



**Független könyvvizsgálói jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2018. 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 Ingatlan Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) 2018. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 65.968.933 E Ft, az üzleti év eredménye 813.134 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.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban „számviteli törvény”).

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségeink bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősségei” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő-től az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata szempontjából a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatá”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek ezekkel a követelményekkel összhangban. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak, vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Raiffeisen Ingatlan Alap - K12 - 2018.12.31.



Véleményünk szerint az Alap 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges szempontból összhangban van az Alap 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényeges hibás állítás az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás állítás milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős az Alap vállalkozás folytatására való képességének felméréseért és a vállalkozás folytatásával kapcsolatos kérdéseknek az adott helyzetnek megfelelő közzétételéért, valamint a vezetés felelős az éves beszámolóért a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősségei

Célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsátani ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja a létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha önmagukban vagy együttesen ésszerű várakozások alapján befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat részeként szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezekre a kockázatokra reagáló könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint a véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politikák megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, helyénvaló-e a vezetés részéről az éves beszámolóért a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességével kapcsolatban. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, amennyiben az ilyen közzétételek nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói





jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló, beleértve a közzétételeket is, átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, valamint azt, hogy az éves beszámoló a valós bemutatást megvalósító módon mutatja-e be a mögöttes ügyleteket és eseményeket.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2019. április 30.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202

Henyé István
Partner



Agócs Gábor
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005600



Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban 2017.12.31	eFt-ban 2018.12.31
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	45 703 781	50 588 634
I. Tárgyi eszközök	45 703 781	50 588 634
1 Ingatlanok	25 707 904	23 316 398
2 Ingatlanok értékkülönbözete	19 995 877	26 680 301
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	0	591 935
6 Beruházásra adott előlegek	0	0
II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B / Forgóeszközök	11 364 347	15 207 547
I. Készletek	0	0
1 Ingatlankészletek	0	0
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
II. Követelések	717 691	844 930
1 követelések	739 747	873 306
2 követelések értékvesztése	-22 056	-28 376
3 külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
4 forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	8 457 634	12 780 533
1 Értékpapírok	8 427 998	12 755 889
2 Értékpapírok értékelési különbözete	29 636	24 644
a kamatokból, osztalékból	10 576	46 545
b egyéb	19 060	-21 901
IV. Pénzeszközök	2 189 022	1 582 084
1 Pénzeszközök	2 189 022	1 582 084
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C / Aktív időbeli elhatárolások	306 853	176 585
1 aktív időbeli elhatárolások	306 853	176 585
2 aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származékos ügyletek értékelési különbözete	31 564	-3 833
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	57 406 545	65 968 933
E / Saját tőke	41 055 823	61 010 817
I. Induló tőke	28 867 679	37 456 875
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	167 164 316	176 342 811
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-138 296 637	-138 885 936
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	12 188 144	23 553 942
1 Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-17 077 590	-13 168 961
2 Értékelési különbözet tartaléka	20 057 077	26 701 112
3 Előző évek eredménye	8 242 828	9 208 657
4 Üzleti év eredménye	965 829	813 134
F / Céltartalékok	0	0
G / Kötelezettségek	15 770 788	4 285 678
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	15 770 788	4 285 678
III. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
H / Passzív időbeli elhatárolások	579 934	672 438
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	57 406 545	65 968 933

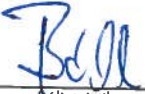
Budapest, 2019. április 30.




 Bálint Áttila Váradi Zoltán
 az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFt-ban 2017.	eFt-ban 2018.
I Értékesítés nettó árbevétele		
II Egyéb bevételek	5 996 961	5 728 453
III Elábé	583 862	1 097 689
IV Működési költségek	1 565 925	1 654 412
V Egyéb ráfordítások	3 596 830	3 866 091
VI Pénzügyi műveletek bevételei	336 187	663 308
VII Pénzügyi műveletek ráfordításai	501 182	911 259
VIII Fizetett, fizetendő hozamok	617 234	740 456
	0	0
IX Tárgyévi eredmény	965 829	813 134

Budapest, 2019. április 30.


Bálint Attila


Váradi Zoltán

az Alap képviseletében

Kiegészítő melléklet

a 2018. december 31-ével végződő évről

1. Általános gazdálkodási körülmények

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

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

Az Alap nyílt végűvé átalakulásáról az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött. Az Alap nyílt végűvé átalakulását, BÉT-nél történő kivételét, valamint a módosított Tájékoztatót és Alapkezelési Szabályzatot a Felügyelet a 2013. február 11-én kelt, 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 kivételének 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/jelentesek>

Alapkezelő:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.	
Az Alap képviselőjére jogosult:	Bálint Attila Várad Zoltán	1165 Budapest, Mészáros J. u. 16. 1111 Budapest, Barók Béla út 20.	
Forgalmazó:	Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.	
Letétkezelő:	Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.	
Üzemeltető:	Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.	
Ingatlanértékelő:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Iroda DTZ Hungary Kft.	1052 Budapest, Deák Ferenc u. 15. 1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.	2017.04.11-ig 2017.04.10-ig
A Társaságnál a könyvvizsgálat kötelező.			
A Társaság könyvvizsgálója:	Nagy Zsuzsanna KPMG Hungária Kft.	(bejegyzési szám: 005421) (bejegyzési szám: 000202)	1028 Budapest, Fenyőerdő u. 20. 1134 Budapest, Váci út 31.
A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:		Nagy Sándor József MKK regisztrációs száma:	1141 Budapest, Bazsarózsa u. 1. 147176

2. Befektetési politika

Az Alapkezelő az Alap saját tőkéjét a következő befektetési eszközökben tarthatja:

1. Egy évnél nem hosszabb futamidejű, OECD tagállam, illetve a magyar jegybank által kibocsátott állampapír,
2. Látra szóló, illetve lekötött forint, illetve deviza bankbetét,
3. Ingatlanok

Az Alap az ingatlanok átruházása körében köthet adásvételi, a PTK-ban az adásvétel különös nevéként 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 származékos ügyletet köthet, amely nyitott származékos 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 könyvelését és kimutatásait a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Szt.), a Tökepirci törvényről szóló 2001. évi CXX. törvény, illetve a befektetési alapok beszámoló készítéséről 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 megállapította, 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 eszközértéket 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 kezelései értékvesztést kell elszámolni az egyéb ráfordításokkal szemben. Az értékvesztést a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokba követelés és az aktív időbeli elhatárolás eredeti bekerülési értékától elkülönítetten kell kimutatni. Az értékvesztést a követelések és az aktív időbeli elhatárolások megszüntetésekor (a pénzügyi rendezéskor) kell visszaírni az egyéb bevételekkel szemben.

3.2. Az éves beszámoló pénzneme

A mérlegbeszámoló magyar forintban készül és ezer forintban (eFt) került kimutatásra.

A mérlegkészítés dátuma: 2019.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2019.03.31.

3.3. Az értékelési eljárások ismertetése

Az Alap portfólijában 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 alternatívát 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 bevétel eredményez. Akkor is ez a legfontosabb módszer, ha az adott ingatlan éppen üresen áll, vagyis nem termel bevételt, de a típusból adódóan reális hasznosítási mód a bérbeadás. Az értékelés során az ingatlan által termelt nettó bevételek jelenértékének meghatározására kerül sor.
2. A piaci összehasonlításon 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 ingatlannal. Az értékelés során figyelembe kell venni az esetleges érték módosító tényezőket.
3. Az újraelállítási 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 ártételezen köihető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivitelezhetetlensége esetén indokolt.

Tőzsdére bevezetett, azaz tőzsdéi értékpapírnak minősülnek a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett értékpapírok. A tőzsdéi papírok pontos listáját a BÉT "Bevezetési és Forgalomban tartási szabályzatában" meghatározott ún. "Tőzsdéi Értékpapír Lista" tartalmazza.

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő állampapírok értékét az ÁKK által nyilvánosságra hozott legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számtani átlagaként meghatározott középárfolyam alapján kell számítani. A számításhoz az értékelés napján – vagy annak hiányában az 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 kamatfizetéstől T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez.

