



**Független könyvvizsgálói jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2015. évi
éves beszámolójáról
és üzleti jelentéséről**





Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

III. Üzleti 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

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 47.281.937 E Ft, a tárgyévi eredmény 1.311.718 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

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves beszámolónak 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 felelőségünk ennek az éves beszámolónak 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 bizonyítékot 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 felmérésekor 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 2015. 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 2015. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a magyar számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk 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 2015. évi üzleti jelentése a Raiffeisen Ingatlan Alap 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. április 26.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202

Henye István
Partner

Nagy Zsuzsanna
Kamatjai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005421



Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban 2014.12.31	eFt-ban 2015.12.31
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	48 432 003	46 282 612
I. Tárgyi eszközök	48 432 003	46 282 612
1 Ingatlanok	32 613 350	30 463 166
2 Ingatlanok értékkülönbözete	15 818 653	15 819 446
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	2 565 339	874 565
I. Készletek	0	244
1 Ingatlankészletek	0	244
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
II. Követelések	127 941	52 742
a követelések	369 387	238 123
b követelések értékvesztése	-241 446	-185 381
c külföldi pénzügyi intézményekre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
d forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	847 156	0
1 Értékpapírok	824 893	0
2 Értékpapírok értékkülönbözete	22 263	0
a kamatból, osztalékból	0	0
b egyéb	22 263	0
IV. Pénzeszközök	1 590 242	821 579
1 Pénzeszközök	1 590 242	821 579
2 Valuta, devizabetéti értékelési különbözete	0	0
C / Aktív időbeli elhatárolások	217 478	124 760
a aktív időbeli elhatárolások	217 478	124 760
b aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	51 214 820	47 281 937
E / Saját tőke	23 818 861	23 259 158
I. Induló tőke	14 945 881	13 798 294
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	138 351 118	138 351 118
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-123 405 237	-124 552 824
II. Tőkenövekmény	8 872 980	9 460 864
1 Tőkevált., befektetési jegy forgalmazásból	-13 446 668	-14 149 032
2 Értékelési különbözöt tartaléka	15 840 916	15 819 446
3 Előző évek eredménye	5 883 175	6 478 732
4 Üzleti év eredménye	595 557	1 311 718
F / Céltartalékok	0	0
G / Kötelezettségek	27 213 405	23 853 341
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	27 213 405	23 853 341
III. Külföldi pénzügyi intézményekre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H / Passzív időbeli elhatárolások	182 554	169 438
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	51 214 820	47 281 937

Budapest, 2016. április 26.


 Bálint Attila Váradi Zoltán
 az Alap képviselőiben

Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eft-ban 2014.	eft-ban 2015.
I Értékesítés nettó árbevétele	5 992 384	6 034 820
II Egyéb bevételek	1 174 998	60 624
III Elábé	1 485 065	1 521 663
IV Működési költségek	3 043 309	3 012 088
V Egyéb ráfordítások	461 370	50 984
VI Pénzügyi műveletek bev.	120 847	253 908
VII Pénzügyi műveletek ráf.	1 702 928	452 899
VIII Rendkívüli bevételek	0	0
IX Rendkívüli ráfordítások	0	0
X Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
XI Tárgyévi eredmény	595 557	1 311 718

Budapest, 2016. április 26.


Bálint Ártlla


Váradi Zoltán

az Alap képviselőjében

Kiegészítő melléklet

a 2015. december 31-ével végződő évről

1. Általános gazdálkodási körülmények

A Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban: Alap) 2002.10.09-én került nyilvántartásba vételre a PSZÁF-nál 3 000 000 000, forint induló saját tőkével. A befektetési jegyek névértéke 1, Ft. Az újonnan kibocsátott befektetési jegy sorozatok első forgalmazási napjától az elsődleges forgalombahozatal során az "A" sorozatú Befektetési jegyeket kizárólag lakossági befektetők, a "B" sorozatú befektetési jegyek kizárólag Privátbanki befektetők vásárolhatják. A nem lakossági és Privátbanki körbe tartozó befektetők kizárólag a "C" vagy a "D" sorozatú befektetési jegyeket vásárolhatják az elsődleges forgalombahozatal során.

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

Az Alap nyílt végűvé átalakulásától az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött. Az Alap nyílt végűvé átalakulását, BÉT-nél történő kivételét, valamint a módosított Tájékoztatót és Alapkezelési Szabályzatot a Felügyelet a 2013. február 11-én kelt, HKE-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-nél történő kivételének 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 beszámolójait 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 képviselőjére jogosult:	Bálint Attila Váradi Zoltán	1165 Budapest, Mézástoros J. u. 16 1111 Budapest, Bartók Béla út 20
Forgalmazó:	Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Letételező:	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 (bejegyzési szám: 005421) KPMG Hungária Kft (bejegyzési szám: 000202)	1028 Budapest, Fenyűerdő u. 20 1134 Budapest, Váci út 31.
A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:	Nagy Sándor József MKK regisztrációs száma	1141 Budapest, Bazovicsa u. 1. 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 PIK-ban az adásvétel különös neveként nevesített, illetve időpontra vagy feltétel bekövetkezéséig függő hatályú szerződéseket. Várhatóan a PIK-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 bevétel kockázatának 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 ingatlanbetulajdosások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének maximum öven százaléka erejéig élni fog a Törvény által biztosított hitefelvételi 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 beszámolókesztéséről a 215/2000. (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, amelyek 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 hibáknak tekinti 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 eszközeinek értékelését napra vonatkozóan (T-1) napon határozza meg az Alap letelekezője. A nettó eszközeinek meghatározásakor az Alap (T-1) napon meglévő eszközeinek piaci értékét T napra vonatkozóan, azok (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 letelekező T értékelési napra vonatkozóan az Alap egy befektetési jegyére jutó nettó eszközértékét úgy állapítja meg legfeljebb 6 tizedesjegy pontosságig, hogy az Alap T napi nettó eszközértékét elosztja a (T-1) napon forgalomban lévő Befektetési jegyek számával.

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

3.2. Az éves beszámoló pénzneme

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

A mérlegkészítés dátuma: 2016. 01. 20. az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2016. 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 letelekezőt 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 ez a legfontosabb módszer, ha az adott ingatlan éppen üresen áll, vagyis nem termel bevételt, de a típusából adódóan reális hasznosítási mód a bérbeadás. Az értékelés során az ingatlan által termelt nettó bevételek jelenértékének meghatározására kerül sor.
2. A piaci összehasonlításra alapuló módszer – Abban az esetben indokolt a használata, ha az adott ingatlan piacára vonatkozóan megfelelő információk állnak rendelkezésre a kereslet és kínálat alakulásáról (konkrét értékesítésekéről vagy kínálati és keresleti áprakról). 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 újraelőállítás költsége meghatározására alapozott módszer – ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adásvételi vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építési költségeket, különös tekintettel az építőanyagárakra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjét. Eredménye csak igen áttekinthetően köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivilezhetetlensége 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 kamatfizetésétől 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 kamatokat tartalmazza, de T-1 tőzsdénapon forgalom nem volt, akkor az utolsó tőzsdéi árfolyamot az utolsó forgalmi nap és a T nap között felhalmozódott kamattal 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 letelekező által meghatározott professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közölt (T-1) napi legfrissebb, de 16 00 órána nem korábbi árfolyamon kell értékelni.

