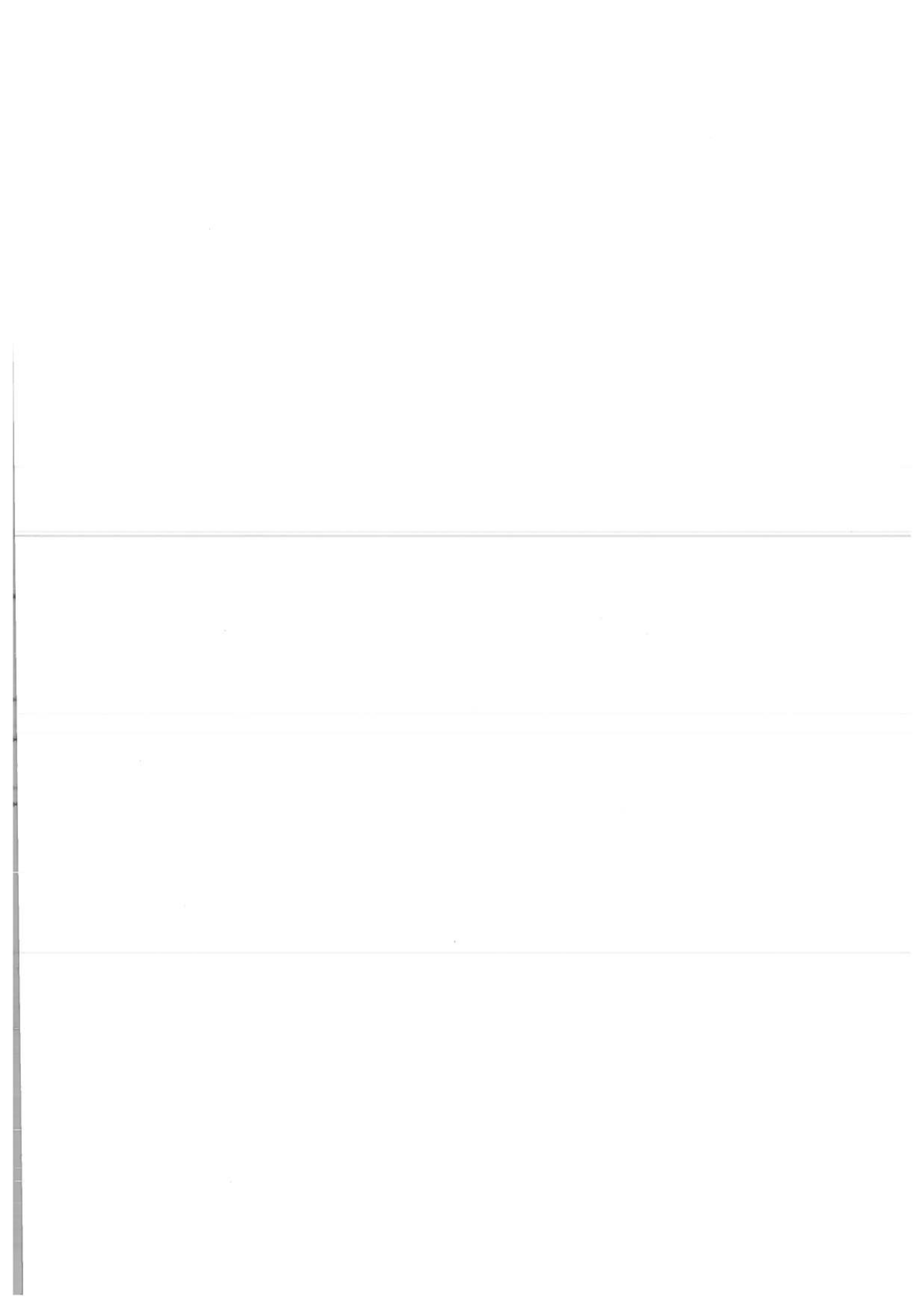




**Független könyvvizsgálói jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2017. december 31-i
éves jelentéséről**





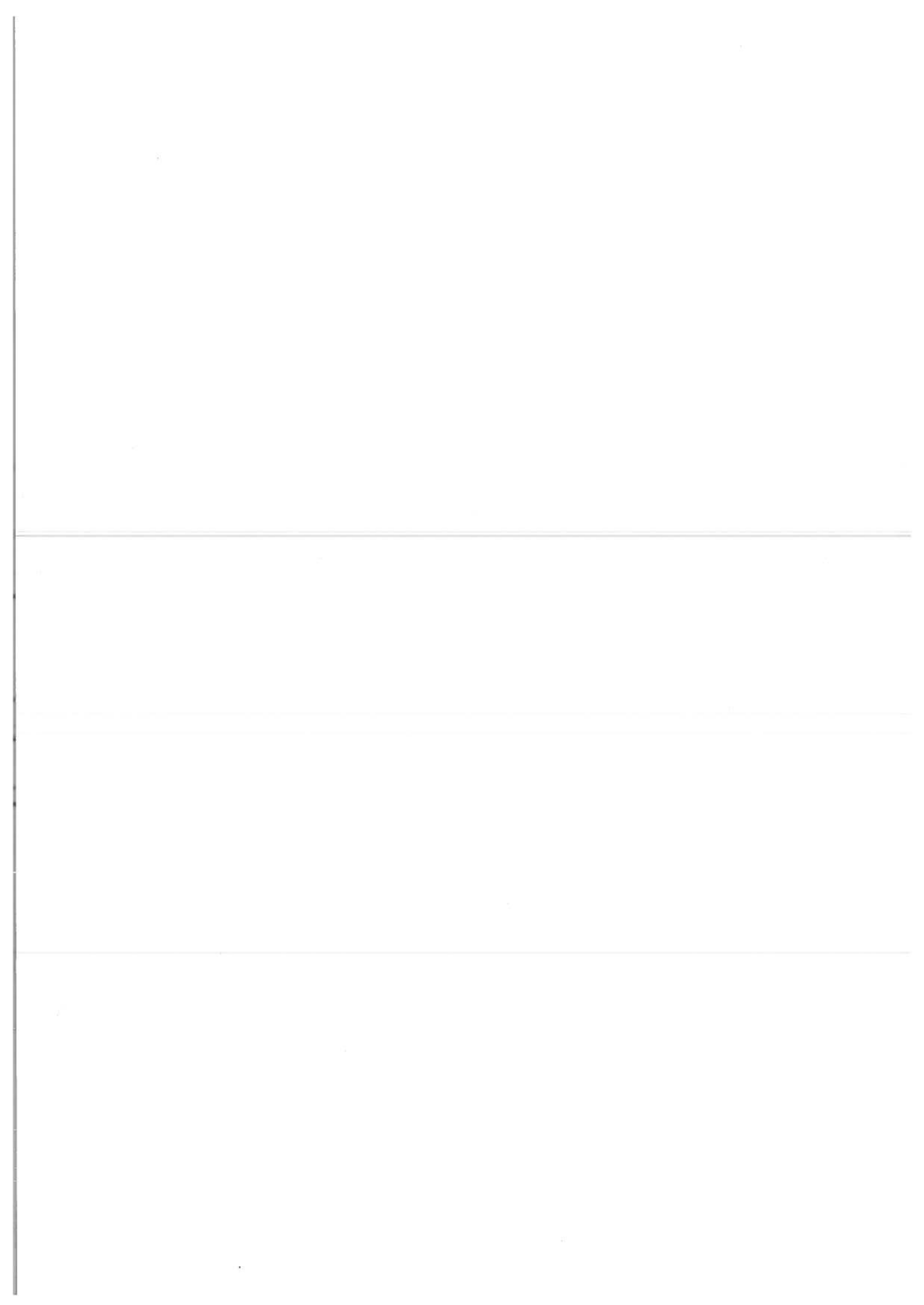


Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves jelentés





Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) 2017. évi éves jelentése I., II., III., IV., V., VI., VII., VIII., XI. található számviteli információknak (továbbiakban „éves jelentésben közölt számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2017. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelősségei” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.-től az éves jelentésben közölt számviteli információk 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