Amennyiben a tőzsdére bevezetett diszkont kincstárjegy hátralévő futamideje kevesebb, mint 91 nap, úgy az ÁKK 3 hónapos referenciahozama alapján kell kiszámítani az adott diszkont kincstárjegy T napra vonatkozó árfolyamát. Amennyiben a tőzsdéi árfolyam az utolsó kamatfizetés óta felhalmozott kamatokot tartalmazza, de T-1 tőzsdénapon forgalom nem volt, akkor az utolsó tőzsdéi átlagárfolyamot az utolsó forgalmi nap és a T nap között felhalmozódott kamatokkal növelni kell.

A tőzsdére be nem vezetett, nyilvános, azaz nem tőzsdéi értékpapírnak minősülnek a Budapesti Értéktőzsdére nem bevezetett értékpapírok, azaz azon értékpapírok, amelyek a BÉT "Bevezetési és Forgalombantartási Szabályzatában" meghatározott, ún. "Tőzsdéi Értékpapír Lista" nem tartalmaz. A BÉT-re be nem vezetett, de valamely külföldi tőzsdére bevezetett értékpapírokat a 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 értékpapírokról az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető elismert értékpapír piacokról, Magyarországon forgalomban lévő értékpapírok esetén az OTC piacokról, avagy más tőzsdén kívüli információs szabályzatok szerint, illetve a közzétételi helyeken megjelentetett árfolyamoközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam, illetve amennyiben az nem hozzáférhető a beszerzési nettó árfolyam alapján kell elvégezni. Amennyiben az adott értékpapírokról 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 letéltkezelővel 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 pénzügyekre szóló követeléseket, illetve a devizakötelezettségeket azok bekerüléskor a Raiffeisen Bank Zrt. deviza eladási árfolyamon számított forintértékén veszi fel a könyveibe - a forintért vett devizaeszközöket az érte fizetett forintösszegben - és a számviteli politikában rögzített módon, az értékelés napján a devizaeszközök és -kötelezettségek könyv szerinti értéke és az értékelés napi MNB devizaárfolyamon átszámított értéke közötti különbözetet összevont egyenlegét az üzleti év eredményében számolja el.

A származékos ügyletek értékelése a NEÉ-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	Álértékelési különbözet	2018-ban értékesítve
BAT Pécs	650 077 321	1 193 766 630	543 689 309	
BCW Irodaház	1 239 525 518	2 401 679 700	1 162 154 182	
Dana I.	1 148 075 427	2 776 881 870	1 628 806 443	
Dana II.	538 166 298	1 204 697 970	666 531 672	
Dévai Center	1 876 850 978	4 231 714 620	2 354 863 642	
Electrolux	222 290 228	469 726 110	247 435 882	
Jost	725 644 891	2 396 214 030	1 670 569 139	
Parkway (Könyves Kálmán krt.)	8 896 775 380	15 603 844 828	6 707 069 448	
MBC Irodaház	1 259 645 655	2 168 263 440	908 617 785	
OBI Szolnok	541 406 347	1 872 795 750	1 331 389 403	
RBH Ajkai fiók	45 320 006	99 989 610	54 669 604	
RBH Andrássy úti fiók	36 180 181	447 863 430	411 683 249	
RBH Celldömők	37 774 014	43 082 340	5 308 326	
RBH Debreceni fiók	152 053 201	155 289 330	3 236 129	
RBH Dombóvár	41 722 037	40 831 770	-890 267	
RBH Dunaujvárosi fiók I.	14 320 800	37 955 542	23 634 742	
RBH Dunaujvárosi fiók II.	13 521 285	67 821 248	54 299 963	
RBH Erdi fiók	53 296 985	109 634 910	56 337 925	
RBH Gyöngyösi fiók	21 630 983	110 277 930	88 646 947	
RBH Kecskeméti fiók	126 253 765	410 889 780	284 636 015	
RBH Komáromi fiók	20 379 152	54 335 190	33 956 038	
RBH Nagykanizsai fiók	38 968 378	138 249 300	99 280 922	
RBH Üllői úti fiók	53 428 164	81 985 050	28 556 886	
RBH Várpalotai fiók	16 197 973	37 295 160	21 097 187	
Rózsakert	1 506 598 975	5 780 749 801	4 274 150 826	
Szinvapark (Miskolc)	1 990 685 362	5 755 993 531	3 765 308 169	
Terrapark	1 856 587 799	1 314 975 900	-541 611 899	
Westpoint	784 956 118	1 581 829 200	796 873 082	
Nissan	0	0	0	2018-ban értékesítve
RBH Balassagyarmati fiók	0	0	0	2018-ban értékesítve
RBH Bp. Kőbányai fiók	0	0	0	2018-ban értékesítve
RBH Szentesi fiók	0	0	0	2018-ban értékesítve
Bérbeadott ingatlanok összesen:	23 908 333 221	50 588 633 970	26 680 300 749	

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

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

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Telkek				
bruttó érték	4 250 891	0	298 547	3 952 344
nettó érték	4 250 891	0	298 547	3 952 344
Bérbeadott ingatlanok				
bruttó érték	48 279 674	619 536	1 138 563	47 760 647
értékcsökkenés	26 822 661	2 381 559	807 627	28 396 593
nettó érték	21 457 013	-1 762 023	330 936	19 364 054
Ingatlanok összesen	25 707 904	-1 762 023	629 483	23 316 398
Beruházások				
bruttó érték	0	591 935	0	591 935
nettó érték	0	591 935	0	591 935
Beruházások összesen	0	591 935	0	591 935
Tárgyi eszközök összesen	25 707 904	-1 170 088	629 483	23 908 333
Befektett eszközök összesen				
bruttó érték	52 530 565	1 211 471	1 437 110	52 304 926
értékcsökkenés	26 822 661	2 381 559	807 627	28 396 593
nettó érték	25 707 904	-1 170 088	629 483	23 908 333

C/ Származékos ügyletek

Az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal kamat- és devizapiaci származékos ügyleteket köthet.

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

2018. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügylettel rendelkezett:

Nyitott ügyletek 2018.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg devizában	Értékkülönbözet Ft-ban
EURUSD190417	2 881 898 USD	17 914 622
EUR190116FWD	4 590 007 HUF	-43 502 140
EUR190220FWD	3 469 538 HUF	-35 309 023
EUR190220FWD	2 667 752 HUF	-28 856 507
EUR190123FWD	431 823 HUF	-1 669 579
EUR190123FWD	1 424 422 HUF	14 960 556
EUR190123FWD	1 143 755 HUF	-2 729 488
EUR190320FWD	3 405 974 HUF	23 923 864
EUR190320FWD	1 039 477 HUF	1 729 165
EUR190424FWD	3 000 000 HUF	-902 759
EUR190424FWD	6 098 921 HUF	-15 112 861
EUR190522FWD	4 361 120 HUF	13 052 587
EUR190522FWD	534 945 HUF	1 243 023
EURUSD190116	3 279 671 USD	40 530 792
USD190313FWD	3 805 001 HUF	-18 750 214
EUR190619FWD	5 000 000 HUF	11 990 368
EUR190327FWD	4 166 624 HUF	-12 176 945
USD190213FWD	876 471 HUF	1 179 526
USD190213FWD	1 429 526 HUF	4 239 399
EURUSD190213	5 311 611 USD	10 398 486
EUR190717FWD	5 000 000 HUF	14 059 504
EURUSD190313	4 047 809 USD	30 056 130
EUR190821FWD	5 000 000 HUF	21 435 912
EUR190227FWD	1 347 912 HUF	-4 947 100
EUR190227FWD	1 845 403 HUF	-942 331
EURUSD190417	2 118 102 USD	-7 344 322
EUR190918FWD	5 000 000 HUF	13 770 212
EURUSD190515	1 249 940 USD	-4 225 717
EUR191016FWD	4 915 181 HUF	2 017 757
EURUSD190612	5 000 000 USD	-2 017 941

Származékos ügyletek értékelési különbözete összesen

-3 832 752

Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Készletek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017. december 31.	2018. december 31.
Közvetített szolgáltatás	0	0
	0	0

Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017. december 31.	2018. december 31.
Vevő követelés	259 747	218 276
Követelés bef.jegy forgalmazásból	0	19 257
Fordult szállító	6 232	9 083
Óvadék	0	24 990
Áfa követelés	0	0
Építményadó	0	0
Üzemeltetési követelés	473 768	601 700
Követelések értékvesztése	-22 056	-28 376
	717 691	844 930

Értékpapírok részletezése (adatok e Ft-ban)

Az értékpapírok záró állománya az év utolsó napján érvényes értékpapír árfolyamon került kimutatásra.