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

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

A nettó eszköztérletet 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 devizakülfizetéseket azok bekerüléskor a Raiffeisen Bank Zrt. deviza eladási árfolyamon számított forintértékén veszi fel a könyveibe - a forintért vett devizaeszközöket az érte fizetett forintösszegben - és a számviteli politikában rögzített módon, az értékelés napján a devizaeszközök és követelések könyv szerinti értéke és az értékelés napi MNB devizaárfolyamon átszámított értéke közötti különbséget 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 portfoliójáról

A/ Ingatlanok

Ingatlanok	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Ártértékelési különbözet	Ftban
BAI Pécs	865 897 080	1 097 798 720		231 901 640
BCW Irodaház	1 480 976 033	1 896 254 720		415 278 687
Dana I.	1 459 402 084	2 496 505 760		1 037 103 676
Dana II.	675 624 747	1 117 212 160		441 587 413
Dévai Center	1 812 617 759	3 523 539 360		1 710 921 601
Electrolux	306 105 035	615 907 040		309 802 005
Honda Hungary Budaörs	173 545 112	175 034 080		1 488 968
Jost	991 837 590	2 304 250 080		1 312 412 490
Könyves Kálmán krt. (Parkway)	11 012 774 708	12 396 420 800		1 383 646 092
MBC Irodaház	1 384 661 643	2 117 004 320		732 342 677
Nissan	575 082 777	768 709 600		193 626 823
OBI Szalonok	710 155 616	1 808 894 240		1 098 738 624
Opel Ostar	264 396 934	172 216 000		-92 180 934
RBH Ajtai fiók	60 151 613	107 713 280		47 561 667
RBH Andrássy úti fiók	60 515 131	368 855 360		308 340 229
RBH Balassagyarmati fiók	20 405 735	86 734 240		66 328 505
RBH Bp. Kőbányai fiók	52 420 044	105 834 560		53 414 516
RBH Celldömök	50 489 214	41 958 080		-8 531 134
RBH Debreceni fiók	202 737 601	236 092 480		33 354 879
RBH Dombóvár	55 744 637	53 856 640		-1 887 997
RBH Dunaujvárosi fiók I.	23 919 294	52 109 744		28 190 450
RBH Dunaujvárosi fiók II.	22 579 815	67 188 976		44 609 161
RBH Érdi fiók	68 810 585	114 288 800		45 478 215
RBH Gyöngyösi fiók	30 349 013	110 844 480		80 495 467
RBH Kecskeméti fiók	174 899 110	421 772 640		246 873 530
RBH Komáromi fiók	26 181 164	61 684 640		35 503 476
RBH Nagykanizsai fiók	52 887 283	143 722 080		90 834 797
RBH Szentesi fiók	83 555 259	95 188 480		11 633 221
RBH Újlői úti fiók	69 683 244	91 744 160		22 060 916
RBH Várpalotai fiók	24 797 554	38 513 760		13 716 206
Rózsakert	2 112 786 437	5 341 858 512		3 229 072 075
SPAR Szalonok	122 463 690	239 849 920		117 386 230
Színvaporok	2 146 287 594	5 340 887 838		3 194 600 244
Terrapark	2 362 283 822	1 335 143 679		-1 027 140 143
Westpoint	926 140 676	1 337 022 400		410 881 724
Bérbeadott ingatlanok összesen:	30 463 165 633	46 282 611 629		15 819 445 996

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

Az ingatlanok mérleg szerinti értékét bekerülési értékéből értékcsökkenéssel számított nettó értéküknek és az ingatlan-értékbecslő által megadott piaci értékük összevetésével, piaci értékre 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 Nükör az ingatlanokhoz ezer forintban (mérlegben az ingatlanok sor)

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Telkek				
bruttó érték	4 432 225	0	0	4 432 225
nettó érték	4 432 225	0	0	4 432 225
Bérbeadott ingatlanok				
bruttó érték	48 249 963	265 611	0	48 515 574
értékcsökkenés	20 068 838	2 415 795	0	22 484 633
nettó érték	28 181 125	-2 150 184	0	26 030 941
Ingatlanok összesen	32 613 350	-2 150 184	0	30 463 166
Tárgyi eszközök összesen	32 613 350	-2 150 184	0	30 463 166
Befektett eszközök összesen				
bruttó érték	52 682 188	265 611	0	52 947 799
értékcsökkenés	20 068 838	2 415 795	0	22 484 633
nettó érték	32 613 350	-2 150 184	0	30 463 166

C/ Származtatott ügyletek

Az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal kamat és devizapiaci származtatott ügyleteket költet.

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

Származtatott ügylet megkötésére tárggyén 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)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Közvetített szolgáltatás	0	244
	0	244

Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Vevő követelés	24 532	38 083
Fordult szállító	109	0
Építményadó	15 403	0
Üzemeltetési követelés	329 343	200 040
Követelések értékesítése	241 446	185 381
	127 941	52 742

Értékpapírok részletezése (adatok e Ft-ban)

Tárggyén végén az alap értékpapírokat nem tulajdonolt.

Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
HUF számlák egyenlege	978 050	814 798
EUR számlák egyenlege	612 192	6 781
	1 590 242	821 579

Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Üzemeltetési díj bevételek	199 436	120 445
Bérelési díj bevételek	17 481	4 299
Teaileer fee	256	0
Marketing díj bevételek	265	0
Kamatbevételek (folyószámla)	40	16
	217 478	124 760

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

Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Hitelkötelezettségek RBI (eEUR)	85 000	74 600
Hitelkötelezettségek RBI dev.	26 765 650	23 358 752
Fordult vevő	6 388	4 715
Szállítói kötelezettségek	35 017	88 055
Depozitók	298 920	318 520
Vevőtől kapott előlegek	0	0
ÁFA fizetési kötelezettség	107 430	83 299
Egyéb kötelezettség	0	0
	27 213 405	23 853 341

Az Alap 2014. decemberében a RBI-s hiteleit visszafizette az RBI-től kapott 85 millió EUR-os hiteléből. Az új hitel 2015-ben lejárt volna, de meghosszabbításra került 2016-ban aláírt újabb hosszabbítás az RBI-os hitelt megosztotta EUR-os és HUF-os hitelle.