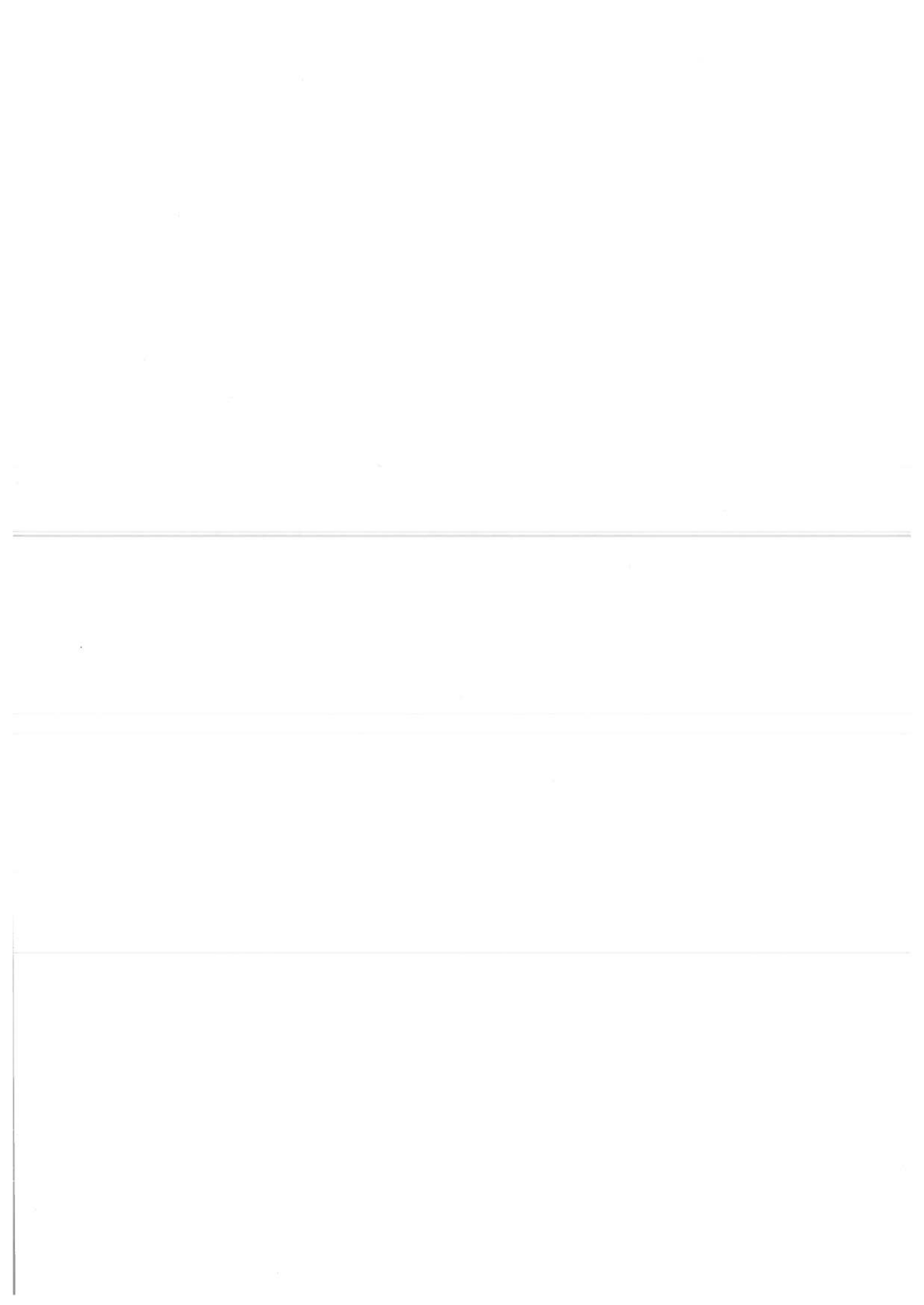
Egyéb információk

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős az egyéb információkért. Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt egyéb nem számviteli információkból állnak, de nem tartalmazzák az éves jelentésben közölt számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket.

A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves jelentésben közölt számviteli információkra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb nem számviteli információkra és azokra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálataival kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak, vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

Raiffeisen Ingatlan Alap - 24 - 2017.12.31.



Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információknak 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.

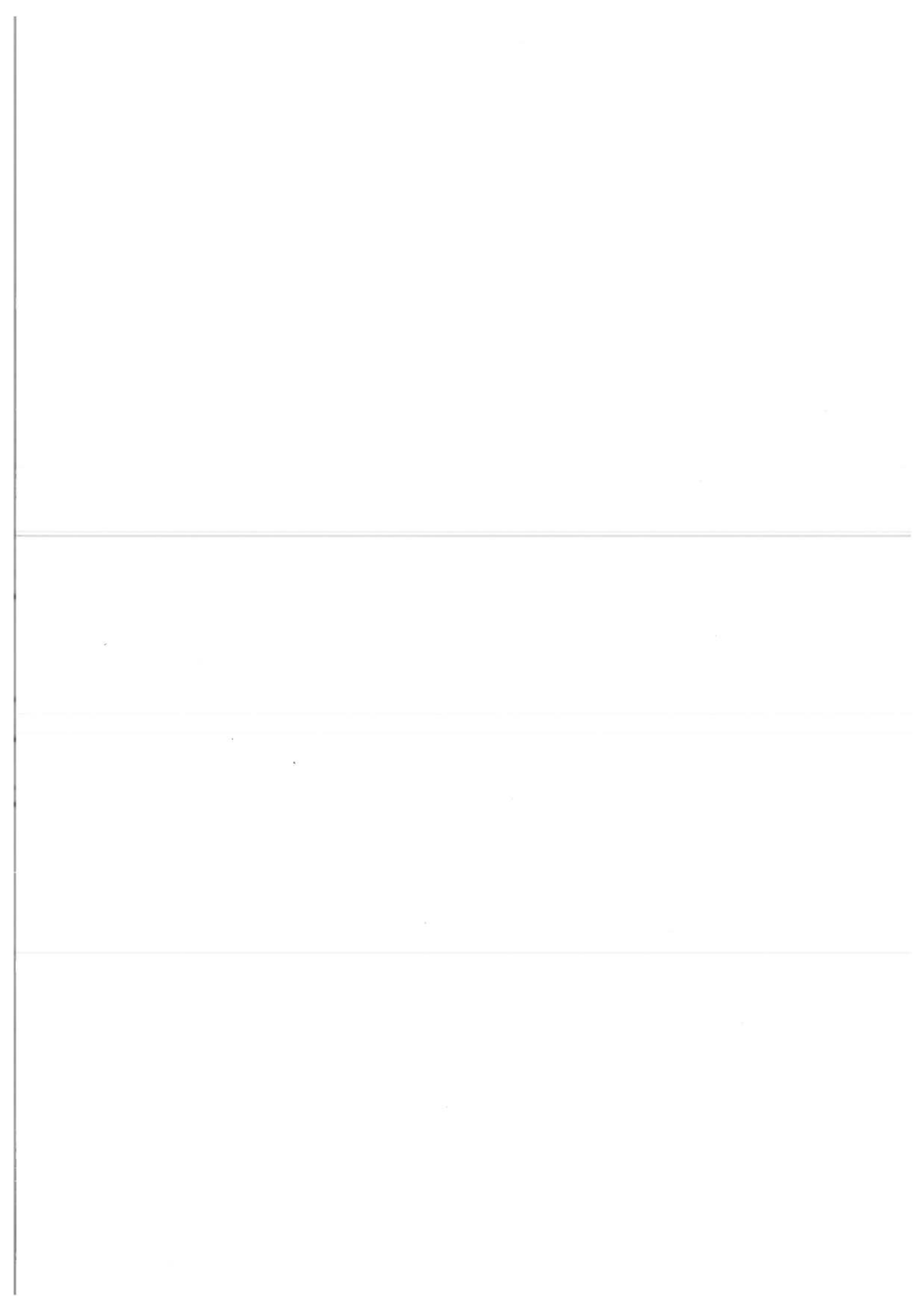
Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelősségei

Célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentés 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 jelentés 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 jelentésben közölt számviteli információk 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 eredőé, 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 jelentésben közölt számviteli információknak a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállítása, 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 hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban 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.

• Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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.

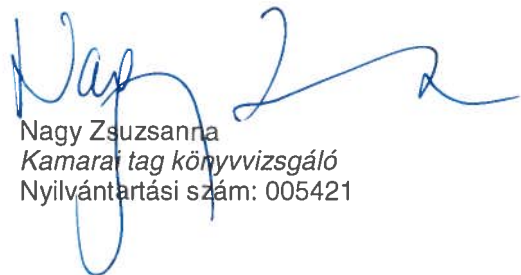
Budapest, 2018. április 27.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202