Értékpapír	(devizanem: HUF)	Beszerezési érték eFt-ban	Ért.kül.egyéb eFt-ban	Ért.kül.kamat eFt-ban	Mérleg szerinti összeg eFt-ban
2019/A MÁK		152 768	8 508	4 737	148 997
2020/A MÁK		586 134	-15 177	5 094	576 051
2020/B MÁK		520 825	717	9 110	530 652
MFB201906/1		251 275	-373	1 301	252 203
MFB202110/1		247 101	4 864	1 199	253 164
D190227		881 592	68	0	881 660
D190313		599 954	46	0	600 000
D190522		617 592	2 325	0	619 917
D190731		794 346	1 100	0	795 446
2019/B MÁK		180 439	742	2	181 183
2019/D MÁK		499 880	-55	59	499 884
2021/A MÁK		4 724 126	12 945	139	4 737 210
2023/B MÁK		1 136 858	-2 258	341	1 134 941
BMAK2020/O		1 562 999	-18 337	24 563	1 569 225
		12 755 889	-21 901	46 545	12 780 533

Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)

	2017. december 31.	2018. december 31.
HUF számlák egyenlege	1 781 740	1 393 610
USD számlák egyenlege	151 316	106 604
EUR számlák egyenlege	255 966	81 870
	2 189 022	1 582 084

Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
Üzemeltetési díj bevételek	141 952	174 924
Bérleti díj bevételek	164 870	1 637
Költségek elhatárolása	18	0
Kamatbevételek (folyószámla)	13	24
	306 853	176 585

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

Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
Hitelkötelezettségek RBI (eEUR)	11 800	0
Hitelkötelezettségek RBH (eEUR)	0	10 000
Hitelkötelezettségek RBI dev.	3 659 652	0
Hitelkötelezettségek RBI HUF	11 000 000	0
Hitelkötelezettségek RBH EUR	0	3 215 100
Szállítói kötelezettségek	19 206	505 346
Depozitok	342 751	438 988
Vevőtől kapott előlegek	84 580	10 000
ÁFA fizetési kötelezettség	177 132	91 255
Értékpapírforgalmazás	487 467	0
Egyéb kötelezettség	0	24 989
	15 770 788	4 285 678

Az Alap 2014. decemberében a RBH-s hiteleit visszafizette az RBI-től kapott 85 millió EUR-os hiteléből. Az új hitel 2015-ben lejárt volna, de meghosszabbításra került 2016-ban aláírt újabb hosszabbítás az RBI-os hitelt megosztotta EUR-os és HUF-os hitelle. A hitelek 2018.02.28-án visszafizetésre kerültek. Az új finanszírozást ismét a Raiffeisen Bank nyújtotta - 2018.02.28-tól. A hitel lejárat: 2019.04.30

5 éven túli bankhitelek bemutatása

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

Passzív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
Bérleti díj bevételek	262 882	270 102
Üzemeltetési díj bevételek	39 351	64 072
Létesítményekhez kapcs. elsz.	167 947	231 853
Menadzsmen díjak	29 391	6 796
Alapkezelői díj	60 565	68 710
Könyvvizetés	600	600
Bankforgalmi jutalék	30	3 987
MNB felügyeleti díj	3 139	3 701
Letétkezelői díj	4 907	5 514
MNB különadó	6 215	7 433
Könyvvizsgálói díj	3 480	4 654
Kamatelhatárolás	1 427	5 016
	579 934	672 438

5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Értékesítés nettó árbevétele részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
Közvetített szolgáltatások értéke	1 566 370	1 654 412
Egyéb értékesítés bevétele	0	0
Parkolási díjbevétele	118 136	0
Kapott bérleti díj	4 237 227	3 912 987
Marketing díjbevétele	50 557	52 302
Kezelési díjbevétele	24 671	27 375
Jutalékbevétele	0	81 377
	5 996 961	5 728 453

Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
Értékesített tárgyi eszközök bev.	574 685	1 096 503
Káreseményekkel kapcs. bev.	15	268
Követelések értékveszt. visszaír.	282	0
Egyéb bevételek	8 880	918
	583 862	1 097 689

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

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
Eladott (közv.) szolg. értéke	381 363	351 147
Szinvapark	316 302	348 089
Rózsakeri	183 857	204 623
Dévai Center	68 508	81 187
MBC	24 238	30 272
Westpoint	38 485	39 659
Terrapark	11 540	11 475
BCW	36 542	52 143
Parkway	480 232	532 477
Máriássy utca (Nissan)	22 848	2 058
Kőbánya	832	0
Szentés	1 178	548
Almádi	0	734
Összesen	1 565 925	1 654 412

A működési költségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
Nyomtatványok	1	1
Ingatlan értékbecslési díj	29 925	28 920
Mérlegvizsgálat	4 350	4 654
Könyvvizelés	7 200	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	9 818	5 392
Épület egyéb szolgáltatás	85 780	101 949
Üzemeltetési díj	311 396	306 949
Bérlő közvetítés	9 460	39 496
Reklám, hirdetés, média	44 964	82 998
Szakértői díjak, tanácsadás	7 648	2 489
Idegen szolgáltatás	726	6 952
Egyéb illetékdíjak	88	0
MNB felügyeleti díj	10 338	13 507
Bankforgalmi jutalék	3 112	12 439
Kéler díj	437	644
WARP díj	420	345
LEI kód fenntartási díj	21	40
Alapkezelő költsége	602 366	803 839
Letétkezelő költsége	48 160	64 115
Biztosítás	1 662	2 603
Ingatlan écs	2 418 958	2 381 559
Egyéb eszközök écs	0	0
	3 596 830	3 866 091

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

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

Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztat.

Egyéb ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
Értékesített tárgyi eszközök kszé	258 910	626 227
Káreseményekkel kapcs. ráf. ok	0	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	1 426	8 033
Követelések elszámolt év-e	0	6 320
Leírt követelések	0	0
Építményadó	320 163	269 637
Továbbszámított építményadó	274 220	278 604
Önellenőrzési pótlék	9 486	212
MNB kölönadó	20 170	26 928
Egyéb ráfordítások	252	4 555
	336 187	663 308

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
Folyószámla kamat	6 850	7 917
Értékpapírok kamata	241 671	45 731
Egyéb kapott kamat	0	0
Árfolyamnyereség	107 742	332 824
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	4 186	7 434
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	140 733	517 353
	501 182	911 259

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
Folyószámla kamat	995	1 734
Fizetett hitelkamat	330 136	81 977
Árfolyamvesztés	83 770	374 484
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	130 440	19 127
Forward ügyletek vesztesége	71 893	263 134
	617 234	740 456

Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
hozamfizetés tájékoztató szerint	0	0
	0	0

2012.06.21-én az Alap a Tájékoztató 3.5 pontja alapján hozamot fizetett a befektetési jegyek tulajdonosai részére. A hozam mértéke 0,6428 volt befektetési jegyenként. Tárgyévben nem történt hozamfizetés.

6. Mérlegen kívüli tételek

Tárgyév végén mérlegen kívüli tétel nincs az Alapnak.

