



**Független könyvvizsgálói jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2016. évi
éves beszámolójáról
és üzleti jelentéséről**





Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés





KPMG Hungária Kft.
Váci út 31.
H-1134 Budapest
Hungary

Tel.: +36 (1) 887 71 00
Fax: +36 (1) 887 71 01
E-mail: info@kpmg.hu
Internet: kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) 2016. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 52.441.044 E Ft, a tárgyévi eredmény 452.378 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 2016. 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 Zrt.-től az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata szempontjából a Magyarországon hatályos etikai követelményekkel összhangban, 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 2016. évi üzleti jelentéséből állnak. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. 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 könyvvizsgálataival 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.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.



A könyvvizsgálat során elvégzett munkánk alapján véleményünk szerint:

- az Alap 2016. évi üzleti jelentése összhangban van az Alap 2016. évi éves beszámolójával és
- az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156. § (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (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, a vállalkozás folytatásával kapcsolatos kérdéseknek az adott helyzetnek megfelelő közzétételéért, valamint – kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor nem áll előtte ezen kívül más reális lehetőség – a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazásáért.

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 Könyvvizsgálati 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 Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint a véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhatja összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati 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 a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati 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 hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, amennyiben az ilyen közzétételek nem megfelelőek, minősítenünk 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, 2017. április 26.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202



Hénye István
Partner




Nagy Zsuzsanna
Kamari tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005421

Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban 2015.12.31	eFt-ban 2016.12.31
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	46 282 612	45 421 081
I. Tárgyi eszközök	46 282 612	45 421 081
1 Ingatlanok	30 463 166	28 097 943
2 Ingatlanok értékkülönbözete	15 819 446	17 316 016
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	0	7 122
6 Beruházásra adott előlegek	0	0
II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B / Forgóeszközök	874 565	6 881 472
I. Készletek	244	0
1 Ingatlankészletek	244	0
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
II. Követelések	52 742	735 010
a követelések	238 123	757 348
b követelések értékvesztése	-185 381	-22 338
c külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
d forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	0	3 133 076
1 Értékpapírok	0	3 027 605
2 Értékpapírok értékelési különbözete	0	105 471
a kamatokból, osztalékból	0	119 845
b egyéb	0	-14 374
IV. Pénzeszközök	821 579	3 013 386
1 Pénzeszközök	821 579	3 013 386
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C / Aktív időbeli elhatárolások	124 760	122 276
a aktív időbeli elhatárolások	124 760	122 276
b aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	16 215
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	47 281 937	52 441 044
E / Saját tőke	23 259 158	29 201 780
I. Induló tőke	13 798 294	17 292 673
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	138 351 118	142 309 721
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-124 552 824	-125 017 048
II. Tőkenövekmény	9 460 864	11 909 107
1 Tőkevált. befektetési jegy forgalmazásból	-14 149 032	-13 771 423
2 Értékelési különbözet tartaléka	15 819 446	17 437 702
3 Előző évek eredménye	6 478 732	7 790 450
4 Üzleti év eredménye	1 311 718	452 378
F / Céltartalékok	0	0
G / Kötelezettségek	23 853 341	22 492 001
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	23 853 341	22 492 001
III. Külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H / Passzív időbeli elhatárolások	169 438	747 263
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	47 281 937	52 441 044


Budapest, 2017. április 26.



 Bálint Árpád Váradi Zoltán
 az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFt-ban 2015.	eFt-ban 2016.
I Értékesítés nettó árbevétele	6 034 820	5 876 203
II Egyéb bevételek	60 624	395 051
III Elábé	1 521 663	1 546 885
IV Működési költségek	3 012 088	3 130 398
V Egyéb ráfordítások	50 984	446 129
VI Pénzügyi műveletek bev.	253 908	-61 141
VII Pénzügyi műveletek ráf.	452 899	634 323
VIII Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX Tárgyévi eredmény	1 311 718	452 378

Budapest, 2017. április 26.


Bálint Attila


Váradi Zoltán

az Alap képviselőjében

Kiegészítő melléklet

a 2016. december 31-ével végződő évrre

1. Általános gazdálkodási körülmények

A Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban: Alap) 2002.10.09-én került nyilvántartásba vételre a PSZÁF-nál 3.000.000.000,- forint induló saját tőkével. A befektetési jegyek névértéke: 1,- Ft. Az újonnan kibocsátott befektetési jegy sorozatok első forgalmzasi 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 tájékoztatót és Átalakulási hirdetmény közzétételét.

Az Alap mögött a Raiffeisen csoport nagybefektetésekben tapasztalt gárdája áll. Ausztriában a Raiffeisen a legnagyobb alapkezelő. A csoport tagjai vezető banki szolgáltatók.

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

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

Alapkezelő:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.	
Az Alap képviselőjére jogosult:	Bálint Attila Váradai Zoltán	1165 Budapest, Mészáros J. u. 16. 1111 Budapest, Bartók Béla út 20.	
Forgalmazó:	Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.	
Letételező:	Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.	
Üzemeltető:	Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.	
Ingatlanértékelő:	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	1141 Budapest, Bazsarózsa u. 1.	
MKK regisztrációs száma:	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 neveiként nevesített, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezéséig függő hatályú szerződéseket. Várhatóan a PTK-ban nevesített szerződések közül az Alapkezelő a következőket fogja alkalmazni:

Adásvétel különös nevei közül:

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

Adásvétellel vegyes szerződés:

- lízing,
- bérlet,
- vállalkozási szerződés.

4. Határidős ügylet

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

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a törvények és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját, a befektetési arányokat, annak érdekében, hogy az Alap az Alapkezelő várakozásainak megfelelően 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 Tőkepiaci törvényről szóló 2001. évi CXX. törvény, illetve a befektetési alapok beszámolókészítéséről a 215/200. (XII.11.) Kormányrendelet előírásai és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elvekkel összhangban készíti.

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

3.1. Számviteli irányelvek

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

Az Alap az ellenőrzés és önellenőrzés során megállapított, az előző év éves beszámolójában elkövetett jelentősebb összegű hibáknak tekint 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 Letétkezelője. 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 Letétkezelő T értékelési napra vonatkozóan az Alap egy befektetési jegyére jutó nettó eszközértéket úgy állapítja meg legalább 6 tízedesjegy 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 bevő és az adós minősítése alapján a nyílt végű ingatlanalapnál és értékpapíralapnál a három hónapon túli lejáratú követelések és az aktív időbeli elhatárolások összegében, azok keletkezésekor értékvesztést kell számolni az egyéb ráfordításokkal szemben. Az értékvesztést a főkönyvi és az analitikus nyilvánlariásokban követelés és az aktív időbeli elhatárolás eredeti bekerülési értékétől elkülönítetten kell kimutatni. Az értékvesztést a követelések és az aktív időbeli elhatárolások megszüntetésekor (a pénzügyi rendezésekor) kell visszairni az egyéb bevételekkel szemben.

3.2. Az éves beszámoló pénzneme

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

A mérlegkészítés dátuma: 2017.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2017.03.31.

3.3. Az értékelési eljárások ismertetése

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

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

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

1. Az ingatlan hozamtermelő képességére alapozott módszer – Azon ingatlanok esetében alkalmazandó, amelyek hasznosítása bérbeadás útján történik, illetve az ingatlan hasznosítása egyéb bevétel eredményez. Akkor is ez a legfontosabb módszer, ha az adott ingatlan éppen üresen áll, vagyis nem termel bevételt, de a típusából adódóan reális hasznosítási mód a bérbeadás. Az értékelés során az ingatlan által termelt nettó bevételek jelenértékének meghatározására kerül sor.
2. A piaci 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 áprakról). Az értékelés során ilyenkor a hasonló fizikai és funkcionális tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok kerülnek összehasonlításra az Alapban szereplő ingatlannal. Az értékelés során figyelembe kell venni az esetleges érték módosító tényezőket.
3. Az újraelőállítási költség meghatározására alapozott módszer – ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adásvételi vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építőipari költségeket, különös tekintettel az építőanyagárakra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjét. Eredménye csak igen áttételesen köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivitelezhetetlensége esetén indokolt.

