

**Független Könyvvizsgálói Jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2012. évi éves jelentéséről**

Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves jelentés





KPMG Hungária Kft.

Váci út 99.
H-1139 Budapest
Hungary

Tel.: +36 (1) 887 71 00

Fax: +36 (1) 887 71 01

E-mail: info@kpmg.hu

Internet: kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2012. évi éves jelentés számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

A vezetés felelőssége az éves jelentésért

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves jelentésnek a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCI. törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelőségünk ennek az éves jelentés számviteli információinak, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves jelentés mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves jelentésben szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentés akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünkől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentés 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 megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének értékelését.

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

Vélemény

Véleményünk szerint az a Raiffeisen Ingatlan Alap 2012. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.


Egyéb kérdések

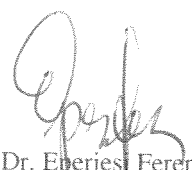
Könyvvizsgálatunk kizárólag a fent felsorolt számviteli információkra vonatkozott.

Budapest, 2013. április 24.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202


Robert Stöllinger
Partner


Dr. Eperjesi Ferenc
Kamatlan tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 003161



Raiffeisen Ingatlan Alap
Éves jelentés 2012.

I. A Raiffeisen Ingatlan Alap általános információk

1. Alapadatok

Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
Lajstrom száma:	1211-04
Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Könyvvizsgáló neve:	KPMG Hungária Kft., dr. Eperjesi Ferenc
Székhelye:	1139 Budapest, Váci út 99.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.
Székhelye:	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
Típusa:	nyilvános zárt végű ingatlan alap
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlanokba fektető alap
Futamideje:	határozott
Lejárata:	2013. 04. 02

2. Az Alap stratégiája

Az Alapkezelő elsődleges célja az Alap zárt végűvé átalakulásának napján (2009. április 02.) meglévő ingatlan vagyon (beleértve a fejlesztés alatt álló ingatlanokon jövőben megvalósuló beruházásokat) üzemeltetése, optimalizálása és értékesítése a zárt végűvé alakult Alap módosított futamidejének lejáratáig (2013. április 02.).

Az Alapkezelő a módosított futamidő lejáratáig történt ingatlan értékesítések befolyt, újabb ingatlan vásárlásra nem fordított és hozamként ki nem fizetett ellenértékét, valamint a befolyt bérleti díjaknak az Alap működéséhez (hiteltörlesztés, díjfizetés, felújítás, stb) fel nem használt értékét alacsony kockázatú eszközökben (elsősorban banki betétben és az alap módosított futamidejéhez illeszkedő hátralévő futamidejű állampapírban) tartja.

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulásáról az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött.

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulását, BÉT-nél történő kivezetését, valamint a módosított Tájékoztatót és Alapkezelési Szabályzatot a Felügyelet a 2013. február 11-én kelt, H-KE-III-66/2013. számú határozatával hagyta jóvá, és engedélyezte a Befektetési Jegyek Nyílt végűvé Átalakulás Napját (2013.04.02) követő folyamatos forgalmazása megindításának és a BÉT-ről történő kivezetésének alapját képező Átalakulási Tájékoztató és Átalakulási Hirdetmény közzétételét.

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

	Árfolyam változás	Árfolyam*	Nettó eszközérték*	A ref. Index hozama
2012.12.28*	0,21%	1,249893 Ft	36 944 043 059 Ft	1,73%
2011.12.30	7,99%	1,886446 Ft	55 759 109 935 Ft	4,96%
2010.12.31	9,39%	1,746864 Ft	51 633 370 936 Ft	6,67%
2009.12.31	-1,65%	1,596861 Ft	47 199 611 885 Ft	-0,56%
2008.12.31	-4,46%	1,623573 Ft	47 651 141 256 Ft	-0,16%
2007.12.31	7,78%	1,699442 Ft	91 553 717 201 Ft	7,79%
2006.12.29	8,24%	1,576713 Ft	122 530 792 867 Ft	7,54%
2005.12.30	10,45%	1,456706 Ft	91 949 464 026 Ft	9,01%

2004.12.31	13,75%	1,318926 Ft	26 121 231 021 Ft	12,60%
2003.12.31	12,65%	1,159508 Ft	17 972 255 406 Ft	10,36%

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

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

II. Vagyonkimutatás

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2012.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Ingatlanok				55 067 552 072	99,71
Banki egyenlegek				24 246 223 189	43,90
Betét - HUF	HUF			13 480 320 000	24,41
Betét felhalmozott kamat - HUF	HUF			153 195 527	0,28
Folyószámla - EUR	EUR			41 938 573	0,08
Folyószámla - HUF	HUF			10 570 769 089	19,14
Egyéb eszközök				12 433 963 659	22,51
Származtatott ügyletek				33 903 009	0,06
Egyéb követelések				12 400 060 650	22,45
Összes eszköz				91 747 738 920	166,13
Kötelezettségek				-36 521 017 741	-66,13
Határidős ügyletek				-526 985 353	-0,95
Hitel - EUR	EUR			-23 192 730 517	-42,00
Hitel kamat - EUR	EUR			-208 553 110	-0,38
Egyéb kötelezettségek				-12 592 748 761	-22,80
Nettó eszközérték				55 226 721 179 HUF	
Unitok száma				29 557 754 035	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,868434 HUF	

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2013.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Ingatlanok				47 556 325 817	128,80
Banki egyenlegek				8 275 128 615	22,41
Folyószámla - EUR	EUR			400 273 602	1,08
Folyószámla - HUF	HUF			7 874 855 013	21,33
Egyéb eszközök				2 451 082 839	6,64
Egyéb követelések				2 451 082 839	6,64
Összes eszköz				58 282 537 271	157,85
Kötelezettségek				-21 358 903 546	-57,85
Határidős ügyletek				-524 382 445	-1,42
Hitel - EUR	EUR			-18 099 959 924	-49,02
Hitel kamat - EUR	EUR			-91 415 542	-0,25
Egyéb kötelezettségek				-2 643 145 635	-7,16
Nettó eszközérték				36 923 633 725 HUF	
Unitok száma				29 557 754 035	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,249203 HUF	

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

Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2012.01.02-án	29 557 754 035
2012. évben eladott befektetési jegyek	-
2012. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2013.01.02-án	29 557 754 035
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2013.01.02-án	36 923 633 725
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2013.01.02-án	1,249203

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				0	0,00
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				0	0,00
Nettó eszközérték				36 923 633 725	100,00

Az Alapkezelő elsődleges célja az Alap ingatlan vagyonának üzemeltetése, optimalizálása és értékesítése a zárt végűvé alakult Alap módosított futamidejének lejáratáig (2013. április 02).

Az Alapkezelő a futamidő lejáratáig történt ingatlan értékesítések befolyt, újabb ingatlan vásárlásra nem fordított és hozamként ki nem fizetett ellenértékét, valamint a befolyt bérleti díjaknak az Alap működéséhez (hiteltörlesztés, díjfizetés, felújítás, stb) fel nem használt értékét alacsony kockázatú eszközökben (elsősorban banki betétben és az alap módosított futamidejéhez illeszkedő hátralévő futamidejű állampapírban) tartja.