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

A saját tőke részletezése (adatok e Ft-ban)

	2017.	2018.
	december 31.	december 31.
I. Induló tőke	28 867 679	37 456 875
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	167 164 316	176 342 811
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-138 296 637	-138 885 936
II. Tőkenövekmény	12 188 144	23 553 942
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-17 077 590	-13 168 961
2. Értékelési különbözet tartaléka	20 057 077	26 701 112
3. Előző évek eredménye	8 242 828	9 208 657
4. Üzleti év eredménye	965 829	813 134
Saját tőke	41 055 823	61 010 817

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

	Beszámoló 2018.12.31	Portfólió jelentés/ NEÉ 2019.01.02	Differencia
A. Tárgyi eszközök	50 588 634	50 588 634	0
B. Lékötött betétek	0	0	0
C. Ingatlankészletek	0	0	0
D. Értékpapírok	12 780 533	12 781 190	-657
E. Pénzeszközök	1 582 108	1 582 112	-4
F. Származékos ügyletek	-3 833	-3 833	0
G. Követelések/Kötelezettségek	-3 936 625	-5 151 215	1 214 590
Nettó eszközérték	61 010 817	59 796 888	1 213 929

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 2019. január 2-ig kalkuláltan kerültek kimutatásra, az Alap beszámolójában 2018.12.31-ére került kimutatásra. Ez a számviteli/nettó eszközérték különbözetéből 4 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	958 662	958 662	0
további HUF számla egyenlegek	434 948	434 949	-1
EUR 003	77 816	77 816	0
további EUR számla egyenlegek	4 054	4 054	0
USD	106 604	106 604	0
Kamatlehatárolások	24	28	-4
Összesen differencia	1 582 108	1 582 113	-5

F. Származékos ügyletek értékelése

A származékos ügyletek értékelési különbözetének részletezése a 4/C pontban található.

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 zártvégű alakítás előtt a befektetőknek lehetőségük volt a befektetési jegyeik visszaváltására, amennyiben a zártvégű alapban nem kívánnak részt venni. Azon befektetési jegy tulajdonosoknak, akik az új zártvégű alapba továbbvizik befektetésüket, a Raiffeisen Bank Zrt. tőke- és hozamgaranciát nyújt.

2009. április 02-án a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) 1212-13 lajstromszámon vette nyilvántartásba a zárt végű Raiffeisen Ingatlan Alapot. A nyilvántartásban történő átöröslésre 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 CXCI. 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 törvényi ide vonatkozó mellékleteinek. Az Alapkezelő a 2014-es évben előkészítette a 2014. évi XVI. Törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról c. jogszabály (Kbtv.) által előírt az Alap tájékoztatójához és kezelési szabályzatához szükséges változtatásokat, illetve megküldte a Felügyeletnek az Alap módosított tájékoztatóját és kezelési szabályzatát, amelyeket a Felügyelet jóváhagyott a 2015-ös évben.

Az Alapkezelő megküldte megfelelésről szóló nyilatkozatát a Magyar Nemzeti Bank részére a 2014-es év közepén. A nyilatkozattal 2014. július 22. napjától az Alapkezelő olyan alternatív befektetési alapkezelőnek (ABAK) minősül, amely kizárólag alternatív befektetési alapokat, azaz ÁÉKBV-nek nem minősülő kollektív befektetési formákat kezel. Az Alapkezelő a megfelelés érdekében a Kbtv. és az ABAK-rendelet (a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete) által megkövetelt új szabályzatokat (Javaldalmazási Politika, Értékelési Politika, Átvilágítási Politika) megalkotta, a törvényi változásokat az Üzletszabályzatán is átvezette.

Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet)

	2017.	2018.
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	79,61%	76,69%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	19,80%	23,05%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	71,52%	92,48%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a hosszú lejáratú kötelezettségek + saját tőkéhez	0,00%	0,00%
b/ a saját tőkéhez	0,00%	0,00%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	-7,14%	16,82%
6. Működő tőke (eFt)	-4 099 588	11 098 454

Budapest, 2019. április 30.


Bálint Árpád

Az Alap képviselőjében


Váradi Zoltán

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

	2017. december 31.	2018. december 31.
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Rövid lejáratú hitelek	3 659 652	0
Hitelek összesen:	3 659 652	0

II. Költségek összetétele

	Elszámolt	Elhatárolt/szállított	Pénzügyileg realizált
Nyomatványok	1	0	1
Bankforgalmi jutalék	12 439	3 987	8 452
Alapkezelő költsége	803 839	68 710	735 129
Letétkezelő költsége	64 115	5 514	58 601
Biztosítás	2 603	0	2 603
Kéler díj	644	0	644
LEI kód fenntartási díj	40	0	40
WARP díj	345	0	345
Mérlegvizsgálat	4 654	4 654	0
Jogi és ügyvédi díjak díjak	5 392	0	5 392
Egyéb illetékdíjak	0	0	0
Könyvvezetés	7 200	600	6 600
Szakértői díjak, tanácsadás	2 489	127	2 362
Épület egyéb szolgáltatás	101 949	2 657	99 292
Üzemeltetési díj	306 949	238 649	68 300
Bérlő közvetítés	39 496	0	39 496
MNB felügyeleti díj	13 507	3 701	9 806
Tőzsde	0	0	0
Reklám, hirdetés, média	82 998	0	82 998
Idegen szolgáltatás	6 952	451	6 501
Ingatlan értékbecslési díj	28 920	4 491	24 429
Ingatlan écs	2 381 559	0	2 381 559
Össz:	3 866 091	333 541	3 532 550

III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

	Saját lőke 61 010 817		eFt-ban ill. %-ban
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	2 189 022	1 582 084	2,59%
lekötött -	0	0	0,00%
Ingatlanok	45 703 781	50 588 634	82,92%
Máriássy u. (Nissan)	712 392	0	0,00%
Debreceni fiók	166 235	155 289	0,25%
Könyves Kálmán Krt. (PW)	12 572 765	15 603 845	25,58%
Dombóvári fiók	50 243	40 832	0,07%
Komáromi fiók	55 825	54 335	0,09%
Balassagyarmati fiók	44 350	0	0,00%
Gyöngyösi fiók	107 929	110 278	0,18%
Electralux (Erzsébet kir.né útja)	583 063	469 726	0,77%
Kecskeméti fiók	403 182	410 890	0,67%
OB1 Szolnok (Szanda-rét)	1 776 792	1 872 796	3,07%
Dunaújvárosi fiók I.	38 839	37 956	0,06%
Dunaújvárosi fiók II.	69 400	67 821	0,11%
Andrássy úti fiók	428 613	447 863	0,73%
Celldömölki fiók	41 559	43 082	0,07%
Szentesi fiók	126 537	0	0,00%
Várpalotai fiók	38 147	37 295	0,06%
WP	1 442 151	1 581 829	2,59%
Jost	2 298 758	2 396 214	3,93%
Dévai Center	3 439 763	4 231 715	6,94%
BAT Log. Raktárk.	1 146 276	1 193 766	1,96%
MBC	1 962 256	2 168 263	3,55%
Nagykanizsai fiók	136 772	138 249	0,23%
Dana Csarnok	2 677 749	2 776 882	4,55%
Kőrösi Cs. úti fiók	66 990	0	0,00%
Ajkai fiók	98 625	99 990	0,16%
Érdi fiók	108 549	109 635	0,18%
Üllői úti fiók	83 738	81 985	0,13%
BCW	1 881 619	2 401 680	3,94%
Dana II.	1 165 506	1 204 698	1,97%
Terrapark	1 272 815	1 314 976	2,16%
Színvapor	5 386 201	5 755 994	9,43%
Rózsaker	5 320 142	5 780 750	9,47%
Szolnok, Fogoly u.	0	0	0,00%
Budaörs (Honda)	0	0	0,00%

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Értékpapírok	8 457 634	12 780 533	20,95%
2019/A MÁK	0	148 997	0,24%
2020/A MÁK	0	576 051	0,94%
2020/B MÁK	0	530 652	0,87%
MFB201906/1	0	252 203	0,41%
MFB202110/1	0	253 164	0,41%
D190227	0	881 660	1,45%
D190313	0	600 000	0,98%
D190522	0	619 917	1,02%
D190731	0	795 446	1,30%
2019/B MÁK	1 181 308	181 183	0,30%
2019/D MÁK	0	499 884	0,82%
2021/A MÁK	2 837 855	4 737 210	7,76%
2023/B MÁK	0	1 134 941	1,86%
BMAK2020/O	0	1 569 225	2,57%
2018/C MÁK	821 263	0	0,00%
D180411	462 967	0	0,00%
D180926	1 000 075	0	0,00%
D181121	1 512 615	0	0,00%
D181227	487 718	0	0,00%
2018/D MÁK	153 833	0	0,00%
Ingatlankészletek	0	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	0	0	0,00%
Követelések	717 691	844 930	1,38%
Aktív időbeli elhatárolás	306 853	176 585	0,29%
Származékos ügyletek ért. kül.	31 564	-3 833	-0,01%
Hitelek	-21 808 441	-3 215 100	-5,27%
RBI hitel [EUR/HUF]	21 808 441	0	0,00%
RBH hitel [EUR/HUF]	0	-3 215 100	-5,27%
Egyéb kötelezettségek	6 037 653	-1 070 578	-1,75%
Passzív időbeli elhatárolás	-579 934	-672 438	-1,10%
Összesen	41 055 823	61 010 817	100,00%

Budapest, 2019. április 30.