5 éven túli bankhitelek bemutatása

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

Passzív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Bérelési díj bevételek	1 369	1 261
Üzemeltetési díj bevételek	0	0
Egyéb bevételek	16 088	0
létesítményekhez kapcs. elsz.	114 276	124 289
Menedzsment díjak	34 109	27 375
Partikolási díjak	3 566	3 704
Bérelési közvetítés	0	0
Marketing díjak	1 491	1 860
Kelér díjak	5	0
MNB felügyeleti díj	1 934	1 502
Leárlákezelési díj	1 117	813
MNB különadó	0	2 926
Könyvvizsgálói díj	5 300	3 800
Kamatelhatárolás	3 299	1 908
	182 554	169 438

5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Értékesítés nemő árbevétel részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Közvetített szolgáltatások értéke	1 485 777	1 521 663
Egyéb értékesítés bevétele	218 847	180 650
Parkolási díjbevétele	97 766	129 196
Kapott bérleti díj	4 139 441	4 130 210
Marketing díjbevétele	50 553	50 667
Kezelési díjbevétele	0	22 434
Készlet értékesítés bevétele	0	0
	5 992 384	6 034 820

Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Értékesített tárgyi eszközök bev	1 095 732	0
Káreseményekkel kapcs. bev	8 562	1 137
Követelések értékveszt. visszair.	57 963	56 065
Egyéb bevételek	12 741	3 422
	1 174 998	60 624

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

	2014. december 31.	2015. december 31.
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
Eladott (közv.) szolg. értéke	249 685	316 927
Szinvapark	340 389	328 172
Rózsakerit	206 378	184 256
Dévai Center	90 399	81 835
MBC	49 880	52 319
Westpoint	24 997	29 026
Terrapark	12 041	11 438
B&W	37 166	37 781
Parkway	439 821	443 740
Máriássy utca (Nissan)	31 648	30 606
Almádi	2 661	5 563
Összesen	1 485 065	1 521 663

A működési költségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Nyomatványok	0	3
Ingatlan értékbecslési díj	30 310	30 200
Mérlegvizsgálat	5 300	4 750
Könyvvizetés	1 884	6 757
Jogi és ügyvédi díjak díjak	6 427	2 873
Épület egyéb szolgáltatás	116 845	100 962
Üzemeltetési díj	255 024	267 169
Bérlő közvetítés	4 585	4 193
Reklám, hirdetés	52 914	56 272
Szakértői díjak, tanácsadás	13 050	9 957
Idégen szolgáltatás	323	363
Egyéb illetékdíjak	611	1 260
MNB felügyeleti díj	7 724	5 844
Bankforgalmi jutalék	2 870	1 242
Kéler díj	77	77
WARP díj	0	60
Alapkezelő költsége	123 756	93 463
Letételező költsége	12 376	9 346
Biztosítás	1 926	1 502
Ingatlan écs	2 407 307	2 415 795
Egyéb eszközök écs	0	0
	3 043 309	3 012 088

Az alapkezelési díj szerződés szerűen alakul, változása a nemő eszközérték változásának köszönhető

A bérlői közvetítői díjak a többérlős ingatlanokban a bővített/ átépített terület kiadásával kapcsolatban merültek fel

Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztat.

Egyéb ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Értékesített tárgyi eszközök kszá	437 906	0
Káreseményekkel kapcs. ráf. ok	0	25
Bírságok, kötbérek, kés kamatok	0	0
Követelések elszámolt év-e leirt követelések	486	0
Építményadó	233 037	255 962
Iszónbbszámlázott építményadó	213 294	-238 765
Önellenzési pótlék	0	13
MNB kölönadó	0	11 082
Egyéb ráfordítások	3 235	116
	461 370	50 984

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Folyószámla kamat	7 372	6 048
Árpolymnyereség	89 484	207 741
Értékpapír értékesítésből árl nyer.	23 991	40 119
Forward ügyletek árpolymnyer.e	0	0
	120 847	253 908

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Folyószámla kamat	0	0
Fizetett hitelkamat	594 728	366 446
Árfolyamvesztés	1 108 200	15 573
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	0	70 880
Forward ügyletek vesztesége	0	0
	1 702 928	452 899

A pénzügyi műveletek között kimutatott jelenkés árfolyameredmény jellemzően a devizás kötelezettségeken képződött, az EUR árfolyamának változásából (3) 4 89 313, 12) lakodi

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

	2014. december 31.	2015. december 31.
Nem voltak.	0	0
Összesen	0	0

Rendkívüli ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
Nem voltak.	0	0
	0	0

Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)

	2014. december 31.	2015. december 31.
hozamlizetés 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 hozamlizetés.

6. Mérlegen kívüli tételek

Tárgyév végén mérlegen kívüli tétel nincs az Alapnak.

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

	2014. december 31.	2015. december 31.
I. Induló tőke	14 945 881	13 798 294
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	138 351 118	138 351 118
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-123 405 237	-124 552 824
II. Tőkenövekmény	8 872 980	9 460 864
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-13 446 668	-14 149 032
2. Értékelési különbözet tartaléka	15 840 916	15 819 446
3. Előző évek eredménye	5 883 175	6 478 732
4. Üzleti év eredménye	595 557	1 311 718
Saját tőke	23 818 861	23 259 158

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

	Beszámoló 2015.12.31	Portfólió jelentés/ NEE 2016.01.04	Differencia
A. Tárgyi eszközök	46 282 612	46 282 612	0
B. Lekötött betétek	0	0	0
C. Ingatlankészletek	244	0	244
D. Értékpapírok	0	0	0
E. Pénzeszközök	821 595	821 551	44
F. Származtatott ügyletek	0	0	0
G. Követelések/Kötelezettségek	23 845 293	24 261 392	416 099
Nettó eszközérték	23 259 158	22 842 771	416 387

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 NEÉ kimutatásban 2016. január 4-ig kalkuláltak kerültek kimutatásra, az Alap beszámolójában 2015. 12. 31-ére került kimutatásra. Ez a számviteli/nettó eszközérték különbözetéből 44 eftot tesz ki.

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

	Beszámoló	Portfólió jelentés/ NEÉ	Differencia
HUF 001	500 181	500 181	0
további HUF számla egyenlegek	314 617	314 550	67
EUR 003	2 665	2 665	0
további EUR számla egyenlegek	4 116	4 117	-1
Kamatelhárítások	16	38	-22
Összesen differencia	821 595	821 551	44

F. Származtatott ügyletek értékelése

A származtatott ügyletek értékelési különbözeteinek részletezése a 4/C pontban található. Tárgyév 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 átalakulást 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 jegyek visszaváltására, amennyiben a zártvégű alapban nem kívánnak részt venni. Azon befektetési jegy tulajdonosoknak, akik az új zártvégű alapba 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 tartendő átsorolásra azután kerülhetett sor, hogy az Alapkezelő teljesítette a törvényben és az Átalakulási Tájékoztatóban előírt feltételeket.

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

2014. március 15-én hatályba lépett a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény, illetve a 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hiteleviteli szabályairól. Azok a vállalkozások, amelyek az e törvény hatályba lépését megelőző napon a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCV. törvény szabályai szerinti befektetési alapkezelési tevékenységet végeznek, a törvény hatályba lépésének napjától pedig ABAK-nak (alternatív befektetési alapkezelő) minősülnek, az engedélyezett tevékenységet 2014. július 22-ig folytathatják azzal, hogy e törvény rendelkezéseinek tartalmú 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 megfeleléstől 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 (javalmazási Politika, Értékelési Politika, Átvilágítási Politika) megalkotta, a törvényi változásokat az Üzletszabályzatán is átvezette.


Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet!)

