



**Független Könyvvizsgálói Jelentés  
a Raiffeisen Ingatlan Alap  
2013. évi éves beszámolójáról  
és üzleti jelentéséről**



## Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg  
Eredménykimutatás  
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés

## Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

### Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Raiffeisen Ingtatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 49.509.950 E Ft, a tárgyévi eredmény 253.138 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 beszámolóért a magyar számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrolloktól, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

#### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk ennek az éves beszámolóért a véleményezés 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 beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói 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 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 megfelelésének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

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

#### *Vélemény*

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Raiffeisen Ingtatlan Alap 2013. 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

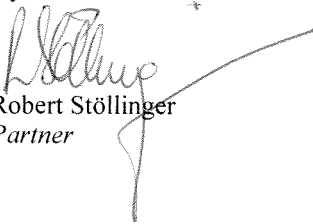
Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap mellékelt 2013. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

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.

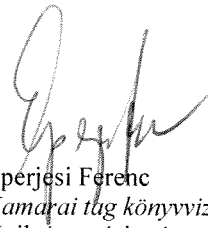
Véleményünk szerint a Raiffeisen Ingatlan Alap 2013. évi üzleti jelentése a Raiffeisen Ingatlan Alap 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. április 24.

KPMG Hungária Kft.  
Nyilvántartási szám: 000202



Robert Stöllinger  
Partner




Eperjesi Ferenc  
Kamari tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 003161

## Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban 2012.12.31	eFt-ban 2013.12.31
<b>MÉRLEG</b>		
<b>A / Befektetett eszközök</b>	<b>47 576 326</b>	<b>47 559 667</b>
<b>I. Tárgyi eszközök</b>	<b>47 576 326</b>	<b>47 559 667</b>
1 Ingatlanok	37 694 964	35 308 342
2 Ingatlanok értékkülönbözete	9 828 878	12 251 325
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	32 484	0
6 Beruházásra adott előlegek	20 000	0
<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
<b>B / Forgóeszközök</b>	<b>8 756 987</b>	<b>1 731 252</b>
<b>I. Készletek</b>	<b>0</b>	<b>43</b>
1 Ingatlankészletek	0	43
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
<b>II. Követelések</b>	<b>137 560</b>	<b>111 116</b>
a követelések	382 657	410 524
b követelések értékvesztése	-245 097	-299 408
c külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
d forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
<b>III. Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>608 946</b>
1 Értékpapírok	0	611 345
2 Értékpapírok értékkülönbözete	0	-2 399
a kamatokból, osztalékból	0	0
b egyéb	0	-2 399
<b>IV. Pénzeszközök</b>	<b>8 619 427</b>	<b>1 011 147</b>
1 Pénzeszközök	8 619 427	1 011 147
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
<b>C / Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>222 796</b>	<b>219 031</b>
a aktív időbeli elhatárolások	222 796	219 031
b aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
<b>D / Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>-524 382</b>	<b>0</b>
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>56 031 727</b>	<b>49 509 950</b>
<b>E / Saját tőke</b>	<b>37 181 028</b>	<b>30 551 495</b>
<b>I. Induló tőke</b>	<b>29 557 754</b>	<b>22 032 868</b>
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	138 339 203	138 351 118
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-108 781 449	-116 318 250
<b>II. Tőkenövekmény</b>	<b>7 623 274</b>	<b>8 518 627</b>
1 Tőkevált. befektetési jegy forgalmazásból	-7 311 259	-9 613 474
2 Értékelési különbözet tartaléka	9 304 496	12 248 926
3 Előző évek eredménye	18 564 207	5 630 037
4 Üzleti év eredménye	-12 934 170	253 138
<b>F / Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G / Kötelezettségek</b>	<b>18 565 487</b>	<b>18 670 649</b>
<b>I. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>368 792</b>	<b>0</b>
<b>II. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>18 196 695</b>	<b>18 670 649</b>
<b>III. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>H / Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>285 212</b>	<b>287 806</b>
<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>56 031 727</b>	<b>49 509 950</b>


Budapest, 2014. április 24.


  
 Balogh András      Váradi Zoltán  
 az Alap képviselőjében

## Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFt-ban 2012.	eFt-ban 2013.
I Értékesítés nettó árbevétele	6 486 700	6 115 695
II Egyéb bevételek	48 406	359 556
III Elábé	1 354 760	1 367 367
IV Működési költségek	3 742 527	3 103 510
V Egyéb ráfordítások	290 820	571 989
VI Pénzügyi műveletek bev.	6 075 192	656 713
VII Pénzügyi műveletek ráf.	1 148 372	1 835 995
VIII Rendkívüli bevételek	4 350	755
IX Rendkívüli ráfordítások	12 615	720
X Fizetett, fizetendő hozamok	18 999 724	0
<b>XI Tárgyévi eredmény</b>	<b>-12 934 170</b>	<b>253 138</b>

Budapest, 2014. április 24.

  
Balogh András

  
Váradi Zoltán  
az Alap képviselőjében

## Kiegészítő melléklet

a 2013. december 31-ével végződő évrre

### 1. Általános gazdálkodási körülmények

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

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

Az Alap nyílt végűvé átalakulásáról az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött. Az Alap nyílt végűvé átalakulását, BET-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 BET-ről történő kivezetésének alapját képező Átalakulási tájékoztató és Átalakulási hirdetmény közzétételét.

Az Alap mögött a Raiffeisen csoport nagybefektetésekben tapasztalt gárdája áll.

Ausztriában a Raiffeisen a legnagyobb alapkezelő. A csoport tagjai vezető banki szolgáltatók.

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

<https://alapok.raiffeisen.hu/aktualis/jelentések>

Alapkezelő:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Az Alap képviselőjére jogosult:	Balogh András	1028 Budapest, Kokárda utca 25.
	Váradai Zoltán	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:	Eperjesi Ferenc	1039 Budapest, Ady Endre út 20.
	KPMG Hungária Kft. Regisztrációs szám: 003161	1139 Budapest, Váci út 99.
A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:	Liebszter Mónika	1204 Budapest, Kolozsvár utca 12.
	MKK regisztrációs száma:	163363

### 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. Láttra szóló, illetve lekötött forint, illetve deviza bankbetét,
3. Ingatlanok

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

Adásvétel különös nevei közül:

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

Adásvétellel vegyes szerződés:

- lízing,
- bérlet,
- vállalkozási szerződés.

#### 4. Határidős ügylet

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

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

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

### 3. Számviteli politika összefoglalása

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

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

#### 3.1. Számviteli irányelvek

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

Az Alap az ellenőrzés és önellenőrzés során megállapított, az előző év éves beszámolójában elkövetett jelentősebb összegű hibának 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 eszközértékét T napra vonatkozóan (T-1) napon határozza meg az Alap Letételezője. A nettó eszközérték meghatározásakor az Alap (T-1) napon meglévő eszközeinek piaci értékét T napra vonatkozóan, azok a (T-1) napi árfolyamának és (T-1) napi hozamadatainak figyelembevételével a következőkben részletezendő számítási módok szerint kell eljárni.

Az eszközök T napra megállapított piaci értékéből a nettó eszközérték meghatározásához le kell vonni az Alapot T napig terhelő kötelezettségeket. A Letételező T értékelési napra vonatkozóan az Alap egy befektetési jegyére jutó nettó eszközértékét úgy állapítja meg legalább 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 főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban követelés és az aktív időbeli elhatárolás eredeti bekerülési értékétől elkülönítetten kell kimutatni. Az értékvesztést a követelések és az aktív időbeli elhatárolások megszüntetésekor (a pénzügyi rendezésor) 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: 2014.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2014.03.31.

#### 3.3. Az értékelési eljárások ismertetése

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

Az ingatlanok értékelésére vonatkozóan több általánosan elfogadott és alkalmazott módszer áll rendelkezésre. Az alkalmazott értékelési módszer ingatlanonként eltérő lehet. Az, hogy az alábbi módszerek közül melyik alkalmazására kerül sor, azt elsősorban az adott ingatlan sajátosságai, másodsorban pedig a rendelkezésre álló egyéb információk mérlegelése alapján lehet eldönteni. Mindig a feltételezett vásárló tényleges motivációit, mérlegelési lehetőségeit, döntési tényezőit, az adott ingatlan megvásárlásának reális alternatíváit figyelembe véve kell kiválasztani az értékelési eljárást, törekedve arra, hogy az érték meghatározásában a konkrét piaci adatok minél nagyobb teret kapjanak.

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

1. Az ingatlan hozamtermelő képességére alapozott módszer – Azon ingatlanok esetében alkalmazandó, amelyek hasznosítása bérbeadás útján történik, illetve az ingatlan hasznosítása egyéb bevételt 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 értékesítésekről vagy kínálati és keresleti árakról). Az értékelés során ilyenkor a hasonló fizikai és funkcionális tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok kerülnek összehasonlításra az Alapban szereplő ingatlanal. Az értékelés során figyelembe kell venni az esetleges értékmódosító tényezőket.
3. Az újraelőállítási költség meghatározására alapozott módszer – ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adásvételi vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építőipari költségeket, különös tekintettel az építőanyagárakra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjét. Eredménye csak igen áttételesen köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivitelezhetlensége esetén indokolt.

Tőzsdére bevezetett, az tőzsdei értékpapírnak minősülnek a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett értékpapírok. A tőzsdei papírok pontos listáját a BET "Bevezetési és Forgalomban tartási szabályzatában" meghatározott ún. "Tőzsdei 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 számításához az értékelés napján – vagy annak hiányában az értékelést megelőző, ahhoz legközelebbi napon – az ÁKK által közzétett adatokat kell alkalmazni.