Bálint Attila



Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében

3. sz. melléklet

Cash-flow (adatok e Ft-ban)

	2017. december 31. -8 295 516	2018. december 31. -1 020 268
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyevi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	2 941 262	3 017 876
2. Elszámolt amortizáció +	2 418 958	2 381 559
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	-282	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-20 057 077	-26 701 112
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	20 057 077	26 701 112
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözet ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-2 465 808	3 888 965
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	17 601	-127 239
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	5 400 393	-4 327 891
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	427 576	-40 558
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-184 577	130 268
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-167 329	92 504
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)	6 681 238	-557 966
14. Ingatlanok beszerzése -	-287 830	-1 211 471
15. Ingatlanok eladása +	266 033	629 483
16. Befolyt bérleti díjak +	4 237 227	3 912 987
17. Értékpapírok beszerzése -	-16 958 835	-11 939 050
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	19 043 769	8 029 516
19. Kapott hozamok +	380 874	20 569
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)	789 914	971 296
20. Befektetési jegy kibocsátás +	24 854 595	9 178 495
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	-16 585 756	3 319 330
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	3 215 100
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	7 148 789	-14 659 652
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-330 136	81 977
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-824 364	-606 938

Budapest, 2019. április 30.



Bálint Attila



Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében

Portfólió jelentés

Alapadatok:

Alap neve, lejáratzáma Raiffeisen Ingatlan Alap, 1212-13
 Alapkezelő neve Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt
 Lekezelő neve Raiffeisen Bank Zrt.
 NEE számítás típusa T+1 napi

Tárgynap (I)	2018.12.28
A sorozat (HUF)	
Saját tőke (Ft)	
Egy jegyre jutó NEE	21 273 263 498
Darabszám	2 185 286
B sorozat (HUF)	
Saját tőke (Ft)	
Egy jegyre jutó NEE	3 995 173
Darabszám	2 178 986
C sorozat (HUF)	
Saját tőke (Ft)	
Egy jegyre jutó NEE	7 437 509 263
Darabszám	2 186 909
D sorozat (EUR)	
Saját tőke (EUR)	3 400 922 446
Egy jegyre jutó NEE	66 707 174
Darabszám	1 236 006
U sorozat (USD)	
Saját tőke (USD)	53 969 935
Egy jegyre jutó NEE	34 295 923
Darabszám	1 180 170
	29 060 158

A tárgynapj nettó eszközérték meghatározása:

I. KÖTELEZETTSÉGEK				ezer Forint		
I/1.	Hiteállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	Összeg/Érték	%	
		Raiffeisen Bank Zrt		-3 215 100	45,55	
				-3 215 100	45,55	
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes)			Összeg/Érték	%	
	Alapkezelői díj miatt			-3 843 081	54,45	
	Alapkezelői díj miatt (A sorozat)			-68 710	0,98	
	Alapkezelői díj miatt (B sorozat)			-4 369	0,06	
	Alapkezelői díj miatt (C sorozat)			-1	0	
	Alapkezelői díj miatt (D sorozat)			-1 526	0,02	
	Alapkezelői díj miatt (U sorozat)			-4 401	0,06	
	Lekezelői díj miatt			1 985	0,03	
	Bizományosi díj miatt			-6 496	0,09	
	Forgalmi költség miatt			0	0	
	Közvetítési költség miatt			0	0	
	Reklám költség miatt			0	0	
	Kötséghént elszámolt egyéb tétel miatt			0	0	
	Egyéb - nem költség alapú kötelezettség			27 059	0,38	
				-3 728 534	52,83	
I/3.	Céltartalékok (összes)			0	0	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes)			0	0	
	Kötelezettségek összesen			-7 058 181	100	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Érték	%	
II/1.	Folyószámla készpénz (összes)			1 582 083	2,38	
	Raiffeisen Bank / EUR -020			4 050	0,01	
	Raiffeisen Bank / HUF -017			24 268	0,04	
	Raiffeisen Bank / HUF -008			58 103	0,09	
	Raiffeisen Bank / HUF -005			86 664	0,13	
	Raiffeisen Bank / HUF -007			77 790	0,12	
	Raiffeisen Bank / HUF -012			2 374	0	
	Raiffeisen Bank / HUF -016			59 758	0,09	
	Raiffeisen Bank / HUF -019			8 243	0,01	
	Raiffeisen Bank / HUF -006			52 103	0,08	
	Raiffeisen Bank / HUF -004			65 613	0,1	
	Raiffeisen Bank / EUR -003			77 816	0,12	
	Raiffeisen Bank / USD -022			958 662	1,43	
	Raiffeisen Bank International / EUR			106 602	0,16	
	Raiffeisen Bank International / HUF			1	0,00	
II/2.	Egyéb követelés (összes)			1 906 963	2,85	
	Egyéb követelés			1 906 963	2,85	
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes)	Bank	Futamidő	Összeg/Érték	%	
II/3.1.	Max 3 hó lekötésű (összes)			0	0	
				0	0	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes)			0	0	
				0	0	
II/4.	Értékpapírok (összes)	Megn.	Devizanem	Névérték	Összeg/Érték	%
				12 677 160	12 781 191	19,12
II/4.1.	Állampapírok (összes)			12 677 160	12 781 191	19,12
II/4.1.1.	Kötvények (összes)			9 779 300	9 884 169	14,78
	MFB201906/1 Kötvény	HUF		250 000	252 218	0,38
	MFB202110/1 Kötvény	HUF		250 000	253 188	0,38
	2019/A Magyar Államkötvény	HUF		140 000	149 042	0,22
	2019/B Magyar Államkötvény	HUF		181 000	181 183	0,27
	2019/D Magyar Államkötvény	HUF		250 000	249 944	0,37
	2019/E Magyar Államkötvény	HUF		250 000	249 944	0,37
	2020/A Magyar Államkötvény	HUF		391 000	445 291	0,67
	2020/B Magyar Államkötvény	HUF		115 000	130 968	0,2
	2020/C Magyar Államkötvény	HUF		500 000	530 748	0,78
	2020/O Bónusz Magyar Államkötvény	HUF		1 500 000	1 569 442	2,35
	2021/A Magyar Államkötvény	HUF		4 790 000	4 737 243	7,09
	2023/B Magyar Államkötvény	HUF		1 162 500	1 134 951	1,7
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes)			2 897 660	2 897 022	4,33
	D190227	HUF		881 660	881 660	1,31
	D190313	HUF		600 000	600 000	0,9
	D190522	HUF		620 000	619 916	0,93
	D190731	HUF		796 000	795 446	1,19
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép (összes)			0	0	
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes)			0	0	
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelevény			0	0	
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			0	0	
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes)			0	0	