	2014.	2015.
1. Befektetett eszközök az összes eszközhöz	94,57%	97,89%
2. Forgáse eszközök az összes eszközhöz	5,01%	1,85%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	46,51%	49,19%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a hosszú lejáratú kötelezettségek + saját tőkéhez	0,00%	0,00%
b/ a saját tőkéhez	0,00%	0,00%
5. Átútkódó tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	-47,70%	-48,34%
6. Átútkódó tőke (eFt)	-24 430 588	22 854 016

Budapest, 2016. április 26.


Bálint Anila

Az Alap képviselőjében


Varadi Zoltán

1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2015.
december 31.

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

97,89%	Befektetett eszköz	46 282 612
	Összes eszköz	47 281 937

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

1,85%	Forgóeszköz	874 565
	Összes eszköz	47 281 937

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez

49,19%	Saját tőke	23 259 158
	Források összesen	47 281 937

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HJK + törzstőkéhez
b/ a törzstőkéhez

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0
	Hosszú lej. köt. + Saját tőke	23 259 158

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0
	Saját tőke	23 259 158

5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

-48,34%	Működő tőke	22 854 016
	Források összesen	47 281 937

6. Működő tőke

Forgóeszközök	874 565
Aktív időbeli elhatárolások	124 760
Rövid lejáratú kötelezettségek	23 853 341
	-22 854 016

Budapest, 2016. április 26.



Bálint Anikó



Váradi Zoltán

Az Alap képviseletében

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalpra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele		2014. december 31.	2015. december 31.
Hosszú lejáratú hitelek		0	0
Rövid lejáratú hitelek		26 765 650	23 358 752
Hitelek összesen:		26 765 650	23 358 752
II. Költségek összetétele		Pénzügyileg realizált	Pénzügyileg realizált
	Elszámolt	Elhatarolt/szállított	Pénzügyileg realizált
Nyomatványok	3	0	3
Bankforgalmi jutalék	1 242	0	1 242
Alapkezelő költsége	93 463	8 128	85 335
Letételező költsége	9 346	813	8 533
Biztosítás	1 502	0	1 502
Kéler díj	77	0	77
WARP díj	60	0	60
Mérlegvizsgáló	4 750	3 800	950
Jogi és ügyvédi díjak	2 873	0	2 873
Egyéb illetékdíjak	1 260	0	1 260
Könyvvezetés	6 757	762	5 995
Szakértői díjak, tanácsadás	9 957	0	9 957
Épület egyéb szolgáltatás	100 962	8 227	92 735
Üzemeltetési díj	267 169	151 238	115 931
Bérlő közzvetítés	4 193	114	4 079
MNB felügyeleti díj	5 844	1 502	4 342
Tőzsde	0	0	0
Reklám, hirdetés	56 272	1 910	54 362
Idegen szolgáltatás	363	0	363
Ingatlan értékelési díj	30 200	3 004	27 196
Ingatlan écs	2 415 795	0	2 415 795
Össz:	3 012 088	179 498	2 832 590
III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása			

Saját tőke 23 259 158

eft-ban

III. %-ban

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	1 590 242	821 579	3,53%
lekölt -	0	0	0,00%
Ingatlanok	48 432 003	46 282 612	198,99%
Máriássy u.	914 126	768 710	3,30%
Szolnok, Fogoly u.	305 758	239 850	1,03%
Budaörs (Honda)	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 (Szandra-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%
Celldömöki fiók	47 234	41 958	0,18%
Szenesi fiók	179 172	95 188	0,41%
Várpalotai fiók	68 331	38 514	0,17%
WP	1 413 856	1 337 022	5,75%
Josi	2 172 426	2 304 250	9,91%
Dévai 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%
Kőrösi 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%
Tartópark	1 350 563	1 335 144	5,74%
Szinvaпарк	6 312 285	5 340 888	22,96%
Rózsakeri	5 436 607	5 341 859	22,97%
Adott előleg	0	0	0,00%

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Értékpapírok	847 156	0	0,00%
RELA	847 156	0	0,00%
Ingatlanokészletek	0	244	0,00%
közvetített szolgáltatás	0	244	0,00%
Követelések	127 941	52 742	0,23%
Aktív időbeli elhatárolás	217 478	124 760	0,54%
Származtatott ügyletek ért. kül.	0	0	0,00%
Hitelek	-26 765 650	-23 358 752	-100,43%
RBI hitel (EUR)	-26 765 650	-23 358 752	-100,43%
Egyéb kötelezettségek	-447 755	-494 589	-2,13%
Passzív időbeli elhatárolás	-182 554	-169 438	-0,73%
Összesen	23 818 861	23 259 158	100,00%

Budapest, 2016. április 26.


Bálint Anikó

Az Alap képviselőjében


Váradi Zoltán

3. sz. melléklet

Cash-flow (adtok e Ft-ban)	2014. december 31.	2015. december 31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-2 338 491	195 900
1. Tárgyvéi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélküli) ±	2 949 156	-2 452 046
2. Elszámolt amortizáció +	2 411 997	2 415 795
3. Elszámolt értékvesztés és visszatérítés +	57 963	-56 065
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-15 840 916	-15 819 446
4 a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	15 840 916	15 819 446
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-657 826	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-112 692	-794 133
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	41 181	131 020
9 a. Értékpapírok állományváltozása ±	213 548	824 893
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	-696 785	46 834
11. Hosszú lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	1 553	92 718
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-105 252	-13 116
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)	5 192 954	4 658 732
14. Ingatlanok beszerzése -	-154 910	-265 611
15. Ingatlanok eladása +	1 095 731	0
16. Befolyt bérleti díjak +	4 139 441	4 130 210
17. Értékpapírok beszerzése -	-960 474	-3 500 824
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	1 073 166	4 294 957
19. Kapott hozamok +	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)	-2 275 368	-5 623 295
20. Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport +	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	-10 920 181	-1 849 951
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	26 765 650	3 406 898
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-17 526 109	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-594 728	-366 446
IV. Pénzeszközök változása (21:II:2:III. sorok) ±	579 095	-768 663

Budapest, 2016. április 26


 Balint Anita


 Varadi Zoltan

Az Alop képviseletében

Portfólió jelentés

Alapadatok:
 Alap neve, lejárati dátuma: Raiffeisen Ingatlan Alap, 1212-13
 Alapkezelő neve: Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt
 Ismételt alapkezelő neve: Raiffeisen Bank Zrt
 NEE számától kezdve: 1. nap

Form

Tulajdonosi (1)		2015.12.31
Számla kód (HFI)		22 042 770 276
Tulajdonosi NEM NEE:		1.055478
Dátumból		13 798 293 072