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

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő állampapírok értékét az ÁKK által nyilvánosságra hozott legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számtani átlagaként meghatározott középfolyam alapján kell számítani. A számításához az értékelés napján – vagy annak hiányában az értékelést megelőző, ahhoz legközelebbi napon – az ÁKK által közzétett adatokat kell alkalmazni.

Az egyéb tőzsdén jegyzett kötvényeket az utolsó, nettó záróárfolyamon, időarányos T napig felhalmozott kamattal növelve kell értékelni. Amennyiben a tőzsdén adott értékpapírra nettó árfolyamon történik a jegyzés és így a közép árfolyam nem tartalmazza az előző kamatfizetés óta a T napig felhalmozott kamat összegét, úgy az adott értékpapír piaci értékének meghatározásakor az utolsó kamatfizetésről T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez.

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

A tőzsdére be nem vezetett, nyilvános, azaz nem tőzsdei értékpapírnak minősülnek a Budapesti Értéktőzsdére nem bevezetett értékpapírok, azaz azon értékpapírok, amelyek a BÉT "Bevezetési és Forgalombantartási Szabályzatában" meghatározott, ún. "Tőzsdei Értékpapír Lista" nem tartalmaz. A BÉT-re be nem vezetett, de valamely külföldi tőzsdére bevezetett értékpapírokat a Letétkezelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közölt (T-1) napi legfrissebb, de 16:00 óránál nem korábbi árfolyamon kell értékelni.

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

Az Alap az értékpapír eladási ügyletek során a kereskedés napján vezeti ki a könyveiből az értékpapírt, akkor is, ha az különbözik a leszállítás napjától - mind halasztott fizetésű értékpapír-eladás, mind szállítási repó ügylet esetében. Az Alap az ügylet ellenértékét a leszállítás napján történő kiegyenlítésig a követelések között tartja nyilván a letételezéssel 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 pénzürekre szóló követeléseket, illetve a devizakötelezettségeket azok bekerüléskor a Raiffeisen Bank Zrt. deviza eladási árfolyamon számított forintértéken 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 napján MNB devizaárfolyamon átszámított értéke közötti különbözet összegét az üzleti év eredményében számolja el.

A származtatott ügyletek értékelése a NEE-el egyezően történik.

Az Alap a bérbeadott ingatlanok esetében évi 5%-os, az ingatlanokhoz kapcsolódó berendezések, gépek, járművek esetében évi 30%-os értékcsökkenési leírást alkalmaz.

4. A mérleghez kapcsolódó megjegyzések

Információk az Alap portfóliójáról

A/ Ingatlanok

Ingatlanok	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Átértékelési különbözet	Ft-ban
BAT Pécs	795 323 429	1 065 243 500	269 920 071	
BCW Irodaház	1 373 233 297	1 874 828 560	501 595 263	
Dana I.	1 234 059 705	2 536 990 140	1 302 930 435	
Dana II.	750 505 424	1 106 920 180	356 414 756	
Dévai Center	1 733 552 488	3 481 557 880	1 748 005 392	
Electrolux	278 166 766	591 249 020	313 082 254	
Honda Hungary (Budaörs)	161 953 915	142 758 180	-19 195 735	
Jost	901 205 092	2 284 441 900	1 383 236 808	
Parkway (Könyves Kálmán krt.)	10 304 847 730	12 502 070 938	2 197 223 208	
MBC Irodaház	1 284 914 951	1 960 048 040	675 133 089	
Nissan	534 635 142	663 094 640	128 459 498	
OBI Szolnok	653 039 193	1 789 298 060	1 136 258 867	
RBH Ajkai fiók	55 207 744	100 459 460	45 251 716	
RBH Andrásy úti fiók	52 403 481	369 180 740	316 777 259	
RBH Balassagyarmati fiók	18 099 331	44 475 860	26 376 529	
RBH Bp. Kőbányai fiók	48 734 556	67 180 320	18 445 764	
RBH Cellőmölk	46 250 814	41 676 680	-4 574 134	
RBH Debreceni fiók	185 842 801	168 261 820	-17 580 981	
RBH Dombóvár	51 070 437	50 385 240	-685 197	
RBH Dunaujvárosi fiók I.	20 719 796	49 586 541	28 866 745	
RBH Dunaujvárosi fiók II.	19 560 305	63 935 759	44 375 454	
RBH Érdi fiók	63 639 385	111 345 160	47 705 775	
RBH Gyöngyösi fiók	27 443 003	109 168 020	81 725 017	
RBH Kecskeméti fiók	158 683 995	411 479 460	252 795 465	
RBH Komáromi fiók	24 247 160	58 782 780	34 535 620	
RBH Nagykanizsai fiók	48 247 648	139 959 000	91 711 352	
RBH Szentesi fiók	77 303 917	127 207 180	49 903 263	
RBH Üllői úti fiók	64 264 884	87 396 620	23 131 736	
RBH Várpalotai fiók	21 931 027	38 255 460	16 324 433	
Rózsakert	1 912 524 965	5 281 461 723	3 368 936 758	
SPAR Szolnok	113 397 465	235 442 140	122 044 675	
Szinvapark (Miskolc)	1 961 279 823	5 218 293 560	3 257 013 737	
Terrapark	2 216 847 251	1 280 158 321	-936 688 930	
Westpoint	911 928 042	1 368 488 000	456 559 958	
Opel Oster			0	

2016-ban értékesítésre került.

Bérbeadott ingatlanok összesen: 28 105 064 962 45 421 080 882 17 316 015 920

Az ingatlanok mérleg szerinti értéke magában foglalja a beruházások értékét (ténylegesen 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 határozza 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	4 432 225	0	43 492	4 388 733
nettó érték	4 432 225	0	43 492	4 388 733
Bérbeadott ingatlanok				
bruttó érték	48 515 574	308 426	419 008	48 404 992
értékcsökkenés	22 484 633	2 423 219	212 070	24 695 782
nettó érték	26 030 941	-2 114 793	206 938	23 709 210
Ingatlanok összesen	30 463 166	-2 114 793	250 430	28 097 943
Beruházások				
bruttó érték	0	7 122	0	7 122
nettó érték	0	7 122	0	7 122
Beruházások összesen	0	7 122	0	7 122
Tárgyi eszközök összesen	30 463 166	-2 107 671	250 430	28 105 065
Befektett eszközök összesen				
bruttó érték	52 947 799	315 548	462 500	52 800 847
értékcsökkenés	22 484 633	2 423 219	212 070	24 695 782
nettó érték	30 463 166	-2 107 671	250 430	28 105 065

C/ Származtatott ügyletek

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

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

2016. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett:

Nyitott ügyletek 2016.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg		Értékkülönbözet
	EUR-ban		
EUR170222FWD	165 915		-222 766
EUR170222FWD	305 498		1 133 437
EUR170222FWD	340 096		692 389
EUR170222FWD	124 153		366 929
EUR170222FWD	32 999		114 679
EUR170222FWD	60 776		175 976
EUR170222FWD	108 822		259 618
EUR170222FWD	196 345		676 457
EUR170222FWD	55 875		3 728
EUR170222FWD	30 165		16 486
EUR170222FWD	202 780		-209 429
EUR170222FWD	110 899		-80 172
EUR170222FWD	35 152		2 697
EUR170222FWD	1 646 371		282 654
EUR170222FWD	83 236		-46 029
EUR170222FWD	144 017		-45 092
EUR170222FWD	74 710		-195 150
EUR170222FWD	50 459		-31 434
EUR170222FWD	119 647		-188 151
EUR170322FWD	89 767		333 438
EUR170322FWD	152 626		446 449
EUR170322FWD	36 389		74 809
EUR170322FWD	88 166		302 824
EUR170322FWD	3 501 711		11 992 356
EUR170419FWD	427 864		-313 576
EUR170419FWD	533 451		-1 057 040
EUR170419FWD	466 259		-257 880
EUR170419FWD	100 000		21 607
EUR170419FWD	403 814		1 067 442
EUR170419FWD	115 298		451 046
EUR170419FWD	78 978		259 261
EUR170419FWD	60 108		180 505
EUR170419FWD	36 772		120 711
EUR170419FWD	39 052		117 273
EUR170419FWD	270 643		-230 792
EUR forward eladások összesen:	10 288 813		16 215 260