Az egyéb tőzsdén jegyzett kötvényeket az utolsó, nettó záróárfolyamon, időarányos T napig felhalmozott kamattal növelve kell értékelni. Amennyiben a tőzsdén adott értékpapírra 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 kamatfizestől 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 tőzsdei árfolyam az utolsó kamatfizetés óta felhalmozott kamatokot tartalmazza, de T-1 tőzsdenapon forgalom nem volt, akkor az utolsó tőzsdei átlagárfolyamot az utolsó forgalmi nap és a T nap között felhalmozódott kamatokkal növelni kell.

A tőzsdére be nem vezetett, nyilvános, azaz nem tőzsdei értékpapírnak minősülnek a Budapesti Értéktőzsdére nem bevezetett értékpapírok, azaz azon értékpapírok, amelyek a BET "Bevezetési és Forgalombantartási Szabályzatában" meghatározott, ún. "Tőzsdei Értékpapír Lista" nem tartalmaz. A BET-re be nem vezetett, de valamely külföldi tőzsdére bevezetett értékpapírokat a Letételező által meghatározott professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közölt (T-1) napi legfrissebb, de 16:00 óránál 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 átlagárfolyam alapján, az egyes értékpapírok piaci hozamszámítási eljárásainak megfelelő módon számított hozam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni. Amennyiben a (T-1) napi záróárfolyam, illetve átlagárfolyam alapján számított hozam nem állapítható meg, az értékpapírok piaci értékét a T napi záróárfolyam, illetve átlagárfolyam alapján kell meghatározni. Amennyiben a T-1 napra vonatkozóan az adott értékpapírokra az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető elismert értékpapír piacokról, Magyarországon forgalomban lévő értékpapírok esetén az OTC piacokról, avagy más tőzsdén kívüli információs szabályzatok szerinti, illetve a közzétételi helyeken megjelentetett árfolyamközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam, illetve amennyiben az nem hozzáférhető a beszerzési nettó árfolyam alapján kell elvégezni. Amennyiben az adott értékpapírokra az elismert értékpapír-piacok által, avagy más tőzsdén kívüli információs szabályzatok alapján nettó árfolyamot közölnek, és így az utolsó napi átlag, illetve záróárfolyam nem tartalmazza az előző kamatfizetés óta a T napig felhalmozott kamat összegét, illetve amennyiben az adott értékpapírok piaci értéke a beszerzési nettó árfolyam alapján kerül kiszámításra, úgy az adott értékpapírok piaci értékének meghatározásakor a T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapírok nettó árfolyamértékéhez.



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

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

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

Az Alap a valuta-, devizakészleteket és a külföldi pénzürtékre szóló követeléseket, illetve a devizaközfizetéseket azok bekerüléskor a Raiffeisen Bank Zrt. deviza eladási árfolyamon számított forintértéken veszi fel a könyveibe - a forintért vett devizaeszközöket az érte fizetett forintösszegekben - és a számviteli pollikában rögzített módon, az értékelés napján a devizaeszközök és kötelezettségek 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 portfóliójáról

##### A/ Ingatlanok

Ingatlanok	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Atértékelési különbözet	Ft-ban
BAT Pécs	1 003 726 928	1 158 542 820	154 815 892	
BCW Irodaház	1 681 458 982	2 078 963 820	397 504 838	
Dana I.	1 668 686 522	2 398 438 980	729 752 458	
Dana II.	767 263 713	1 059 968 700	292 704 987	
Dévai Center	2 033 268 929	3 358 942 830	1 325 673 901	
Electrolux	356 169 218	594 413 820	238 244 602	
Honda Hungary Budaörs	191 252 995	187 053 300	-4 199 695	
Jost	1 116 208 080	2 080 151 460	963 943 380	
Könyves Kálmán krt. (Parkway)	12 446 753 193	11 687 268 331	-759 484 862	
MBC Irodaház	1 574 865 321	1 999 688 850	424 823 529	
Nissan	650 985 691	846 787 319	195 801 628	
OB1 Szolnok	824 388 462	1 719 702 720	895 314 258	
Opel Oster	303 548 368	206 352 450	-97 195 918	
RBH Ajkai fiók	70 039 351	103 621 590	33 582 239	
RBH Andrassy úti fiók	76 738 431	343 821 780	267 083 349	
RBH Balassagyarmati fiók	25 018 543	93 526 650	68 508 107	
RBH Bp. Kőbányai fiók	59 791 020	118 467 090	58 676 070	
RBH Celldömölk	58 966 014	62 648 010	3 681 996	
RBH Debreceni fiók	236 527 201	353 025 990	116 498 789	
RBH Dombóvár	65 093 037	103 918 501	38 825 464	
RBH Dunaújvárosi fiók I.	30 318 290	52 654 316	22 336 026	
RBH Dunaújvárosi fiók II.	28 618 835	67 891 144	39 272 309	
RBH Erdi fiók	79 152 985	111 935 070	32 782 085	
RBH Gyöngyösi fiók	36 161 033	106 590 690	70 429 657	
RBH Kecskeméti fiók	207 329 340	410 626 530	203 297 190	
RBH Komáromi fiók	30 049 172	62 351 100	32 301 928	
RBH Nagykanizsai fiók	62 166 553	140 438 430	78 271 877	
RBH Szentesi fiók	100 370 259	173 692 350	73 322 091	
RBH Üllői úti fiók	80 519 964	92 339 010	11 819 046	
RBH Várpalotai fiók	30 530 608	65 023 290	34 492 682	
Rózsakert	2 533 371 503	5 242 272 651	2 708 901 148	
SPAR Baja	123 680 130	355 104 360	231 424 230	
SPAR Miskolc	150 522 363	284 142 870	133 620 507	
SPAR Szolnok	140 596 140	288 002 700	147 406 560	
SPAR Szombathely	164 111 450	374 403 510	210 292 060	
Szinvapark	2 536 280 440	6 028 460 639	3 492 180 199	
Terrapark	2 717 261 484	1 824 215 040	-893 046 444	
Westpoint	1 046 551 649	1 324 218 600	277 666 951	
<b>Bérbeadott ingatlanok összesen:</b>	<b>35 308 342 197</b>	<b>47 559 667 311</b>	<b>12 251 325 114</b>	

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

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

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
<b>Telkek</b>				
bruttó érték	4 600 769	0	23 313	4 577 456
értékcsökkenés	0	0	0	0
nettó érték	4 600 769	0	23 313	4 577 456
<b>Bérbeadott ingatlanok</b>				
bruttó érték	48 704 503	198 326	211 783	48 691 046
értékcsökkenés	15 610 308	2 432 843	82 991	17 960 160
nettó érték	33 094 195	-2 234 517	128 792	30 730 886
<b>Ingatlanok összesen</b>	<b>37 694 964</b>	<b>-2 234 517</b>	<b>152 105</b>	<b>35 308 342</b>

2013.05.31-i dátummal értékesítésre került a szerencsi ingatlan.

##### Bérbeadott gépek, berendezések

bruttó érték	4 690	0	0	4 690
értékcsökkenés	4 690	0	0	4 690
nettó érték	0	0	0	0
<b>Egyéb eszközök összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beruházások					
	<i>bruttó érték</i>	32 484	177 889	210 373	0
	<i>értécsökkenés</i>	0	0	0	0
	<i>nettó érték</i>	32 484	177 889	210 373	0
<b>Beruházások összesen</b>		<b>32 484</b>	<b>177 889</b>	<b>210 373</b>	<b>0</b>
Beruházásokra adott előlegek					
	<i>bruttó érték</i>	20 000	0	20 000	0
	<i>értécsökkenés</i>	0	0	0	0
	<i>nettó érték</i>	20 000	0	20 000	0
<b>Beruházásra adott előlegek összesen</b>		<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>		<b>37 747 448</b>	<b>-2 056 628</b>	<b>382 478</b>	<b>35 308 342</b>
Befektett eszközök összesen					
	<i>bruttó érték</i>	<b>53 362 446</b>	<b>376 215</b>	<b>465 469</b>	<b>53 273 192</b>
	<i>értécsökkenés</i>	<b>15 614 998</b>	<b>2 432 843</b>	<b>82 991</b>	<b>17 964 850</b>
	<i>nettó érték</i>	<b>37 747 448</b>	<b>-2 056 628</b>	<b>382 478</b>	<b>35 308 342</b>

### C/ Származtatott ügyletek

A Raiffeisen Ingatlan Alap portfóliójában levő ingatlanok hatályos bérleti szerződésai a fizetendő bérleti díjat bizonyos esetekben devizában (jellemzően EUR-ban, kisebb mértékben USD-ben) rögzítik. Így a hatályos bérleti szerződések alapján – jellemzően forintban – befolyó díjak mértéke a forint más devizákkal szembeni árfolyamának változása függvényében ingadozhat. Tekintettel arra, hogy a Raiffeisen Ingatlan Alap befektetői elsősorban az Alap forintban mért versenyképes teljesítményében érdekeltek, az Alapkezelő a devizához kötött bérleti díjak árfolyamkockázatának kezelésére a Tőkeiaci törvény 280. § (1) bekezdése által nyújtott lehetőséggel élve fedezeti stratégiát dolgozott ki. Az Alapkezelő a devizához kötött bérleti díjak devizaárfolyam-kockázatát a Raiffeisen Bankkal kötött, jellemzően 3 hónapos futamidejű, az ingatlanok átértékelési periódusához igazodó EUR/HUF forward ügyletekkel fedezi. Az ügyletek jellegéből fakadóan a futamidő alatt az ügyletek napi nyereség/veszteség pozícióját a felek nem számolják el egymás felé. A Raiffeisen Bank az ügyleteket a Raiffeisen Ingatlan Alap általános limitje terhére tartja nyilván, az Alap a fedezeti ügyletekhez kapcsolódóan óvadékot jellemzően nem helyez el. Az ügyletek fizikai leszállításra jellemzően nem kerülnek, az Alapkezelő a forward ügyletet a lejárat előtt jellemzően spot piaci ügylettel lezárja. A felek az ügyletek lejáratokor az forward ügyletből és az azt lezáró spot ügyletből egymással szembeni nettó nyereség/ veszteség pozíciót nettó módon számolják el.