A. Négyzetes mértékű eszközérték meghatározásai

ezer forint

1	ROTHLEZTÉSEK	Helyezés	Tulajdonosi	Összesítő/Érték	%			
U/1	Helyezési név (összes)			-33 358 753	90,39			
	Raiffeisen Bank International AG		29	23 358 753	62,75			
U/2	Egyéb köztulajdonos (összes)			-3 421 049	9,29			
	Alapkezelői díj megtérülése			8 124	0,02			
	Alapkezelői díj megtérülése			913	0,00			
	Ingatlankezelői díj megtérülése			2 546	0,01			
	Ingatlankezelői díj megtérülése			1	0,00			
	Közvetítői díj megtérülése			1	0,00			
	Ingatlankezelői díj megtérülése			1	0,00			
	Számlavezetési díj megtérülése			211 178	0,56			
	Egyéb nem köztulajdonos köztulajdonos			2 197 406	5,83			
U/3	Céltartalékok (összes)							
U/4	Pasztriv időbeli elhatárolások (összes)			-4 760	0,02			
	Hűvellyel szembeni követelés			4 760	0,01			
	Egyéb tartalékok							
	Egyesítő			-35 783 160	100,00			
B	ESZKÖZÖK							
B/1.	Felvételek készletei (összes)			621 512	1,69			
	Raiffeisen Bank / EUR 001			550 181	0,14			
	Raiffeisen Bank / HUF 001			37 854	0,10			
	Raiffeisen Bank / HUF 004			28 742	0,08			
	Raiffeisen Bank / HUF 005			40 534	0,11			
	Raiffeisen Bank / HUF 006			52 432	0,14			
	Raiffeisen Bank / HUF 007			54 402	0,14			
	Raiffeisen Bank / HUF 008			3 136	0,01			
	Raiffeisen Bank / HUF 013			13 445	0,04			
	Raiffeisen Bank / HUF 018			26 381	0,07			
	Raiffeisen Bank / HUF 017			14 034	0,04			
	Raiffeisen Bank / HUF 019			8 842	0,02			
	Raiffeisen Bank / EUR 020			3 944	0,01			
	Raiffeisen Bank International AG			172	0,00			
B/2	Egyéb követelések (összes)			1 385 924	2,85			
	Egyéb követelések			1 385 924	2,85			
B/3	Ismételt értékelés (összes)			0	0			
B/3.1.	Más, 3 hónaposnál hosszabb lejáratú	Bank	Tulajdonosi					
B/3.2.	3 hónaposnál hosszabb lejáratú			0	0			
B/4	Értékpapírok (összes)	Megnevezés	Devizajogosultság	Helyezés	Összesítő/Érték	%		
	Belföldi értékpapírok (összes)				0	0		
B/5	Ingatlanok (összes)	Név	Típus	Cím	Időszak	Bevezetői ár	Összesítő/Érték	%
B/5.1	Ingatlanok						46 282 612	93,18
	BAT PÉCS EUR	Lejárt ingatlant		7621 Pécs, Francs u. 1.	4/2017/2	1 027 796	2,24	
	BCW HODDÁHÁZ EUR	Ingatlan		1113 Budapest, Nagyváros u. 11.	4/2017/10	1 896 252	3,95	
	BUDAPEST NISSAN EUR	Vegyres használatú ingatlan		1095 Budapest, Mátyás u. 5.	38025/9/A/1, 38025/9/A/2, 38025/9/A/2	768 716	1,54	
	DANAI EUR	Ingatlan		9027 Győr, Kardon u. 6.	3475/21	7 456 506	15,93	
	DANAI 2 EUR	Ingatlan		9027 Győr, Kardon u. 8.	3475/21	4 117 215	8,74	
	DEVAI ZENIT EUR	Ingatlan		1124 Budapest, Devai u. 28/2.	28214/1, 28212	3 523 536	7,53	
	DUNA-JÁRÉOS EUR	Kereskedelmi ingatlan		2100 Dunaváros, Vasmu u. 29.	3972/A/9, 13972/A/10	119 299	0,25	
	ELECTROLUX	Vegyres használatú ingatlan		1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	3006	615 507	1,27	
	HONDA EUR	Ingatlan		2040 Budapest, Törökbalint u. 23.	4137/24	175 034	0,37	
	JOST EUR	Ingatlan		8200 Veszprém, Hátvegy u. 1.	1948/2	2 354 236	4,99	
	KÉCSKEMÉTI EUR	Kereskedelmi ingatlan		4000 Kécskemet, K. Falva u. 5.	1744/A/1	2 177 221	4,63	
	MBC HODDÁHÁZ EUR	Ingatlan		1012 Budapest, Vármező utca.	13964	2 177 024	4,63	
	MAGYARANSZA EUR	Kereskedelmi ingatlan		8800 Magyaránzsza, Kökény u. 4. sz. hzt	1707/A/1	141 725	0,30	
	MB SZOLNOK EUR	Kereskedelmi ingatlan		3000 Szolnok, I. János király utca 17.	19605/2	808 894	1,72	
	DPEL ÖSTIR EUR	Vegyres használatú ingatlan		8200 Veszprém, Almádi utca 21.	4277/1	172 216	0,36	
	PARKWAY EUR	Ingatlan		1087 Budapest Könyves Kálmán tér 34-00	28462/0/A/1/22	12 396 421	26,68	
	PÉCS EUR	Kereskedelmi ingatlan		2030 Pécs, Budai u. 27.	72532/0/A/1	714 285	1,51	
	PÉCS KOMATOMI EUR	Kereskedelmi ingatlan		2900 Komárom, Mátyás utca 14.	53072/A/34, 53072/A/37	61 585	0,13	
	PÉCS SZENTES EUR	Kereskedelmi ingatlan		6000 Szentes, Kossuth tere u. 13.	52627/A/A/1, 52627/A/A/2	95 189	0,20	
	PÉCS AJKA EUR	Kereskedelmi ingatlan		8400 Ajka, Szabadkő út 4/B, hzt	1327/A/59	107 773	0,23	
	PÉCS ANDRÁSSY EUR	Kereskedelmi ingatlan		1061 Budapest, Andrássy út.	29246/0/A/25	368 855	0,78	
	PÉCS BALASSAGYARMAT EUR	Kereskedelmi ingatlan		2060 Balassagyarmat, Rákóczi út 17. hzt	1585/A/3	86 734	0,18	
	PÉCS CELLDÖMÖK EUR	Kereskedelmi ingatlan		9500 Celldömök, Kapt. Csé u. 7/A	346/B/3	41 958	0,09	
	PÉCS DEBRECEN EUR	Kereskedelmi ingatlan		4200 Debrecen, II. László tér 4.	21070/A/37, 21070/A/77	236 097	0,49	
	PÉCS DOMBOVÁR EUR	Kereskedelmi ingatlan		7200 Dombóvár, Kossuth tere u. 65/A7.	905/A/4, 905/A/1	53 857	0,11	
	PÉCS GYÖNGYÖS EUR	Kereskedelmi ingatlan		3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. hzt	2057/A/1	110 844	0,23	
	PÉCS ÓBÁNYA EUR	Kereskedelmi ingatlan		1102 Budapest, Főv. Csoma u. 6./A hzt	39031/0/A/2	165 835	0,35	
	PÉCS ÉRDEK EUR	Kereskedelmi ingatlan		1181 Budapest, Vám utca 47.	150848	91 744	0,19	
	PÉCS VÁRPALOTA EUR	Kereskedelmi ingatlan		8100 Várpalota, Szabadkő tér 5.	1737/A/4	28 574	0,06	
	PÉCS ZSÁKA EUR	Kereskedelmi ingatlan		1026 Budapest, Góber Áron u. 74/7.	12583/9/A/17, 12583/10/A/57, 12583/10/A/16	5 341 859	11,33	
	PÉCS SZOLNOK EUR	Kereskedelmi ingatlan		3000 Szolnok, Széchenyi tér 2.	8907/1	259 856	0,54	
	PÉCS SZINYVÁR EUR	Kereskedelmi ingatlan		3501 Művelő, Bajcsy Zsiborcsy u. 24.	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	5 340 886	11,32	
	PÉCS TITKÁRSÁG EUR	Ingatlan		2040 Budaörs, Fűzős Terasz u.	4153/91, 4153/98, 4153/72, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	8 338 144	17,83	
	PÉCS WESTPOINT EUR	Ingatlan		1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	8 337 022	17,73	
B/5.2.	Egyéb elvett ingatlanok						0	0
B/5.	Állam időbeli elhatárolások (összes)						137 912	0,28
	BAA EUR (50/01/2) Felvételek költségei						1	0,00
	BAA HUF (50/01/2) Felvételek költségei						1	0,00
	Belföldi követelések						137 910	0,28
B/6	Időbeli elhatárolások egyenlegei						0	0
	Egyesítő						48 627 960	100