Származtatott ügyletek értékkülönbözete összesen 16 215 260 Ft

Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Készletek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Közvetített szolgáltatás	244	0
	244	0

Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Vevő követelés	38 083	278 993
Egyéb követelés	0	0
Fordult szállító	0	178
Áfa követelés	0	0
Építményadó	0	0
Üzemeltetési követelés	200 040	478 177
Követelések értékvesztése	-185 381	-22 338
	52 742	735 010

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.kamat e Ft-ban	Ért.kül.egyéb e Ft-ban	Mérleg szerinti összeg eFt-ban
D171025		199 032	0	649	199 681
MÁK2017A		796 550	5 132	-2 363	799 319
MÁK2017B		2 032 022	114 714	-12 660	2 134 076
		3 027 604	119 846	-14 374	3 133 076

Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
HUF számlák egyenlege	814 798	2 856 835
EUR számlák egyenlege	6 781	156 551
	821 579	3 013 386

Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Üzemeltetési díj bevételek	120 445	122 146
Bérlési díj bevételek	4 299	0
Költségek elhatárolása	0	18
Kamatbevételek (folyószámla)	16	112
	124 760	122 276

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

Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Hitelkötelezettségek RBI (eEUR)	74 600	17 400
Hitelkötelezettségek RBI dev.	23 358 752	5 411 748
Hitelkötelezettségek RBI HUF	0	16 396 693
Fordult vevő	4 715	0
Szállítói kötelezettségek	88 055	42 403
Depozitok	318 520	355 982
Vevőtől kapott előlegek	0	0
ÁFA fizetési kötelezettség	83 299	285 175
Egyéb kötelezettség	0	0
	23 853 341	22 492 001

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 hitel jelenlegi lejáratát a hosszabbítás után 2018.01.31.

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)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Bérelti díj bevételek	1 261	178 139
Üzemeltetési díj bevételek	0	295 661
Létesítményekhez kaps. elsz.	124 289	198 702
Menedzsment díjak	27 375	27 294
Parkolási díjak	3 704	0
Marketing díjak	1 860	0
Alapkezelői díj	0	34 386
Könyvvizelés	0	600
Bankforgalmi jutalék	0	17
MNB felügyeleti díj	1 502	1 518
Letétkezelői díj	813	2 751
MNB közlönyadó	2 926	3 177
Könyvvizsgálói díj	3 800	3 800
Kamatelhárolás	1 908	1 218
	169 438	747 263

5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Értékesítés nettó árbevétel részletezése (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Közvetített szolgáltatások értéke	1 521 663	1 546 965
Egyéb értékesítés bevétele	180 650	44 959
Parkolási díjbevétele	129 196	126 846
Kapott bérleti díj	4 130 210	4 084 123
Marketing díjbevétele	50 667	50 866
Kezelési díjbevétele	22 434	22 444
Készlet értékesítés bevétele	0	0
	6 034 820	5 876 203

Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Értékesített tárgyi eszközök bev.	0	210 000
Káreseményekkel kapcsolatos bev.	1 137	0
Követelések értékveszt. visszaf.	56 065	168 194
Egyéb bevételek	3 422	16 857
	60 624	395 051

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

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Eladott (közv.) szolg. értéke	316 927	332 995
Szinvapark	328 172	338 312
Rózsakert	184 256	181 926
Dévai Center	81 835	71 262
MBC	52 319	43 328
Westpoint	29 026	34 570
Terrapark	11 438	11 250
BCW	37 781	38 865
Parkway	443 740	462 449
Máriássy utca (Nissan)	30 606	29 888
Almádi	5 563	1 866
Szentés	0	174
Összesen	1 521 663	1 546 885

A működési költségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Nyomtatványok	3	0
Ingalan értékbecslési díj	30 200	26 897
Mérlegvizsgálat	4 750	4 750
Könyvvizsgálás	6 757	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	2 873	4 939
Épület egyéb szolgáltatás	100 962	103 057
Üzemeltetési díj	267 169	294 195
Bérlő közvetítés	4 193	8 495
Reklám, hirdetés	56 272	54 627
Szakértői díjak, tanácsadás	9 957	13 617
Idegen szolgáltatás	363	2 604
Egyéb illetékdíjak	1 260	0
MNB felügyeleti díj	5 844	5 897
Bankforgalmi jutalék	1 242	1 168
Kéler díj	77	1
LEI kód fenntartási díj	0	4
WARP díj	60	61
Alapkezelő költsége	93 463	164 751
Letétkezelő költsége	9 346	13 144
Biztosítás	1 502	1 772
Ingalan écs	2 415 795	2 423 219
Egyéb eszközök écs	0	0
	3 012 088	3 130 398

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

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

Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztat.

Egyéb ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Értékesített tárgyi eszközök kszé	0	250 430
Káreseményekkel kapcsolatos ráf.ok	25	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	0	1 712
Követelések elszámolt év-e	0	5 151
Leírt követelések	22 551	157 008
Építményadó	255 962	278 339
Továbbszámított építményadó	-238 765	-258 570
Önellenzési pótlék	13	118
MNB kölönadó	11 082	11 937
Egyéb ráfordítások	116	4
	50 984	446 129

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Folyószámla kamat	6 048	4 908
Értékpapírok kamata	0	-101 574
Egyéb kapott kamat	0	1 834
Árfolyamnyereség	207 741	33 691
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	40 119	0
Forward ügyletek árfolyamnyer.	0	0
	253 908	-61 141

Az értékpapírok kamata negatív lett a megvásárolt kamatok miatt.

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
Folyószámla kamat	0	0
Fizetett hitelkamat	366 446	583 501
Árfolyamvesztés	15 573	49 620
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	70 880	0
Forward ügyletek vesztesége	0	1 202
	452 899	634 323

A pénzügyi műveletek között kimutatott jelentős árfolyameredmény jellemzően a devizás kötelezettségeken képződött, az EUR árfolyamának változásából (313,12:311,02) fakadt.

Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)

	2015.	2016.
	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 tétele nincs az Alapnak.

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

	2015.	2016.
	december 31.	december 31.
I. Induló tőke	13 798 294	17 292 673
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	138 351 118	142 309 721
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-124 552 824	-125 017 048
II. Tőkenövekmény	9 460 864	11 909 107
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	-14 149 032	-13 771 423
2. Értékelési különbözet tartaléka	15 819 446	17 437 702
3. Előző évek eredménye	6 478 732	7 790 450
4. Üzleti év eredménye	1 311 718	452 378
Saját tőke	23 259 158	29 201 780

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

	Beszámoló 2016.12.31	Portfólió jelentés/ NEE 2017.01.02	Differencia
A. Tárgyi eszközök	45 421 081	45 421 081	0
B. Lekötött betétek	0	0	0
C. Ingatlankészletek	0	0	0
D. Értékpapírok	3 133 076	3 134 090	-1 014
E. Pénzeszközök	3 013 498	3 013 437	61
F. Származtatott ügyletek	16 215	16 215	0
G. Követelések/Kötelezettségek	-22 382 090	-22 773 622	391 532
Nettó eszközérték	29 201 780	28 811 201	390 579

Különbségek részletezése:**A. Tárgyi eszközök**

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

B. és E. Pénzeszközök és Lekötött betétek

A folyószámla kamatok a NEÉ kimutatásban 2017. január 2-ig kalkuláltan kerültek kimutatásra, az Alap beszámolójában 2016.12.31-ére került kimutatásra. Ez a számviteli/nettó eszközérték különbözetéből 61 eF-tól 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	2 504 766	2 504 766	0
további HUF számla egyenlegek	352 069	352 069	0
EUR 003	152 389	152 389	0
további EUR számla egyenlegek	4 162	4 162	0
Kamatelhárítások	112	51	61
Összesen differencia	3 013 498	3 013 437	61

F. Származtatott ügyletek értékelése

A származtatott 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 állapotban nem kívántak részt venni. Azon befektetési jegy tulajdonosoknak, akik az új zártvégű alapba továbbviszik befektetésüket, a Raiffeisen Bank Zrt. tőke- és hozamgaranciát nyújt.