2012-ben és az időszak végén az Alapkezelő az Alap vagyonát kizárólag ingatlanban, illetve látra szóló és lekötött bankbetétben tartotta, átruházható értékpapírokat az Alap nem tartalmazott.

Újabb értékesítési tranzakció nem került lezárásra 2012-ben, de az Alapkezelő az év során több portfólió elem értékesítése vonatkozásában is folytatott tárgyalásokat, azonban ezekről végső döntés 2012. év végéig nem született meg, így a tranzakciók lezárása 2013. I. félévre halasztódott.

Bérbeadás tekintetében az Alapkezelőnek sikerült megállapodnia a bevásárlóközpontok több kulcsbérletiével is a lejárató bérleti szerződések meghosszabbításáról kb. 2.500m² kereskedelmi területet érintően, fenntartva ezáltal a piaci átlagnál magasabb bérbeadottsági szintet. Az irodaportfóliót is a meglévő bérlőkkel való hosszabbítások jellemezték többségében, néhány új bérlő akvizíció mellett. Ezen megállapodások együttesen 5.800m² iroda bérterületet érintettek. Továbbá az egybérletű ingatlanok közül összesen 21.400m² bérterület vonatkozásában sikerült hosszú távra szóló szerződés hosszabbítást elérni a meglévő bérlőkkel.

Mindezek mellett az Alapkezelő több ingatlannál jelentős, a központi gépészetet érintő, illetve belsőépítészeti felújításokat hajtott végre 2012-ben.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2012

Nagyságrend: eFt

Értékesítés nettó árbevétele	6 486 700
Közvetített szolgáltatások értéke	1 354 107
Egyéb értékesítés bevétele	11 630
Parkolási díjbevétele	139 041
Kapott bérleti díj	4 926 556
Marketing díjbevétele	51 016
Készlet értékesítés bevétele	4 350
Egyéb bevételek	48 406
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	0
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	2 652
Követelések értékvesztésének visszairása	14 363
Egyéb bevételek	31 391
ELÁBÉ	1 354 760
Pénzügyi műveletek bevételei	6 075 192
Folyószámla kamat	691 858
Lekötött betét kamata	435 810
Egyéb kapott kamat	54
Kerekítési differencia	0
Árfolyamnyereség	1 513 856
Forward ügyletek árfolyamnyeresége	3 433 614
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 148 372
Folyószámla kamat	0
Fizetett hitelkamat	884 576
Fizetett kamat egyéb	0
Árfolyamvesztés	26 894
Forward ügyletek vesztesége	236 902
A működési költségek	3 742 527
Egyéb dologi költség	0
Közüzemi díjak	0
Fuvar költség	0
Bankforgalmi jutalék	1 238
Alapkezelő költsége	620 651
Letétkezelő költsége	54 773
Biztosítás	9 262
Kéler díj	0
Mérlegvizsgálat	4 568
Jogi díjak	1 020
Szakértői díjak	0
Egyéb illetékdíjak	522
Könyvvizsgálás	7 200
Épület egyéb szolgáltatás	121 122
Üzemeltetési díj	339 919
Ingatlan közvetítés	0
Bérlő közvetítés	43 777
PSZÁF	11 433
Tőzsde	3 239
Adótanácsadás	0
Reklám, hirdetés	58 482
Idegen szolgáltatás	519
Elektromos energia	768
Hírlap előfiz. díjak	0
Ingatlan értékbecslési díj	32 466
Értékpapír tranzakciós díj	0
Ingatlan écs	2 430 934
Egyéb eszközök écs	634

Egyéb ráfordítások	290 820
Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	0
Adóbírságok, kés. pótlék, mulaszt. bírs.	0
Bírságok, kötbérek, fekbérek, kés.kamatok	1
Követelések elszámolt értékvesztése	38 381
Behajthatatlan követelés	0
Építményadó	251 512
Önellenőrzési pótlék	671
Egyéb ráfordítások	255
Rendkívüli bevételek	4 350
Rendkívüli ráfordítások	12 615
Fizetett, fizetendő hozamok	18 999 724
Tárgyévi eredmény	-12 934 170
Felosztott jövedelem	0
Újra befektetett jövedelem	-12 934 170
Értékpapírok értékkülönbözete	0
<i>Államkötvények</i>	0
- kamatokból, osztalékból	0
- egyéb	0
<i>Diszkont kincstárjegyek</i>	0
- kamatokból, osztalékból	0
- egyéb	0

Tőkeszámla változásai 2012. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Bankbetétek	24 428 386	8 619 427	23,18%
lekötött ~	13 480 320	0	0,00%
Ingatlanok	54 512 584	47 576 326	127,96%
Máriássy u.	1 059 087	833 381	2,24%
Iveco Ipari park utca 2	0	0	0,00%
Baja Spar (Móra F. utca)	377 401	352 752	0,95%
Szolnok, Fogoly u.	332 598	279 930	0,75%
Szihely Hefele M. u.	376 467	366 443	0,99%
Budaörs (Honda)	302 107	214 389	0,58%
NAN Irodaház	0	0	0,00%
HQ3-4	0	0	0,00%
HQ6	0	0	0,00%
Debreceni fiók	386 423	354 791	0,95%
Könyves Kálmán Krt.	14 943 885	11 741 317	31,58%
Dombóvári fiók	110 140	103 117	0,28%
Komáromi fiók	68 449	62 627	0,17%
Balassagyarmat	102 673	94 378	0,25%
Gyöngyös RBH	113 251	105 447	0,28%
Electrolux (Erzséber kirné útja)	692 887	582 289	1,57%
Kecskemét (RBH)	441 182	408 097	1,10%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 777 175	1 640 837	4,41%
Dűjvárosi fiók I.	58 028	53 055	0,14%
Dűjvárosi fiók II.	74 825	68 413	0,18%
Andrássy úti fiók	349 710	332 944	0,90%
Cellödömölki fiók	65 026	61 171	0,16%
Szentes	191 345	175 065	0,47%
Várpalota	69 382	64 375	0,17%
WP	1 599 208	1 322 457	3,56%
Jost	2 170 443	2 043 982	5,50%
Dévai Center	3 572 084	3 369 351	9,06%
BAT Log. Raktárk.	1 544 760	1 135 157	3,05%
Miskolc II. kerület	299 307	278 182	0,75%
Szerencs	229 925	214 098	0,58%
MBC	2 237 958	1 966 790	5,29%
Nagykanizsa	150 898	139 528	0,38%
Dana Csarnok	2 624 693	2 334 398	6,28%
Körösi Cs. Út	130 363	119 138	0,32%
Ajka	110 140	102 534	0,28%
Opel Oster	254 193	244 684	0,66%
Érd	118 229	111 564	0,30%
Üllői út	101 740	92 922	0,25%
BCW	2 273 427	2 104 279	5,66%
Dana II.	1 086 777	1 026 506	2,76%
Terrapark	1 975 987	1 833 671	4,93%
Szinvapark	6 500 128	5 961 250	16,03%
Rózsakert	5 620 283	5 261 018	14,15%
Adott előleg	20 000	20 000	0,05%