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

Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban	Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
Bérelti szerződésből adódó követelések, amelyek a NEE-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFÁ-val növelten kerülnek kimutatásra, illetve a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérelti díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	238 123	137 874	100 249
Követelésbehajító cég lévesen levonta az összeget, amely a nettó eszközértékben nem került bemutatásra	0	0	0
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási kerelként, várható beruházásra elkölönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-229 903	229 903
A nettó eszközértékben az Alap üzemeltelési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltelési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-168 772	168 772
Üzemeltetővel kapcsolatos eiszámolásokból eredő nettó követelés, amely a többérlés ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérlőtől várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni eiszámolásokból erednek, amelyet a NEE nem tartalmaz.	-28 181	159 975	-188 156
ÁFA követelés/kötelezettség	-83 299	-15 112	-68 187
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 üzemeltelési költségekhez kapcsolódó áfa a NEE-ben nincs benne. Elhatárolásként, kötelelésként a NEE-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérelti díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.			
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.	0	0	0
Szállítói kötelezettségek	-102 660	-288 998	186 338
A beszámolóban a nyitott szállítók soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban a pénzügyileg még nem rendezett várható kötelezettségek szerepelnek. A beszámolóban szállítói kötelezettségeként szerepel minden olyan számla, ami a beszámoló elkészítéséig 2016-ben érkezett, míg a NEE kimutatásban csak 2015.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbséget okoz, hogy a NEE kimutatásban ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség tétel, ami egyéb ok (pl. továbbszámlázás) miatt függő fételeként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (tehát a beszámolóban nem szerepel nyitott szállítóként).			
90 napon belül követelesre a számviteli beszámolóban nem képez értékesítést az Alap.			
90 napon túli követeles értékesztése	-185 381	-174 441	-10 940
A követeles értékesztését a beszámolóban az ÁFA-val növelt értékre számíjuk, a NEE kimutatásban pedig a nettó összegre.			

Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

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

-318 520	-318 494	-26
----------	----------	-----

Kaució

A bérlet által 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

0	0	0
---	---	---

Hitel kötelezettség

-23 360 660	-23 363 521	2 861
-------------	-------------	-------

Az eltérés a hitelkamatok 2016. január 4-i NEE kalkulációjából fakad.

Fordult szállítók

0	0	0
---	---	---

A beszámolóban a követelés soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban nem.

Fordult vevők

-4 715	0	-4 715
--------	---	--------

A beszámolóban a kötelezettség soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban nem.

Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél

-23 845 293	-24 261 392	416 099
--------------------	--------------------	----------------

Budapest, 2016. április 26.


Bálint Árpád

Váradi Zoltán
Az Alap képviselőjében

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

ACDE		RIF	
------	--	-----	--

Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerítési érték:	Kum.É.cs 2014	Kum.É.cs 2015	É.cs 2015	K.sz.É.	Ingatlan ért. 2015.12.31	Ért. kül.
Máriássy u.	280 500 000	826 310 248	2 136 220	1 108 946 468	-492 539 613	-533 863 691	-41 324 078	575 082 777	768 709 600	193 626 823
Szolnok, Fogoly u.	60 282 000	181 324 500	0	241 606 500	-110 076 585	-119 142 810	-9 066 225	122 463 690	239 849 920	117 386 230
Budaörs (Honda)	77 559 648	231 823 915	0	309 383 563	-124 247 254	-135 838 451	-11 591 197	173 545 112	175 034 080	1 488 968
Debrecenti fiók	0	337 896 001	0	337 896 001	-118 263 600	-135 158 400	-16 894 800	202 737 601	236 092 480	33 354 879
Könyves Kálmán Krt. (PW)	1 422 789 402	14 604 073 104	10 273 331	16 037 135 837	-4 293 971 361	-5 024 361 129	-730 389 768	11 012 774 708	12 396 420 800	1 383 646 092
Dombóvári fiók	0	93 484 000	0	93 484 000	-33 065 163	-37 739 363	-4 674 200	55 744 637	53 856 640	-1 887 997
Komáromi fiók	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	-14 862 688	-16 796 692	-1 934 004	26 181 164	61 684 640	35 503 476
Balassagyarmati fiók	1 929 305	46 128 071	0	48 057 376	-25 345 237	-27 651 641	-2 306 404	20 405 735	86 734 240	66 328 505
Gyöngyösi fiók	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	-31 322 977	-34 228 987	-2 906 010	30 349 013	110 844 480	80 495 467
Electrolux (Erzsébet királyné)	56 409 202	558 765 384	0	615 174 586	-281 131 282	-309 069 551	-27 938 269	306 105 035	615 907 040	309 802 005
Kecskeméti fiók	36 488 700	324 302 300	0	360 791 000	-169 676 775	-185 891 890	-16 215 115	174 899 110	421 772 640	246 873 530
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 142 328 450	0	1 347 331 450	-580 059 411	-637 175 834	-57 116 423	710 155 616	1 808 894 240	1 098 738 624
Dunaujvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-36 871 174	-40 070 672	-3 199 498	23 919 294	52 109 744	28 190 450
Dunaujvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-34 790 871	-37 810 381	-3 019 510	22 579 815	67 188 976	44 609 161
Andrássy út fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-93 606 219	-101 717 869	-8 111 650	60 515 131	368 855 360	308 340 229
Celldömölki fiók	0	84 768 000	0	84 768 000	-30 040 386	-34 278 766	-4 238 400	50 489 214	41 958 080	-8 531 134
Szentesi fiók	0	168 150 000	0	168 150 000	-76 187 241	-84 594 741	-8 407 500	83 555 259	95 188 480	11 633 221
Várpalotai fiók	0	57 330 541	0	57 330 541	-29 666 460	-32 532 987	-2 866 527	24 797 554	38 513 760	13 716 206
WP	160 144 635	1 557 195 672	19 885 580	1 737 225 887	-732 724 198	-811 085 211	-78 361 013	926 140 676	1 337 022 400	410 881 724
Jost	104 045 598	1 765 504 521	47 145 398	1 916 695 517	-836 425 158	-924 857 927	-88 432 769	991 837 590	2 304 250 080	1 312 412 490
Dévai Center	289 995 458	2 956 189 899	51 181 204	3 297 366 561	-1 336 769 378	-1 484 748 802	-147 979 424	1 812 617 759	3 523 539 360	1 710 921 601
BAT Log. Raktárk.	162 628 045	1 463 652 403	8 660 864	1 634 941 312	-695 736 140	-769 044 232	-73 308 092	865 897 080	1 097 798 720	231 901 640
MBC	227 353 875	2 261 261 612	11 523 289	2 500 138 776	-1 002 340 091	-1 115 477 133	-113 137 042	1 384 661 643	2 117 004 320	732 342 677

Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési érték:	Kum.É.cs 2014	Kum.É.cs 2015	É.cs 2015	K.sz.É.	Ingatlan ért. 2015.12.31	Ért. kül.
Nagykanizsai fiók	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-45 576 082	-50 215 717	-4 639 635	52 887 283	143 722 080	90 834 797
Dana Csarmok	312 651 565	2 092 844 377	0	2 405 495 942	-841 451 639	-946 093 858	-104 642 219	1 459 402 084	2 496 505 760	1 037 103 676
Körösi Cs. úti fiók	16 117 750	73 709 750	0	89 827 500	-33 721 968	-37 407 456	-3 685 488	52 420 044	105 834 560	53 414 516
Ajkai fiók	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-44 768 268	-49 712 137	-4 943 869	60 151 613	107 713 280	47 561 667
Opel Oster	43 491 590	418 203 506	804 527	462 499 623	-177 188 987	-198 102 689	-20 913 702	264 396 934	172 216 000	-92 180 934
Érdi fiók	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-43 778 215	-48 949 415	-5 171 200	68 810 585	114 288 800	45 478 215
Újlői úti fiók	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-45 306 396	-50 724 756	-5 418 360	69 683 244	91 744 160	22 060 916
BCW	230 190 164	2 306 087 012	21 122 573	2 557 399 749	-960 662 457	-1 076 423 716	-115 761 259	1 480 976 033	1 896 254 720	415 278 687
Dana II.	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	-368 041 713	-413 861 196	-45 819 483	675 624 747	1 117 212 160	441 587 413
Terrapark	370 319 406	3 567 024 255	1 725 000	3 939 068 661	-1 398 433 390	-1 576 784 839	-178 351 449	2 362 283 822	1 335 143 679	-1 027 140 143
Színvápark	142 800 000	4 566 981 969	38 537 083	4 748 319 052	-2 373 142 632	-2 602 031 458	-228 888 826	2 146 287 594	5 340 887 838	3 194 600 244
Rózsakerít	0	4 861 358 589	52 616 364	4 913 974 953	-2 557 046 723	-2 801 188 516	-244 141 793	2 112 786 437	5 341 858 512	3 229 072 075
Összesen	4 432 224 680	48 249 962 453	265 611 433	52 947 798 566	-20 068 837 732	-22 484 632 933	-2 415 795 201	30 463 165 633	46 282 611 629	15 819 445 996

Raiffeisen Ingatlan Alap

Üzleti jelentése a 2015. évi üzleti évről

Piaci környezet

A hazai pénz- és állampapírpiac

A hazai pénz- és állampapírpiacra is jelentős befolyással volt a 2015-ben is fennmaradó globális „laza” monetáris kondíciós környezet, amelyet az amerikai jegybanknak számító FED a zéró közeli kamatszint tartásával, az Európai Központi Bank (EKB), a japán jegybank (Bank of Japan) és a kínai központi bank (Bank of China) pedig a piacoknak adott likviditástöbblettel biztosított. Az EKB 2015. január közepén jelentette be, hogy elindítja a saját QE programját, azaz a meglévő eszközvásárlási programját kiterjeszti az állampapírokra is, így juttatva plusz likviditást az európai piacokra. A programnak pontos végdátumot nem jelölték meg, amivel jelezték, hogy addig kívánják a programot életben tartani, míg az eurózóna inflációja el nem éri a 2%-os célszintet. Így az Európai Központi Bank is beállt a likviditástöbblettel állampapír-vásárlással is biztosító nagy jegybankok sorába. A FED volt az első jegybank a fejlett országok közül, aki 2015 végén a monetáris kondíciókat szigorító lépésről döntött, azaz megemelte az amerikai dollár irányadó kamatsávját 0,00%-0,25%-ról 0,25%-0,50% közé. A 2015-ös év végén még magabiztosan arról nyilatkoztak a FED döntéshozói, hogy a kamatemelést még további négy követheti 2016-ban.

Hazánk állampapírpiacát már 2013-tól folyamatosan segíti a likviditásbőség, ezért a Magyar Állam által kibocsátott papírok elvárt hozamai folyamatosan csökkennek. A trend nem változott meg 2015-ben sem. A hosszabb futamidejű papírok esetén a javulás megállt március közepétől, mert az EU-ban újra felszínre kerültek a görög államadóssággal kapcsolatos problémák. A görög adóssággal kapcsolatos gondokat nyár közepén sikerült rendezni, onnantól kezdve a magyar állampapírok megítélése ismét javulásnak indult.

A hazai eseményeknek is szerepük volt abban, hogy a magyar kötvények árfolyamai emelkedtek a második félév során. A Magyar Nemzeti Bank 2015. március végéig tartotta magát a 2014 közepén megfogalmazott célhoz, hogy az alapkamatot huzamosabb ideig a 2,10%-os szinten tartja, akkor viszont a helyzetet újraértékelte és elkezdte ismét mérsékelni az irányadó kamatlábat. Júliusra 1,35%-ra csökkent a hazai alapkamat, amely az év végéig már nem változott. A kamat mérséklése mellett szólt az infláció vártnál alacsonyabb szintje, illetve a támogató nemzetközi környezet. A hazai jegybank ráadásul júniusban a korábbiakon felül további eszközöket is bevetett a hazai kötvénypiac támogatásáért. Bejelentették, hogy a jegybanki 2 hetes instrumentum (ami 2014-ben lett kötvény helyett betét) 2015 második felétől korlátosan lesz elérhető. Emellett bejelentették, hogy a piac számára már nem a fenti lesz az irányadó termék, hanem a 3 hónapos MNB betét, így az alapkamat szintje már ennek az instrumentumnak kamatát fogja jelenteni. A 2 hetes betét ezt követően aukciós formában került értékesítésre, így annak kamatát a piac határozta meg. A lépések megtették a hatásukat, hiszen a 2 hetes instrumentumból kiszoruló szereplők (kereskedelmi bankok) nagyobb szerepet vállaltak az államadósság finanszírozásában, cserébe a kereskedelmi bankoktól a jegybank kamatcsere ügyletekkel átvállalta a hosszabb állampapírok kamatkockázatát. A magyar állampapírok így keresettebbek lettek, és az államadósság finanszírozásában a belföldi szereplők aránya tovább nőtt.

A 2015-ös év során az elemzők többször is várták Magyarország adósbesorolásának javítását, de ez végül elmaradt.