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

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

2014. március 15-én hatályba lépett a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény, illetve a 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól. Azok a vállalkozások, amelyek az e törvény hatályba lépését megelőző napon a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCV. törvény szabályai szerinti befektetési alapkezelési tevékenységet végeznek, a törvény hatályba lépésének napjától pedig ABAK-nak (alternatív befektetési alapkezelő) minősülnek, az engedélyezett tevékenységet 2014. július 22-ig folytathatják azzal, hogy e törvény rendelkezéseinek történő megfelelést a Felügyelet irányába 2014. július 22-ig kötelesek igazolni. A Magyarországon székhellyel rendelkező ABAK köteles gondoskodni arról, hogy az általa kezelt ABA (alternatív befektetési alap) kezelési szabályzata e - 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. napjától megfeleljen a törvény ide vonatkozó mellékleteinek. Az Alapkezelő a 2014-es évben előkészítette a 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról c. jogszabály (Kbtv.) által előírt az Alap tájékoztatójához és kezelési szabályzatához szükséges változtatásokat, illetve megküldte a Felügyeletnek az Alap módosított tájékoztatóját és kezelési szabályzatát, amelyeket a Felügyelet jóváhagyott a 2015-ös évben.

Az Alapkezelő megküldte a megfeleléstől szóló nyilatkozatát a Magyar Nemzeti Bank részére a 2014-es év közepén. A nyilatkozattal 2014. július 22. napjától az Alapkezelő olyan alternatív befektetési alapkezelőnek (ABAK) minősül, amely kizárólag alternatív befektetési alapokat, azaz AÉKBV-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 (javadalmozási Politika, Értékelési Politika, Átvilágítási Politika) megalkotta, a törvényi változtatásokat az Üzletszabályzatán is átvezette.

Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet!)

	2015.	2016.
1. Befektetett eszközök az összes eszközhöz	97,89%	86,61%
2. Forgóeszközök az összes eszközhöz	1,85%	13,12%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	49,19%	55,68%
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	-48,34%	-29,53%
6. Működő tőke (eF)	-22 854 016	-15 488 253

Budapest, 2017. április 26.

Bálint Attila

Váradi Zoltán

Az Alap képviseletében

1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2016.
december 31.

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

86,61%	Befektetett eszköz	-	45 421 081
	Összes eszköz	-	<u>52 441 044</u>

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

13,12%	Forgóeszköz	-	6 881 472
	Összes eszköz	-	<u>52 441 044</u>

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez

55,68%	Saját tőke	-	29 201 780
	Források összesen	-	<u>52 441 044</u>

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HJK + törzstőkéhez
b/ a törzstőkéhez

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
	Hosszú lej. köt. + Saját tőke	-	<u>29 201 780</u>

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	0
	Saját tőke	-	<u>29 201 780</u>

5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

-29,53%	Működő tőke	-	-15 488 253
	Források összesen	-	<u>52 441 044</u>

6. Működő tőke

Forgóeszközök	+	6 881 472
Aktív időbeli elhatárolások	+	122 276
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	<u>22 492 001</u>
		-15 488 253

Budapest, 2017. április 26.

 Bálint Attila	Az Alap képviselőjében	 Váradi Zoltán
--	------------------------	--

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

	2015. december 31.	2016. december 31.
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Rövid lejáratú hitelek	23 358 752	5 411 748
Hitelek összesen:	23 358 752	5 411 748

II. Költségek összetétele

	Elszámolt	Elhatárolt/szállítók	Pénzügyileg realizált
Nyomatványok	0	0	0
Bankforgalmi jutalék	1 168	17	1 151
Alapkezelő költsége	164 751	34 386	130 365
Letékelő költsége	13 144	2 751	10 393
Biztosítás	1 772	0	1 772
Kaler díj	1	0	1
LEI kód fenntartási díj	4	0	4
WARP díj	61	0	61
Mérlegvizsgálat	4 750	3 800	950
Jogi és ügyvédi díjak díjak	4 939	0	4 939
Egyéb illetékdíjak	0	0	0
Könyvvezetés	7 200	600	6 600
Szakértői díjak, tanácsadás	13 617	411	13 206
Épület egyéb szolgáltatás	103 057	0	103 057
Üzemeltetési díj	294 195	267 763	26 432
Bérlő közvetítés	8 495	0	8 495
MNB felügyeleti díj	5 897	1 518	4 379
Tőzsde	0	0	0
Reklám, hirdetés	54 627	0	54 627
Idegen szolgáltatás	2 604	225	2 379
Ingtalan értékbecslési díj	26 897	0	26 897
Ingtalan écs	2 423 219	0	2 423 219
Össz:	3 130 398	311 471	2 818 927

III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

	Saját tőke 29 201 780		eFt-ban III. %-ban
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	821 579	3 013 386	10,32%
leköltött -	0	0	0,00%
Ingtanok	46 282 612	45 421 081	155,54%
Máriássy u. (Nissan)	768 710	663 095	2,27%
Szolnok, Fogoly u.	239 850	235 442	0,81%
Budaörs (Honda)	175 034	142 758	0,49%
Debreceni fiók	236 092	168 262	0,58%
Könyves Kálmán Krt. (PW)	12 396 421	12 502 071	42,81%
Dombóvári fiók	53 857	50 385	0,17%
Komáromi fiók	61 685	58 783	0,20%
Balassagyarmati fiók	86 734	44 476	0,15%
Gyöngyösi fiók	110 844	109 168	0,37%
Electrolux (Erzsébet királyné útja)	615 907	591 249	2,02%
Kecskeméti fiók	421 773	411 479	1,41%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 808 894	1 789 298	6,13%
Dunaújvárosi fiók I.	52 110	49 587	0,17%
Dunaújvárosi fiók II.	67 189	63 936	0,22%
Andrássy úti fiók	368 855	369 181	1,26%
Celldömölki fiók	41 958	41 677	0,14%
Szentesi fiók	95 188	127 207	0,44%
Várpalotai fiók	38 514	38 255	0,13%
WP	1 337 022	1 368 488	4,69%
Jost	2 304 250	2 284 442	7,82%
Dévai Center	3 523 539	3 481 558	11,92%
BAT Log. Raktárk.	1 097 799	1 065 243	3,65%
MBC	2 117 004	1 960 048	6,71%
Nagykanizsai fiók	143 722	139 959	0,48%
Dana Csarnok	2 496 506	2 536 990	8,69%
Kőrösi Cs. úti fiók	105 835	67 180	0,23%
Ajkai fiók	107 713	100 459	0,34%
Érdi fiók	114 289	111 345	0,38%
Üllői úti fiók	91 744	87 397	0,30%
BCW	1 896 255	1 874 829	6,42%
Dana II.	1 117 212	1 106 920	3,79%
Terrapark	1 335 144	1 280 158	4,38%
Szinvapark	5 340 888	5 218 294	17,87%
Rózsakert	5 341 859	5 281 462	18,09%
Opel Oster	172 216	0	0,00%

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Értékpapírok	0	3 133 076	10,73%
D171025	0	199 681	0,68%
MÁK2017A	0	799 319	2,74%
MÁK2017B	0	2 134 076	7,31%
Ingtankészletek	244	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	244	0	0,00%
Követelések	52 742	735 010	2,52%
Aktív időbeli elhatárolás	124 760	122 276	0,42%
Származtatott ügyletek ért. kül.	0	16 215	0,06%
Hitelek	-23 358 752	-21 808 441	-74,68%
RBI hitel (EUR/HUF)	-23 358 752	-21 808 441	-74,68%
Egyéb kötelezettségek	-494 589	-683 560	-2,34%
Passzív időbeli elhatárolás	-169 438	-747 263	-2,56%
Összesen	23 259 158	29 201 780	100,00%

Budapest, 2017. április 26.