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Hitelek	-23 192 730	-18 103 657	-48,69%
LRALON12012	0	0	0,00%
LRALON12712	-61 695	-29 253	-0,08%
LRALON13587	-268 334	-169 636	-0,46%
LRALON13905	-597 387	-404 620	-1,09%
LRALON14043	-45 352	-30 718	-0,08%
LRALON14044	-47 087	-31 893	-0,09%
MVSLON21961	-524 000	-412 090	-1,11%
MVSLON21962	-12 445 200	-9 787 344	-26,32%
MVSLON21963	-3 111 300	-2 446 836	-6,58%
MVSLON21964	-664 205	-522 357	-1,40%
MVSLON21965	-779 216	-612 802	-1,65%
MVSLON21966	-959 083	-754 261	-2,03%
MVSLON21967	-2 209 023	-1 737 254	-4,67%
MVSLON21968	-1 480 847	-1 164 594	-3,13%
Követelések	291 259	137 560	0,37%
Egyéb kötelezettségek	-561 275	-461 830	-1,24%
Aktív időbeli elhatárolás	375 840	222 796	0,60%
Passzív időbeli elhatárolás	-500 141	-285 212	-0,77%
Származtatott ügyletek ért. kül.	-398 634	-524 382	-1,41%
Összesen	54 955 289	37 181 028	100,00%

VI. Származtatott ügyletek

2012. évi kötött ügyletek

Induló dátum	Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2012.01.06	2012.01.06	határidős	vétel	544 000	EUR	deviza
2012.01.06	2012.04.05	határidős	eladás	530 000	EUR	deviza
2012.01.20	2012.01.20	határidős	vétel	16 790 000	EUR	deviza
2012.01.20	2012.04.20	határidős	eladás	15 740 000	EUR	deviza
2012.01.27	2012.01.27	határidős	vétel	1 140 000	EUR	deviza
2012.01.27	2012.04.27	határidős	eladás	2 031 000	EUR	deviza
2012.02.03	2012.02.03	határidős	vétel	1 232 000	EUR	deviza
2012.02.03	2012.05.03	határidős	eladás	1 209 000	EUR	deviza
2012.02.10	2012.02.10	határidős	vétel	28 420 000	EUR	deviza
2012.02.10	2012.05.10	határidős	eladás	27 733 000	EUR	deviza
2012.02.17	2012.02.17	határidős	vétel	2 076 000	EUR	deviza
2012.02.17	2012.05.17	határidős	eladás	2 040 000	EUR	deviza
2012.02.24	2012.02.24	határidős	vétel	325 000	EUR	deviza
2012.02.24	2012.05.24	határidős	eladás	319 000	EUR	deviza
2012.03.02	2012.03.02	határidős	vétel	621 000	EUR	deviza
2012.03.02	2012.06.01	határidős	eladás	584 000	EUR	deviza
2012.03.09	2012.03.09	határidős	vétel	6 073 000	EUR	deviza
2012.03.09	2012.06.08	határidős	eladás	6 151 000	EUR	deviza
2012.03.14	2012.03.14	határidős	vétel	8 709 000	EUR	deviza
2012.03.14	2012.06.14	határidős	eladás	8 946 000	EUR	deviza
2012.03.23	2012.03.23	határidős	vétel	7 765 000	EUR	deviza
2012.03.23	2012.06.22	határidős	eladás	7 744 000	EUR	deviza
2012.03.30	2012.03.30	határidős	vétel	16 652 000	EUR	deviza
2012.03.30	2012.06.29	határidős	eladás	16 440 000	EUR	deviza
2012.04.05	2012.04.05	határidős	vétel	530 000	EUR	deviza
2012.04.05	2012.07.05	határidős	eladás	527 000	EUR	deviza
2012.04.20	2012.04.20	határidős	vétel	15 740 000	EUR	deviza
2012.04.20	2012.07.20	határidős	eladás	15 284 000	EUR	deviza
2012.04.27	2012.04.27	határidős	vétel	2 031 000	EUR	deviza
2012.04.27	2012.07.27	határidős	eladás	2 016 000	EUR	deviza
2012.05.03	2012.05.03	határidős	vétel	1 209 000	EUR	deviza
2012.05.03	2012.08.03	határidős	eladás	1 184 000	EUR	deviza
2012.05.10	2012.05.10	határidős	vétel	27 733 000	EUR	deviza
2012.05.10	2012.08.10	határidős	eladás	27 208 000	EUR	deviza
2012.05.17	2012.05.17	határidős	vétel	2 040 000	EUR	deviza
2012.05.17	2012.08.17	határidős	eladás	2 008 000	EUR	deviza
2012.05.24	2012.05.24	határidős	vétel	319 000	EUR	deviza
2012.05.24	2012.08.24	határidős	eladás	312 000	EUR	deviza
2012.06.01	2012.06.01	határidős	vétel	584 000	EUR	deviza
2012.06.01	2012.08.31	határidős	eladás	545 000	EUR	deviza
2012.06.08	2012.06.08	határidős	vétel	6 151 000	EUR	deviza
2012.06.08	2012.09.07	határidős	eladás	6 001 000	EUR	deviza
2012.06.14	2012.06.14	határidős	vétel	8 946 000	EUR	deviza
2012.06.14	2012.09.14	határidős	eladás	8 677 000	EUR	deviza
2012.06.22	2012.06.22	határidős	vétel	7 744 000	EUR	deviza
2012.06.22	2012.09.21	határidős	eladás	7 837 000	EUR	deviza
2012.06.29	2012.06.29	határidős	vétel	16 440 000	EUR	deviza
2012.06.29	2012.09.28	határidős	eladás	16 396 000	EUR	deviza
2012.07.05	2012.07.05	határidős	vétel	527 000	EUR	deviza
2012.07.05	2012.10.05	határidős	eladás	513 000	EUR	deviza
2012.07.20	2012.07.20	határidős	vétel	15 284 000	EUR	deviza
2012.07.20	2012.10.19	határidős	eladás	14 603 000	EUR	deviza
2012.07.27	2012.07.27	határidős	vétel	2 016 000	EUR	deviza
2012.07.27	2012.10.26	határidős	eladás	1 988 000	EUR	deviza
2012.08.03	2012.08.03	határidős	vétel	1 184 000	EUR	deviza
2012.08.03	2012.10.31	határidős	eladás	1 159 000	EUR	deviza
2012.08.10	2012.08.10	határidős	vétel	27 208 000	EUR	deviza
2012.08.10	2012.11.09	határidős	eladás	24 738 000	EUR	deviza
2012.08.17	2012.08.17	határidős	vétel	2 008 000	EUR	deviza
2012.08.17	2012.11.16	határidős	eladás	1 969 000	EUR	deviza
2012.08.24	2012.08.24	határidős	vétel	312 000	EUR	deviza
2012.08.24	2012.11.23	határidős	eladás	309 000	EUR	deviza
2012.08.31	2012.08.31	határidős	vétel	545 000	EUR	deviza
2012.08.31	2012.11.30	határidős	eladás	519 000	EUR	deviza