II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes)					0	0	0
II/4.3.	Részvények (összes)					0	0	0
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezelt (összes)					0	0	0
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes)					0	0	0
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes)					0	0	0
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes)					0	0	0
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezelt (összes)					0	0	0
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes)					0	0	0
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes)					0	0	0
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezelt (összes)					0	0	0
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes)					0	0	0
II/4.6.	Kárpótlási jegy (összes)						0	0
II/5.	Inagatlanok (összes)							0
II/5.1.	Inagatlanok							0
	Név	Típus	Cím	Hrsz			50 388 638	75,66
	BAT PÉCS EUR	Logisztikai ingatlan	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2				
	BCW IRODAHÁZ EUR	Irodaingatlan	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11	4568/165		1 193 767		1,79
	DANA 1 EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70		2 401 680		3,59
	DANA 2 EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72		2 776 882		4,16
	DÉVAI CENTER EUR	Irodaingatlan	1134 Budapest, Dévai u. 26-28	28214/1, 28213		1 204 698		1,8
	DUNAÚJVÁROS EUR	Kereskedelmi ingatlan	2400 Dunaújváros, Vasút u. 39	139/2/A/9, 139/2/A/10		4 231 715		6,33
	ELECTROLUX	Vegyés hasznosítási ingatlan	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87	30361		105 777		0,16
	JOST EUR	Ipari ingatlan	8200 Veszprém, Henger u. 1	1948/7		469 724		0,7
	KECSKEMÉTI EUR	Kereskedelmi ingatlan	6000 Kecskemét, Kifaludy u. 5	17/41/A/11		2 396 214		3,58
	MBC IRODAHÁZ EUR	Irodaingatlan	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969		410 895		0,61
	NAGYKANIZSA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8800 Nagykanizsa, Kőleány u. 4-6 fszt	1210/A/1		2 168 263		3,24
	OBI SZOLNOK EUR	Kereskedelmi ingatlan	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2	19605/12		138 249		0,21
	PARKWAY EUR	Irodaingatlan	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-60	38462/0/A/1-22		1 872 794		2,8
	RB ÉRD EUR	Kereskedelmi ingatlan	2030 Érd, Budai u. 22.	22552/32/A/11		15 603 845		23,34
	RB KOMÁROM EUR	Kereskedelmi ingatlan	2900 Komárom, Mártírok útja 14	530/2/A/34, 530/2/A/37		109 635		0,16
	RBH AJKA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. fszt	1327/A/59		54 334		0,08
	RBH ANDRÁSSY EUR	Kereskedelmi ingatlan	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5		99 990		0,15
	RBH CELLDÖMÖK EUR	Kereskedelmi ingatlan	9500 Celldömök, Kaphk. Odó u. 1/A	546/B/3		447 863		0,67
	RBH DEBRECEN EUR	Kereskedelmi ingatlan	4200 Debrecen, II. ker. Bem tér 14	21070/A/37, 21070/A/72		43 082		0,06
	RBH DOMBÓVÁR EUR	Kereskedelmi ingatlan	7200 Dombóvár, Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4, 90/5/A/1		155 289		0,23
	RBH GYÖNGYÖS EUR	Kereskedelmi ingatlan	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt	2057/A/1		40 832		0,06
	RBH LÉNINC EUR	Kereskedelmi ingatlan	1181 Budapest, Ullői út 417	150848		110 274		0,16
	RBH VÁRPALOTA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8100 Várpalota, Szabadság tér 5	173/A/4		81 983		0,12
	RÓZSAKERT EUR	Kereskedelmi ingatlan	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78	12583/9/A/1-7.		37 293		0,06
	SZINVAPARK EUR	Kereskedelmi ingatlan	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4	6571/125.		5 780 750		8,65
	TERRAPARK1 EUR	Irodaingatlan	2040 Budaörs, Puskás Tivadar v.	4153/91, 4153/98.		3 755 994		5,61
	WESTPOINT EUR	Irodaingatlan	1132 Budapest, Váci út 18	25136/0/A/1.		1 314 978		1,97
						1 581 829		2,37
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások (összes)						30	0
							RAIA USD (50A012) Current account accrued interest	0
II/6.	Származtatott ügyletek értékelési:						30	0
							-3 832	-0,01
							40 531	0,06
							10 398	0,02
							30 056	0,04
							17 915	0,03
							7 344	-0,01
							-4 226	-0,01
							2 018	0,00
							-43 502	-0,07
							14 961	0,02
							-1 670	0,00
							-2 729	0,00
							-35 309	-0,05
							-28 857	-0,04
							942	0,00
							-4 947	-0,01
							1 729	0,00
							23 924	0,04
							-12 177	-0,02
							-15 113	-0,02
							903	0,00
							13 053	0,02
							1 243	0,00
							11 990	0,02
							14 060	0,02
							21 436	0,03
							13 770	0,02
							2 018	0,00
							1 180	0,00
							4 239	0,01
							18 750	-0,03
	Eszközök összesen						66 855 073	100

5. számú melléklet a Beszámoló és a Netto Eszközérték közötti kötelezettség/követelés elérések kimutatásához

Követelés/Kötelezettség differenciák e-ft-ban

Bérelti szerződésből adódó követelések, amelyek a NEÉ-ban ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFÁ-val növelten kerültek kimutatásra, illetve a nettó eszközérték kimutatásában az értékvesztett bérelti díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.

Követelésbehajló cég tévesen levonta az összeget, amely a nettó eszközértékben nem került bemutatásra

A nettó eszközérték kimutatásában az Alap felújítási keretként, várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.

A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.

Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásokról eredő nettó követelés, amely a többbérlős ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérlőktől várható bevételeket tartalmazza. A különbözőség a fordulónap utáni elszámolásokról erednek, amelyet a NEÉ nem tartalmaz.

ÁFA követelés/Kötelezettség

A nettó eszközértékben csak a pénzügyileg rendezett vevő/ szállító tételek áfa tartalma szerepel, míg a számviteli beszámolóban az áfa teljesítési elven kerül bemutatásra.

Az Üzemeltető által kiszámlázott, de még el nem számlolt üzemeltetési költséghez kapcsolódó áfa a NEÉ-ban nincs benne. Elhatárolásként, követelésként a NEÉ-ban mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérelti díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.

Az évek között áthúzódnó ingatlan értékesítések miatt vevőktől kapott EUR előleget és annak év végi átértékelését a számviteli beszámoló tartalmazza, a nettó eszközérték viszont csak az ingatlanok kikerülésekor fogja.

Szállítói kötelezettségek

A beszámolóban a nyitott szállítók soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásában a pénzügyileg még nem rendezett várható kötelezettségek szerepelnek. A beszámolóban szállítói kötelezettségeként szerepel minden olyan számla, ami a beszámoló elkészítéséig 2019-ben érkezett, míg a NEÉ kimutatásában csak 2018.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbözőség okoz, hogy a NEÉ kimutatásában ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség tétel, ami egyéb ok (pl. továbbbeszámlázás) miatt függő tételként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (tehát a beszámolóban nem szerepel nyitott szállítóknál).

90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap.

90 napon túli követelés értékvesztése

A követelések értékvesztési a beszámolóban az ÁFÁ-val növelt értékre számítjuk, a NEÉ kimutatásában pedig a nettó összegre.

Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
-----------	---------------------	-------------

819 976 99 101 720 875

0 0 0

0 -972 891 972 891

0 -158 910 158 910

-157 613 197 315 -354 928

-91 255 57 764 -149 019

0 0 0

-838 594 -710 565 -128 029

-28 376 -28 376 0

Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

Kaució

A bérleti állal a bérleti szerződések alapján megfizetett övödék és azok kamata között lehet ellérés a fordulónap és a NEÉ publikálása között eltelt időszak miatt.

Befektetési jegy forgalmazás

Értékpapírforgalmazás

Építményadó követelés/kötelezettség

Hitel kötelezettség

Az ellérés a hitelkamatok 2019. január 2-i NEÉ kalkulációjából fakad.

Egyéb kötelezettség

Kéler

Fordult szállások

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

Vevőtől kapott előleg

Fordult vevők

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

Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél

Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
-438 988	-438 988	0
19 257	19 257	0
0	0	0
0	-16 762	16 762
-3 220 116	-3 220 258	142
1	0	1
0	13 841	-13 841
9 083	8 257	826
-10 000	0	-10 000
0	0	0
-3 936 625	-5 151 215	1 214 590

Budapest, 2019. április 30.