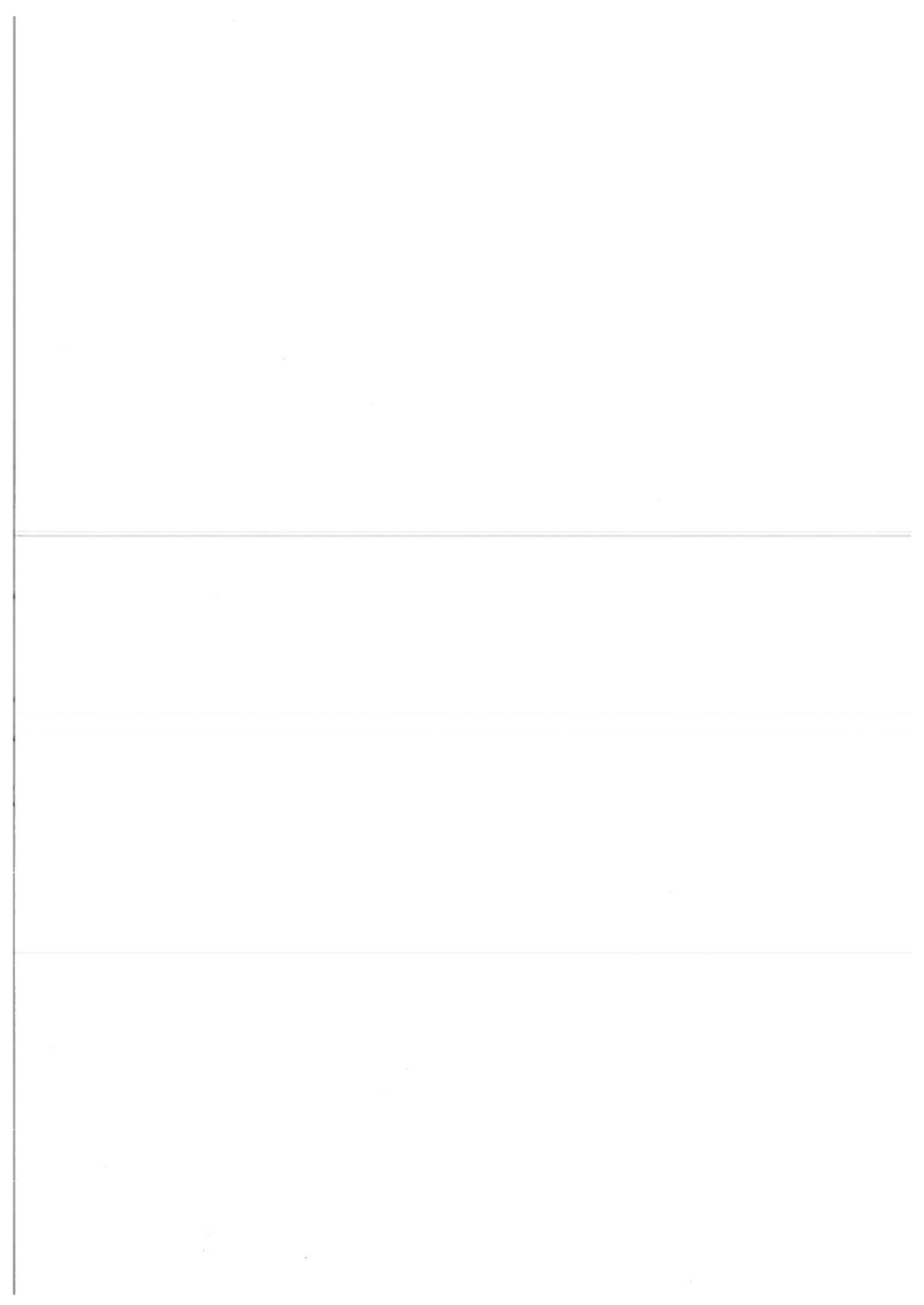


Henye István
Partner



Nagy Zsuzsanna
Kamara tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005421





Raiffeisen Ingatlan Alap
Éves jelentés 2017.

I. A Raiffeisen Ingatlan Alap általános információk

1. Alapadatok

Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
Lajstrom száma:	1211-04
Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Könyvvizsgáló neve:	KPMG Hungária Kft., Nagy Zsuzsanna
Székhelye:	1134 Budapest, Váci út 31.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.
Székhelye:	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
Típusa:	nyilvános nyílt végű ingatlan alap
Elszámolás napja:	Vétel: T+1 nap, Visszaváltás: T+3 nap; kivéve a C sorozat, amely T+1 nap.
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlan alap
Harmonizációja:	ABA
Futamideje:	határozatlan

2. Az Alap stratégiája

A Raiffeisen Ingatlan Alap célja, hogy mérsékelt kockázat felvállalása mellett az Alap portfólióját alkotó ingatlanok üzemeltetése révén – a befektetési politika által lehetővé tett – maximális mértékű tőkenövekményt érjen el. Az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumokat tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. Az alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban és egyéb vidéki településeken valósítja meg. Az alap túlnyomórészt hozamtermelő képességgel rendelkező (bérleti díjbevételű biztosító) ingatlanokat tart. Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig elsősorban likvid eszközökben tartja. Az Alap „A” sorozata magyar forintban denominált, az Alapkezelő a sorozat esetében felmerülő devizakockázatot euró-magyar forint (EUR-HUF) deviza határidős ügyletekkel minimalizálja. A Raiffeisen Ingatlan Alap „B” és „C” sorozata szintén forintos, de a devizakockázatot egyik esetében sincs mérsékelve. Az Alap „D” sorozata euróban, „U” sorozata USA dollárban vásárolható meg, a felmerülő devizakockázatot mindkét esetben aktívan menedzseli.

Az Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása

	Árfolyam változás „A” sorozat	Árfolyam változás „B” sorozat	Árfolyam változás „C” sorozat	Árfolyam változás „D” sorozat	Árfolyam változás „U” sorozat	Árfolyam „U” sorozat	Összesített Nettó eszközérték
2017.12.29	8,02%	1,954891 Ft	6,19%	1,898838 Ft	6,58%	1,905465 Ft	39 590 855 983 Ft
2016.12.31	9,57%	1,809711 Ft	8,27%	1,788103 Ft	8,25%	1,787788 Ft	25 442 839 366 Ft
2015.12.31	5,11%	1,651596 Ft	5,11%	1,651596 Ft	5,11%	1,651596 Ft	22 789 201 486 Ft
2014.12.31	13,69%	1,571258 Ft	13,69%	1,571258 Ft	13,69%	1,571258 Ft	23 483 841 211 Ft
2013.12.31	10,58%	1,382096 Ft	10,58%	1,382096 Ft	10,58%	1,382096 Ft	30 451 538 531 Ft
2012.12.28	0,21%	1,249893 Ft	0,21%	1,249893 Ft	0,21%	1,249893 Ft	36 944 043 059 Ft
2011.12.30	7,99%	1,886446 Ft	7,99%	1,886446 Ft	7,99%	1,886446 Ft	55 759 109 935 Ft
2010.12.31	9,39%	1,746864 Ft	9,39%	1,746864 Ft	9,39%	1,746864 Ft	51 633 370 936 Ft

- Az Alap 2012. június 21-én hozamot fizetett, a kifizetett hozam mértéke befektetési jegyenként 0,6428 forint volt. A táblázatban szereplő 2012. évi hozamadat a kifizetett hozammal korrigált teljesítmény.
- A „D” jelű euro sorozat 2016. november 21-én, az „U” jelű dollár sorozat 2017. szeptember 1-én indult.
- Az árfolyamváltozás százalékos mértéke a befektető által elérhető vagyonnövekedést mutatja be, amennyiben a teljes évben megtartotta befektetését. A fenti hozamok nem jelentenek garanciát a jövőre nézve és nincsenek összefüggésben az alap jövőbeni hozamaival. A közölt hozam adatok nominálisak és az adott napiári évre vonatkoznak. Az adott sorozat indulásának évében a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

II. Vagyonkimutatás

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2017.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				3 134 089 750	10,88
2017/A MÁK	HUF	HU0000402037	750 000 000	799 596 750	2,78
2017/B MÁK	HUF	HU0000402375	2 000 000 000	2 134 812 000	7,41
D171025	HUF	HU0000521281	200 000 000	199 681 000	0,69
Ingtalanok				45 421 080 882	157,65
Banki egyenlegek				2 657 454 907	9,22
Folyószámla - EUR	EUR			152 632 794	0,53
Folyószámla - HUF	HUF			2 504 822 113	8,69
Egyéb eszközök				2 179 840 081	7,57
Határidős ügyletek				19 092 771	0,07
Egyéb követelések				2 160 747 310	7,50
Összes eszköz				53 392 465 620	185,32
Kötelezettségek				-24 581 264 367	-85,32
Egyéb kötelezettségek				-2 766 291 828	-9,60
Határidős ügyletek				-2 877 511	-0,01
Hitel - EUR	EUR			-5 411 748 000	-18,78
Hitel kamamt - EUR	EUR			-744 115	0,00
Hitel - HUF	HUF			-16 396 692 500	-56,91
Hitel kamamt - HUF	HUF			-2 910 413	-0,01
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				1 410 409 306 HUF	
Unitok száma				778 640 308	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,811375 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				3 202 942 HUF	
Unitok száma				1 776 369	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,803084 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				24 231 966 974 HUF	
Unitok száma				13 441 550 749	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,802766 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				10 178 194 EUR	
Unitok száma				9 886 509	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,029503 EUR	