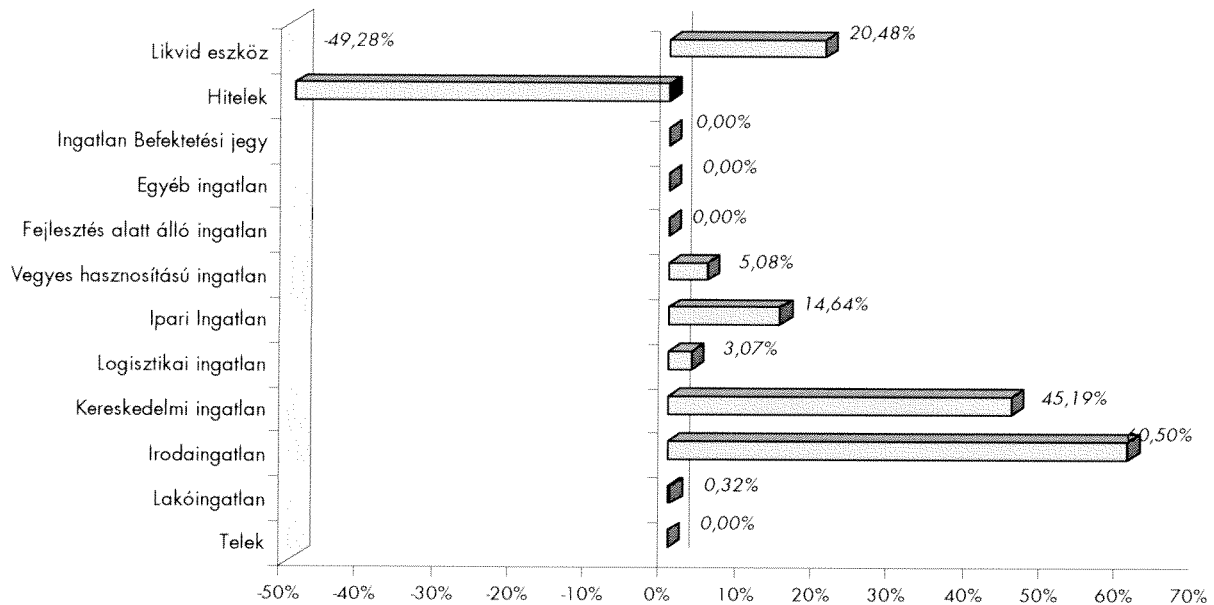
Induló dátum	Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2012.09.07	2012.09.07	határidős	vétel	6 001 000	EUR	deviza
2012.09.07	2012.12.07	határidős	eladás	5 768 000	EUR	deviza
2012.09.14	2012.09.14	határidős	vétel	8 677 000	EUR	deviza
2012.09.14	2012.12.14	határidős	eladás	8 545 000	EUR	deviza
2012.09.21	2012.09.21	határidős	vétel	7 837 000	EUR	deviza
2012.09.21	2012.12.21	határidős	eladás	7 465 000	EUR	deviza
2012.09.28	2012.09.28	határidős	vétel	16 396 000	EUR	deviza
2012.09.28	2012.12.28	határidős	eladás	16 076 000	EUR	deviza
2012.10.05	2012.10.05	határidős	vétel	513 000	EUR	deviza
2012.10.05	2013.01.04	határidős	eladás	497 000	EUR	deviza
2012.10.19	2012.10.19	határidős	vétel	14 603 000	EUR	deviza
2012.10.19	2013.01.18	határidős	eladás	14 631 000	EUR	deviza
2012.10.26	2012.10.26	határidős	vétel	1 988 000	EUR	deviza
2012.10.26	2013.01.25	határidős	eladás	1 960 000	EUR	deviza
2012.10.31	2012.10.31	határidős	vétel	1 159 000	EUR	deviza
2012.10.31	2013.01.31	határidős	eladás	1 133 000	EUR	deviza
2012.11.09	2012.11.09	határidős	vétel	24 738 000	EUR	deviza
2012.11.09	2013.02.08	határidős	eladás	19 487 000	EUR	deviza
2012.11.16	2012.11.16	határidős	vétel	1 969 000	EUR	deviza
2012.11.16	2013.02.15	határidős	eladás	1 927 000	EUR	deviza
2012.11.23	2012.11.23	határidős	vétel	309 000	EUR	deviza
2012.11.23	2013.02.22	határidős	eladás	301 000	EUR	deviza
2012.11.30	2012.11.30	határidős	vétel	519 000	EUR	deviza
2012.11.30	2013.02.28	határidős	eladás	475 000	EUR	deviza
2012.12.07	2012.12.07	határidős	vétel	5 768 000	EUR	deviza
2012.12.07	2013.03.07	határidős	eladás	5 687 000	EUR	deviza
2012.12.14	2012.12.14	határidős	vétel	8 545 000	EUR	deviza
2012.12.14	2013.03.14	határidős	eladás	8 258 000	EUR	deviza
2012.12.21	2012.12.21	határidős	vétel	7 465 000	EUR	deviza
2012.12.21	2013.03.21	határidős	eladás	7 344 000	EUR	deviza
2012.12.28	2012.12.28	határidős	vétel	16 076 000	EUR	deviza
2012.12.28	2013.03.28	határidős	eladás	15 321 000	EUR	deviza

Nyitott pozíciók 2012. év végén:

Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Aktuális névérték	Deviza	Mögöttes termék
2013.03.28	határidős	eladás	15 321 000	EUR	deviza
2013.03.21	határidős	eladás	7 344 000	EUR	deviza
2013.03.14	határidős	eladás	8 258 000	EUR	deviza
2013.03.07	határidős	eladás	5 687 000	EUR	deviza
2013.02.28	határidős	eladás	475 000	EUR	deviza
2013.02.22	határidős	eladás	301 000	EUR	deviza
2013.02.15	határidős	eladás	1 927 000	EUR	deviza
2013.02.08	határidős	eladás	19 487 000	EUR	deviza
2013.01.31	határidős	eladás	1 133 000	EUR	deviza
2013.01.25	határidős	eladás	1 960 000	EUR	deviza
2013.01.18	határidős	eladás	14 631 000	EUR	deviza
2013.01.04	határidős	eladás	497 000	EUR	deviza

VII. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2012.12.31.):



Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:

Hitel 1. (a Szinvapark megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 1.737.253.560,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 2. (a Rózsakert Bevásárlóközpont megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 1.164.593.732,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 3. (az Electrolux ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.03.18.

A kölcsön lejáratára: 2014.02.28.