Bálint Attila

Az Alap képviselőjében


Váradi Zoltán

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

Ingatlan	ACDE							RIF		Ért. kül.
	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési érték:	Kum.É.cs 2017	Kum.É.cs 2018	É.cs 2018	K.sz.É.	Ingatlan ért. 2018.12.31	
Máriássy u. (Nissan)-értékesít	0	0	0	0	-617 173 129	0	-3 473 268	0	0	0
Debrecei fiók	0	337 896 001	0	337 896 001	-168 948 000	-185 842 800	-16 894 800	152 053 201	155 289 330	3 236 129
Könyves Kálmán Krt. (PW)	1 422 789 402	14 665 536 601	28 453 760	16 116 779 763	-6 487 639 384	-7 220 004 383	-732 364 999	8 896 775 380	15 603 844 828	6 707 069 448
Dombóvári fiók	0	93 484 000	0	93 484 000	-47 087 763	-51 761 963	-4 674 200	41 722 037	40 831 770	-890 267
Komáromi fiók	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	-20 664 700	-22 598 704	-1 934 004	20 379 152	54 335 190	33 956 038
Balassagyarmati fiók -értékes	0	0	0	0	-32 264 449	0	-1 345 928	0	0	0
Gyöngyösi fiók	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	-40 041 007	-42 947 017	-2 906 010	21 630 983	110 277 930	88 646 947
Electrolux (Erzsébet kir.né út)	56 409 202	558 765 384	0	615 174 586	-364 946 089	-392 884 358	-27 938 269	222 290 228	469 726 110	247 435 882
Kecskeméti fiók	36 488 700	324 302 300	0	360 791 000	-218 322 120	-234 537 235	-16 215 115	126 253 765	410 889 780	284 636 015
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 142 328 450	2 600 000	1 349 931 450	-751 408 680	-808 525 103	-57 116 423	541 406 347	1 872 795 750	1 331 389 403
Dunaújvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-46 469 668	-49 669 166	-3 199 498	14 320 800	37 955 542	23 634 742
Dunaújvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-43 849 401	-46 868 911	-3 019 510	13 521 285	67 821 248	54 299 963
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-117 941 169	-126 052 819	-8 111 650	36 180 181	447 863 430	411 683 249
Celldömölki fiók	0	84 768 000	0	84 768 000	-42 755 586	-46 993 986	-4 238 400	37 774 014	43 082 340	5 308 326
Szentesi fiók -értékesítve	0	0	0	0	-101 517 859	0	-4 922 556	0	0	0
Várpalotai fiók	0	57 330 541	0	57 330 541	-38 266 041	-41 132 568	-2 866 527	16 197 973	37 295 160	21 097 187
WP	160 144 635	1 679 056 263	2 858 200	1 842 059 098	-973 171 971	-1 057 102 980	-83 931 009	784 956 118	1 581 829 200	796 873 082
Jost	104 045 598	1 814 709 919	3 800 000	1 922 555 517	-1 106 175 128	-1 196 910 626	-90 735 498	725 644 891	2 396 214 030	1 670 569 139
Déval Center	289 995 458	3 478 449 592	64 329 132	3 832 774 182	-1 790 493 044	-1 955 923 204	-165 430 160	1 876 850 978	4 231 714 620	2 354 863 642
BAT Log. Raktár.	162 628 045	1 475 461 067	2 300 000	1 640 389 112	-916 538 737	-990 311 791	-73 773 054	650 077 321	1 193 766 630	543 689 309
MBC	227 353 875	2 452 771 277	40 773 381	2 720 898 533	-1 343 656 856	-1 461 252 878	-117 596 022	1 259 645 655	2 168 263 440	908 617 785
Nagykanizsai fiók	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-59 494 987	-64 134 622	-4 639 635	38 968 378	138 249 300	99 280 922
Dana Csarnok	312 651 565	2 092 844 377	2 600 000	2 408 095 942	-1 155 378 296	-1 260 020 515	-104 642 219	1 148 075 427	2 776 881 870	1 628 806 443
Kőrösi Cs. úti fiók n-értékesít	0	0	0	0	-44 778 432	0	-2 150 709	0	0	0
Ajkai fiók	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-59 599 875	-64 543 744	-4 943 869	45 320 006	99 989 610	54 669 604
Érdi fiók	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-59 291 815	-64 463 015	-5 171 200	53 296 985	109 634 910	56 337 925
Üllői úti fiók	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-61 561 476	-66 979 836	-5 418 360	53 428 164	81 985 050	28 556 886
BCW	230 190 164	2 436 381 281	2 600 000	2 669 171 445	-1 309 980 970	-1 429 645 927	-119 664 957	1 239 525 518	2 401 679 700	1 162 154 182
Dana II.	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	-505 500 162	-551 319 645	-45 819 483	538 166 298	1 204 697 970	666 531 672
Terrapark	370 319 406	3 602 594 521	0	3 972 913 927	-1 936 196 402	-2 116 326 128	-180 129 726	1 856 587 799	1 314 975 900	-541 611 899
Szinyvapark	142 800 000	4 732 056 780	418 252 841	5 293 109 621	-3 066 186 313	-3 302 424 259	-236 237 946	1 990 685 362	5 755 993 531	3 765 308 169
Rózsakert	0	5 028 645 803	23 368 143	5 052 013 946	-3 295 360 779	-3 545 414 971	-250 054 192	1 506 598 975	5 780 749 801	4 274 150 826
Összesen	3 952 344 387	47 760 646 531	591 935 457	52 304 926 375	-26 822 660 288	-28 396 593 154	-2 381 559 196	23 908 333 221	50 588 633 970	26 680 300 749

Budapest, 2019. április 30.



 Bálint Attila Váradi Zoltán
 Az Alap képviseletében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Üzleti jelentése a 2018. évi üzleti évről

2018 pénzügyi és ingatlanpiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

Az év első felét változatlan monetáris politika jellemezte Magyarországon. Változatlanok maradtak a kamatkondíciók és a nem hagyományos jegybanki eszközök (kamat- és devizaswap, jelzálogkötvényvásárlás, jegybanki eszközök mennyiségi korlátozása) használata is változatlanul érvényben maradt, egészen a szeptemberi kamatdöntő ülésig. Ekkor ugyanis az MNB határozott jelzést adott arról, hogy elkezdődött a felkészülés a monetáris politika normalizálására. Ennek keretében először kivezetésre került a monetáris politikai célú IRS-eszköz, illetve a jelzáloglevél-vásárlási program, továbbá megszűnt a 3 hónapos jegybanki betét. A piac felkészítésének második lépcsőjét láthattuk a decemberi ülés során, ahol az MNB hangsúlyozta, hogy az Európai Központi Bank monetáris politikája fontos hatással van a hazaira, azonban a magyar inflációs folyamatok a döntőek, ezen belül is a kevésbé volatilis maginflációs mutatók. Ez azért is volt figyelemre méltó, mivel utóbbi számokban trendszerű erősödés volt megfigyelhető az év során.

Jelentős mozgások voltak a piaci kamatszintekben, bár nem igazán az MNB kommunikációjának ritmusában. Az év eleji, igen alacsony hosszú hozamszintekről szinte folyamatos volt az emelkedés, kis nyári megtorpanással egészen az őszig. 2% alatti 10 éves hozamról majdnem 4%-ig emelkedett a referenciakamat. Ezen folyamatok mögött elsősorban a jó hazai gazdasági növekedés, az emelkedő infláció és ennek kapcsán a jegybank elinduló szigorításával kapcsolatos várakozások álltak.

Ez fordult meg az ősszel, - pont akkor, amikor a jegybank elkezdte érdemben kommunikálni a majdani normalizálást – a nemzetközi környezet, a romló fundamentumok, növekvő kockázatok és az ebből fakadó fejlettpiaci hozamcsökkenés hatására. A rövid, bankközi és diszkontkincstárjegy hozamok is emelkedő pályát mutattak az év első felében, azonban a nyári csúcs után ezt a szegmenst már csökkenő, bár a korábbi szinteknél végül magasabban stabilizálódó pálya jellemezte. A még mindig jelentős többletlikviditás hatása nem engedte érdemben feljebb a BUBOR jegyzéseket sem.