**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE
2018.01.02.**

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				4 994 372 674	12,57
2018/C MÁK	HUF	HU0000402979	801 000 000	821 372 634	2,07
2018/D MÁK	HUF	HU0000402987	153 770 000	153 832 738	0,39
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	1 181 000 000	1 181 309 422	2,97
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	2 860 000 000	2 837 857 880	7,14
Ingatlanok				49 167 156 727	123,77
Banki egyenlegek				3 585 201 982	9,03
Folyószámla - EUR				255 967 443	0,64
Folyószámla - HUF				3 177 897 298	8,00
Folyószámla - USD				151 337 241	0,38
Követelések				151 749 228	0,38
Határidős ügyletek				151 749 228	0,38
Egyéb eszközök				547 129 280	1,38
Egyéb követelések				547 129 280	1,38
Összes eszköz				58 445 609 891	138,11
Kötelezettség				-18 722 362 536	-47,13
Értékpapír ügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek				-487 467 608	-1,23
Egyéb kötelezettségek				-3 452 210 825	-8,69
Határidős ügyletek				-120 185 612	-0,30
Hitel kamamt - EUR				-3 660 322 935	-9,21
Hitel kamamt - HUF				-11 002 175 556	-27,70
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				14 110 757 114 HUF	
Unitok száma				7 215 369 786	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,955653 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				2 075 035 HUF	
Unitok száma				1 093 530	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,897557 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				4 906 793 030 HUF	
Unitok száma				2 576 855 010	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,904179 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				46 578 401 EUR	
Unitok száma				41 883 753	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,112088 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				24 178 181 USD	
Unitok száma				23 349 784	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,035478 USD	

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

Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	778 640 308
2017. évben eladott befektetési jegyek	6 529 618 447
2017. évben visszaváltott befektetési jegyek	92 888 969
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	7 215 369 786
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2018.01.02-án	14 110 757 114
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.01.02-án	1,955653

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	1 776 369
2017. évben eladott befektetési jegyek	-
2017. évben visszaváltott befektetési jegyek	682 839
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	1 093 530
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2018.01.02-án	2 075 035
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.01.02-án	1,897557

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	13 441 550 749
2017. évben eladott befektetési jegyek	2 301 194 261
2017. évben visszaváltott befektetési jegyek	13 165 890 000
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	2 576 855 010
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2018.01.02-án	4 906 793 030
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.01.02-án	1,904179

Befektetési jegyek forgalma (db, EUR)

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	9 886 509
2017. évben eladott befektetési jegyek	32 062 542
2017. évben visszaváltott befektetési jegyek	65 298
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	41 883 753
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2018.01.02-án	46 578 401
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.01.02-án	1,112088

Befektetési jegyek forgalma (db, USD)

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	-
2017. évben eladott befektetési jegyek	23 349 784
2017. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	23 349 784
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2018.01.02-án	24 178 181
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.01.02-án	1,035478

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				0	0,00
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				4 994 372 674	12,57
2018/C MÁK	HUF	HU0000402979	801000000	821 372 634	2,07
2018/D MÁK	HUF	HU0000402987	153770000	153 832 738	0,39
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	1181000000	1 181 309 422	2,97
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	2860000000	2 837 857 880	7,14
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				4 994 372 674	12,57
2018/C MÁK	HUF	HU0000402979	801000000	821 372 634	2,07
2018/D MÁK	HUF	HU0000402987	153770000	153 832 738	0,39
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	1181000000	1 181 309 422	2,97
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	2860000000	2 837 857 880	7,14
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				14 110 757 114	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				2 075 035	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				4 906 793 030	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				46 578 401	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				24 178 181	

Megjegyzés: az egyes értékpapír kategóriák között vannak átfedések, egy értékpapír több kategóriába is tartozhat.

2017-ben az Alap ingatlanokon és látraszóló számlán elhelyezett banki betéteken felül kizárólag a fenti táblázatban feltüntetett egyéb átruházható értékpapírok kategóriába sorolt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba (magyar állampapírokba) fektetett, a kezelési szabályzatban lefektetett befektetési elveknek megfelelően.

Az Alap 2016. november 15-vel megváltoztatta a stratégiáját és befektetési politikáját, így a cél már az ingatlanportfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. A fennálló kamatkörnyezet miatt az Alap 2017-ben bár csökkenő, de így is jelentős ingatlan kitétséggel futott. A likvid eszközök aránya ugyanakkor mindenkor megfelelt a törvényi minimum elvárásoknak (a jogszabályban meghatározott minimum 15%-os likviditási arányt az Alap részben azonnal lehívható hitelkerettel biztosítja).

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2017	Nagyságrend: eFt
Értékesítés nettó árbevétele	5 996 961
Közvetített szolgáltatások értéke	1 566 370
Egyéb értékesítés bevétele	0
Parkolási díjbevétele	118 136
Kapott bérleti díj	4 237 227
Továbbszámlázott építményadó	0
Marketing díjbevétele	50 557
Kezelési díjbevétele	24 671
Készlet értékesítés bevétele	0
Egyéb bevételek	583 862
Értékesített tárgyi eszközök bev.	574 685
Káreseményekkel kapcs. bev.	15
Követelések értékveszt. visszair.	282
Egyéb bevételek	8 880
ELÁBÉ	1 565 925
Pénzügyi műveletek bevételei	501 182
Folyószámla kamat	6 850
Értékpapírok kamata	241 671
Egyéb kapott kamat	0
Árfolyamnyereség	107 742
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	4 186
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	140 733
Pénzügyi műveletek ráfordításai	617 234
Folyószámla kamat	995
Fizetett hitelkamat	330 136
Árfolyamvesztés	83 770
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	130 440
Forward ügyletek vesztesége	71 893
A működési költségek	3 596 830
Nyomtatványok	1
Ingatlan értékbecslési díj	29 925
Mérlegvizsgálat	4 350
Könyvvezetés	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	9 818
Épület egyéb szolgáltatás	85 780
Üzemeltetési díj	311 396
Bérlő közvetítés	9 460
Reklám, hirdetés	44 964
Szakértői díjak, tanácsadás	7 648
Tőzsde	0
Idegen szolgáltatás	726
Egyéb illetékdíjak	88
MNB felügyeleti díj	10 338
Bankforgalmi jutalék	3 112
Keler díj	437
WARP díj	420
LEI kód fenntartási díj	21
Alapkezelő költsége	602 366
Letétkezelő költsége	48 160
Biztosítás	1 662
Ingatlan écs	2 418 958
Egyéb eszközök écs	0

Egyéb ráfordítások	336 187
Értékesített tárgyi eszközök kszé	258 910
Káresemányekkel kapcs. ráf.ok	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	1 426
Követelések elszámolt év-e	0
Leírt követelések	0
Építményadó	320 163
Továbbszámlázott építményadó	-274 220
Önellenőrzési pótlék	9 486
MNB különadó	20 170
Egyéb ráfordítások	252
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	965 829
Felosztott jövedelem	0
Újra befektetett jövedelem	965 829
Értékpapírok értékkülönbözete	29 636
Kötvények	29 636
- kamatokból, osztalékból	19 060
- egyéb	10 576

Tőkeszámla változásai 2017. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Bankbetétek	3 013 386	2 189 022	5,33%
lekööt -	0	0	0,00%
Ingatlanok	45 421 081	45 703 781	111,32%
Máriássy u. (Nissan)	663 095	712 392	1,74%
Debreceni fiók	168 262	166 235	0,40%
Könyves Kálmán Krt. (PW)	12 502 071	12 572 765	30,62%
Dombóvári fiók	50 385	50 243	0,12%
Komáromi fiók	58 783	55 825	0,14%
Balassagyarmati fiók	44 476	44 350	0,11%
Gyöngyösi fiók	109 168	107 929	0,26%
Electrolux (Erzsébet kir.né útja)	591 249	583 063	1,42%
Kecskeméti fiók	411 479	403 182	0,98%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 789 298	1 776 792	4,33%
Dunaújvárosi fiók I.	49 587	38 839	0,09%
Dunaújvárosi fiók II.	63 936	69 400	0,17%
Andrássy úti fiók	369 181	428 613	1,04%
Celldömölki fiók	41 677	41 559	0,10%
Szentesi fiók	127 207	126 537	0,31%
Várpalotai fiók	38 255	38 147	0,09%
WP	1 368 488	1 442 151	3,51%
Jost	2 284 442	2 298 758	5,60%
Dévai Center	3 481 558	3 439 763	8,38%
BAT Log. Raktárk.	1 065 243	1 146 276	2,79%
MBC	1 960 048	1 962 256	4,78%
Nagykanizsai fiók	139 959	136 772	0,33%
Dana Csarnok	2 536 990	2 677 749	6,52%
Kőrösi Cs. úti fiók	67 180	66 990	0,16%
Ajkai fiók	100 459	98 625	0,24%
Érdi fiók	111 345	108 549	0,26%
Üllői úti fiók	87 397	83 738	0,20%
BCW	1 874 829	1 881 619	4,58%
Dana II.	1 106 920	1 165 506	2,84%
Terrapark	1 280 158	1 272 815	3,10%
Szinvapark	5 218 294	5 386 201	13,12%
Rózsakert	5 281 462	5 320 142	12,96%
Szolnok, Fagoly u.	235 442	0	0,00%
Budaörs (Honda)	142 758	0	0,00%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Értékpapírok	3 133 076	8 457 634	20,60%
D171025	199 681	0	0,00%
MÁK2017A	799 319	0	0,00%
MÁK2017B	2 134 076	0	0,00%
2018/C MÁK	0	821 263	2,00%
D180411	0	462 967	1,13%
D180926	0	1 000 075	2,44%
D181121	0	1 512 615	3,68%
D181227	0	487 718	1,19%
2018/D MÁK	0	153 833	0,37%
2019/B MÁK	0	1 181 308	2,88%
2021/A MÁK	0	2 837 855	6,91%
Ingatlankészletek	0	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	0	0	0,00%
Követelések	735 010	717 691	1,75%
Aktív időbeli elhatárolás	122 276	306 853	0,75%
Származtatott ügyletek ért. kül.	16 215	31 564	0,08%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Hitelek	-21 808 441	-14 659 652	-35,71%
RBI hitel	-21 808 441	-14 659 652	-35,71%
Egyéb kötelezettségek	-683 560	-1 111 136	-2,71%
Passzív időbeli elhatárolás	-747 263	-579 934	-1,41%
Összesen	29 201 780	41 055 823	100,00%