Bálint Attila



Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében

3. sz. melléklet

Cash-flow (adatok Ft-ban)

	2015. december 31.	2016. december 31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	195 900	-436 195
1. Tárgyevi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	2 452 046	-3 048 244
2. Elszámolt amortizáció +	2 415 795	2 423 219
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	-56 065	-168 194
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-15 819 446	-17 437 702
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	15 819 446	17 437 702
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-794 133	3 129 179
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	131 020	-513 830
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	824 893	-3 027 605
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	46 834	188 971
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	92 718	2 484
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-13 116	577 825
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)	4 658 732	889 826
14. Ingatlanok beszerzése -	-265 611	-315 548
15. Ingatlanok eladása +	0	250 430
16. Befolyt bérleti díjak +	4 130 210	4 084 123
17. Értékpapírok beszerzése -	-3 500 824	-3 129 179
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	4 294 957	0
19. Kapott hozamok +	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)	-5 623 295	1 738 176
20. Befektetési jegy kibocsátás +	0	3 958 603
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	-1 849 951	-86 615
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hítel, illetve kölcsön felvétele +	-3 406 898	-1 550 311
25. Hítel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-366 446	-583 501
IV. Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) ±	-768 663	2 191 807

Budapest, 2017. április 26.



Bálint Átilla



Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében

II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes):				0	0	0
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt				0	0	0
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetelt (összes):				0	0	0
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes):				0	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 bevezetelt (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.	Jelzóléglevelek (összes):				0	0	0
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetelt (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 bevezetelt (összes):				0	0	0
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes):				0	0	0
II/4.6.	Kárpótlási jegy (összes):						0
II/5	Inagatlanok (összes)					Összeg/Érték (e Ft)	%
II/5.1	Inagatlanok					45 421 078	85,07
	Név	Típus	Cím	Hrsz			
	BAT PÉCS EUR	Logisztikai ingatlan	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2		1 065 244	2,00
	BCW IRODAHÁZ EUR	Irodaingatlan	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.	4568/165		1 874 829	3,51
	BUDAPEST NISSAN EUR	Vegyés hasznosítású ingatlan	1095 Budapest, Máriássy u. 5.	38025/9/A/1, 38025/9/A/2		663 094	1,24
	DANA 1. EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70		2 536 990	4,75
	DANA 2 EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72		1 106 920	2,07
	DÉVAI CENTER EUR	Irodaingatlan	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213		3 481 558	6,52
	DUNAÚJVÁROS EUR	Kereskedelmi ingatlan	2400 Dunaújváros, Vasmű u. 39.	139/2/A/9, 139/2/A/10		113 523	0,21
	ELECTROLUX	Vegyés hasznosítású ingatlan	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	30361		591 249	1,11
	HONDA EUR	Vegyés hasznosítású ingatlan	2040 Budaörs, Törökbálini út. 23.	4111/14		142 758	0,27
	JOST EUR	Ipari ingatlan	8200 Veszprém, Hangar u. 1.	1948/7		2 284 442	4,28
	KECSKEMÉT EUR	Kereskedelmi ingatlan	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.	17/41/A/11		411 479	0,77
	MBC IRODAHÁZ EUR	Irodaingatlan	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969		1 960 048	3,67
	NAGYKANIZSA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey u. 4-6. fszt.	1210/A/1		139 959	0,26
	OBI SZOLNOK EUR	Kereskedelmi ingatlan	5000 Szolnok, Felső Szandai rt 2.	19605/12		1 789 298	3,35
	PARKWAY EUR	Irodaingatlan	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-60.	38462/0/A/1-22		12 502 070	23,42
	RB ÉRD EUR	Kereskedelmi ingatlan	2030 Érd, Budai u. 22.	22552/32/A/11		111 345	0,21
	RB KOMÁROMI EUR	Kereskedelmi ingatlan	2900 Komárom, Mártírok útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37		58 783	0,11
	RBH SZENTES EUR	Kereskedelmi ingatlan	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.	5262/4/A/1, 5262/4/A/2		127 207	0,24
	RBH AJKA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. fszt.	1327/A/59		100 459	0,19
	RBH ANDRÁSSY EUR	Kereskedelmi ingatlan	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5		369 181	0,69
	RBH BALASSAGYARMAT EUR	Kereskedelmi ingatlan	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17. fszt.	1585/A/3		44 476	0,08
	RBH CÉLDÖMÖLK	Kereskedelmi ingatlan	9500 Családalmok, Koplik Odó u. 1/A	546/B/3		41 677	0,08
	RBH DEBRECEN	Kereskedelmi ingatlan	4200 Debrecen, II. ker. Bem tér 14.	21070/A/37, 21070/A/72		168 262	0,32
	RBH DOMBÓVÁR	Kereskedelmi ingatlan	7200 Dombóvár Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4, 90/5/A/1		50 386	0,09
	RBH GYÖNGYÖS EUR	Kereskedelmi ingatlan	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1		109 168	0,20
	RBH KÖBÁNYA EUR	Kereskedelmi ingatlan	1102 Budapest, Kőrösi Csoma u. 6./A fszt.	39031/10/A/2		67 180	0,13
	RBH Lőrinc EUR	Kereskedelmi ingatlan	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848		87 397	0,16
	RBH VÁRPALOTA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4		38 255	0,07
	RÓZSAKERT EUR	Kereskedelmi ingatlan	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1-7, 12583/10/A/5-7, 12583/10/A/10		5 281 460	9,89
	SPAR SZOLNOK EUR	Kereskedelmi ingatlan	5000 Szolnok, Széchenyi krt. 2.	8902/1		235 442	0,44
	SZINVPARK EUR	Kereskedelmi ingatlan	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	657/1/125, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6		5 218 294	9,77
	TERRAPARK 1 EUR	Irodaingatlan	2040 Budaörs, Puskás Tivadar u.	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108		1 280 157	2,40
	WESTPOINT EUR	Irodaingatlan	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2		1 368 488	2,56
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):				0	51	0
		RAIA HUF [50A011] Folyószámla felhalmozott kamat				51	0

II/7.	Származtatott ügyletek értékelési költségszáma:			0	16 215	0,03
	EUR170222FWD					
	EUR170222FWD				-223	0
	EUR170222FWD				1 133	0
	EUR170222FWD				-188	0
	EUR170222FWD				-31	0
	EUR170222FWD				-195	0
	EUR170222FWD				-45	0
	EUR170222FWD				-46	0
	EUR170222FWD				283	0
	EUR170222FWD				3	0
	EUR170222FWD				80	0
	EUR170222FWD				209	0
	EUR170222FWD				16	0
	EUR170222FWD				4	0
	EUR170222FWD				676	0
	EUR170222FWD				260	0
	EUR170222FWD				176	0
	EUR170222FWD				115	0
	EUR170222FWD				692	0
	EUR170222FWD				367	0
	EUR170322FWD				303	0
	EUR170322FWD				11 992	0,02
	EUR170322FWD				333	0
	EUR170322FWD				446	0
	EUR170322FWD				75	0
	EUR170419FWD				-258	0
	EUR170419FWD				-1 057	0
	EUR170419FWD				-314	0
	EUR170419FWD				117	0
	EUR170419FWD				121	0
	EUR170419FWD				22	0
	EUR170419FWD				1 067	0
	EUR170419FWD				451	0
	EUR170419FWD				-231	0
	EUR170419FWD				181	0
	EUR170419FWD				259	0
Eszközök összesen:					53 390 651	100