A költségvetési hiány alakulása az előző évihez hasonló volt, változatlan kormányzati cél mellett: szigorú költségvetési politika és 3% alatti hiány. Ezt a célt sikerült elérni, hiszen a GDP-hez mérten 2%-on állt meg a költségvetési hiánya 2015-ben.

A hazai hosszabb futamidejű állampapírok átlagos teljesítményét leíró MAX index 4,48%-os éves emelkedése jól mutatja a hazai kötvénypiacnak a korábbi évekhez csökkenő hozamát. Az éven belüli papírok átlagos teljesítményét mutató RMAX index 1,50%-os erősödést tudott felmutatni 2015-ben. Ha az RMAX éves teljesítményéhez viszonyítjuk viszont a MAX index 4,48%-os növekményét, akkor elmondható, hogy a 2015-ös közel háromszoros teljesítmény arányaiban az elmúlt hat év második legnagyobb felülteljesítése. Ebben a komoly különbségben szerepet játszott, hogy a rövidebb papírok a második félévben gyengébben teljesítettek, mivel a jegybanki program jobban fókuszált a hosszabb futamidejű papírok értékesítésének segítésére.

	Időszaki változás			Értéke a negyedév végén	
	MAX	MAXC	RMAX	EUR HUF	Alapkamat
2015. Q1	2,50%	2,38%	0,29%	299,14	1,95%
2015. Q2	-0,96%	-0,79%	0,69%	315,04	1,50%
2015. első félévi változás	1,52%	1,57%	0,98%		
2015. Q3	3,30%	3,07%	0,57%	313,32	1,35%
2015. Q4	-0,37%	-0,33%	-0,05%	313,12	1,35%
2015. második félévi változás	2,92%	2,73%	0,52%		
2015. évi változás	4,48%	4,34%	1,50%		

forrás: MNB, Bloomberg

A nemzetközi kötvénypiac

A nemzetközi kötvénypiacra is jelentős befolyással volt 2015-ben a fennmaradt globális „laza” monetáris kondíciós környezet, amelyet az amerikai jegybanknak számító FED a zéró közeli kamatszint tartásával, az Európai Központi Bank, a japán jegybank (Bank of Japan) és a kínai központi bank (Bank of China) pedig a piacoknak adott likviditástöbblettel biztosítottak a tőkepiacok számára. Az EKB január közepén jelentette be, hogy elindítja a saját QE programját, azaz az akkori eszközvásárlási programját kiterjeszti az állampapírokra is, így juttatva plusz likviditást az európai piacokra. Az európai QE programnak a pontos végdátumot nem jelölték meg, amivel jelezték, hogy addig kívánják a programot életben tartani, míg az eurózóna inflációja el nem éri a 2%-os célszintet. Így az Európai Központi Bank is beállt a likviditástöbbletet állampapír vásárlással is biztosító nagy jegybankok sorába. A FED volt az első jegybank a fejlett térségek közül, aki 2015 végén a monetáris kondíciókat szigorító lépésről döntött, azaz megemelte az amerikai dollár irányadó kamatsávját 0,00%-0,25%-ról 0,25%-0,50% közé. A 2015-ös év végén még magabiztosan arról nyilatkoztak a FED döntéshozói, hogy a kamatemelést még további négy követheti 2016-ban.

Az európai kötvények elvárt hozamainak első féléves alakulását leginkább az EKB QE-val kapcsolatos bejelentése határozta meg, amit követően az az érdekesség is megtörtént, hogy az olasz és a spanyol hozamok jóval az amerikai hozamszint alá süllyedtek. A két meghatározó jegybank eltérő monetáris politikája a dollár erőteljes erősödését hozta az euróval szemben. A dollár erősödése és az amerikai hozamszint relatív előnye miatt a feltörekvő kötvénypiacok veszítettek a vonzerejükből, ami több hullámban érdemi korrekciót hozott a feltörekvő kötvénypiacokon. A feltörekvő gazdaságok állampapírjainak árfolyamesése trendszerűen április közepétől indult el, ami az árupiaci termékeknek jelentősen kitett gazdaságok esetén még a nyersanyagok árának csökkenése, köztük az olaj esése is katalizált.

Az Európai Központi Bank 2015 második negyedévében ténylegesen megkezdte a kötvényvásárlási programját. Ez annyira jól sikerült, hogy az irányadó kockázatmentes eszköznek tekintett 10 éves német állampapír (bund) hozama történelmi mélypontra esett (mindössze 7 bázispontra, azaz 0,07%-ra éves szinten), és a német hozamgörbe nagy része negatívvá vált! Hasonló folyamatok játszódtak le az eurózóna többi állampapírpiacán is, így egyes periféria országok 10 éves hozamai jóval az amerikai hozamszint alá csökkentek. Májusban azonban fordulat következett be, a bund hozama pár nap leforgása alatt 1% közelébe emelkedett (8-10%-os veszteséget okozva a befektetőknek). A fordulat köszönhető volt a görög adósságrendezéssel kapcsolatos problémáknak is, amelyeket a nyár közepén sikerült érdemben rendezni.

Az év második felében azonban a részvénypiacok megugró volatilitása viszont már segítette a fejlett gazdaságok hosszabb állampapírjainak elvárt hozamainak ismételt csökkenését, hiszen azok gyakran használt „menekülő eszközök”, amikor a kockázatok megemelkednek.

Az Egyesült Államokban a javuló makrogazdasági adatok miatt nőtt a valószínűsége a kamatemelésnek, ami rontotta a kötvények vonzerejét az első félévben, míg a második félévben ennek a folyamatnak a részbeni korrekcióját láthattuk. Azonban ez sem volt elegendő, 2015 utolsó napján minden időtávon magasabb elvárt hozamok mellett lehetett USA állampapírt vásárolni, mint 2014 utolsó napján.

A hazai ingatlanpiac

A 2015-ös év 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 irodapiacra 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. Szerződeshosszabbítások feleltek a bérbeadás 31%-ért. Az üresedési ráta 12,1%-ra csökkent, a spekulatív iroda állományra vetítve 15,2%-on áll. A Váci úti alpiacra 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/m²/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 Ecol 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 torpan 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/m²/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/m²/hónap között mozognak, más budapesti ingatlanok esetén ez a szint 20-30%-kal alacsonyabb.

Mérleg fordulónapja utáni események

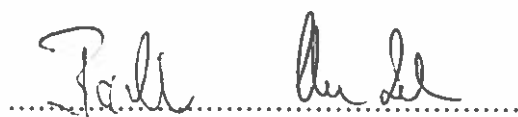
A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig nem következtek be olyan egyéb lényeges események, amelyek jelentős változást idéztek volna elő, vagy lényegesen befolyásolták volna a vállalkozás életét.

A felügyelet 2015 elején hagyta jóvá azokat az Alapkezelő által 2014-ben előkészített 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 (alapok.raiffeisen.hu), a Raiffeisen Bank honlapján (www.raiffeisen.hu), és a Felügyelet által üzemeltetett honlapon (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.

A 2016. január 29-én lejáró hitel meghosszabbításra került.

Budapest, 2016-04-26



Bálint Attila Váradi Zoltán
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.