2012. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett:

Nyitott ügyletek 2012.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg	2012.12.31-re diszkontált	2013.01.02-re diszkontált
	EUR-ban	cash flow Ft-ban	cash flow Ft-ban
EUR130104FWD	497 000	1 011 754	-1 029 009
EUR130118FWD	14 631 000	143 987 194	-144 589 183
EUR130125FWD	1 960 000	15 641 092	-15 720 929
EUR130131FWD	1 133 000	5 248 882	-5 297 106
EUR130208FWD	19 487 000	106 785 133	-107 628 685
EUR130215FWD	1 927 000	10 527 017	-10 617 208
EUR130222FWD	301 000	2 811 755	-2 824 784
EUR130228FWD	475 000	4 614 490	-4 635 450
EUR130307FWD	5 687 000	41 242 642	-41 322 369
EUR130314FWD	8 258 000	75 341 398	-75 437 119
EUR130321FWD	7 344 000	36 561 679	-36 753 106
EUR130328FWD	15 321 000	78 085 793	-78 527 497
<b>EUR forward eladások összesen:</b>	<b>77 021 000</b>	<b>521 858 827</b>	<b>-524 382 445</b>

**Származtatott ügyletek értékkülönbözete összesen -524 382 445**

2013. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap nem rendelkezett nyitott határidős ügylettel. 2013. év során kötött ügyleteken 508.402 e Ft nyereséget és 888.942 e Ft veszteséget ért el.

### Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Készletek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2012.	2013.
	december 31.	december 31.
Közvetített szolgáltatás	0	43
	<b>0</b>	<b>43</b>

Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2012.	2013.
	december 31.	december 31.
Vevő követelés	54 307	42 980
Egyéb követelés	0	156
Fordult szállító	7 371	39
Áfa követelés	15 135	73 963
Építményadó	0	440
Üzemeltetői követelés	305 844	292 946
Követelések értékvesztése	-245 097	-299 408
	<b>137 560</b>	<b>111 116</b>

## Értékpapírok részletezése (adatok e Ft-ban)

Értékpapír	Devizanem	2012.	2013.	Mérleg szerinti összeg eFt-ban
		december 31.	december 31.	
RELA	HUF	611 345	-2 399	608 946
		<b>611 345</b>	<b>-2 399</b>	<b>608 946</b>

## Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)

	2012.	2013.
	december 31.	december 31.
HUF számlák egyenlege	8 124 667	822 820
EUR számlák egyenlege	494 760	188 327
	<b>8 619 427</b>	<b>1 011 147</b>

## Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2012.	2013.
	december 31.	december 31.
Üzemeltetési díj bevételek	213 429	207 825
Bérleti díj bevételek	3 088	11 156
Kamatbevételek (folyószámla)	6 279	50
	<b>222 796</b>	<b>219 031</b>

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

## Szarmaztatott ügyletek értékelési különbözeteinek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2012.	2013.
	december 31.	december 31.
Értékelési különbözet	-524 382	0
	<b>-524 382</b>	<b>0</b>

## Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2012.	2013.
	december 31.	december 31.
Hitelkötelezettségek	18 103 657	17 526 109
Fordult vevő	30	0
Szállítói kötelezettségek	22 673	109 355
Depositok	350 496	261 744
Vevőtől kapott előlegek	0	367 114
Egyéb kötelezettség	88 631	406 327
	<b>18 565 487</b>	<b>18 670 649</b>

## 2013. évi törlesztőrészletek bemutatása

Ügylet	Törlesztőrészlet (EUR)	Törlesztőrészlet (eFt)
Annuitásos hitel - Westpoint	294 084	87 317
Annuitásos hitel - Dévai Center	841 738	249 920
Átalakúthoz nyújtott hitel	880 000	261 281
Hitel - OBI Szolnok	1 347 338	400 038
Fedezeti hitel	32 000 000	9 501 120
Hitelkeret	8 000 000	2 375 280
Hitel - BAT	1 707 866	507 082
Hitel - Jost	2 003 572	594 881
Hitel - MBC	2 466 081	732 204
Hitel - Szinvapark	5 680 000	1 686 449
Hitel - Rózsakert	3 807 676	1 130 537
	<b>59 028 355</b>	<b>17 526 109</b>

## 5 éven túli bankhitelek bemutatása

Az Alapnak sem 2012.12.31-én, sem 2013.12.31-én nincs 5 éven túli lejáratú bankhitele.

## Passzív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2012.	2013.
	december 31.	december 31.
Bérleti díj bevételek	798	0
Üzemeltetési díj bevételek	0	9 725
Egyéb bevételek	0	2 935
Létesítményekhez kapcsol. elsz.	140 135	171 403
Menedzsment díjak	11 472	0
Parkolási díjak	5 719	5 071
Bérlői közvetítés	0	2 430
Marketing díjak	2 936	1 680
BÉT közzétételi díjak	781	0
Kéler díjak	0	6
MNB felügyeleti díj	2 333	1 912
Kezelési költség (Rózsakert)	25 616	0
Letétkezelői díj	1 125	1 079
Könyvvizsgálói díj	4 567	2 250
Kamatelhatárolás	89 730	89 315
	<b>285 212</b>	<b>287 806</b>

## 5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

### Értékesítés nettó árbevétel részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Közvetített szolgáltatások értéke	1 354 107	1 343 794
Egyéb értékesítés bevétele	11 630	9 203
Parkolási díjbevétel	139 041	129 154
Kapott bérleti díj	4 695 181	4 340 771
Továbbszámlázott építményadó	231 375	241 814
Marketing díjbevétel	51 016	50 204
Készlet értékesítés bevétele	4 350	755
	<b>6 486 700</b>	<b>6 115 695</b>

### Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Értékesített tárgyi eszközök bev.	0	235 821
Káreseményekkel kapcs. bev.	2 652	4 012
Követelések értékeszt. visszair.	14 363	102 328
Egyéb bevételek	31 391	17 395
	<b>48 406</b>	<b>359 556</b>

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

	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Eladott áruk beszerzési értéke	4 350	755
Eladott (közv.) szolg. értéke	46 585	42 327
Szinvapark	352 707	363 796
Rózsakert	225 337	229 083
Dévai Center	108 967	98 102
MBC	44 998	44 000
Westpoint	31 501	23 212
Terrapark	46 662	29 586
BCW	37 998	37 918
Parkway	413 448	460 852
Máriássy utca (Nissan)	42 207	35 277
Almádi	0	2 459
<b>Összesen</b>	<b>1 354 760</b>	<b>1 367 367</b>

### A működési költségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Közüzemi díjak	0	2 471
Bankforgalmi jutalék	1 238	643
Alapkezelő költsége	620 651	131 433
Letétkezelő költsége	54 773	12 064
Biztosítás	9 262	1 904
Kéler díj	0	478
Mérlegvizsgálat	4 568	4 500
Jogi díjak	1 020	4 892
Szakértői díjak	768	0
Egyéb illetékdíjak	522	472
Könyvvizelés	7 200	7 200
Épület egyéb szolgáltatás	121 122	164 628
Üzemeltetési díj	339 919	235 350
Bérlő közvetítés	43 777	7 419
Felügyeleti díj	11 433	8 139
Tőzsde	3 239	805
Reklám, hirdetés	58 482	52 011
Idégen szolgáltatás	519	4 041
Ingalan értékbecslési díj	32 466	32 217
Ingalan écs	2 430 934	2 432 843
Egyéb eszközök écs	634	0
	<b>3 742 527</b>	<b>3 103 510</b>

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

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

Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztat.

### Egyéb ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Értékesített tárgyi eszközök kszé	0	152 106
Káreseményekkel kapcs. ráf.ok	0	75
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	1	9
Követelések elszámolt év-e	38 381	156 640
Építményadó	251 512	262 578
Önellenőrzési pótlék	671	545
Egyéb ráfordítások	255	36
	<b>290 820</b>	<b>571 989</b>

Az értékesített tárgyi eszköz a szerencsi ingatlan, 2013.05.31-i dátummal.

### Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ft-ban)

	<b>2012.</b>	<b>2013.</b>
	<b>december 31.</b>	<b>december 31.</b>
Folyószámla kamat	691 858	121 337
Lekötött betét kamata	435 810	0
Egyéb kapott kamat	54	0
Árfolyamnyereség	1 513 856	16 876
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	0	10 098
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	3 433 614	508 402
	<b>6 075 192</b>	<b>656 713</b>

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)		2012.	2013.
		december 31.	december 31.
Folyószámla kamat		0	2
Fizetett hitelkamat		884 576	584 264
Árfolyamvesztés		26 894	357 074
Értékpapír értékesítésből árf. vesz.		0	5 713
Forward ügyletek vesztesége		236 902	888 942
		<b>1 148 372</b>	<b>1 835 995</b>

Rendkívüli bevételek részletezése... hátrahagyott ingóságok (adatok e Ft-ban)		2012.	2013.
		december 31.	december 31.
Veszprémi ingóságok		2 800	0
SJP Kft.		530	0
Bul Travel		791	552
Electroweb		299	0
Alpha Kft.		0	115
JB Com Kft.		0	65
Tarsoly Ferenc		0	8
Bacskai Ildikó		0	15
<b>Összesen</b>		<b>4 350</b>	<b>755</b>

Rendkívüli ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)		2012.	2013.
		december 31.	december 31.
Elengedett követelések		10 646	0
RIÜ - Trii Kft. kintlévőség		673	0
RIÜ - Hipp-Hopp Kft. kintlévőség		291	0
RIÜ - Bul Travel kintlévőség		1 005	701
RIÜ - Bacskai Ildikó kintlévőség		0	19
		<b>12 615</b>	<b>720</b>

Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)		2012.	2013.
		december 31.	december 31.
hozamfizetés tájékoztató szerint		18 999 724	0
		<b>18 999 724</b>	<b>0</b>

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. 2013. évben nem történt hozamfizetés.