A kölcsön aktuális összege: 29.253.474,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 4. (az OBI Szolnok ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 412.090.293,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 5. (a Westpoint ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.02.01.

A kölcsön lejáratára: 2014.12.31.

A kölcsön aktuális összege: 169.635.545,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 6. (a Jost ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 612.801.920,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 7. (a Dévai Center ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.06.27.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: 404.620.418,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 8. (a BAT ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 522.357.540,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 9. (a SPAR Miskolc ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: 31.892.634,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 10. (a SPAR Szerencs ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: 30.717.658,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 11. (az MBC ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 754.260.791,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 12. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 2.446.836.000,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 13. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 9.787.344.000,- Ft

A kölcsön kamata: változó

VIII. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vételi éve	Tervezett tartási időtáv
FIAT PÉCS	Pécs, Ipari park	42262/2	Logisztikai ingatlan	7 709	7709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11-15.	4568/165	Irodáingatlan	5 013	5007	2005	2006	Hosszú táv
DANA I.	Győr Martin u. 3.	5475/70	Ipari ingatlan	15 135	15135	2005	2006	Hosszú táv
DANA II.	Győr Martin u. 3.	5475/72	Ipari ingatlan	6 290	6290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodáingatlan	9 972	9972	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaújváros, Vasnő u. 39.	139/2/A/9, 139/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
ELECTROLUX	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	30361	Vegyes hasznosítású ingatlan	3 001	3001	1993	1994	Hosszú táv
HONDA	Budaörs	4111/14	Vegyes hasznosítású ingatlan	834	834	2004	2004	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger út 1.	1948/7	Ipari ingatlan	17 922	17922	2005	2006	Hosszú táv
RB KECSKEMET	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.	1741/A/11	Kereskedelmi ingatlan	779	779	2002	2003	Hosszú táv
KÖNYVES	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-58	38462	Irodáingatlan	26 295	26295	2007	n.a.	Hosszú táv
MBC	1010 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodáingatlan	5 141	5141	2000	2002	Hosszú táv
NISSAN	1095 Budapest, Máriássy u. 5-7.	38025/9/A/1, 38025/9/A/2, 38025/9/A/3	Vegyes hasznosítású ingatlan	4 144	4144	2000	2000	Hosszú táv
OBI	Szolnok, Szandarét	19605/5	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10196	2004	2005	Hosszú táv
OPEL OSTER	8200 Veszprém, Almádi út 21.	4277/1	Vegyes hasznosítású ingatlan	2 171	2171	1994	1996	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fszl.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	Kereskedelmi ingatlan	195	195	2000	2000	Hosszú táv
RB DOMBÓVÁR	Dombóvár Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4	Kereskedelmi ingatlan	220	220	2005	2005	Hosszú táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai u. 22.	22552/32/A/11	Kereskedelmi ingatlan	334	334	2005	2005	Hosszú táv
RB KOMÁROM	2900 Komárom Mártírok útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37	Kereskedelmi ingatlan	259	259	2007	2007	Hosszú táv
RB SZENTES	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.	5262/4	Kereskedelmi ingatlan	268	268	2001	2001	Hosszú táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Hosszú táv
RBCELLDÖMÖLK	Cellődömölk, Koptik Odó u. 1/A	546/B/3	Kereskedelmi ingatlan	184	184	2006	2006	Hosszú táv
RBH BGYARMAT	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17.	1585/A/3	Kereskedelmi ingatlan	251	251	2004	2004	Hosszú táv
RBH DEBRECEN	Debrecen, II. ker. Bem tér 14.	21070/A/37	Kereskedelmi ingatlan	671	671	2007	2007	Hosszú táv
RBH GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás út 2.	2057	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RBHLŐRINC	1184 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB KÓBÁNYA	1102 Budapest, Körösi Csoma u. 6/A. Fszl.	39031/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	231	231	2006	2006	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey u. 6.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
ROZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/2, 12583/9/A/3, 12583/9/A/4, 12583/9/A/5, 12583/9/A/6, 12583/9/A/7, 12583/10/A/7, 12583/10/A/8, 12583/10/A/6, 12583/10/A/3, 12583/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	7 446	7446	1997	1996	Hosszú táv
SPAR BAJA	6500 Baja, Móra Ferenc u. 2.	1058	Kereskedelmi ingatlan	1 572	1572	1997	1998	Hosszú táv
SPAR MISKOLC	3500 Miskolc II. Kerület	14302/1	Kereskedelmi ingatlan	959	959	2003	2004	Hosszú táv
SPAR SZOMBATHELY	9700 Szombathegy, Hefele Merythert u. 3-5	6273/4/A/2, 6273/4/A/3	Kereskedelmi ingatlan	1 489	1489	1997	1997	Hosszú táv
SPAR SZERENCSS	3900 Szerencs, Gyár u. 2.	1562/1	Kereskedelmi ingatlan	964	964	2003	2003	Hosszú táv
SPAR SZOLNOK	5000 Szolnok, Felső szandai rét 2.	8902/1	Kereskedelmi ingatlan	1 500	1500	1999	1999	Hosszú táv
SZINVAPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6	Kereskedelmi ingatlan	19 134	19100	2000	2001	Hosszú táv
TERRAPARK	2040 Budaörs Terrapark, Irodapark D tömb	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	Irodáingatlan	7 165	7165	1997	1997	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Bp, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodáingatlan	3 474	3474	1998	1999	Hosszú táv

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2011. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	125 167 599	0	0	125 167 599
Irodaingatlan	27 170 049 509	0	0	27 170 049 509
Kereskedelmi ingatlan	6 085 329 444	11 955 170 250	0	18 040 499 694
Logisztikai ingatlan	0	1 544 760 450	0	1 544 760 450
Ipari Ingatlan	0	5 881 912 650	0	5 881 912 650
Vegyes hasznosítású ingatlan	2 054 080 260	251 081 910	0	2 305 162 170
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	35 434 626 812	19 632 925 260	0	55 067 552 072

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2012. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	117 185 967	0	0	117 185 967
Irodaingatlan	22 337 864 938	0	0	22 337 864 938
Kereskedelmi ingatlan	5 688 835 441	10 997 653 952	0	16 686 489 393
Logisztikai ingatlan	0	1 135 157 130	0	1 135 157 130
Ipari Ingatlan	0	5 404 885 950	0	5 404 885 950
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 630 058 839	244 683 600	0	1 874 742 439
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	29 773 945 185	17 782 380 632	0	47 556 325 817

Adatok: 2012. december 31. illetve 2012.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díjbevétel	Fajlagos ingatlan értékek	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	1 325 580	USD	n.a.	1,13%	n.a.	n.a.	-6,81%
Irodaingatlan	2 223 031 519	HUF	77%	9,95%	38 964	391 480	-18,01%
Kereskedelmi ingatlan	1 558 323 539	HUF	93%	9,34%	32 145	343 966	-7,84%
Logisztikai ingatlan	76 771 570	HUF	100%	6,76%	9 959	147 251	-36,12%
Ipari Ingatlan	630 306 542	EUR	100%	11,66%	16 019	137 365	-8,23%
Vegyes hasznosítású ingatlan	178 079 689	HUF, EUR	61%	9,50%	17 545	184 704	-19,78%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	4 667 838 440						-13,92%