VI. Származtatott ügyletek

2017. évi kötött ügyletek

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Eszköz	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2017.01.05	2017.04.19	határidős	EUR170419FWD	eladás	603 596	EUR	deviza
2017.01.05	2017.04.19	határidős	EUR170419FWD	eladás	43 781	EUR	deviza
2017.01.09	2017.04.19	határidős	EUR170419FWD	eladás	520 716	EUR	deviza
2017.01.10	2017.04.19	határidős	EUR170419FWD	eladás	283 177	EUR	deviza
2017.01.16	2017.04.19	határidős	EUR170419FWD	eladás	555 936	EUR	deviza
2017.01.16	2017.04.19	határidős	EUR170419FWD	eladás	54 912	EUR	deviza
2017.01.20	2017.04.19	határidős	EUR170419FWD	eladás	558 603	EUR	deviza
2017.01.27	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	eladás	609 378	EUR	deviza
2017.01.27	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	eladás	128 483	EUR	deviza
2017.02.01	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	eladás	628 113	EUR	deviza
2017.02.08	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	eladás	570 626	EUR	deviza
2017.02.08	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	eladás	214 662	EUR	deviza
2017.02.13	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	eladás	647 379	EUR	deviza
2017.02.15	2017.03.22	határidős	EUR170322FWD	vétel	549 399	EUR	deviza
2017.02.17	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	eladás	1 006 413	EUR	deviza
2017.02.20	2017.02.22	határidős	EUR170222FWD	vétel	3 887 915	EUR	deviza
2017.02.20	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	eladás	3 887 915	EUR	deviza
2017.03.07	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	vétel	975 105	EUR	deviza
2017.03.13	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	eladás	1 211 006	EUR	deviza
2017.03.20	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	eladás	3 319 260	EUR	deviza
2017.03.20	2017.03.22	határidős	EUR170322FWD	vétel	3 319 260	EUR	deviza
2017.04.06	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	vétel	522 232	EUR	deviza
2017.04.10	2017.07.19	határidős	EUR170719FWD	eladás	1 527 568	EUR	deviza
2017.04.13	2017.04.19	határidős	EUR170419FWD	vétel	98 693	EUR	deviza
2017.04.13	2017.04.19	határidős	EUR170419FWD	vétel	139 086	EUR	deviza
2017.04.13	2017.04.19	határidős	EUR170419FWD	vétel	1 963 425	EUR	deviza
2017.04.13	2017.04.19	határidős	EUR170419FWD	vétel	2 951 756	EUR	deviza
2017.04.13	2017.08.23	határidős	EUR170823FWD	eladás	4 915 181	EUR	deviza
2017.04.13	2017.08.23	határidős	EUR170823FWD	eladás	237 779	EUR	deviza
2017.04.19	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	vétel	214 662	EUR	deviza
2017.04.19	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	vétel	76 344	EUR	deviza
2017.04.21	2017.09.20	határidős	EUR170920FWD	eladás	1 026 959	EUR	deviza
2017.04.28	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	vétel	248 753	EUR	deviza
2017.05.09	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	vétel	230 097	EUR	deviza
2017.05.09	2017.07.19	határidős	EUR170719FWD	eladás	200 000	EUR	deviza
2017.05.11	2017.07.19	határidős	EUR170719FWD	eladás	200 000	EUR	deviza
2017.05.12	2017.07.19	határidős	EUR170719FWD	eladás	200 000	EUR	deviza
2017.05.15	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	vétel	52 139	EUR	deviza
2017.05.15	2017.09.20	határidős	EUR170920FWD	eladás	300 000	EUR	deviza
2017.05.15	2017.07.19	határidős	EUR170719FWD	eladás	3 461 909	EUR	deviza
2017.05.15	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	vétel	1 827 383	EUR	deviza
2017.05.15	2017.05.17	határidős	EUR170517FWD	vétel	1 634 526	EUR	deviza
2017.05.16	2017.09.20	határidős	EUR170920FWD	eladás	300 000	EUR	deviza
2017.05.19	2017.08.23	határidős	EUR170823FWD	vétel	200 000	EUR	deviza
2017.05.22	2017.08.23	határidős	EUR170823FWD	vétel	136 500	EUR	deviza
2017.05.24	2017.09.20	határidős	EUR170920FWD	eladás	500 000	EUR	deviza
2017.05.29	2017.08.23	határidős	EUR170823FWD	vétel	93 644	EUR	deviza
2017.05.29	2017.07.19	határidős	EUR170719FWD	eladás	450 000	EUR	deviza
2017.05.31	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	vétel	129 583	EUR	deviza
2017.06.09	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	vétel	292 657	EUR	deviza
2017.06.09	2017.09.20	határidős	EUR170920FWD	eladás	500 000	EUR	deviza
2017.06.14	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	vétel	75 985	EUR	deviza
2017.06.14	2017.09.20	határidős	EUR170920FWD	eladás	200 000	EUR	deviza
2017.06.15	2017.08.23	határidős	EUR170823FWD	vétel	54 365	EUR	deviza
2017.06.16	2017.09.20	határidős	EUR170920FWD	eladás	500 000	EUR	deviza
2017.06.19	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	vétel	5 098 921	EUR	deviza
2017.06.19	2017.06.21	határidős	EUR170621FWD	vétel	844 848	EUR	deviza
2017.06.19	2017.08.23	határidős	EUR170823FWD	eladás	844 848	EUR	deviza