#### 6. Mérlegen kívüli tételek

2013.12.31-én az Alap a törvényi megfelelés miatt rendelkezik 25.000.000,- EUR le nem hívott hitelkerettel. Továbbá a nyílt végűvé alakulás kapcsán két hitelkerettel: 4.870.000,- EUR annak az összege, amely az árfolyamgarancia (6% + tőke) miatt szükséges, továbbá 8.360.000,- EUR annak az összege, amely a befektetői visszaváltások kiegyenlítéséhez kapcsolódik.

#### 7. A vagyoni, pénzügyi helyzet és a jövedelmezőség alakulásának bemutatása

##### A saját tőke részletezése (adatok e Ft-ban)

	2012.	2013.
	december 31.	december 31.
<b>I. Induló tőke</b>	<b>29 557 754</b>	<b>22 032 868</b>
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	138 339 203	138 351 118
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-108 781 449	-116 318 250
<b>II. Tőkenövekmény</b>	<b>7 623 274</b>	<b>8 518 627</b>
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	-7 311 259	-9 613 474
2. Értékelési különbözet tartaléka	9 304 496	12 248 926
3. Előző évek eredménye	18 564 207	5 630 037
4. Üzleti év eredménye	-12 934 170	253 138
<b>Saját tőke</b>	<b>37 181 028</b>	<b>30 551 495</b>

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

	Beszámoló 2013.12.31	Portfólió jelentés/ NEE 2014.01.02	Differencia
<b>A. Tárgyi eszközök</b>	47 559 667	47 559 667	0
<b>B. Lékötött betétek</b>	0	0	0
<b>C. Inगतlankészletek</b>	43	0	43
<b>D. Értékpapírok</b>	608 946	608 946	0
<b>E. Pénzeszközök</b>	1 011 197	1 011 017	180
<b>F. Származtatott ügyletek</b>	0	0	0
<b>G. Követelések/Kötelezettségek</b>	-18 628 358	-18 752 114	123 756
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>30 551 495</b>	<b>30 427 516</b>	<b>123 979</b>

#### Különbségek részletezése:

##### A. Tárgyi eszközök

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

## B. és E. Pénzeszközök és Lekötött betétek

A folyószámla kamatok a NEE kimutatásban 2014. január 2-ig kalkuláltan kerültek kimutatásra, az Alap beszámolójában 2013.12.31-ére került kimutatásra. Ez a számviteli/nettó eszközérték különbözetéből 180 eFt-ot tesz ki.

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

	Beszámoló	Portfólió jelentés/ NEE	Differencia
HUF 001	564 645	564 645	0
további HUF számla egyenlegek	258 175	257 976	199
EUR 003	184 587	184 587	0
további EUR számla egyenlegek	3 740	3 740	0
Kamatelhatárolások	50	69	-19
<b>Összesen differencia</b>	<b>1 011 197</b>	<b>1 011 017</b>	<b>180</b>

## F. Származtatott ügyletek értékelése

A származtatott ügyletek értékelési különbözetének részletezése a 4/C pontban található. 2013.12.31-én 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 jegyeik visszaváltására, amennyiben a zártvégű alapon nem kívánnak részt venni. Azon befektetési jegy tulajdonosoknak, akik az új zártvégű alappa továbbviszik befektetésüket, a Raiffeisen Bank Zrt. tőke- és hozamgaranciát nyújt.

2009. április 02-án a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) 1212-13 lajstromszámon vette nyilvántartásba a zárt végű Raiffeisen Ingatlan Alapot. A nyilvántartásban történő átsorolásra azután kerülhetett sor, hogy az Alapkezelő teljesítette a törvényben és az Átalakulási Tájékoztatóban előírt feltételeket.


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

2014. március 15-én hatályba lépett a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény, illetve a 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól. Azok a vállalkozások, amelyek az e törvény hatályba lépését megelőző napon a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi 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 történő megfelelést a Felügyelet irányába 2014. július 22-ig kötelesek igazolni. A Magyarországon székhellyel rendelkező ABAK köteles gondoskodni arról, hogy az általa kezelt ABA (alternatív befektetési alap) kezelési szabályzata és - nyilvános ABA esetében - tájékoztatója a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény hatályba lépését követően elhatározott első módosítása során, de legkésőbb 2014. december 31. napjáig megfeleljen a törvény ide vonatkozó mellékleteinek. Az Alapkezelő már 2013-ban megkezdte az új törvény rendelkezéseinek történő megfelelést biztosító szabályzatok, folyamatok és infrastruktúra kialakítását, így elsősorban a kockázatkezeléssel és likviditás kezeléssel kapcsolatos előírások teljesítésének előkészítését. A legkésőbb a törvény által előírt 2014. július 22-i határidőig történő megfelelés biztosítása a mérleg fordulónapig 2014-ben is folytatódott, de még nem zárult le. Az Alap kezelési szabályzatának és tájékoztatójának a törvény által megkövetelt módosítására várhatóan az év második felében kerül sor.

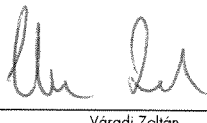
## Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet!)

	2012.	2013.
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	84,91%	96,06%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	15,63%	3,50%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	66,36%	61,71%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a hosszú lejáratú kötelezettségek + saját tőkéhez	0,98%	0,00%
b/ a saját tőkéhez	0,99%	0,00%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	-16,45%	-33,77%
6. Működő tőke (eFt)	-9 216 912	-16 720 366

Budapest, 2014. április 24.

  
Balogh András

Az Alap képviselőjében

  
Váradi Zoltán

1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2013.  
december 31.

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

<b>96,06%</b>	Befektetett eszköz	-	47 559 667
	Összes eszköz	-	<u>49 509 950</u>

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

<b>3,50%</b>	Forgóeszköz	-	1 731 252
	Összes eszköz	-	<u>49 509 950</u>

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez

<b>61,71%</b>	Saját tőke	-	30 551 495
	Források összesen	-	<u>49 509 950</u>

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HLK + törzstőkéhez  
b/ a törzstőkéhez

a/	<b>0,00%</b>	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
		Hosszú lej. köt. + Saját tőke	-	<u>30 551 495</u>

b/	<b>0,00%</b>	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
		Saját tőke	-	<u>30 551 495</u>



5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

<b>-33,77%</b>	Működő tőke	-	-16 720 366
	Források összesen	-	<u>49 509 950</u>

6. Működő tőke

Forgóeszközök	+	1 731 252
Aktív időbeli elhatárolások	+	219 031
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	18 670 649
		<u><b>-16 720 366</b></u>

Budapest, 2014. április 24.

 Balogh András	Az Alap képviselőjében	 Váradi Zoltán
--	------------------------	--

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

	2012. december 31.	2013. december 31.
Hosszú lejáratú hitelek	368 791	0
Rövid lejáratú hitelek	17 734 866	17 526 109

Hitelek összesen:

**18 103 657** **17 526 109**

II. Költségek összetétele

	Elszámolt	Elhatárolt/szállítók	Pénzügyileg realizált
Közüzemi díjak	2 471	0	2 471
Bankforgalmi jutalék	643	0	643
Alapkezelő költsége	131 433	10 794	120 639
Letétkelző költsége	12 064	0	12 064
Biztosítás	1 904	0	1 904
Kéler díj	478	6	472
Mérlegvizsgálat	4 500	2 250	2 250
Jogi díjak	4 892	0	4 892
Egyéb illetékdíjak	472	0	472
Könyvvezetés	7 200	762	6 438
Épület egyéb szolgáltatás	164 628	68 170	96 458
Üzemeltetési díj	235 350	0	235 350
Bérlo közvetítés	7 419	2 430	4 989
Felügyeleti díj	8 139	1 912	6 227
Tőzsde	805	0	805
Reklám, hirdetés	52 011	1 680	50 331
Idégen szolgáltatás	4 041	2 803	1 238
Ingtalan értékbecslési díj	32 217	2 189	30 028
Ingtalan écs	2 432 843	0	2 432 843
<b>Össz:</b>	<b>3 103 510</b>	<b>92 996</b>	<b>3 010 514</b>

III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

Saját tőke 30 551 495

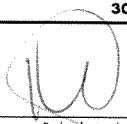
eFt-ban  
ill. %-ban

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
<b>Készpénz</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Bankbetétek</b>	<b>8 619 427</b>	<b>1 011 147</b>	<b>3,31%</b>
lékölt ~	0	0	0,00%
<b>Ingtanok</b>	<b>47 576 326</b>	<b>47 559 667</b>	<b>155,67%</b>
Máriássy u.	833 381	846 787	2,77%
Baja Spar (Móra F. utca)	352 752	355 104	1,16%
Szolnok, Fogoly u.	279 930	288 003	0,94%
Sz hely Hefele M. u.	366 443	374 404	1,23%
Budaörs (Honda)	214 389	187 053	0,61%
Debreceni fiók	354 791	353 026	1,16%
Könyves Kálmán Krt. (PW)	11 741 317	11 687 268	38,25%
Dombóvári fiók	103 117	103 919	0,34%
Komáromi fiók	62 627	62 351	0,20%
Balassagyarmati fiók	94 378	93 527	0,31%
Gyöngyösi fiók	105 447	106 591	0,35%
Electrolux (Erzsébet királyné útja)	582 289	594 414	1,95%
Kecskeméti fiók	408 097	410 627	1,34%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 640 837	1 719 703	5,63%
Dunaújvárosi fiók I.	53 055	52 654	0,17%
Dunaújvárosi fiók II.	68 413	67 891	0,22%
Andrássy úti fiók	332 944	343 822	1,13%
Cellődmölki fiók	61 171	62 648	0,21%
Szentesi fiók	175 065	173 692	0,57%
Várpalotai fiók	64 375	65 023	0,21%
WP	1 322 457	1 324 219	4,33%
Jost	2 043 982	2 080 151	6,81%
Dévai Center	3 369 351	3 358 943	10,99%
BAT Log. Raktárk.	1 135 157	1 158 543	3,79%
Miskolc II. kerület	278 182	284 143	0,93%
MBC	1 966 790	1 999 689	6,55%
Nagykanizsai fiók	139 528	140 438	0,46%
Dana Csarnok	2 334 398	2 398 439	7,85%
Körösi Cs. úti fiók	119 138	118 467	0,39%
Ajkai fiók	102 534	103 622	0,34%
Opel Oster	244 684	206 352	0,68%
Érdi fiók	111 564	111 935	0,37%
Üllői úti fiók	92 922	92 339	0,30%
BCW	2 104 279	2 078 964	6,80%
Dana II.	1 026 506	1 059 969	3,47%
Terrapark	1 833 671	1 824 215	5,97%
Szinvapark	5 961 250	6 028 461	19,73%
Rözsakert	5 261 018	5 242 273	17,16%
Adott előleg	20 000	0	0,00%

