfólió szinten a bérleti szerződések átlagos lejáratí idejét. A portfólió legértékesebb elemében, a Parkway irodaházban a MÁV tovább növelte a bérbe vett területét, ezzel a bérbeadottság az év végére elérte a 94,7 %-ot. Az Ingatlan Alap portfóliójában található egyéb irodaházak illetve bevásárlóközpontokban az esetleges bérleti szerződések megszűnése esetén az év második felében az üres területek feltöltésre kerültek, ennek köszönhetően az átlagos bérbeadottság nem változott.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2014	Nagyságrend: eFt
Értékesítés nettó árbevétele	5 992 384
Közvetített szolgáltatások értéke	1 485 777
Egyéb értékesítés bevétele	218 847
Parkolási díjbevétele	97 766
Kapott bérleti díj	4 139 441
Továbbszámlázott építményadó	0
Marketing díjbevétele	50 553
Készlet értékesítés bevétele	0
Egyéb bevételek	1 174 998
Értékesített tárgyi eszközök bev.	1 095 732
Káreseményekkel kapcs. bev.	8 562
Követelések értékveszt. visszaír.	57 963
Egyéb bevételek	12 741
ELÁBÉ	1 485 065
Pénzügyi műveletek bevételei	120 847
Folyószámla kamat	7 372
Lekötött betét kamata	0
Egyéb kapott kamat	0
Árfolyamnyereség	89 484
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	23 991
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 702 928
Folyószámla kamat	0
Fizetett hitelkamat	594 728
Árfolyamvesztés	1 108 200
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	0
Forward ügyletek vesztesége	0
A működési költségek	3 043 309
Közüzemi díjak	0
Bankforgalmi jutalék	2 870
Alapkezelő költsége	123 756
Letétkezelő költsége	12 376
Biztosítás	1 926
Kéler díj	77
Mérlegvizsgálat	5 300
Könyvvizsgálás	1 884
Jogi díjak	6 427
Szakértői díjak, tanácsadás	13 050
Egyéb illetékdíjak	611
Épület egyéb szolgáltatás	116 845
Üzemeltetési díj	255 024
Bérlő közvetítés	4 585
Felügyeleti díj	7 724
Tőzsde	0
Reklám, hirdetés	52 914
Idégen szolgáltatás	323
Ingatlan értékbecslési díj	30 310
Ingatlan écs	2 407 307
Egyéb eszközök écs	0

Egyéb ráfordítások	461 370
Értékesített tárgyi eszközök kszé	437 906
Káreseményekkel kapcs. ráf.ok	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	0
Követelések elszámolt év-e	486
Építményadó	233 037
Továbbszámlázott építményadó	-213 294
Önellenőrzési pótlék	0
Egyéb ráfordítások	3 235
Rendkívüli bevételek	0
Rendkívüli ráfordítások	0
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	595 557
Felosztott jövedelem	0
Újra befektetett jövedelem	595 557
Értékpapírok értékkülönbözete	22 263
<i>Befektetési jegyek</i>	22 263
- kamatokból, osztalékból	0
- egyéb	22 263

Tőkeszámla változásai 2014. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	1 011 147	1 590 242	6,68%
lekötött -	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, Fagoly u.	288 003	305 758	1,28%
Sz hely Hefe le M. u.	374 404	0	0,00%
Budaörs (Honda)	187 053	189 249	0,79%
Debreceni 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%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	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%
Cellőmölki fiók	62 648	47 234	0,20%
Szentesi fiók	173 692	179 172	0,75%
Várpalotai fiók	65 023	68 331	0,29%
WP	1 324 219	1 413 856	5,94%
Jost	2 080 151	2 172 426	9,12%
Dévai Center	3 358 943	3 583 763	15,05%
BAT Log. Raktárk.	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%
Érdi 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%
Színvápark	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	Megoszlás
Értékpapírok	608 946	847 156	3,56%
RELA	608 946	847 156	3,56%
Ingatlankészletek	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%