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

Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

	Beszámoló	Portfóió jel./ NEE	Differencia
Bérleti szerződésből adódó követelések, amelyek a NEE-ben ÁFA nélküli, a beszámolóban ÁFÁ-val növelten kerültek kimutatásra, illetve a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérlési díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	757 170	21 084	736 086
Követelésbehajtó cég tévesen levonta az összeget, amely a nettó eszközértékben nem került bemutatásra	0	0	0
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási keretként, várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-129 633	129 633
A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-175 279	175 279
Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásokból eredő nettó követelés, amely a többérféls ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérlőtől várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni elszámolásokból erednek, amelyet a NEE nem tartalmaz.	-351 636	173 677	-525 313
ÁFA követelés/kötelezettség A nettó eszközértékben csak a pénzügyileg rendezett vevő/ szállító tételek áfa tartalma szerepel, míg a számviteli beszámolóban az áfa teljesítési eiven kerül bemutatásra. Az Üzemeltető által kiszámlázott, de még el nem számlolt üzemeltetési költséghez kapcsolódó áfa a NEE-ben nincs benne. Elhatárolásként, követelésként a NEE-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérlési díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.	-285 175	-64 352	-220 823
Az évek között áthúzódó ingatlan értékesítések miatt vevőtől kapott EUR előleget és annak év végi átértékelését a számviteli beszámoló tartalmazza, a nettó eszközérték viszont csak az ingatlanok kikerülésekor fogja.	0	0	0
Szállítói kötelezettségek A beszámolóban a nyitott szállítók soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban a pénzügyileg még nem rendezett várható kötelezettségek szerepelnek. A beszámolóban szállítói kötelezettségként szerepel minden olyan számla, ami a beszámoló elkészítéséig 2017-ben érkezett, míg a NEE kimutatásban csak 2016.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbséget okoz, hogy a NEE kimutatásban ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség tétel, ami egyéb ok (pl. továbbszámlázás) miatt függő tételként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (tehát a beszámolóban nem szerepel nyitott szállítóként).	-314 648	-408 701	94 053
90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap. 90 napon túli követelés értékvesztése A követelések értékvesztését a beszámolóban az ÁFÁ-val növelt értékre számítjuk, a NEE kimutatásban pedig a nettó összegre.	-22 338	-22 341	3

Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

	Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
Kaució A bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamata közötti eltérés a fordulónap és a NEE publikálása között eltelt időszak miatt.	-355 982	-355 982	0
Építményadó követelés/kötelezettség	0	0	0
Hitel kötelezettség Az eltérés a hitelkamatok 2017. január 2-i NEE kalkulálásából fakad.	-21 809 659	-21 812 095	2 436
Fordult szállítók A beszámolóban a követelés soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban nem.	178	0	178
Fordult vevők A beszámolóban a kötelezettség soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban nem.	0	0	0
Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél	-22 382 090	-22 773 622	391 532

Budapest, 2017. április 26.



Bólint Atilia



Váradi Zoltán

Az Alap képviseletében

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

Ingatlan	ACDE							RIF		
	Telek	Felépítmény	Beruházás	Ösz. bekerülési érték:	Kum.É.cs 2015	Kum.É.cs 2016	É.cs 2016	K.sz.É.	Ingatlan ért. 2016.12.31	Ért. kül.
Máriássy u. (Nissan)	280 500 000	828 446 468	993 650	1 109 940 118	-533 863 691	-575 304 978	-41 441 285	534 635 142	663 094 640	128 459 498
Szolnok, Fogoly u.	60 282 000	181 324 500	0	241 606 500	-119 142 810	-128 209 035	-9 066 225	113 397 465	235 442 140	122 044 675
Budaörs (Honda)	77 559 648	231 823 915	0	309 383 563	-135 838 461	-147 428 648	-11 591 197	161 953 915	142 758 180	-19 195 735
Debreceni fiók	0	337 896 001	0	337 896 001	-135 158 400	-152 053 200	-16 894 800	185 842 801	168 261 820	-17 580 981
Könyves Kálmán Krt. (PW)	1 422 789 402	14 614 346 435	23 401 218	16 060 537 055	-5 024 361 128	-5 755 689 325	-731 328 196	10 304 847 730	12 502 070 938	2 197 223 208
Dombóvári fiók	0	93 484 000	0	93 484 000	-37 738 363	-42 413 563	-4 674 200	51 070 437	50 385 240	-685 197
Komáromi fiók	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	-16 796 692	-18 730 698	-1 934 004	24 247 160	58 782 780	34 535 620
Beassgyarmati fiók	1 929 305	46 128 071	0	48 057 376	-27 851 641	-29 958 045	-2 306 404	18 099 331	44 475 860	26 376 529
Gyöngyösi fiók	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	-34 228 987	-37 134 997	-2 906 010	27 443 003	109 168 020	81 725 017
Electrolux (Erzsébet királyné)	56 409 202	558 765 384	0	615 174 586	-309 068 551	-337 007 820	-27 938 269	278 166 766	591 249 020	313 082 254
Kecskeméti fiók	36 488 700	324 302 300	0	360 791 000	-185 891 890	-202 107 005	-16 215 115	158 683 995	411 479 460	252 795 465
OBÍ Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 142 328 450	0	1 347 331 450	-637 175 834	-694 292 257	-57 116 423	653 039 193	1 789 298 060	1 136 258 867
Dunaujvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-40 070 672	-43 270 170	-3 199 498	20 719 796	49 586 541	28 866 745
Dunaujvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-37 810 381	-40 829 891	-3 019 510	19 560 305	63 935 759	44 375 454
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-101 717 889	-109 829 519	-8 111 650	52 403 481	369 180 740	316 777 259
Celldömöki fiók	0	84 768 000	0	84 768 000	-34 278 786	-38 517 186	-4 238 400	46 250 814	41 676 680	-4 574 134
Szentesi fiók	0	168 150 000	2 156 453	170 306 453	-84 594 741	-93 002 536	-8 407 795	77 303 917	127 207 180	49 903 263
Várpalotai fiók	0	57 330 541	0	57 330 541	-32 532 987	-35 389 514	-2 866 527	21 931 027	38 255 460	16 324 433
WP	160 144 635	1 577 081 252	65 729 008	1 802 954 895	-811 085 211	-891 026 853	-79 941 642	911 928 042	1 368 488 000	456 559 958
Jost	104 045 598	1 812 649 919	0	1 916 695 517	-924 857 927	-1 015 480 425	-90 632 498	901 205 092	2 284 441 900	1 383 236 808
Dévai Center	289 995 458	3 007 371 103	71 760 126	3 369 126 687	-1 484 748 802	-1 635 574 199	-150 825 397	1 733 552 488	3 481 557 880	1 748 005 392
BAT Log. Raktárk.	162 628 045	1 472 313 267	3 147 800	1 638 089 112	-769 044 232	-842 765 683	-73 721 451	795 323 429	1 065 243 500	269 920 071
MBC	227 353 875	2 272 784 901	14 017 815	2 514 156 591	-1 115 477 133	-1 229 241 640	-113 764 507	1 284 914 951	1 960 048 040	675 133 089
Nagykanizsai fiók	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-50 215 717	-54 855 352	-4 639 635	48 247 648	139 959 000	91 711 352
Dana Csarnok	312 651 565	2 092 844 377	0	2 405 495 942	-946 093 856	-1 171 436 237	-225 342 379	1 234 059 705	2 536 990 140	1 302 930 435
Kőrösi Cs. úti fiók	16 117 750	73 709 750	0	89 827 500	-37 407 456	-41 092 944	-3 685 488	48 734 556	67 180 320	18 445 764
Ajkai fiók	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-49 712 137	-54 656 006	-4 943 869	55 207 744	100 459 460	45 251 716
Érdi fiók	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-48 949 415	-54 120 815	-5 171 200	63 639 385	111 345 160	47 705 775
Üllői úti fiók	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-50 724 756	-56 143 116	-5 418 360	64 264 884	87 396 620	23 131 736
BCW	230 190 164	2 327 209 585	8 806 176	2 566 205 925	-1 076 423 718	-1 192 972 628	-116 548 912	1 373 233 297	1 874 828 560	501 595 263
Dana II.	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	-413 861 196	-338 980 519	74 880 677	750 505 424	1 106 920 180	356 414 756
Terrapark	370 319 406	3 568 749 255	33 845 266	3 972 913 927	-1 576 784 839	-1 756 066 876	-179 281 837	2 216 847 251	1 280 158 321	-936 688 930
Színvaporpark	142 800 000	4 605 519 052	45 672 460	4 793 991 512	-2 602 031 458	-2 832 711 689	-230 680 231	1 961 279 823	5 218 293 560	3 257 013 737
Rózsakert	0	4 913 974 953	46 018 001	4 959 992 954	-2 801 188 516	-3 047 467 989	-246 279 473	1 912 524 965	5 281 461 723	3 368 936 758
Összesen	4 388 733 090	48 096 565 853	315 547 973	52 800 846 916	-22 286 530 244	-24 695 781 954	-2 409 251 710	28 105 064 962	45 421 080 882	17 316 015 920

Budapest, 2017. április 26.