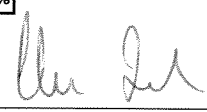


Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
<b>Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>608 946</b>	<b>1,99%</b>
RELA	0	608 946	1,99%
<b>Ingatlanok</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>0,00%</b>
közvetített szolgáltatás	0	43	0,00%
<b>Követelések</b>	<b>137 560</b>	<b>111 116</b>	<b>0,36%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>222 796</b>	<b>219 031</b>	<b>0,72%</b>
<b>Származtatott ügyletek ért. kül.</b>	<b>-524 382</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Hitelek</b>	<b>-18 103 657</b>	<b>-17 526 109</b>	<b>-57,37%</b>
LRALON12712	-29 253	0	0,00%
LRALON13587	-169 636	-87 317	-0,29%
LRALON13905	-404 620	-249 920	-0,82%
LRALON14043	-30 718	0	0,00%
LRALON14044	-31 893	0	0,00%
SVSLON22588	0	-261 281	-0,86%
MVSLON21961	-412 090	-400 038	-1,31%
MVSLON21962	-9 787 344	-9 501 120	-31,10%
MVSLON21963	-2 446 836	-2 375 280	-7,77%
MVSLON21964	-522 357	-507 082	-1,66%
MVSLON21965	-612 802	-594 881	-1,95%
MVSLON21966	-754 261	-732 204	-2,40%
MVSLON21967	-1 737 254	-1 686 449	-5,52%
MVSLON21968	-1 164 594	-1 130 537	-3,70%
<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>-461 830</b>	<b>-1 144 540</b>	<b>-3,75%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>-285 212</b>	<b>-287 806</b>	<b>-0,94%</b>
<b>Összesen</b>	<b>37 181 028</b>	<b>30 551 495</b>	<b>100,00%</b>

Budapest, 2014. április 24.



Balogh András



Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében

3. sz. melléklet

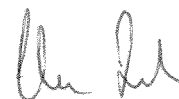
Cash-flow (adatok e Ft-ban)

	2012. december 31.	2013. december 31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	<b>3 190 776</b>	<b>420 069</b>
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	2 023 574	-3 503 369
2. Elszámolt amortizáció +	2 431 568	2 432 843
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	38 381	54 312
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-9 304 496	-12 248 926
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	9 304 496	12 248 926
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	-83 715
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	-448 847
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	115 318	-27 911
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	0	-611 345
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	17 614 006	2 970 534
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-18 970 186	-368 792
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	153 044	3 765
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-214 929	2 594
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)</b>	<b>4 716 903</b>	<b>4 879 596</b>
14. Ingatlanok beszerzése -	-209 653	-145 842
15. Ingatlanok eladása +	0	235 820
16. Befolyt bérleti díjak +	4 926 556	4 340 771
17. Értékpapírok beszerzése -	0	-683 221
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0	1 132 068
19. Kapott hozamok +	0	0
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)</b>	<b>-23 716 638</b>	<b>-12 907 945</b>
20. Befektetési jegy kibocsátás +	0	11 915
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	0	-9 839 016
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-18 999 724	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	-798 574
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-3 832 338	-1 698 006
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-884 576	-584 264
<b>IV. Pénzeszközök változása (±II±III. sorok) ±</b>	<b>-15 808 959</b>	<b>-7 608 280</b>

Budapest, 2014. április 24.



Balogh András



Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében

## Portfólió jelentés

## Alapadatok:

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

Tárgynap (T):	2013.12.31	Forint
Saját tőke* (F1):	30 427 516 356	
Egy egycyre jutó NEE:	1,381006	
Darabszám:	22 032 868 373	
* NEE szerint		

## A tárgynapra nettó eszközérték meghatározása:

I		KÖTELEZETTSÉGEK				ezer Forint	
I.1	Hitelező	Futamide	Osszeg/Érték	%			
Hitelezőmár: (összes)			-17 526 109	85,65			
	Raiffeisen Bank Zrt. (D1952042 hitel)	92	-261 281	1,28			
	Raiffeisen Bank Zrt. (D1955659 hitel)	363	-87 317	0,43			
	Raiffeisen Bank Zrt. (D1955660 hitel)	546	-249 920	1,22			
	Raiffeisen Bank Zrt. (D1949356 hitel)	120	-400 038	1,96			
	Raiffeisen Bank Zrt. (D1949379 hitel)	120	-9 891 120	46,41			
	Raiffeisen Bank Zrt. (D1949381 hitel)	120	-2 375 280	11,63			
	Raiffeisen Bank Zrt. (D1949382 hitel)	120	-507 082	2,48			
	Raiffeisen Bank Zrt. (D1949383 hitel)	120	-594 881	2,91			
	Raiffeisen Bank Zrt. (D1949384 hitel)	120	-732 204	3,38			
	Raiffeisen Bank Zrt. (D1949385 hitel)	120	-1 130 537	5,53			
	Raiffeisen Bank Zrt. (D1949387 hitel)	120	-1 686 449	8,24			
Egyéb kötelezettségek (összes)			-2 844 733	13,91			
	Alapkezelői díj miatt		-11 461	0,06			
	Letételezői díj miatt		-1 146	0,01			
	Ingatlanterhelő díja		-2 611	0,01			
	Közvetíteli költség miatt		0	0,00			
	Költségkérő ciszamóh egyéb tétel miatt		-144 862	0,71			
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség		-2 684 653	13,12			
Céhartalékok (összes)			0	0,00			
E4 Passzív időbeli elhatárolások (összes)			-90 903	0,44			
	D1952042 Hitel felh. kamat		-684	0,00			
	D1955659 Hitel felh. kamat		-10	0,00			
	D1955660 Hitel felh. kamat		-44	0,00			
	D1949356 Hitel felh. kamat		-2 131	0,01			
	D1949379 Hitel felh. kamat		-50 607	0,25			
	D1949381 Hitel felh. kamat		-12 652	0,06			
	D1949382 Hitel felh. kamat		-2 701	0,01			
	D1949383 Hitel felh. kamat		-3 169	0,02			
	D1949384 Hitel felh. kamat		-3 900	0,02			
	D1949385 Hitel felh. kamat		-6 022	0,03			
	D1949387 Hitel felh. kamat		-8 983	0,04			
Kötelezettségek összesen			-20 461 745	100,00			
II ESZKÖZÖK							
II.1 Folyószámla, készpénz (összes)			1 010 948	1,98			
	Raiffeisen Bank / EUR -003		184 587	0,36			
	Raiffeisen Bank / HUF -001		564 643	1,11			
	Raiffeisen Bank / HUF -004		26 139	0,05			
	Raiffeisen Bank / HUF -005		51 392	0,10			
	Raiffeisen Bank / HUF -006		27 794	0,05			
	Raiffeisen Bank / HUF -007		45 004	0,09			
	Raiffeisen Bank / HUF -008		55 857	0,11			
	Raiffeisen Bank / HUF -009		2 000	0,00			
	Raiffeisen Bank / HUF -013		1 349	0,00			
	Raiffeisen Bank / HUF -014		18 521	0,04			
	Raiffeisen Bank / HUF -015		584	0,00			
	Raiffeisen Bank / HUF -016		10 618	0,02			
	Raiffeisen Bank / HUF -017		14 019	0,03			
	Raiffeisen Bank / HUF -019		4 899	0,01			
	Raiffeisen Bank / EUR -020		3 740	0,01			
Egyéb követelés (összes)			1 594 474	3,13			
Egyéb követelés			1 594 474	3,13			
II.3 Lekötött bankbetétek (összes)		Bank					
II.3.1 Max. 3 ho lekötési (összes)			0	0,00			
II.3.2 3 hónapnál hosszabb lekötési (összes)			0	0,00			
II.4 Értékpapírok (összes)		Mégn.					
Befektetési jegyek (összes)		Devizakim	Névérték	Osszeg/Érték	%		
				608 946	1,20		
		Raif. Euro Likviditási Alap	EUR	2 051	608 946	1,20	