A hazai ingatlanpiac

A 2018-as évet aktív befektetési piac jellemezte Magyarországon, a teljes befektetési volumen az év során 1,72 millió euró értéket tett ki. Ez az érték mintegy 7 százalékkal marad el a 2017. évitől, amely a 2007-et követő időszak befektetési volumen szempontjából legerősebb éve volt. Legnagyobb értékben a tavalyi év során irodaházakba fektettek be, melyek a kereslet 48 százalékát tették ki. Ezt megközelítette a kiskereskedelmi szektor 42 százalékos részaránnyal, míg az ipar-logisztikai ingatlanok részesedése 6 százalékot tett ki ebben az időszakban. 2013 óta az iroda szektorban realizálódik a legmagasabb befektetési volumen, jól mutatva, hogy ebben a szektorban a legtöbb a befektetésre alkalmas termék.

2018 utolsó negyedévének végén 3 628 105 négyzetméter modern irodaterületet tartottunk nyilván 398 épületben Budapesten és vonzáskörzetében, mely terület 83 százalékát bérirodaként (spekulatív), míg a fennmaradó 17 százalékát saját ingatlanként hasznosítják tulajdonosaik. Az év során az új átadások teljes összege 230 575 négyzetmétert tett ki, mely a válság utáni időszak legmagasabb éves volumenét jelenti. 14 épület került átadásra vagy került át a bérirodák közé (pl. volt Telekom irodaház), ezen területek 30,8%-a a Váci úti irodafolyosón, míg további 25,5%-a Nem-központi Pest alpiacra található. 2018 év végén az üresedési ráta 7,3 százalékon állt a budapesti irodapiacra, ami a jelentős új kínálat ellenére éves alapon ismét csökkenést jelent, mintegy 20 bázispont mértékben.

Tavaly is folytatódott a prime irodaingatlanok kínálati bérleti díjának emelkedése, melyen az újonnan megjelenő spekulatív iroda területek piacra kerülése sem enyhített. A meglévő és újonnan átadott területeket az erős keresleti piac továbbra is fel tudja szívni,

mely a bérbeadóknak kedvező feltételeket teremt a piacon. A budapesti prime irodabérleti díj a 2017-es éves 9,1 százalékos növekedés után 2018-ban újabb 2,1 százalékos növekményt ért el, és 24,5 euró/m²/hó szinten állt. Olyan alpiacok, mint például Dél Buda és Nem-központi Pest magasabb növekedési rátát értek el, köszönhetően a piacra kerülő ingatlanoknak.

A teljes évet tekintve 535 562 négyzetméter bérbeadási tranzakció történt Budapesten 2018-ban, ami a valaha mért második legmagasabb érték. A bérlők megnövekedett mozgásterét jelzi a nettó bérbeadások (új bérbeadások, bővülések, előbérletek összege) növekedése mind bérelt terület, mind a teljes keresleten belüli részarány tekintetében. A 2018-as évben a nettó bérbeadások területének összege 16 százalékkal nőtt éves alapon, és 10 éves időtávon is a legmagasabb volt. A legnagyobb bérbeadások között előbérleti szerződések állnak az élen: az evosoft lesz a bérlője az Univerzum irodaháznak Dél-Budán (20 400 négyzetméter), míg a Raiffeisen Bank az első bérlője az Agora projektnek 19 300 négyzetméteren.

Budapesten és az agglomerációban 2018. utolsó negyedévének végén 2 177 880 négyzetméter spekulatív ipar-logisztika területet tartottunk nyilván 161 épületben. Az állomány úlnyomó része, a bérelhető területek 91 százaléka található logisztikai parkokban, míg 9 százalék városi logisztikai besorolású ingatlan. 2018-ban 126 997 négyzetméter új ipar-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, mely valamelyest (+8%) magasabb, mint a 2017-es adat. Az új átadások azonban jellemzően a bérlők saját igényére fejlesztett épületek (built-to-suit), vagy már átadás előtt jelentős előbérleti arányt értek el, így csak korlátozottan tudták kielégíteni a meglévő keresletet. A tavalyi év végére az üresedési ráta 2,4 százalékra csökkent a budapesti ipar-logisztikai piacon, mely mind éves, mind negyedéves alapon csökkentést jelent, valamint ismét soha nem mért alacsony szint a budapesti piac történetében.

2018-ban 377 953 négyzetméter teljes bérbeadási volument rögzítettünk, mely jelentős, éves alapon 39 százalékos visszaesést jelent. Ezt olyan nagy volumenű bérbeadási tranzakciók elmaradása okozza, amelyek a 2017-es évet erősítették akár megújítás, akár előbérlet terén. A bérleti díjak tekintetében mind Budapesten és környékén, mind Székesfehérvár kivételével az összes főbb vidéki piacon növekedést regisztráltunk éves alapon. Budapesten és környékén 13,3 százalékos éves növekedés után a tavalyi év végén 4,25 euró/m²/hó szintet rögzítettünk.

A budapesti Árkád második ütemének átadása (2013) óta nem volt jelentős bevásárlóközpont fejlesztés Magyarországon. Jelenleg egy ilyen fejlesztés van folyamatban: az Etele Plaza bérbeadása elkezdődött, átadása 2020. év végére várható, és 54 000 négyzetméter kiskereskedelmi területet fog kínálni. Az új fejlesztéseken kívül folyamatban van a meglévő kiskereskedelmi területek megújítása. Erre a legjobb példa az Europark átalakítása, amely már Shopmark néven várja a látogatókat, de a Campona bevásárlóközpont teljeskörű felújítását és bővítését is bejelentette a tulajdonos CPI csoport.

A tavalyi év során minden kiskereskedelmi ingatlan szegmensben emelkedést figyelhetünk meg a kínálati bérleti díjakban. A növekedést minden szegmensben az üzlethelyiségek magas kihasználtsága, a kereskedők terjeszkedése, a fogyasztásnak kedvező makrogazdasági folyamatok és az új kínálat hiánya segítette. A főbb bevásárló utcákban (Váci utca, Andrásy út, Fashion Street) a korábban felsorolt tényezők mellett a turizmus folyamatos bővülése is felfelé hajtotta a bérleti díjakat. A Váci utcai prime bérleti díj 25, az Andrásy úti 27 százalékkal növekedett éves alapon, míg a bevásárlóközpontok prime bérleti díja éves alapon 18 százalékkal emelkedett.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

Mérleg fordulónapja utáni események

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

A Magyar Nemzeti Bank 2019. április 2-án közzétett ajánlása alapján 2019. május 15-től a már működő nyilvános, nyílt végű ingatlan alapok befektetési jegyeinek forgalmazóitól azt várja el a Felügyelet, hogy elsősorban olyan sorozatok befektetési jegyeit forgalmazzák, amelyek T+180 napos visszaváltási idővel rendelkeznek. Az ajánlás ezzel párhuzamosan a T+180-asnál rövidebb visszaváltási periódussal bíró sorozatok esetében a nyilvános nyílt végű ingatlan alapok alapkezelőitől azt várja el, hogy forgalmazási maximumot vezessenek be és azt a fenti dátumtól alkalmazzák. Az idézett ajánlás következtében a Raiffeisen Alapkezelő Zrt., mint a Raiffeisen Ingatlan Alap alapkezelője úgy döntött, hogy felülvizsgálja az alap stratégiáját, különös tekintettel az elérhető sorozatokra, az alap likviditási profiljára, illetve a forgalmazási maximum bevezetésére. A fordulónapig stratégiai döntés meghozatalára nem került sor.

A mérleg fordulónapja után az Ingatlan Alap portfóliójából értékesítésre került két ingatlan, debreceni és celdömölki volt Raiffeisen Bank fiókok.

Budapest, 2019. április 30.



Bálint Attila Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.