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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	53,49%	108,06%	117,66%	109,77%	99,71%	128,80%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	6,93 év	5,69 év	5,69 év	5,50 év	4,10 év	4,71 év
Bérlők, vevők száma	271	263	258	250	244	237
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	2,76	1,51	1,81	2,42	2,49	2,46
Tőkeáttétel*	19,31%	38,61%	37,48%	34,32%	42,37%	49,28%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2011	2012
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	2 503 162 322	0
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	488 465 250	0
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	-1 767 396 380	3 196 711 514
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	4 949 814	2 652 104
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0	0
Ingatlan üzemeltetési költségek	532 269 588	552 337 434
Ingatlan közmű költségek	574 845 882	652 884 670
Ingatlan karbantartási költségek	234 968 138	237 453 197
Ingatlan biztosítási költségek	14 682 876	9 261 935
Ingatlanadók	237 628 046	251 511 998
Ingatlan értékbecslési költségek	33 799 300	32 466 000
Ingatlanügynöki jutalékok	39 803 546	43 777 101
Jogi költségek	9 426 640	1 020 418
Bankköltségek	64 702 273	1 238 195
Kamatköltség	0	0

* 291,29 HUF/EUR árfolyamon számítva

IX. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosi szerkezetében tevékenységi körében és az igazgatóság összetételében jelentős változás nem következett be a 2012. évben, új üzletágot, vagy szolgáltatást nem indított. A társaság felügyelő bizottságában két változás történt. Az Alapkezelő közgyűlése 2012. május 30. napjától visszahívta Soós Csaba felügyelő bizottsági tagot és ezzel egy időben 2014. május 31. napjáig a felügyelő bizottság tagjává választotta Devics Évát, továbbá 2012.12.17-i hatállyal Szabó Ferenc felügyelő bizottsági elnök helyére Máté Norbertet választotta, akinek kinevezése szintén 2014.05.31.-ig szól.

2012-es évben nem indított és az év során nem is járt le határozott futamidejű befektetési alapja az Alapkezelőnek, így az év végén a Társaság huszonnégy befektetési alapot kezelte. A 2012-es év folyamán az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya az év eleji csökkenését követően az év közepétől mérsékelten emelkedett. Az állományra vonatkozóan jelentős esemény volt, hogy a Raiffeisen Ingatlan Alap 2012. júniusában hozamot fizetett a befektetői számára, ami közel 19 milliárd Ft-os kifizetést jelentett. A 2011. év végi 170,95 milliárd forintos állomány egy év leforgása alatt a fenti tényezők miatt 156,95 milliárdra csökkent. Az Alapkezelő a nyilvános befektetési alapok piacán 4,91%-os részesedést tudott magáénak a 2012 év végén.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. A 2012-es év tőkepiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

A magyar kamatozó eszközök piacán erős hozamcsökkenés volt megfigyelhető 2012-ben. Az esztendő első pár napján még semmi jel nem mutatott arra, hogy a hazai kötvények esetében jelentős árfolyam-emelkedéssel lehetne számolni, hiszen az előző év végi bizonytalanság még erősen jelen volt a piaci hangulatban. Az éves maximális elvárt hozamszinteket már január 5-én megtapasztalták a befektetők, amikor is a 10 éves magyar állampapírhozam 10,69%-os, az 5 éves 10,66%-os, míg a 6 hónapos 8,85%-os értéket mutatott. A magyar kormány kommunikációjában erős fordulat következtében bejelentette, miszerint az ország biztonságos finanszírozhatósága érdekében egy új szerződés megkötésére fog törekedni a Nemzetközi Valutaalappal. Ezt követően a hazai állampapírpiac mozgása nagyban függött attól, hogy mikor és milyen körülmények között hozzák létre azt a bizonyos megállapodást az IMF-fel. A hozamcsökkenés első hullámát azok a hírek váltották ki, hogy egyre közelebbinek tűnt az aláírás pillanata. Azóta tudjuk, hogy az új szerződés megkötése az év során néha közelebbinek, néha távolibbnak tűnt ugyan, de végül nem történt meg az év utolsó napjáig sem.

A nemzetközi piacoknak a legfontosabb tavalyi eseménye volt mindeközben, hogy az amerikai központi bank az ősz elején bejelentette a harmadik eszközvásárlási programját, amivel hatalmas likviditást biztosított a pénzpiacoknak. A FED által biztosított pénzbőségnek egyértelmű hatása az lett, hogy a fejlett államok kötvényei egyre keresettebbé váltak, így nyomva lefelé az ott elérhető állampapírhozamokat. A folyamat tartós volt, ezáltal nyújtva segítséget nemcsak az amerikai finanszírozási problémák megoldásában, hanem az Európai Unió fejlett országainak állampapír értékesítéseiben is. Azaz egyre csökkenő hozamszinteken lehetett hozzájutni a német és a francia állampapírokhoz egyaránt. A nemzetközi piacokon ennek következtében kialakult egyfajta „yield hunting” azaz „hozamvadászat” az év második felében, ami miatt egyre keresettebbé váltak a feltörekvő piacok kamatozó eszközei is. A feltörekvő EU-s országok finanszírozási lehetőségeit ezeken túl nagyban segítette az is, hogy az Európai Központi Bank egy nagyarányú periféria kötvényvásárlási programot jelentett be, mely szerint a jegybank korlátlanul vásárolhatná a bajba jutott EU-s országok állampapírjait, amennyiben az egyes országok megfelelnek bizonyos szigorú EU-IMF költségvetési feltételeknek. A válságkezelés tekintetében a korábbi igen merev német álláspontban is változás következett be, a német kormányfő ugyanis támogatóan nyilatkozott a tervezett jegybanki akcióról. A magyar állampapírpiacra jelentős kereslet jelentkezett a fent említett likviditásbőség, és hozamvadászat fokozódásával, de nagyban segítették a hazai piacot az EKB bejelentései is. Így új impulzus érkezett a magyar kamatozó eszközök piacára és emiatt szeptembertől újabb hozamcsökkenési hullám volt tapasztalható. Ez a jelenség éreztette hatását mind a rövid, mind a hosszú távú futamidő esetén.

A rövid futamidejű állampapírok kamatainak mérséklődése és főként a globális likviditásbőség jelenléte segítette az augusztus 29-én elindított és év végéig kitaró, folyamatos és szisztematikus kamatsökkentési periódust. A Magyar Nemzeti Bank monetáris tanácsa a magas inflációs szint ellenére indította el kamatvágó ciklusát, azzal magyarázva döntését, hogy a gazdasági növekedést szeretnék segíteni az alacsony kamatkörnyezet kialakításával, hiszen az egyedüli szempont már nemcsak a kitűzött inflációs cél. A csökkenés mértéke mindegyik kamatdöntő ülést követően 0,25%-os volt. A kamatsökkentés az ország jövőbeni fiskális helyzetére pozitív hatást jelent, viszont a jelentősége a gazdaságélénkítés illetően játszott szerepének még nem látszik egyértelműen.