II.5	Ingyenértékű (összes)	Név	Típus	Cím	Hesz	Beszerezési ár	47 559 667	93,46
II.5.1	Ingyenértékű						47 559 667	93,46
		BAT PECS EUR	Logisztikai ingatlan	7621 Pécs, Francia u. 1.		42262/2	1 158 543	2,28
		B/C W IRODAHAZ EUR	Irodáingatlan	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.		4568/165	2 078 964	4,09
		BUDAPEST NISSAN EUR	Vegyves használati ingatlan	1095 Budapest, Máriássy u. 5.	380259/A/1, 380259/A/2, 380259/A/3		846 787	1,66
		DANA 1 EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 6.		5475/70	2 398 439	4,71
		DANA 2 EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 8.		5475/72	1 059 969	2,08
		DEVAI CENTER EUR	Irodáingatlan	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.		28214/1, 28213	3 358 943	6,60
		DUNAUJVAROS EUR	Kereskedelmi ingatlan	2400 Dunaujváros, Vasúti u. 39.		1392/A/9, 1392/A/10	120 545	0,24
		ELECTROLUX EUR	Vegyves használati ingatlan	1140 Budapest, Erzsébet királyné utca 87.		30361	594 414	1,17
		HONDA EUR	Vegyves használati ingatlan	2040 Budaörs, Törökhalánti út 23.		4111/14	187 053	0,37
		JOST EUR	Ipari ingatlan	8200 Veszprém, Henger u. 1.		19487	2 080 151	4,09
		KECSKEMET EUR	Kereskedelmi ingatlan	6000 Kecskemét, Kistahaly u. 5.		17141/A/11	410 627	0,81
		MBC IRODAHAZ EUR	Irodáingatlan	1012 Budapest, Vermező utca 4.		13969	1 999 689	3,93
		NAGYKANIZSA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8800 Nagykanizsa, Kölköcsy u. 4-6. fsz.		1210/A/1	140 438	0,28
		OBÍ SZOLNOK EUR	Kereskedelmi ingatlan	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.		19603/12	1 719 703	3,38
		OPEL OSTER EUR	Vegyves használati ingatlan	8200 Veszprém, Almádi út 21.		4277/1	206 352	0,41
		PARKWAY EUR	Irodáingatlan	1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60.		38462/0/A/1-22	11 687 267	22,96
		RB ERD EUR	Kereskedelmi ingatlan	2030 Erd. Budai u. 22.		22552/32/A/11	111 935	0,22
		RB KOMAROMI EUR	Kereskedelmi ingatlan	2900 Komárom, Mártírok utca 14.		5302/A/34, 5302/A/37	62 351	0,12
		RBH SZENTES EUR	Kereskedelmi ingatlan	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.		5262/4/A/1, 5262/4/A/2	173 692	0,34
		RBH AJKA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fsz.		1327/A/59	103 622	0,20
		RBH ANDRÁSSY EUR	Kereskedelmi ingatlan	1061 Budapest, Andrássy út 1.		29246/0/A/5	343 822	0,68
		RBH BALASSAGYARMAT EUR	Kereskedelmi ingatlan	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17. fsz.		1585/A/3	93 527	0,18
		RBH CELLDÖMÖLK EUR	Kereskedelmi ingatlan	9500 Celldömök, Kepták Odva u. 1/A.		546/B/3	62 648	0,12
		RBH DEBRECEN EUR	Kereskedelmi ingatlan	4200 Debrecen, II. ker. Bem tér 14.		21070/A/37, 21070/A/72	353 026	0,69
		RBH DOMBOVÁR EUR	Kereskedelmi ingatlan	7200 Dombóvár, Kossuth Lajos u. 65-67.		90/S/A/4, 90/S/A/1	903 919	1,76
		RBH GYÖNGYÖS EUR	Kereskedelmi ingatlan	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fsz.		2057/A/1	106 591	0,21
		RBH KÖBÁNYA EUR	Kereskedelmi ingatlan	1102 Budapest, Kőrösi Csoma u. 6. A fsz.		39031/10/A/2	118 467	0,23
		RBH LÓMCS EUR	Kereskedelmi ingatlan	1181 Budapest, Cilián út 417.		150848	92 339	0,18
		RBH VÁRPALOTA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.		173/A/4	65 023	0,13
		RÓZSAKERT EUR	Kereskedelmi ingatlan	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.		12583/9/A/1-7, 12583/10/A/5-7, 12583/10/A/10	5 242 271	10,30
		SPAR BAJA EUR	Kereskedelmi ingatlan	6300 Baja, Jelky András tér 4.		1058	355 104	0,70
		SPAR MISKOLC EUR	Kereskedelmi ingatlan	3500 Miskolc, Fényi Gyula tér		14302/1	284 143	0,56
		SPAR SZOLNOK EUR	Kereskedelmi ingatlan	5000 Szolnok, Szechenyi krt. 2.		8902/1	288 003	0,57
		SPAR SZOMBATHELY EUR	Kereskedelmi ingatlan	9700 Szombathegy, Hefele Merytiért u. 3-5.		6273/4/A/2, 6273/4/A/3	374 404	0,74
		SZINVAPARK EUR	Kereskedelmi ingatlan	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.		6571/125, 421411/A/1, 421411/A/2, 421411/A/3, 421411/A/4, 421411/A/5, 421411/A/6	6 028 461	11,85
		TERRAPARK1 EUR	Irodáingatlan	2040 Budaörs, Puskás Tivadar u.		4153/9/1, 4153/9/8, 4153/9/2, 4153/10/2, 4153/10/5, 4153/10/6, 4153/10/8	1 824 216	3,58
		WESTPOINT EUR	Irodáingatlan	1132 Budapest, Váci út 18.		25136/0/A/1, 25136/0/A/2	1 324 219	2,60
II.5.2	Építés alatt álló ingatlanok						0	0,00
II.6.	Aktív időbeli elhatárolások (összes)						115 225	0,23
				RAIA EUR (50A012) Folyószámla felhalmozott kamat			1	0,00
				RAIA HUF (50A011) Folyószámla felhalmozott kamat			68	0,00
				Bérelti díj követelés			115 156	0,23
II.7.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete						0	0,00
	Eszközök összesen:						50 889 260	100,00

Budapest, 2014. április 24.

Halgóczy András  
Váradi Zoltán  
Alap képviselője

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

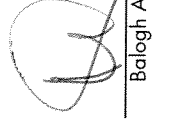
### Követelési/Kötelezettség differenciák eFt-ban

	Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
Bérlői szerződésből adódó követelések, amelyek a NEE-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFA-val növelten kerültek kimutatásra, illetve a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérlői díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	42 981	115 675	-72 694
Követelésbehajtó cég tévesen levonta az összeget, amely a nettó eszközértékben nem került bemutatásra	156	0	156
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási keretként, várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan feimerülő kötelezettségeket, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-141 222	141 222
A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-209 361	209 361
Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásokról eredő nettó követelés, amely a többrétű ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérlőtől várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni elszámolásokról erednek, amelyet a NEE nem tartalmaz.	2 428	264 247	-261 819
ÁFA követelési/kötelezettség	-6 887	8 367	-15 254
A nettó eszközértékben csak a pénzügyileg rendezett vevői szállítói tételek afa tartalma szerepel, míg a számviteli beszámolóban az afa teljesítési elven kerül bemutatásra. Az Üzemeltető által kiszámlázott, de még el nem számolt üzemeltetési költséghez kapcsolódó afa a NEE-ben nincs benne. Elhatárolásként, követelésként a NEE-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérlői díjhoz kapcsolódó afa 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.	-379 030	0	-379 030
Szállítói kötelezettségek	-123 784	-652 126	528 342
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 2014-ben érkezett, míg a NEE kimutatásban csak 2013.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbséget okoz, hogy a NEE kimutatásban ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség tételek, ami egyéb ok (pl. továbbszámolás) miatt függő tételeként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (tehát a beszámolóban nem szerepel nyitott szállítóként).			
90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap. 90 napon túli követelés értékvesztése	-299 408	-258 968	-40 440
A követelések értékvesztését a beszámolóban az ÁFA-val növelt értékre számítjuk, a NEE kimutatásban pedig a nettó összegre.			

**Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban**

	<b>Beszámoló</b>	<b>Portfólió jel./ NEE</b>	<b>Differencia</b>
Kaució A bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamata között lehet eltérés a fordulónap és a NEE publikálása között eleteit időszak miatt.	-261 745	-261 716	-29
Építményadó kötelezettség 2013-ban került kiegyenlítésre, a 2014.01.02-i NEE nem tartalmazza.	440	0	440
Hitel kötelezettség Az eltérés a hitelkamatok 2014. január 2-i NEE kalkulációjából fakad.	-17 615 424	-17 617 010	1 586
<b>Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél</b>	<b>-18 640 273</b>	<b>-18 752 114</b>	<b>111 841</b>

Budapest, 2014. április 24.