Kötésnap	Lejárat	Tranzakció típusa	Eszköz	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2017.06.19	2017.10.18	határidős	EUR171018FWD	eladás	5 098 921	EUR	deviza
2017.06.27	2017.11.22	határidős	EUR171122FWD	eladás	4 674 909	EUR	deviza
2017.06.27	2017.08.23	határidős	EUR170823FWD	eladás	3 128 728	EUR	deviza
2017.07.18	2017.07.19	határidős	EUR170719FWD	vétel	3 661 909	EUR	deviza
2017.07.18	2017.07.19	határidős	EUR170719FWD	vétel	2 377 568	EUR	deviza
2017.07.18	2017.12.20	határidős	EUR171220FWD	eladás	6 039 477	EUR	deviza
2017.08.08	2017.08.23	határidős	EUR170823FWD	vétel	2 358 413	EUR	deviza
2017.08.23	2017.08.23	határidős	EUR170823FWD	vétel	4 915 181	EUR	deviza
2017.08.23	2017.08.23	határidős	EUR170823FWD	vétel	1 368 433	EUR	deviza
2017.08.23	2017.11.22	határidős	EUR171122FWD	eladás	1 368 433	EUR	deviza
2017.08.23	2018.01.24	határidős	EUR180124FWD	eladás	4 915 181	EUR	deviza
2017.08.25	2018.05.23	határidős	EUR180523FWD	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2017.09.04	2018.03.07	határidős	EURUSD180307	eladás	505 485	EUR	deviza
2017.09.05	2018.03.07	határidős	EURUSD180307	eladás	376 908	EUR	deviza
2017.09.06	2018.03.07	határidős	EURUSD180307	eladás	840 314	EUR	deviza
2017.09.07	2018.03.07	határidős	EURUSD180307	eladás	1 443 881	EUR	deviza
2017.09.08	2018.03.07	határidős	EURUSD180307	eladás	493 758	EUR	deviza
2017.09.11	2018.03.07	határidős	EURUSD180307	eladás	478 216	EUR	deviza
2017.09.12	2018.03.07	határidős	EURUSD180307	eladás	169 385	EUR	deviza
2017.09.12	2017.11.22	határidős	EUR171122FWD	vétel	1 785 374	EUR	deviza
2017.09.14	2018.03.07	határidős	EURUSD180307	eladás	564 712	EUR	deviza
2017.09.15	2018.03.07	határidős	EURUSD180307	eladás	438 952	EUR	deviza
2017.09.18	2017.09.20	határidős	EUR170920FWD	vétel	1 000 000	EUR	deviza
2017.09.18	2017.09.20	határidős	EUR170920FWD	vétel	2 326 959	EUR	deviza
2017.09.18	2018.03.21	határidős	EUR180321FWD	eladás	3 326 959	EUR	deviza
2017.09.18	2018.04.11	határidős	EURUSD180411	eladás	209 730	EUR	deviza
2017.09.18	2018.03.21	határidős	EUR180321FWD	eladás	1 263 048	EUR	deviza
2017.09.19	2018.04.11	határidős	EURUSD180411	eladás	449 599	EUR	deviza
2017.09.21	2018.04.11	határidős	EURUSD180411	eladás	707 891	EUR	deviza
2017.09.22	2018.04.11	határidős	EURUSD180411	eladás	868 666	EUR	deviza
2017.09.25	2018.04.11	határidős	EURUSD180411	eladás	304 929	EUR	deviza
2017.09.26	2018.04.11	határidős	EURUSD180411	eladás	517 523	EUR	deviza
2017.09.27	2018.04.11	határidős	EURUSD180411	eladás	277 868	EUR	deviza
2017.09.29	2018.04.11	határidős	EURUSD180411	eladás	333 458	EUR	deviza
2017.10.02	2018.01.10	határidős	USD180110FWD	vétel	838 576	USD	deviza
2017.10.12	2018.04.11	határidős	EURUSD180411	eladás	1 941 716	EUR	deviza
2017.10.16	2018.05.16	határidős	EURUSD180516	eladás	535 445	EUR	deviza
2017.10.16	2018.01.10	határidős	USD180110FWD	vétel	889 043	USD	deviza
2017.10.16	2017.10.18	határidős	EUR171018FWD	vétel	5 098 921	EUR	deviza
2017.10.16	2018.05.23	határidős	EUR180523FWD	eladás	5 098 921	EUR	deviza
2017.10.16	2018.01.24	határidős	EUR180124FWD	vétel	3 928 208	EUR	deviza
2017.11.02	2018.01.10	határidős	USD180110FWD	vétel	556 679	USD	deviza
2017.11.03	2018.05.16	határidős	EURUSD180516	eladás	563 014	EUR	deviza
2017.11.03	2018.01.10	határidős	USD180110FWD	vétel	243 417	USD	deviza
2017.11.07	2018.02.21	határidős	EUR180221FWD	vétel	1 896 040	EUR	deviza
2017.11.09	2018.04.18	határidős	EUR180418FWD	eladás	1 989 008	EUR	deviza
2017.11.20	2018.01.10	határidős	USD180110FWD	vétel	833 803	USD	deviza
2017.11.20	2018.05.16	határidős	EURUSD180516	eladás	970 896	EUR	deviza
2017.11.20	2017.11.22	határidős	EUR171122FWD	vétel	4 674 909	EUR	deviza
2017.11.20	2017.11.22	határidős	EUR171122FWD	eladás	416 941	EUR	deviza
2017.11.20	2018.02.21	határidős	EUR180221FWD	vétel	416 941	EUR	deviza
2017.11.20	2018.06.20	határidős	EUR180620FWD	eladás	4 674 909	EUR	deviza
2017.11.21	2018.02.21	határidős	EUR180221FWD	vétel	1 358 052	EUR	deviza
2017.11.21	2018.04.18	határidős	EUR180418FWD	eladás	1 480 530	EUR	deviza
2017.12.04	2018.05.16	határidős	EURUSD180516	eladás	1 298 687	EUR	deviza
2017.12.04	2018.01.10	határidős	USD180110FWD	vétel	745 900	USD	deviza
2017.12.18	2018.06.20	határidős	EUR180620FWD	eladás	1 464 300	EUR	deviza
2017.12.18	2017.12.20	határidős	EUR171220FWD	vétel	6 039 477	EUR	deviza
2017.12.18	2018.07.18	határidős	EUR180718FWD	eladás	6 039 477	EUR	deviza
2017.12.21	2018.01.24	határidős	EUR180124FWD	eladás	3 928 208	EUR	deviza
2017.12.21	2018.02.21	határidős	EUR180221FWD	eladás	3 671 033	EUR	deviza
2017.12.21	2018.03.14	határidős	EUR180314FWD	eladás	3 970 660	EUR	deviza
2017.12.21	2018.08.22	határidős	EUR180822FWD	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2017.12.21	2018.09.19	határidős	EUR180919FWD	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2017.12.21	2018.10.24	határidős	EUR181024FWD	eladás	5 534 945	EUR	deviza
2017.12.21	2018.01.10	határidős	USD180110FWD	eladás	4 107 418	USD	deviza
2017.12.21	2018.03.07	határidős	EURUSD180307	eladás	2 073 025	USD	deviza
2017.12.21	2018.06.13	határidős	EURUSD180613	eladás	7 408 695	EUR	deviza

Nyitott pozíció 2017.12.31. állapot szerint:

Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Aktuális névérték	Deviza	Mögöttes termék
2018.06.13	határidős	eladás	7 408 695	EUR	deviza
2018.01.24	határidős	eladás	3 928 208	EUR	deviza
2018.02.21	határidős	eladás	3 671 033	EUR	deviza
2018.03.14	határidős	eladás	3 970 660	EUR	deviza
2018.08.22	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2018.09.19	határidős	eladás	5 000 000	EUR	deviza
2018.10.24	határidős	eladás	5 534 945	EUR	deviza
2018.01.10	határidős	eladás	4 107 418	USD	deviza
2018.03.07	határidős	eladás	2 073 025	USD	deviza
2018.06.20	határidős	eladás	1 464 300	EUR	deviza
2018.07.18	határidős	eladás	6 039 477	EUR	deviza
2018.05.16	határidős	eladás	1 298 687	EUR	deviza
2018.01.10	határidős	vétel	745 900	USD	deviza
2018.02.21	határidős	vétel	1 358 052	EUR	deviza
2018.04.18	határidős	eladás	1 480 530	EUR	deviza
2018.05.16	határidős	eladás	970 896	EUR	deviza
2018.02.21	határidős	vétel	416 941	EUR	deviza
2018.06.20	határidős	eladás	4 674 909	EUR	deviza
2018.01.10	határidős	vétel	833 803	USD	deviza
2018.04.18	határidős	eladás	1 989 008	EUR	deviza
2018.02.21	határidős	vétel	1 896 040	EUR	deviza
2018.05.16	határidős	eladás	563 014	EUR	deviza
2018.01.10	határidős	vétel	243 417	USD	deviza
2018.01.10	határidős	vétel	556 679	USD	deviza
2018.05.16	határidős	eladás	535 445	EUR	deviza
2018.01.24	határidős	vétel	3 928 208	EUR	deviza
2018.05.23	határidős	eladás	5 098 921	EUR	deviza
2018.01.10	határidős	vétel	889 043	USD	deviza
2018.04.11	határidős	eladás	1 941 716	EUR	deviza
2018.01.10	határidős	vétel	838 576	USD	deviza
2018.04.11	határidős	eladás	333 458	EUR	deviza
2018.04.11	határidős	eladás	277 868	EUR	deviza
2018.04.11	határidős	eladás	517 523	EUR	deviza
2018.04.11	határidős	eladás	304 929	EUR	deviza
2018.04.11	határidős	eladás	868 666	EUR	deviza
2018.04.11	határidős	eladás	707 891	EUR	deviza
2018.04.11	határidős	eladás	449 599	EUR	deviza
2018.04.11	határidős	eladás	209 730	EUR	deviza
2018.03.21	határidős	eladás	3 326 959	EUR	deviza
2018.03.21	határidős	eladás	1 263 048	EUR	deviza
2018.03.07	határidős	eladás	438 952	EUR	deviza
2018.03.07	határidős	eladás	564 712	EUR	deviza
2018.03.07	határidős	eladás	169 385	EUR	deviza
2018.03.07	határidős	eladás	478 216	EUR	deviza
2018.03.07	határidős	eladás	493 758	EUR	deviza
2018.03.07	határidős	eladás	1 443 881	EUR	deviza
2018.03.07	határidős	eladás	840 314	EUR	deviza
2018.03.07	határidős	eladás	376 908	EUR	deviza
2018.03.07	határidős	eladás	505 485	EUR	deviza
2018.05.23	határidős	eladás	1 000 000	EUR	deviza
2018.01.24	határidős	eladás	4 915 181	EUR	deviza