A 2012-es évben a fentiek alapján az egyik legjobb befektetés volt közép- és hosszútávú magyar kamatozó eszközöket tartani a befektetési portfólióban, hiszen a hosszúlejáratú magyar állampapírok teljesítményét bemutató MAX index a taglalt évben 21,90%-os növekedést tudott felmutatni, míg a Magyarországon inkább preferált rövidebb kamatozó eszközök teljesítményét bemutató RMAX index 8,52%-os eredményt tudott teljesíteni. A MAX index tavaly nyújtotta történelmének legjobb realhozamát a befektetői számára.

A forint árfolyama is trendszerűen erősödött a 305-310 HUF/EUR szintekről, a 290 HUF/EUR körüli szinteken zárt. Az árfolyam egyszer gyengült az év során a 300-as szint fölé, de csak rövid ideig tartózkodott ott 2012 tavaszán.

	Időszaki változás			Értéke a negyedév végén	
	MAX	MAXC	RMAX	EUR HUF	Alapkamat
2012. Q1	4,37%	4,05%	2,02%	295,60	7%
2012. Q2	5,91%	5,22%	2,07%	288,22	7%
2012. első félévi változás	10,54%	9,48%	4,13%	+7,36%	
2012. Q3	4,85%	4,46%	2,12%	283,71	6,50%
2012. Q4	5,17%	4,70%	2,06%	291,29	5,75%
2012. második félévi változás	10,27%	9,36%	4,21%	-1,05%	-
2012. évi változás	21,90%	19,74%	8,52%	6,81%	-

forrás: MNB, ÁKK

A nemzetközi kötvénypiac

A nemzetközi kötvénypiacon a 2012-es év folyamataiban az volt megfigyelhető, hogy az esztendő első felében a fejlett és a fejlődő országok kamatozó eszköz piacainak mozgásai elváltak egymástól, míg az év második felében nagyon hasonló trendet követtek.

A fejlett gazdaságok hosszú futamidejű papírjainak árazása, úgymint az Egyesült Államok, Németország, Franciaország és Japán 10 éves futamidejű kötvényei márciusra érték el a tárgyalt év hozammaximumát, viszont ez egyetlen esetben sem volt kiemelkedően magas érték. Ez számszerűen annyit jelentett, hogy az amerikai hosszú távú (10 éves) papír az év elején 1,95%-os elvárt hozamú volt és az éves maximuma is csak alig volt magasabban (2,37%). A német 10 éves államkötvény is csak a 2%-os elvárt hozamértéket közelítette március közepére, míg a francia 3,36%-on volt az éves maximumán. A fejlődő gazdaságok állampapírjai viszont nyár közepére érték el a maximum szintjeiket, mégpedig az akkor fókuszban lévő problémák akkumulálódására reagálva.

A központi téma 2012 első felében az európai adósságválság, azon belül is elsősorban a görög választások kimenetele és azzal összefüggésben Görögország eurozóna tagsága volt. A második negyedévre már a spanyol bankrendszer problémái is felszínre kerültek. Ezek a problémák összpontosultak nyár közepére, hiszen egy esetleges görög államcsőd és a spanyol pénzügyi szektor összeomlásának lehetősége egyre valószínűbbé vált. Ezen események lehetséges bekövetkezése igen negatívan hatott volna az euróra és az Európai Unió országainak finanszírozási feltételeire. Tehát ezek a félelmek hajtották felfelé a hozamokat a fejlődő országok kötvénypiacon, ami végül azt eredményezte, hogy a spanyol 10 éves hozamok elérték a 7,6%-os szintet, míg az olasz hasonló futamidejű államkötvény esetén is 7,6%-os mérték volt megfigyelhető. Az európai félelmek mellett az Egyesült Államokban sem javult néhány fontos makrogazdasági mutató az év közepéig. Az amerikai jegybank elnöke, Ben Bernanke 2012. szeptember 13-án bejelentette, hogy a FED két korábbi kötvénvásárlási ciklusát melyet nagyfokú likviditásbőséget biztosított a tőkepiacoknak, QE3 néven folytatják. Tájékoztattak arról, hogy ez a program egészen odáig fog tartani, míg nem javulnak érdemlegesen a makrogazdasági mutatók az Egyesült Államokban. Az okok között a legfontosabbnak a munkanélküliség magas szintjét jelölték meg (8%). Bejelentették még továbbá, hogy a FED kitaró az alacsony kamatszint mellett (0,25%), amellyel kapcsolatban elmondták, hogy azt nem tervezik módosítani egészen 2015-ig.

Európában a QE programokhoz nagyon hasonló terveket jelentettek be, mégpedig azt, hogy a bajba jutott uniós országok államkötvényeit fogják vásárolni amennyiben megfelelnek a szigorú fiskális előírásoknak. Az Európai Központi Bank részéről a

megvalósítás korántsem volt hasonló mértékű az amerikaihoz képest. Az viszont igaz, hogy az EKB csökkentette az euró irányadó kamatát 0,75%-os szintre. Európa adósságválsága nyárra egyre súlyosbodott, a periféria országok csak egyre magasabb kötvénykamatok mellett tudták értékesíteni állampapírjaikat. A két jegybank (a FED és az EKB) a monetáris politikát lazító bejelentései és lépései viszont a nyár végén gyakorlatilag azonnali enyhülést eredményeztek a nemzetközi kötvénypiacokon. Az amerikai 10 éves papír a 2%-os szint alá kúszott újra (1,76%), a német ugyanilyen futamidejű kötvény pedig 1,32%-ra csökkent. Emellett a periféria országok kötvényhozamai is jelentősen csökkentek, hiszen a spanyol és az olasz 10 éves lejáratú papírok is 5,2% körül zárták az évet. A periféria országok befektetői kockázatát tükröző 5 éves CDS-felárak is hasonló emelkedő trendet mutattak az év közepéig, majd onnantól kezdve csökkenő tendenciába kezdtek mindegyik ország esetén a folyamatos likviditásbőség és az EKB bejelentései miatt.