 Bálint Anna

 Váradi Zoltán
 Az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Üzleti jelentése a 2016. évi üzleti évről

Piaci környezet

A hazai pénz- és állampapírpiac

A hazai állampapírpiac 2016-ban is folytatta az elmúlt években tapasztalt jó teljesítményét, bár az utolsó néhány hónapban már a javuló tendencia meginogni látszott. Ahogy az elmúlt években már megszokhattuk, ebben az esztendőben is segítettek a hazai eszközök megítélésén a fejlett gazdaságok jegybankjainak laza monetáris politikái. A támogató nemzetközi környezetben a hazai jegybank sem kényszerült a saját monetáris politikájának szigorítására, sőt az év során további lazítást jelentő intézkedésekről döntött. Igaz, az év során nem is lett volna indokolt a szigorítás, hiszen a hazai inflációs számok a teljes év során meg sem közelítették a jegybank célszámát.

A Magyar Nemzeti Bank az év során meghozott intézkedései közül kiemelhetjük, hogy 2016. márciusában ismét elkezdte mérsékelni az irányadó kamatot, amely végül az első félév végére az 1,35%-os év eleji szintről 0,90%-ra mérséklődött. Ráadásul 2016-tól közepétől, az irányadó kamat már nem a kéthetes instrumentum kamatmértékét mutatja, hanem az MNB 3 hónapos betétjének a kamataát ismerteti, amelyet ráadásul az MNB az év második felében már csak korlátozottan tett elérhetővé a kereskedelmi bankok számára. A heti rendszerességgel meghirdetett tendereket havira módosították, és az abban elhelyezhető összeget felülről korlátossá tették. A cél az intézkedésekkel, hogy a kereskedelmi banki likviditást az állampapírpiacra tereljék. Az MNB ezt a célt nem csak a fentiekkel próbálta az elérni, hanem az 1 napos instrumentumának mind a betéti-, mind a hitelkamatlábának a csökkentésével is. Az egy napos kamatfolyosó betéti lába már negatív értéket vett fel 2016-ban.

Az MNB 2016-os év során alkalmazott monetáris lazító lépései mellett a hazai állampapír árfolyamokra támogatóan hatott az is, hogy az év során mindhárom nagy nemzetközi hitelminősítő visszaemelte hazánk adóbsbesorolását a befektetésre ajánlott kategóriába. A régóta várt lépések nem okoztak nagy hullámokat a piacon, hiszen azokra a piaci szereplők már régóta kész tényként tekintettek. A felminősítést lehetővé tevő érvek közül a hitelminősítők kiemelték a már hosszú ideje fennálló fizetési mérleg többletet, és a folyamatosan csökkenő külső eladósodottságot. Az érvek között megjelent továbbá a folyamatosan jó költségvetési hiányszámok, a lassan, de csökkenő államadósság-ráta, a gazdaság magas finanszírozási képessége és a piacbarátabbá váló gazdaságpolitika (itt elsősorban a bankadó csökkentésre kell gondolni) is.

A teljes év során a magyar állampapírok elvárt hozamait összekötő hozamgörbe lefelé mozdult el, ami azt jelenti, hogy a 10 éves lejáratig az elvárt hozamok minden futamidő esetén mérséklődtek, így a magyar állam által kibocsátott kötvények árfolyamai tovább javultak. Ezt reprezentálja az átlagos teljesítményeket bemutató állampapír indexek 2016-os pozitív teljesítményei is.

	Időszaki változás			Értéke a negyedév végén	
	MAX	MAXC	RMAX	EUR HUF	Alapkamat
2016. Q1	3,92%	3,70%	0,22%	314,16	1,20%
2016. Q2	-0,53%	-0,47%	0,24%	316,16	0,90%
2016. Q3	2,50%	2,32%	0,36%	309,15	0,90%
2016. Q4	0,72%	0,73%	0,41%	311,02	0,90%
2016. évi változás	6,73%	6,39%	1,22%		

forrás: MNB, Bloomberg

A nemzetközi kötvénypiac

A nemzetközi kötvénypiacok 2016-os éves teljesítményében (ahogy mindig) érdemes külön választani a legbiztonságosabbnak tekintett fejlett államok kötvénypiacait (Core piacok - USA, Németország, Japán, Franciaország, Egyesült Királyság) és a többi fejlett, illetve a fejlődő országok kötvénypiacait.

Nagy általánosságban elmondható, hogy a Core piacok közül ahol fenntartották a laza monetáris kondíciókat és annak fenntartásáról szóló kommunikációt, ott javultak az elvárt hozamok, ilyen volt Németország, Franciaország, Japán, Egyesült Királyság, míg ahol a jegybank már a szigorítás megkezdéséről beszélt egész évben (USA), ott már emelkedés volt tapasztalható az év eleji és az év végi elvart

hozamértékek viszonylatában. A többi fejlett európai piacon már korántsem volt ilyen egyértelmű helyzet, hiszen mind az olaszok, mind a portugálok esetében inkább hozamemelkedés, azaz árfolyamesés volt tapasztalható, míg a spanyolok esetében szintén javulást lehetett regisztrálni az év során.

A core piacok eltérő teljesítményeit magyarázza, hogy a szereplők erősen figyelték a nagyobb jegybankok lépéseit, amelyek inkább általános kötvénypiaci optimizmust okoztak, hiszen a különböző monetáris lazítást jelentő intézkedések növelték a kötvények keresletét, ezáltal azok árfolyamait is. A nagyobb jegybankok fontosabb lépései közül érdemes kiemelni, hogy az Európai Központi Bank (EKB) 0,0%-ra csökkentette az irányadó kamatot, illetve a nála elhelyezett betétekre vonatkozó kamatot -0,40%-ra mérsékelte. Az első félév során még emelte a likviditásbőséget okozó kötvényvásárlási programjának (QE-nek) keretösszegét, és bővítette a vásárolható eszközök körét. Az EKB-nak így 2016 áprilisától már nem csak államkötvények vásárlására van lehetősége, hanem jó minőségű vállalati papírokat is vásárolhat. Sőt, 2016 decemberében a program meghosszabbításáról döntött, igaz a kötvények vásárlásra fordított összeget csökkentették, de egyéb szabályok átirásával még tovább bővítették a vásárolható papírok körét.

A másik fontos esemény, hogy a japán jegybank is bevezette a negatív kamatot a kereskedelmi bankok által nála elhelyezett, a kötelező tartalékon felül elhelyezett betétekre, és tovább folytatta az expanzív monetáris politikáját, amelyet a japán kormányzat fiskális lépésekkel tervez kiegészíteni a jövőben.

Az amerikai jegybanknak számító rendszer, a FED, szembe menve a többi jegybankkal, folyamatosan azt kommunikálta az év során, hogy elképzelhető a monetáris feltételrendszer szigorításának folytatása, azaz egy újabb kamatemelés. Azonban a szigorítás decemberig nem következett be, amikor viszont 25 bázisponttal emelték meg az irányadó kamatsávot. A 2015-ben még négy kamatemelést prognosztizált az amerikai jegybanknak számító rendszer, amelyből csupán egy valósult meg. Az amerikai hozamgörbe 2016-os emelkedését (azaz mindegyik futamidejű papír esetén emelkedő hozamokat regisztrálhattunk az év elejéhez képest) a szigorodó monetáris politika, és az év végi meglepetésszerű Trump győzelem okozhatta.