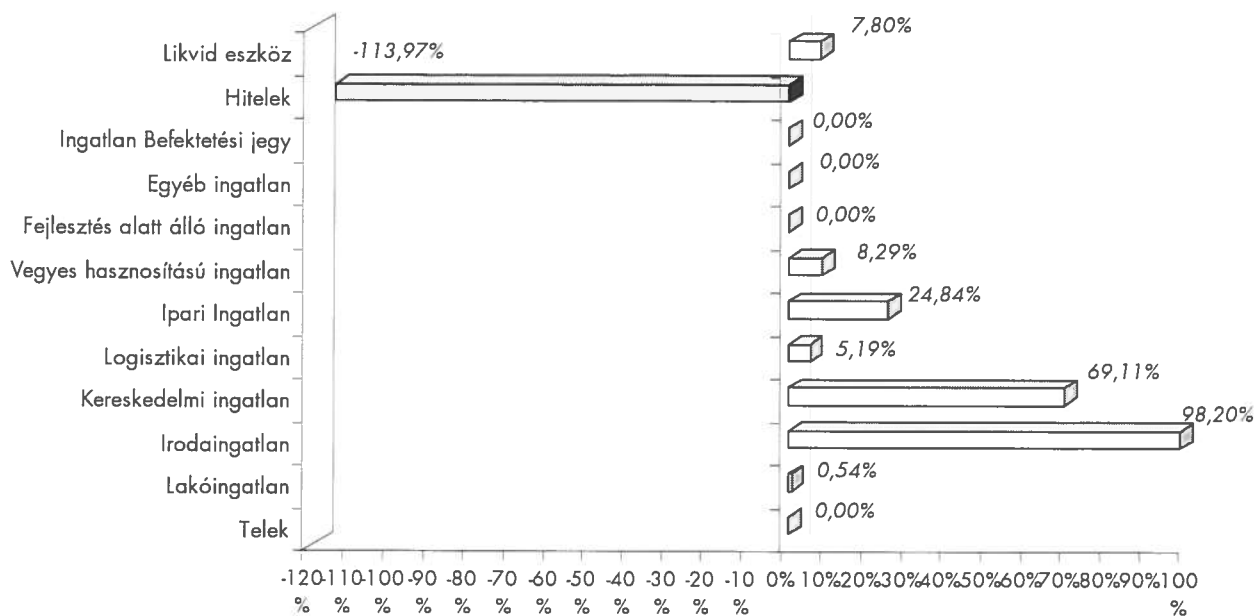
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Hitelek	-17 526 109	-26 765 650	-112,37%
LRALON12712	0	0	0,00%
LRALON13587	-87 317	0	0,00%
LRALON13905	-249 920	0	0,00%
LRALON14043	0	0	0,00%
LRALON14044	0	0	0,00%
SVSLON22588	-261 281	0	0,00%
MVSLON21961	-400 038	0	0,00%
MVSLON21962	-9 501 120	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%

VI. Származtatott ügyletek

Az Alap 2014. december 31-én származékos pozícióval nem rendelkezett.

VII. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2015.01.05.):



Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:

Hitel

A hitel lehívásának napja: 2014.12.29.

A kölcsön lejáratára: 2015.12.30.

A kölcsön aktuális összege: 26.765.650.000,-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	Irodaingatlan	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	Irodaingatlan	9 920	9920	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaújváros, 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	Vegyes hasznosítású ingatlan	3 001	3001	1993	1994	Hosszú táv
HONDA	2040 Budaörs, Törökbálinti út. 23.	4111/14	Vegyes hasznosítású 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	Irodaingatlan	28 262	26334	2007	2009	Hosszú táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	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	Vegyes hasznosítású 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	Vegyes hasznosítású ingatlan	2 171	2171	1994	1996	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fsz.	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 Celldömök, Koptik 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, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB KŐBÁNYA	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-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	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	Irodaingatlan	7 288	7165	1997	1997	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 454	3454	1998	1999	Hosszú táv

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2013. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		119 446 893	0	0	119 446 893
Irodaingatlan		22 273 297 471	0	0	22 273 297 471
Kereskedelmi ingatlan		5 677 453 638	10 957 760 460	0	16 635 214 098
Logisztikai ingatlan		0	1 158 542 820	0	1 158 542 820
Ipari Ingatlan		0	5 538 559 140	0	5 538 559 140
Vegyés hasznosítású ingatlan		1 628 254 439	206 352 450	0	1 834 606 889
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		29 698 452 441	17 861 214 870	0	47 559 667 311

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
Vegyés 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
Összesen		30 819 260 459	17 612 742 372	0	48 432 002 831