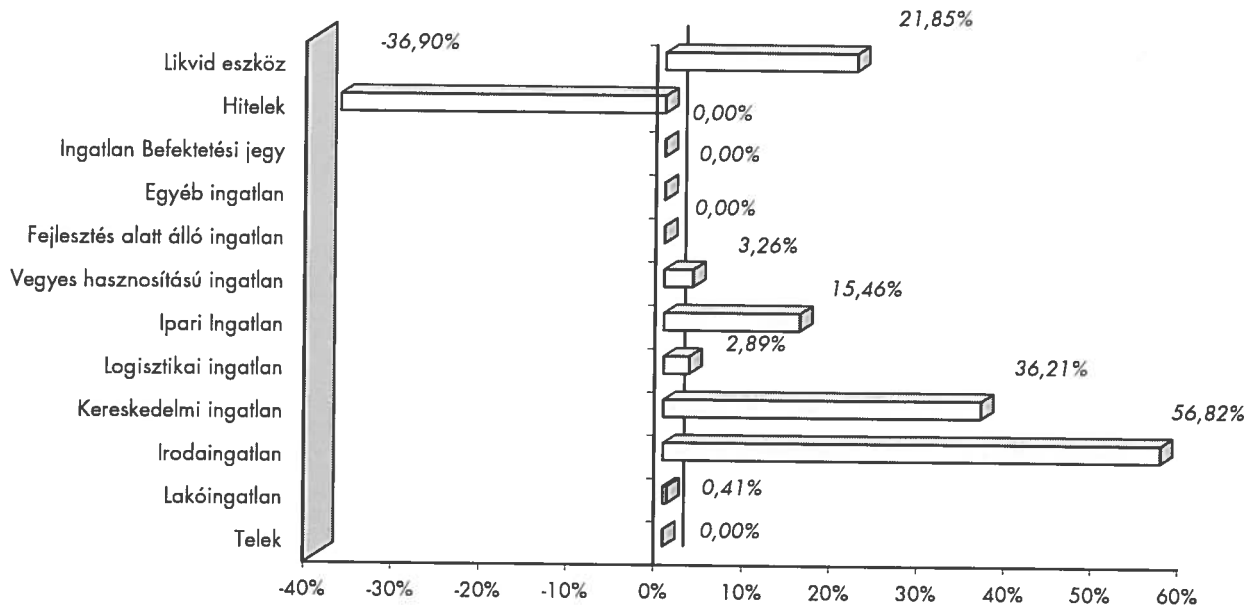
Az Alapkezelő a származtatott ügyleteket az Alap devizakitetségének fedezésére használja. A portfólióba a deviza kockázatot a többnyire euroban meghatározott bérleti díjat termelő, ezért jellemzően euroban értékelt ingatlanok emelik be, amit az Alapkezelő deviza forward ügyletekkel semlegesíthet. Az euro kitettség fedezése a kezelési szabályzatnak megfelelően csak az Alap „A” jelű forintos sorozata esetében történik meg, a „B” és „C” jelűek esetében nem. Az Alap „D” jelű eurós sorozata esetében a deviza kockázatot az Alap forint kitettsége, az „U” jelű sorozat esetén pedig a forint és euro kitettség jelenti, itt az Alapkezelő ezeket a kockázatot semlegesíti deviza forward ügyletekkel.

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási-, sem teljeshozamcsereügyleteket 2017-ben (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Az Alapkezelő 2017 tavaszán kérelmezte az Alap kezelési szabályzatának módosítását, amelyet a Felügyelet H-KE-III-390/2017. számú határozattal hagyott jóvá. A 2017.07.21-től hatályos változások az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2015/2365 Rendelete (2015. november 25.) az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló jogszabálynak való megfelelést szolgálták. A változtatás kizárja a fenti ügyletek alkalmazását az Alap kezelése során a jövőre (illetve az azzal ellentétes módosításig) vonatkozóan is.

VII. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2018.01.02.):



Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:

Hitel

A hitel lehívásának napja: 2017.01.31.

A kölcsön lejárat: 2018.01.31.

A kölcsön aktuális tőke összege: 14.659.652.000,-Ft

A kölcsön kamata: változó

A fenti hitel 2018. január 31-ig meghosszabbításra került.

VIII. Adatok az ingatlan portfolióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási időtáv
BAT PÉCS	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2	Logisztikai ingatlan	7 709	7709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.	4568/165	Irodaingatlan	5 007	5007	2005	2006	Hosszú táv
DANA I	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Ipari ingatlan	16 264	15135	2005	2006	Hosszú táv
DANA II	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72	Ipari ingatlan	6 290	6290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodaingatlan	9 920	9920	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaujváros, Vasmű út. 39.	139/2/A/9, 139/2/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
ELECTROLUX	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	30361	Vegyeshasznosítású ingatlan	3 001	3001	1993	1994	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/7	Ipari ingatlan	17 922	17922	2005	2006	Hosszú táv
RB KECSKEMET	6000 Kecskemét, Kísfaludy u. 5.	17/41/A/11	Kereskedelmi ingatlan	779	779	2002	2003	Hosszú táv
PARKWAY	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-60.	38462/0/A/1-22	Irodaingatlan	28 262	26334	2007	2009	Hosszú táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 187	5 187	2000	2002	Hosszú táv
NISSAN	1095 Budapest, Máriássy u. 5.	38025/9/A/1, 38025/9/A/2, 38025/9/A/3	Vegyeshasznosítású ingatlan	4 144	4144	2000	2000	Hosszú táv
OBI	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.	19605/12	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10196	2004	2005	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fsz.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	Kereskedelmi ingatlan	195	195	2000	2000	Hosszú táv
RB DOMBÓVÁR	7200 Dombóvár Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4, 90/5/A/1	Kereskedelmi ingatlan	220	220	2005	2005	Hosszú táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai út. 22.	22552/32/A/11	Kereskedelmi ingatlan	334	334	2005	2005	Hosszú táv
RB KOMÁROM	2900 Komárom, Mártírok útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37	Kereskedelmi ingatlan	259	259	2007	2007	Hosszú táv
RB SZENTES	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.	5262/4/A/1, 5262/4/A/2	Kereskedelmi ingatlan	468	468	2001	2001	Hosszú táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Hosszú táv
RB CELLDÖMÖLK	9500 Celldömölk, Koptik Odó u. 1/A	546/B/3	Kereskedelmi ingatlan	184	184	2006	2006	Hosszú táv
RB BGYARMAT	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17. fszt.	1585/A/3	Kereskedelmi ingatlan	251	251	2004	2004	Hosszú táv
RB DEBRECEN	4200 Debrecen, II. ker. Bem tér 14.	21070/A/37, 21070/A/72	Kereskedelmi ingatlan	671	671	2007	2007	Hosszú táv
RB GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RB LÖRINC	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB KÓBÁNYA	1102 Budapest, Körösi Csoma út. 6./A fszt.	39031/10/A/1 39031/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	231	231	2006	2006	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey u. 4-6. fszt.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
RÓZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1, 12583/9/A/2, 12583/9/A/3, 12583/9/A/4, 12583/9/A/5, 12583/9/A/6, 12583/9/A/7, 12583/10/A/5, 12583/10/A/6, 12583/10/A/7, 12583/10/A/10	Kereskedelmi ingatlan	7 431	7426	1997	1998	Hosszú táv
SZINVAPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125/A/2, 6571/125/A/3, 6571/125/A/4, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6	Kereskedelmi ingatlan	19 287	19023	2000	2001	Hosszú táv
TERRAPARK	2040 Budaörs, Puskás Tivadar u.	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	Irodaingatlan	7 288	7165	1997	1997	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 454	3454	1998	1999	Hosszú táv

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2016. december 30. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		125 123 346	0	0	125 123 346
Irodaingatlan		22 467 151 739	0	0	22 467 151 739
Kereskedelmi ingatlan		5 680 096 057	8 758 012 180	0	14 438 108 237
Logisztikai ingatlan		0	1 065 243 500	0	1 065 243 500
Ipari ingatlan		0	5 928 352 220	0	5 928 352 220
Vegyesszervezésű ingatlan		1 397 101 840	0	0	1 397 101 840
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		29 669 472 982	15 751 607 900	0	45 421 080 882

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2017. december 29. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		164 064 060	0	0	164 064 060
Irodaingatlan		22 571 368 922	0	0	22 571 368 922
Kereskedelmi ingatlan		5 735 419 020	8 649 184 320	0	14 384 603 340
Logisztikai ingatlan		0	1 146 277 440	0	1 146 277 440
Ipari ingatlan		0	6 142 012 560	0	6 142 012 560
Vegyesszervezésű ingatlan		1 295 454 780	0	0	1 295 454 780
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		29 766 306 782	15 937 474 320	0	45 703 781 102