A fejlődő piacokon inkább a helyi ügyek irányították az elvárt hozamok változását. A lengyeleknél a politikai irányváltást, azaz a kevésbé piacbarát kormányzat tevékenységét követte hozamemelkedés, hiszen a gazdasági adataikban jelentős változás nem volt tapasztalható, ráadásul a közép-kelet európai régióban sem volt általános a gyengülő tendencia. A fejlődő gazdaságok piaci közül még a törököt érdemes megemlíteni, ahol szintén a politikai viharok vitték feljebb az elvárt hozamokat.

A hazai ingatlanpiac

A 2016-os év ingatlanpiaci folyamatai

2016-ban tovább folytatódott a piac élénkülése. A teljes befektetési volumen 1,672 milliárd euró volt, amely több mint kétszerese a 2015-ös 806 millió eurós értéknek, és nem sokkal marad el a mindenkor legmagasabb 2007-es értéktől (1,932 milliárd euró). Az év során olyan ikonikus épületek adásvételét zárták le, mint például a Mammut bevásárlóközpont, a Millennium Towers irodaház komplexum és a Váci 1 bevásárlóközpont és irodaház.

A befektetési volumen tekintetében ismét az iroda szektor könyvelhette el a legmagasabb volument, 2016-ban a teljes kereslet 54%-a történt ebben a szegmensben. Ezt követi a kiskereskedelmi ingatlan szektor, amely csaknem 394 millió euró befektetett összeget ért el, amely 24%-os részarány a teljes volumenből. Az ipari ingatlanok piacán 257,8 millió euró értékben történt befektetés (15%), míg a maradék 7%-on telkek, lakóingatlanok és hotelek osztoznak.

A teljes budapesti irodapiaci állomány a 2016-ban átadott 96 300 négyzetméterrel 3 360 100 négyzetméterre bővült. A legnagyobb irodaállományt továbbra is a Váci út irodafolyosó kínálja, a teljes terület 24%-a található itt. A fejlesztések is ide koncentráálódtak továbbra is, az átadott területek több, mint 65%-a ezen az alpiacon helyezkedik el. A kereslet 467 110 négyzetmétert tett ki 2016-ban Budapesten, amely bár elmarad a minden eddigi adatot felülmúló 2015-ös évtől (538 000 négyzetméter), de a 2. legmagasabb éves érték. Az üresedési ráta 2016 végére soha nem látott szintre csökkent, 9,5%-on állt. Ez az első alkalom a budapesti irodapiacon, hogy az irodaterületek kihasználatlansága 10% alá csökkent.

Köszönhetően a magas keresletnek és a csak korlátozott mennyiségben megjelenő új irodaterületeknek, a bérleti díjak emelkedését figyelhetjük meg 2016 folyamán. A bérleti kedvezmények is csökkenő tendenciát mutatnak, tovább növelve az effektív bérleti díjakat. A legdrágább alpiac továbbra is a CBD, ahol a bérleti díjak elérhetik a 22 €/m²/hó árat is, míg az átlagos „A” kategóriás irányár 13,5-14,5 €/m²/hó körül alakul.

A teljes budapesti modern spekulatív ipari ingatlanállomány 5 épülettel, 76 010 négyzetméterrel bővült 2016-ban, és elérte az 1 934 940 négyzetmétert. Az átadott épületek többsége már az átadás előtt jelentős előbérleti szerződésekkel rendelkezett, így a kínálat nem tudta kielégíteni a folyamatosan bővülő keresletet. A teljes bérlői kereslet 428 360 négyzetmétert tett ki, amely minden korábban mért adatot felülmúl. A kereslet 2016-ban 21%-kal növekedett éves alapon, míg 11%-kal múlta felül a korábbi rekord 2014-es évit.

Az üresedési ráta a tavalyi év végére 8,1%-ra csökkent a budapesti ipari ingatlanok piacán, amely soha nem látott alacsony kihasználatlanságot jelent. Amennyiben a teljes ipari ingatlan piacot a logisztikai parkok raktárterületére szűkítjük, a kihasználatlanság még alacsonyabb, 6,5%. 2016 folyamán enyhe növekedést figyeltünk meg a budapesti piacon, jelenleg 3,6 €/m²/hó bérlési díjat tartunk nyilván. A bérbeadók alkupozíciója erősödött, így a bérlői kedvezmények csökkenése is a bérlési díjak növekedése felé lökte a piacot.

2013 óta nem történt nagy területű bevásárlóközpont átadás Magyarországon, annak ellenére, hogy az utóbbi időben már komoly kereslet mutatkozik új, modern kiskereskedelmi területekre, jelentős kereslet aktivitás volt tapasztalható a prime bevásárló utcákban és bevásárlóközpontokban. Számos kiskereskedő terjeszkedik a magyar piacon (pl.: Decathlon, Inditex, H&M, CCC, Pepco). Összesen 2,2 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan állományt regisztrálunk Magyarországon. Ebből 1,2 millió négyzetméter bevásárlóközpont és 680 000 négyzetméter stípusú mall típusú létesítmény. Budapest uralja a kiskereskedelmi állomány legnagyobb részét, körülbelül 1 millió négyzetmétert tesz ki (az összesítés nem tartalmazza a hipermarketek és az egyéb big box típusú létesítményeket).

A high-street üzletek bérlési díja továbbra is a Váci utcán a legmagasabb, 100 € körüli négyzetméterenkénti árral. Az Andrásy úton ennél jellemzően alacsonyabb, 45 €/m² díjon lehet üzletet bérelni. A top bevásárlóközpontok jó elhelyezkedésű üzlethelyiségei az 55-80 €/m² közötti sávban mozognak, míg a többi fővárosi bevásárlóközpontban 20-45 € díjon lehet jó elhelyezkedésű egységet bérelni. A kereskedelmi parkokban a bérlési díjak Budapesten 7-8 €, vidéken 5-6 € körüli árszinten helyezkednek el.

(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.

Az MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-750/2016. számú határozatában engedélyezte a Raiffeisen Ingatlan Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának módosítását. A befektetési szabályokat érintő (Kezelési szabályzat III. fejezete), az Alapot terhelő díjak és költségek növekedését eredményező (Kezelési szabályzat VIII. fejezete), valamint a befektetési jegyek visszaváltását érintő forgalmazási szabályoknak az elszámolási és a teljesítési időtartam növekedésével járó változásai (Kezelési szabályzat IX. fejezetének 42. pontja) 2016. december 15-től, míg további módosítások 2016 november 15-től léptek életbe.

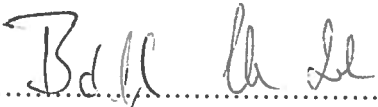
A III. pont változásának lényegi eleme, hogy az Alap stratégiája módosult, így a cél már az ingatlan portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése.

A IX. fejezet lényegi változása, hogy 2016. december 15-től az Alap „A” és „B” sorozata esetén T+1 banki munkanap helyett T+3 banki munkanap elszámolású lett a befektetési jegy visszaváltás. A „D sorozat” az indulásától kezdődően T+3 napos elszámolású a befektetési jegyek visszaváltása esetén, míg a vétele T+1 banki munkanapban lett meghatározva. Az Alap 2016. novemberétől elérhető már az euróval rendelkező befektetők számára is, hiszen a „D” sorozat euróban denominált befektetési lehetőséget kínál.

Az alapok tájékoztatója és kezelési szabályzata megtekinthető az Alapkezelő honlapján (alapok.raiffeisen.hu), a Raiffeisen Bank honlapján (www.raiffeisen.hu), és a Felügyelet által üzemeltetett honlapon (www.kozzetetelek.hu).

A 2016. január 29-én lejáró hitel meghosszabbításra került 2018.január 31-ig.

Budapest, 2017-04-26



.....

Bálint Attila Váradi Zoltán
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.