A hazai ingatlanpiac

2012-ben három új irodaépülettel, összesen 22.950 négyzetméterrel bővült a modern irodapiaci állomány. Az év legnagyobb beruházása a Skanska Green House, 17.800 négyzetméteres irodaépülete volt. A teljes irodaállomány összterülete közel 3,2 millió négyzetmétert tesz ki. Éves szinten 345.000 négyzetmétert adtak bérbe, amely a második legmagasabb érték a budapesti irodapiac történetében. Az elmúlt 5 évben a bérlői oldal jelentős változásokon ment át. A nettó bérbeadások a 2008-as 58%-os szintről, 2012-re 32%-ra esett vissza. A bérlők nem vállalják a költözés járulékos költségeit és inkább a szerződés hosszabbítás mellett döntenek, amelynek részaránya 20%-ról 53%-ra emelkedett az elmúlt 5 évben. Továbbra is az üzleti- és pénzügyi szolgáltató szektorok, valamint az IT/Hi-Tech/Telekommunikáció szektor rendelkezik a legmagasabb részarányal. A 21%-os üresedési ráta 2011-hez képest 180 bázisponttal emelkedett. A változásnak a háttérében a szerződés hosszabbítások magas és a nettó bérbeadás alacsony aránya áll. Ezt vetíti ki az éves negatív nettó abszorpció értéke is (-26,150 négyzetméter). A Dél-Budai alpiac rendelkezik a legalacsonyabb az üresedési rátával (14%), míg az agglomeráció továbbra is 30% feletti üresedéssel néz szembe. A bérleti díjak nem változtak jelentősen, a központi fekvésű „prime” kategóriás irodaházakban 14-16 euró/m²/hó között, míg az „A” kategóriájú irodaépületekben 10,5-12,5 euró/m²/hó között mozogtak a kínálati bérleti díjak. A magas kedvezmények és hozzájárulások viszont csökkentették az effektív bérleti díjakat a piacon.

A kiskereskedelmi piacon is jelentősen visszaesett a fejlesztési aktivitás, 2012-ben mindössze két bevásárlóközpontot adtak át, együttesen 14.200 négyzetméter bérbeadható területtel. A teljes kiskereskedelmi ingatlanállomány jelenleg 2.113.000 négyzetmétert tesz ki. 2013-ban egyetlen új bevásárlóközpont átadása várható, az Árkád második üteme, amellyel az együttes kiadható területe 68.000 négyzetméterre nő. Bérlői oldalról élénkebb kereslet volt tapasztalható 2012 során. Az új bérlők jelentős része a top bevásárlóközpontokat választották magyarországi belépésükhöz. A plázákban már jelenlévő nemzetközi ruházati márkák pedig a Váci utcán nyitottak új üzletet. A high-street üzletek bérleti díja továbbra is a Váci utcán a legmagasabb, 60-80 euró/m²/hó közötti árral. Az Andrássy úton ennél jellemzően 20-30%-kal alacsonyabb díjon lehet üzletet bérelni. A top bevásárlóközpontok jó elhelyezkedésű üzlethelyiségei az 50-70 euró/m² /hó közötti sávban mozognak. A vidéki bevásárlóközpontok esetében jelentősen alacsonyabb bérleti díjak jellemzőek, 15-25 euró/m² /hó közötti áron.

Az ipari és logisztikai ingatlanpiacon több mint 325.000 négyzetméterre kötöttek bérleti szerződést, amelyből 59% szerződés hosszabbítás volt. Jelentős volt a nagy bérlők jelenléte a piacon, nyolc vállalat döntött a szerződése meghosszabbítása mellett, mindegyik vállalat 15.000 négyzetméter feletti bérelt területtel rendelkezik. Emellett öt meghatározó szereplő a szerződés hosszabbítással együtt bővítette területét, így a bővülések a teljes kereslet 16%-át tették ki 2012-ben. Ezzel együtt tovább esett az új szerződések aránya, csupán 74.000 négyzetméterre kötöttek új bérleti szerződést, ami 21%-kal maradt el a 2011-es évi volumentől. Nőtt a városi logisztikai parkok részaránya, az új bérbeadások 26%-a itt valósult meg, míg ez az arány 2011-ben csupán 14%-ot tett ki. A logisztikai szektor továbbra is uralja a piacot, a 2012-es teljes bérbeadás 46%-ért felelt. Három épületet, összesen 16.500 négyzetméter új fejlesztést adtak át 2012-ben, amely az 1,8 millió négyzetmétert meghaladó modern állományban 1%-os növekedést eredményezett. 1 év alatt az üresedési ráta 1,4 százalékponttal csökkent, és 2012 év végén 19,4%-on állt. Jelenleg csupán 1 ingatlan rendelkezik nagy, egybefüggő üres területtel, ezen kívül 11 ipari létesítményben lehet 10.000 négyzetméter feletti területet bérelni. A bérleti díjak nem változtak jelentősen, városi logisztikában 4 és 5 euró/m²/hó között mozognak, míg a big box típusú parkokban 3,25 és 3,8 euró/m²/hó.

A 2008. szeptember-októberében kirobbant pénzügyi válság Magyarország megítélésére különösen rossz hatással volt, amelynek következtében jelentősen megnövekedett az országkockázat a befektetők szemében, illetve a bérbeadási piac kilátásai is romlottak. Ez további finanszírozási terheket rótt az ingatlantulajdonosokra, akik kedvezőtlenebb ingatlanuk értékesítésével igyekeztek ellensúlyozni veszteségeiket. A befektetési lehetőségek azonban kevés érdeklődést generáltak, ami részben annak köszönhető, hogy az eladók és vevők közötti árrés megnőtt. A 2012-es év teljes inaktivitást hozott a befektetési ingatlanok piacára, 2 tranzakcióval a befektetési volumen 55 millió eurót tett ki. Két klasszikus befektetési tranzakciót regisztráltunk, mindkettő a görög ingatlanbefektetési alaphoz, a Bluehouse Capitalhoz kapcsolódik. Két strip mall típusú kiskereskedelmi egységet vettek meg vidéken, amely a Carpathian Portfólió részét képezte, és év végén megvásárolták az Infopark E épületét. Emellett eladásra került a LeMeridien szálloda 55 millió euróért. A nemzetközi befektetők még mindig óvatosak a magyar piaccal kapcsolatban, amelynek változásához elsősorban egy stabilabb makrogazdasági környezetre lenne szükség.

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők


2011 végén kihirdetésre került a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCVIII. törvény (Btv.), amely elsősorban az európai uniós és a magyar joganyag harmonizálása érdekében újraszabályozta a befektetési alapok működését Magyarországon. Az Alapkezelő a 2012-es év folyamán elvégezte az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának az új törvény által előírt módosításait. A módosítások a befektetési politikát érdemben nem érintették, azonban a jogszabálynak megfelelően bevezetésre került egy új kockázati mérőszám, a nettó összesített kockázati kitétség. A mutató az alap származtatott ügyletekből fakadó, az alapban meglévő alaptermékekkel szemben nettósított kitétségét mutatja meg az alap nettó eszközértékének arányában.

A nettó összesített kockázati kitétség hónap végi értékét az Alapkezelő az Alap havi jelentésében közzéteszi.

3. Hozamfizetés

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012. június 15-i közleményében tájékoztatta a Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőit, hogy az Alap Tájékoztatójának 3.5 pontja alapján az Alap 2012. június 21-én hozamot fizet. A kifizetendő hozam mértéke befektetési jegyenként 0,6428 forint volt.

Budapest, 2013. április 24.



Balogh András
az Alap képviselőjében