Balogh András

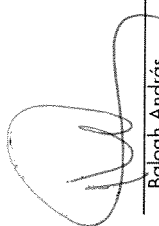
Az Alap képviseletében

Várodi Zoltán

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

		ACDE				RIF				
Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési érték:	Kum.É.cs 2012	Kum.É.cs 2013	É.cs 2013	K.sz.É.	Ingatlan ért. 2013.12.31	Ért. küi.
Máriássy u.	280 500 000	821 875 048	0	1 102 375 048	-410 295 604	-451 389 357	-41 093 753	650 985 691	846 787 319	195 801 628
Baja Spar (Móra F. utca)	54 315 000	156 570 750	0	210 885 750	-79 377 082	-87 205 620	-7 828 538	123 680 130	355 104 360	231 424 230
Szolnok, Fogoly u.	60 282 000	181 324 500	0	241 606 500	-91 944 135	-101 010 360	-9 066 225	140 596 140	288 002 700	147 406 560
Szihely Hefele M. u.	66 550 482	220 128 518	0	286 679 000	-111 561 124	-122 567 550	-11 006 426	164 111 450	374 403 510	210 292 060
Budaörs (Honda)	77 559 648	226 609 415	0	304 169 063	-101 585 596	-112 916 068	-11 330 472	191 252 995	187 053 300	-4 199 695
Debreceni fiók	0	337 896 001	0	337 896 001	-84 474 000	-101 368 800	-16 894 800	236 527 201	353 025 990	116 498 789
Könyves Kálmán Krt. (PW)	1 422 789 402	14 588 263 785	0	16 011 053 187	-2 836 333 165	-3 564 299 994	-727 966 829	12 446 753 193	11 687 268 331	-759 484 862
Dombóvári fiók	0	93 484 000	0	93 484 000	-23 716 763	-28 390 963	-4 674 200	65 093 037	103 918 501	38 825 464
Komáromi fiók	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	-10 994 680	-12 928 684	-1 934 004	30 049 172	62 351 100	32 301 928
Balassagyarmati fiók	1 929 305	46 128 071	0	48 057 376	-20 732 429	-23 038 833	-2 306 404	25 018 543	93 526 650	68 508 107
Gyöngyösi fiók	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	-25 510 957	-28 416 967	-2 906 010	36 161 033	106 590 690	70 429 657
Electrolux (Erzsébet királyné)	56 409 202	553 201 476	0	609 610 678	-225 781 386	-253 441 460	-27 660 074	356 169 218	594 413 820	238 244 602
Kecskeméti fiók	36 488 700	324 302 300	0	360 791 000	-137 246 545	-153 461 660	-16 215 115	207 329 340	410 626 530	203 297 190
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 142 328 450	0	1 347 331 450	-465 826 565	-522 942 988	-57 116 423	824 388 462	1 719 702 720	895 314 258
Dunaújvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-30 472 178	-33 671 676	-3 199 498	30 318 290	52 654 316	22 336 026
Dunaújvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-28 751 851	-31 771 361	-3 019 510	28 618 835	67 891 144	39 272 309
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-77 382 919	-85 494 569	-8 111 650	76 738 431	343 821 780	267 083 349
Cellődménki fiók	0	84 768 000	0	84 768 000	-21 563 586	-25 801 986	-4 238 400	58 966 014	62 648 010	3 681 996
Szentesi fiók	0	168 150 000	0	168 150 000	-59 372 241	-67 779 741	-8 407 500	100 370 259	173 692 350	73 322 091
Várpalotai fiók	0	57 330 541	0	57 330 541	-23 933 406	-26 799 933	-2 866 527	30 530 608	65 023 290	34 492 682
WP	160 144 635	1 541 816 795	0	1 701 961 430	-580 059 122	-655 409 781	-75 350 659	1 046 551 649	1 324 218 600	277 666 951
Jost	104 045 598	1 760 559 011	0	1 864 604 609	-660 427 688	-748 396 529	-87 968 841	1 116 208 080	2 080 151 460	963 943 380
Dévai Center	289 995 458	2 932 809 848	0	3 222 805 306	-1 043 295 247	-1 189 536 377	-146 241 130	2 033 268 929	3 358 942 830	1 325 673 901

Ingatlan BAT Log. Raktárk.	Telek 162 628 045	Felépítmény 1 463 652 403	Beruházás 0	Össz. bekerülési érték: 1 626 280 448	Kum.É.cs 2012 -549 370 900	Kum.É.cs 2013 -622 553 520	É.cs 2013 -73 182 620	K.sz.É. 1 003 726 928	Ingatlan ért. 2013.12.31 1 158 542 820	Ért. kül. 154 815 892
Szerencs - eladva A szerencsi ingatlan 2013.05.31-i dátummal értékesítésre került.	0	0	0	0	-78 639 103	-82 990 809	-4 351 706	0	0	0
MBC	227 353 875	2 237 521 132	0	2 464 875 007	-778 304 471	-890 009 686	-111 705 215	1 574 865 321	1 999 688 850	424 823 529
Nagykanizsai fiók	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-36 296 812	-40 936 447	-4 639 635	62 166 553	140 438 430	78 271 877
Dana Csarnok	312 651 565	2 092 844 377	0	2 405 495 942	-632 167 201	-736 809 420	-104 642 219	1 668 686 522	2 398 438 980	729 752 458
Kőrösi Cs. úti fiók	16 117 750	73 709 750	0	89 827 500	-26 350 992	-30 036 480	-3 685 488	59 791 020	118 467 090	58 676 070
Ajkai fiók	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-34 880 530	-39 824 399	-4 943 869	70 039 351	103 621 590	33 582 239
Opel Oster	43 491 590	416 424 306	0	459 915 896	-135 546 313	-156 367 528	-20 821 215	303 548 368	206 352 450	-97 195 918
Érdi fiók	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-33 435 815	-38 607 015	-5 171 200	79 152 985	111 935 070	32 782 085
Üllői úti fiók	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-34 469 676	-39 888 036	-5 418 360	80 519 964	92 339 010	11 819 046
BCW	230 190 164	2 297 092 254	0	2 527 282 418	-730 994 975	-845 823 436	-114 828 461	1 681 458 982	2 078 963 820	397 504 838
Dana II.	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	-276 402 747	-322 222 230	-45 819 483	767 263 713	1 059 968 700	292 704 987
Terrapark	370 319 406	3 567 024 255	0	3 937 343 661	-1 041 761 659	-1 220 082 177	-178 320 518	2 717 261 484	1 824 215 040	-893 046 444
Szinyvapark	142 800 000	4 539 369 450	0	4 682 169 450	-1 919 961 569	-2 145 889 010	-225 927 441	2 536 280 440	6 028 460 639	3 492 180 199
Rózsakert	0	4 847 992 985	0	4 847 992 985	-2 073 603 360	-2 314 621 482	-241 018 122	2 533 371 503	5 242 272 651	2 708 901 148
<b>Összesen</b>	<b>4 577 456 213</b>	<b>48 695 736 256</b>	<b>0</b>	<b>53 273 192 469</b>	<b>-15 614 997 818</b>	<b>-18 047 841 081</b>	<b>-2 432 843 263</b>	<b>35 308 342 197</b>	<b>47 559 667 311</b>	<b>12 251 325 114</b>

  
 Balogh András  
 Városi Zoltán  
 Az Alap képviselőjében



## **Raiffeisen Ingatlan Alap**

### **Üzleti jelentése a 2013. évi üzleti évről**

#### **Piaci környezet**

A hazai pénz- és állampapírpiac

A 2013-as év meglehetősen erős volt a hazai pénz- és állampapír piacokon, habár korántsem annyira mint a 2012-es esztendő. Az amerikai központi banknak számító Federal Reserve (FED) által biztosított likviditásbőség jótékonyan hatott a feltörekvő piacok kamatozó eszközeire, többek között a magyar papírokra is. A QE3 program okozta likviditásbőség a teljes év során kitartott, a FED részéről csak az év végén jelentették be, hogy 2014 elejétől csökkentik a programban vásárolt eszközök mennyiségét. A magyar kötvénypiacot (főleg annak a rövid oldalát) segítette még az a specifikusan hazai hatás, amelyet a Magyar Nemzeti Bank okozott a folyamatos és szisztematikus kamatvágó ciklusával. A 2012. év legvégén a hazai irányadó ráta még 5,75%-os volt, amely a 2013-as év végére 3,00%-os szintre csökkent. A folyamatot követve a hazai betét és rövid futamidejű kötvény ajánlatok is folyamatosan egyre kisebb és kisebb kamatokat/hozamokat kínáltak. Segítette még a hazai pénz- és kötvénypiacot az, hogy az év elején kiderült, hogy Magyarország költségvetési hiánya a 2012-es évben 1,9%-os mértékű volt. Ez a rendszerváltás óta nem látott alacsony szintet jelentett (ha nem vesszük figyelembe a 2011-es magánnyugdíjpénztári befizetések állami átvételével kialakuló szufficitet). A tendencia maradt 2013-ban is, hiszen a kormány tartotta költségvetésnek a 3% alatti hiányszintjét (2,2%-os lett végül a hiány).

Fontosabb hír volt májusban az Európai Bizottság azon javaslata, hogy a Magyarország ellen folyó túlzottdeficit-eljárást szüntesse meg az Európai Pénzügyminiszterek Tanácsa (az ECOFIN), amely végül júniusban történt meg. A pozitív hír ellenére jelentős korrekció ment végbe a magyar államkötvények piacán a hónap második felében, többek között a fejlett piaci kötvények hozamemelkedései miatt. Az utóbbi azért következett be, mert a FED akkori elnöke, Ben Bernanke május végén meglebegtette a monetáris lazítást jelentő QE3 programban történő eszközvásárlások mérséklését, illetve a jövő évi leállítását.

Az év közepére jellemző folyamat volt, hogy a magyar államkötvények hozamgörbéjének meredeksége megnőtt, azaz jelentősebb lett a különbség a rövid és a hosszabb futamidejű papírok elvárthozamai között. A folyamat több okkal volt magyarázható. Az első, hogy a fejlett gazdaságokkal rendelkező államok kamatozó eszközeinél is hozamemelkedés következett be, ami forráskivonással járt a feltörekvő országok piacairól. Másik, a hazai jellegű okok között pedig megtalálható volt, hogy a magyar monetáris tanács az alapkamatot tovább mérsékelte.

Az év végéhez közeledve a magyar finanszírozásra kedvező hatással volt, hogy az októberben kialakuló amerikai költségvetési feszültségeket megoldották a hónap során, és az is, hogy az USA-ban a FED sem szigorította a likviditásbőséget generáló QE3 programját, pedig már több elemzői vélemény nagy valószínűséget társított ehhez a forgatókönyvhöz. A fennmaradó támogató nemzetközi környezet, és a hazai

finanszírozással kapcsolatos hírek is inkább segítették a magyar kamatozóeszközök teljesítményét.

Az év utolsó hónapjában végül a FED bejelentette, hogy a QE3 programjában történő kötvénycsökkentések mértékét januártól kezdve csökkenti. A fenti esemény bekövetkeztekor sokan várták a kockázatosabb eszközök árainak korrekcióját, ami az év végéig nem történt meg.

A teljes évről elmondható, hogy a támogató nemzetközi környezet, a javuló hazai makroadatoknak, és az MNB kamatvágó ciklusának köszönhetően a magyar kötvénycsökkentések esetében a hosszabb futamidejű állampapírok esetén lehetett jelentős hozamokat elérni.