Adatok: 2014. december 31. illetve 2014.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevételek, Ft 2014.	Nettó* bérleti díjbevételek devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2014.	Fajlagos bérleti díjbevételek 2014.	Fajlagos ingatlan értékek 2014.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	1 554 780	USD	n.a.	1,23%	n.a.	n.a.	5,71%
Irodaingatlan	1 810 926 138	HUF	77%	7,85%	31 733	390 206	3,19%
Kereskedelmi ingatlan	1 465 436 337	HUF	92%	9,03%	33 613	372 339	-2,73%
Logisztikai ingatlan	129 898 500	HUF	100%	10,65%	16 850	158 242	5,25%
Ipari Ingatlan	624 390 677	EUR	100%	10,70%	15 869	148 302	5,26%
Vegyés hasznosítású ingatlan	128 482 416	HUF, EUR	59%	6,60%	12 658	191 850	5,09%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	4 160 688 847						1,49%

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

	2013	2014
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	156,30%	206,18%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	4,75 év	3,95 év
Bérlők, vevők száma	270	243
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,33	1,49
Tőkeáttétel*	57,90%	-113,97%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2013	2014
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	83 715 330	657 825 821
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	18 094 430	70 002 125
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztése	-367 821 940	0
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	3 936 586	218 846 770
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0	0
Ingatlan üzemeltetési költségek	574 705 015	567 376 131
Ingatlan közmű költségek	668 923 082	599 038 946
Ingatlan karbantartási költségek	224 445 775	233 254 993
Ingatlan biztosítási költségek	1 904 141	1 926 439
Ingatlanadók	262 578 002	233 036 957
Ingatlan értékbecslési költségek	32 217 500	30 309 500
Ingatlanügynöki jutalékok	7 418 988	4 814 741
Jogi költségek	4 891 852	6 426 719
Bankköltségek	643 089	2 869 793
Kamatköltség	2 359	0

IX. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében jelentős változás nem következett be 2014-ben, új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított. A Társaság igazgatóságának összetételében azonban történt változás, 2014.03.05-i hatállyal Horváth Krisztina már nem tagja az igazgatóságnak. A fenti dátummal a központi ügyintézési hely címe is megváltozott, az új cím 1158 Budapest, Késmárk utca 11-13 lett.

A 2014-es évben az Alapkezelő új alapot nem indított, miközben két határozott futamidejű alapja (Raiffeisen TOP8 Tőkevédett Származtatott Alap, Raiffeisen Földünk Értékei 2 Tőkevédett Származtatott Alap) lejárt. A Társaság december végén így tizenkilenc befektetési alapot kezel. Az év folyamán az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya némileg csökkent, a 2013. év végi 204,98 milliárd forintos állomány egy év leforgása alatt 190 milliárdra csökkent. A nyilvános befektetési alapok piacán az Alapkezelő piaci részesedése a BAMOSZ adatai alapján 3,57%-ra csökkent a 2013. év végi 4,59%-ról.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 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, amellyel, 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 opportunistáknak 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 szerződés hosszabbítások 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. Szerződés hosszabbítások 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, bérleői 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.

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

Az Alap 2013. április 2.-val átalakult nyilvános nyílt végű ingatlan alappá. Az Alapkezelő elsődleges célja az ingatlan portfólió optimalizálása és ütemezett, menedzselte 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.

3. Hozamfizetés

Az Alap 2014-ben hozamot nem fizetett.

IX. Az ABAK által az adott időszakra kifizetett javadalmazás

1. Az ABAK alkalmazottainak bruttó javadalmazásának teljes összege a 2014-es évre szólóan, rögzített és változó bontásban

	2014. év
Rögzített jövedelem összesen:	174 646 275 Ft
Változó jövedelem összesen:	Nem ismert*
Kedvezményezettek száma:	25 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 2014-es időszakra szólóan

	2014. év
ABAK ügyvezetőinek javadalma összesen:	45 415 714 Ft
Az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolóknak a javadalma összesen:	44 798 975 Ft

X. 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 Kbfv. 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: 3

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 3. kategóriába történő besorolása összefüggésben van azzal, hogy az ingatlan piacokat időről időre nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik.

XI. 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 Kbfv. rendelkezései szerint - származtatott ügyletek figyelembevételével - számított teljes nettósított kockázati kitétsége nem haladhatja meg az Alap Nettó eszközértékének 130%-át.

b) Az Alap teljes nettó kockázati kitétsége 2014.12.31-én: 100%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitétsége 2014.12.31-én: 97,09%

Budapest, 2015.04.27.



Balogh András Váradi Zoltán
az Alap képviselőjében