	Időszaki változás			Értéke a negyedév végén	
	MAX	MAXC	RMAX	EUR HUF	Alapkamat
2013. Q1	2,55%	2,42%	1,75%	304,30	5,00%
2013. Q2	1,54%	1,46%	1,30%	295,16	4,25%
<b>2013. első félévi változás</b>	<b>4,12%</b>	<b>3,91%</b>	<b>3,07%</b>	<b>-3,00%</b>	
2013. Q3	2,81%	2,37%	1,32%	298,48	3,60%
2013. Q4	2,78%	2,47%	1,22%	296,91	3,00%
<b>2013. második félévi változás</b>	<b>5,67%</b>	<b>4,90%</b>	<b>2,56%</b>	<b>-0,53%</b>	
<b>2013. évi változás</b>	<b>10,03%</b>	<b>9,00%</b>	<b>5,71%</b>	<b>1,93%</b>	

forrás: MNB, ÁKK

## A nemzetközi kötvénypiac

A nemzetközi kötvénypiacok tekintetében (is) azok a hírek voltak az elsődleges hatótényezők, melyek az amerikai központi banknak számító FED quantitative easing 3 (QE3) programjáról szóltak. Ismeretes, hogy a FED 85 milliárdos havi állampapír vásárlásaival jelentős likviditásbővséget biztosított a pénz- és kötvénypiacok számára, melynek hatásai azonnal megjelentek világszerte. A QE3 2012. szeptember 13.-án indult el, és a szűkítésére vonatkozó utalásokról szóló tudósítások először 2013 májusában jelentek meg. A programmal kapcsolatos május végi hírekre igen érzékenyen reagáltak a kamatozóeszközök piacai: a korábban menekülő instrumentumoknak számító amerikai és német papírok elvárt hozama jelentős emelkedést produkáltak, és a fejlődő kötvénypiacokon is erőteljes korrekció vette kezdetét. A következő hetekben masszív tőkekiáramlás következett be a kötvényalapokból világszerte, és valamennyi kötvényszegmensben gyengülés volt tapasztalható. A vállalati kötvényszegmensben és a fejlődő piaci állampapírpiacokon a gyengülés fokozottabb volt.

A nemzetközi kötvénypiacon a 2013-as év első félévben az általános tendencia az volt, hogy míg a fejlett országok hozamgörbéi meredekebbé váltak, azaz jelentősebb különbség lett a rövid és a hosszabb papírok elvárthozamai között, míg a feltörekvő piacok esetén a fordítottja játszódott le. A fejlődő piacok esetén (többek között hazánk esetében is), egyre kisebbé vált a hosszabb futamidejű papírok elvárthozam előnye. Az év első napjaitól jelenlévő kettőség azért volt megfigyelhető, mivel a fejlett piacok hozamai már korábban 0% körül alakultak ki és nem tudtak jelentősen tovább mérséklődni, ezért a világban meglévő rengeteg likviditás a fejlődő piacokon lévő magasabb hozamszinteket kezdte el keresni. Ezért volt megfigyelhető az is, hogy a gyenge makro gazdasági környezet ellenére is masszívan tudtak erősödni az európai feltörekvő piacok kötvényei.

Az év második felében viszont alapjaiban változtak meg a trendek. A változás kiindulópontja egyértelműen a május végi FED bejelentés volt. A QE csökkentésének folyamatát a piacon csak „tapering”-nek nevezték el. A „tapering” meglebegtetésének következtében a korábbi trendek éles fordulatot vettek, annak ellenére, hogy a mennyiségi lazításon még ténylegesen nem csökkentettek. Az év további részében az volt fókuszban, hogy ez a folyamat mikor fog elindulni. A FED végül decemberben döntött arról, hogy 2014 januárjában elkezdje csökkenteni a QE3-at, de a nemzetközi kötvények elvárt hozamai már jóval korábban reagáltak, így a fenti hír a kötvénypiacokon már nagyobb reakciót nem váltott ki. A fejlett gazdaságok esetében, ha összehasonlítjuk az USA, az EU és Japán finanszírozási feltételeit, akkor megállapítható, hogy a kötvények elvárthozamai eltérően mozogtak. A május végi bejelentéstől kezdődően az Amerikai 10 éves papír elvárthozama trendszerűen növekedni kezdett, hasonlóan a német és a francia 10 éves papír hozamaihoz képest, míg a japán hozamok ez idő alatt csökkentek, ami a helyi likviditásbőséget okozó programnak volt köszönhető. Európa perifériáján lévő országok (Olaszo., Spanyolo.) hosszabb futamidejű papírjainál az év végére a hozamemelkedés helyett inkább a stagnálás volt megfigyelhető. Ugyan ezeknél is május végétől hozamemelkedés következett be, de a javuló gazdasági adataiknak köszönhetően korrigáltak az év végére.

A közép-európai régióban egyértelműen romlottak a finanszírozási feltételek a bejelentés következtében és utána is ezen a magasabb szinten ragadtak. A feltörekvő országok közül pedig Törökországban és Oroszországban a helyi hatásoknak köszönhetően ez a romlás még nagyobb mértékű volt.

Japánból is kedvező hírek érkeztek a kötvénypiacok szempontjából, hiszen a szigetország központi bankjának számító Bank Of Japan (BoJ) is bejelentette a saját monetáris lazítást jelentő programját. A program célja elsődlegesen az volt, hogy inflációt gerjessen az ázsiai ország gazdaságában, és érdemi növekedést tudjanak elérni a GDP esetében. A célok közül az infláció növelésében értek el eredményt, hiszen az év folyamán az inflációt növekedésnek indult, azonban a GDP növekedési üteme folyamatosan csökkent az év során. A kérdés az, hogy ez a program mennyit tud majd segíteni az ország gazdaságán, ha nem tud növekedni a GDP bővülésének üteme.

## **A hazai ingatlanpiac**

### **A 2013-es év ingatlanpiaci folyamatai**

A 2012-es gyenge teljesítményű évet egy aktívabb 2013-as követett. A befektetési volumen 271 millió eurót ért el az év folyamán, 5%-kal magasabb az 5 éves átlagnál. Három nagy befektetési tranzakció tette ki a teljes volumen 77%-át. Ezek között szerepelt egy piacon kívüli prime, belvárosi iroda eladása körülbelül 95 millió euróért. A Prologis és a Norges Bank Investment Management (NBIM) európai tranzakciója által a Prologis magyarországi portfóliójának 50%-ka az NBIM-hez került. A harmadik nagy tranzakció a CPI nemzetközi bővüléséhez köthető, az Ablon és Orco részvényeseként két hazai irodaház került az alaphoz, amelyek összértéke körülbelül 59 millió eurót tett ki. Emellett a Bluehouse megvette a bécsi úti Tesco 18,5 millió euróért, egy budörsi ipari park 5,7 millió euróért kelt el, illetve két kisebb kiskereskedelmi ingatlan is gazdát cserélt.

DTZ által definiált klasszikus kereskedelmi ingatlanbefektetési piaci volumen mellett számos tranzakció történt a piacon nagy részben üres ingatlanokat vettek meg saját tulajdonra, az ilyen jellegű befektetések további 85 millió eurós forgalmat hoztak 2013-ban.

A vevők nagy százaléka hazai privát vagy intézményi befektetők akik kisebb, jellemzően hosszú távra egy bérlőnek bérbeadott irodaházak és kiskereskedelmi ingatlanok iránt érdeklődnek. Az év vége felé néhány nagyobb nemzetközi intézményi befektető is megjelent a piacon. Ez legfőképpen azzal magyarázható, hogy nagy tömegű pénzek áramlottak azokba az alapokba, amelyek hozamprémium lehetőségét mutatják fel az alacsony kockázatú befektetésekhez képest.

Ennek ismeretében 2014-ben több nagyobb befektetési tranzakció várható. Mindazonáltal azon termékek száma, amelyek teljesen prime, sztenderd intézményi befektetési ingatlanok, árazási szempontból is reális, extra meglepetéseket (műszaki minőség, bérleti szintek) nem tartogatnak limitált. Emellett magas az érdeklődés az úgynevezett válság sújtotta ingatlanok piacán, amelyeket nagy részben bankok értékesítenek. Ezen a piacon a saját tulajdonra igényt tartó cégek alacsony árazási szinten vehetnek üres ingatlanokat.

A piaci bérleti díjon bérbeadott ingatlanok esetében elérhető bruttó kezdeti hozamok kiskereskedelmi és irodaingatlanok esetében 7,5-8% körül mozognak, míg ipari, logisztikai ingatlanok esetében valamivel 9,0% felett állnak.

### **Mérleg fordulónapja utáni események**

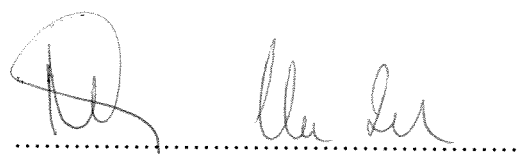
A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig nem következtek be olyan egyéb lényeges események, amelyek jelentős változást idéztek volna elő, vagy lényegesen befolyásolták volna a vállalkozás életét.

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

Az Alapkezelő már 2013-ban megkezdte az új törvény rendelkezéseinek történő megfelelést biztosító szabályzatok, folyamatok és infrastruktúra kialakítását, így elsősorban a kockázat kezeléssel és likviditás kezeléssel kapcsolatos előírások teljesítésének előkészítését. A legkésőbb a törvény által előírt 2014. július 22-i határidőig történő megfelelés biztosítása 2014-ben is folytatódott, de még nem zárult le. Az Alap kezelési szabályzatának és tájékoztatójának a törvény által megkövetelt módosítására várhatóan az év második felében kerül sor.

A 2014. április 30-án lejáró hitelek meghosszabbításra kerülnek.

Budapest, 2014. április 24.



Balogh András Váradi Zoltán  
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.