Adatok: 2017. december 29. illetve 2017.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2017.	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2017.	Fajlagos bérleti díjbevétel 2016.	Fajlagos ingatlan értékek 2017.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	1 552 920	USD	n.a.	0,95%	-	-	23,74%
Irodaingatlan	1 685 842 762	HUF	74%	7,47%	29 541	381 802	-0,07%
Kereskedelmi ingatlan	1 362 543 459	HUF	90%	9,47%	32 367	339 531	-0,67%
Logisztikai ingatlan	94 727 856	HUF	100%	8,26%	12 288	148 693	7,61%
Ipari ingatlan	624 237 022	EUR	100%	10,16%	15 865	151 745	3,60%
Vegyesszervezésű ingatlan	96 999 907	HUF, EUR	66%	7,49%	13 576	181 309	-7,28%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	3 865 903 927						0,26%

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

	2016	2017
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	157,65%	115,06%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	3,35 év	2,98 év
Bérlők, vevők száma	219	204
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,59	1,76
Tőkeáttétel*	75,71%	36,90%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2016	2017
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	-40 429 999	315 794 967
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	39 544 000	196 484 680
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	-1 201 851	68 839 893
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	44 959 425	0
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0	0
Ingatlan üzemeltetési költségek	635 357 394	654 794 989
Ingatlan közmű költségek	519 778 097	461 888 095
Ingatlan karbantartási költségek	240 461 360	270 734 179
Ingatlan biztosítási költségek	1 771 802	1 661 591
Ingatlanadók	278 339 177	320 162 893
Ingatlan értékbecslési költségek	26 896 500	29 924 500
Ingatlanügynöki jutalékok	8 495 409	9 460 378
Jogi költségek	188 120	7 000 000
Bankköltségek	1 167 833	3 111 618
Kamatköltség	0	994 690

* 310,14 HUF/EUR árfolyamon számítva

IX. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében jelentős változás 2017-ben nem következett be, új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított. Az Alapkezelő ugyanakkor 2017 végén kezdeményezte a Felügyeletnél a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény hatálya alá tartozó portfóliókezelési tevékenységre vonatkozó engedélyének visszavonását (az Alapkezelő esetében ez a nyugdíjpénztári vagyonkezelést jelentette kizárólag). A Felügyelet 2018. február 13-án született H-EN-III-68/2018. számú határozatában döntött a tevékenység visszavonásáról, az Alapkezelő portfóliókezelési tevékenységét 2018-tól így már nem végez.

Az Alapkezelő 2017-ben új alapot nem indított, azonban jelentősen módosította több alapjának befektetési stratégiáját, amely nem egy esetben az Alap nevének megváltozásával is járt (Raiffeisen Perspektíva Alapok Alapja, Raiffeisen Perspektíva EUR Alapok Alapja, Raiffeisen Alapok Alapja – Konvergencia, Raiffeisen PB Rajna Alapok Alapja). Sor került a Raiffeisen Részvény Alap ÁÉKBV alappá alakítására, illetve két likviditási alap (a Raiffeisen Likviditási Alap és a Raiffeisen Betét Alap) beolvasztására a Raiffeisen Kamat Prémium Rövid Kötvény Alapba. Az Alapkezelő így az év végén 15 befektetési alapot kezel. Az év folyamán az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya viszont emelkedett, a 2016. év végi 137,7 milliárd forintos állomány egy év leforgása alatt 155 milliárd forintra nőtt. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2,61%-ra emelkedett a 2016. év végi 2,48%-ról.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 2017 pénzügyi és ingatlanpiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírcsúcs

Gyengén kezdte az évet a magyar állampapírcsúcs 2017-ben. Az MNB ugyan az időszak során tovább növelte a bankrendszer likviditását azzal, hogy a nála elhelyezhető betétek összegét egyre lejjebb toltta, ami nyomás alatt tartotta a rövid futamidejű állampapírcsúcs elvart hozamát, a hozamgörbe 2-3 éven felüli szegmense esetében viszont elvart hozamemelkedés következett be. A negatív, árfolyam veszteséggel járó folyamat mögött a világszerte és Magyarországon is a megváltozó inflációs várakozások álltak. A fejlett országokban, elsősorban az Egyesült Államokban az inflációs várakozásokat erősítő módon megváltozó politikai környezet (a lazább költségvetési politikát támogató Trump elnökké választása), az emelkedő nyersanyagárak, a csökkenő munkanélküliség voltak a legfontosabb befolyásoló faktorok. Nem véletlen, hogy a negyedév során a FED újabb kamatemelést hajtott végre, az Európai Központi Bank pedig olyan jelzéseket küldött, hogy hamarosan Európában is eljöhethet a monetáris szigorítás ideje.

Az első negyedév negatív teljesítményét meghatározó inflációs várakozások tekintetében a piaci szempontjából pozitív változás következett be a második negyedévben, nem csak idehaza, de globálisan is. Az olaj árának kiújult csökkenése, a tartósan 50 dollár alatti olajárát előrejelző elemzések megjelenése, illetve a Trump elnök által fémjelzett gazdaságpolitika megvalósulásába vetett hit gyengülése miatt eltűnően volt az amerikai elnökválasztás után kialakult új konszenzus, hogy az inflatorikus gazdaságpolitikai döntések a jegybanki politikák változásával együtt nemsokára érdemben magasabb kamatkörnyezetet eredményeznek.

A harmadik negyedév még a másodikonál is erősebbre sikerült a hazai állampapírcsúcsra, így az első három negyedévet követően elért piaci teljesítmény – egy gyenge első negyedévet követően – már illeszkedett az évek óta tartó tendenciához. A jó teljesítményben nagy szerepet játszottak a magyar jegybank újabb lépései, miközben a nemzetközi folyamatokban érdemi változás nem történt. A Magyar Nemzeti Bank a monetáris kondíciók további lazításán fáradozott. Az ok vélhetően a nyári időszakban bekövetkezett jelentős forint erősödés volt (az EURHUF kereszt a 302-es szintet is elérte), ami vélhetően túl ment az MNB tűréshatárán. A trend megtörésére az MNB az overnight betéti kamaton igazított, azt a korábbi -0,05%-os szintről -0,15%-ra vágta. Ezen felül jelezte, hogy az FX swap tenderek mennyiségét és lejáratát is növelik. Összességében már a döntést megelőző kommunikáció is megtette a hatását és 311-ig gyengült a forint az euróval szemben, az elvart hozamok pedig jelentősen csökkentek, különösen a hozamgörbe „hosszú” végén.

Az MNB szeptemberi ülését követően az elvárthozam csökkenés folytatódott, melynek köszönhetően a hozamgörbe is laposabbá vált. A novemberi kamat meghatározó üléssel kapcsolatban már előzetesen is jelentős várakozások alakultak ki, mivel azt várta a piaci szereplők, hogy a jegybank ezen az ülésen fogja bejelenteni a további nem konvencionális lazító intézkedéseit. A döntés végül a korábban használt kamatcsere ügyletek újra életre hívása lett. Ezen felül a jegybank jelzálogkötvények másodpiaci vásárlásáról döntött. A piaci reakciók pozitívak voltak, a swap és kötvény hozamok tovább csökkentek, míg a forintban – a volatilitást leszámítva – érdemi elmozdulás nem volt tapasztalható.

Ezekkel a lépésekkel jelentősen eltért a hazai jegybanki politika mind a régióhoz, mind pedig az inkább a szigorítás felé tendáló fejlett piaci folyamatoktól. Ennek oka az eltérő inflációs célokban keresendő, illetve abban, hogy a magyar jegybank másképp látja a feszes munkaerőpiac okozta inflációs kockázatokat.

A hazai ingatlanpiaci

A 2017-es évet aktív befektetési piac jellemezte Magyarországon. A teljes befektetési volumen az év során túllépte az 1,781 milliárd euró értéket, mely éves alapon 7 százalékos növekedést jelent. Legnagyobb volumenben az év során irodaházakba fektettek be, mely a kereslet 44 százalékát tette ki, melyet a kiskereskedelmi szektor követ 35 százalékos részaránnyal, nagyrészt az Aréna Plaza eladásának köszönhetően. Az ipar-logisztikai ingatlanok részesedése 14 százalékot tett ki ebben az időszakban. 2013 óta az iroda szektorban realizálódik a legmagasabb befektetési volumen, jól mutatva, hogy ebben a szektorban a legtöbb befektetésre alkalmas termék.

2017 negyedik negyedévének végén 3 415 548 négyzetméter modern irodaterületet tartottunk nyilván 390 épületben Budapesten és vonzáskörzetében, mely terület 81 százalékát bérirodaként (spekulatív), míg a fennmaradó 19 százalékot saját ingatlanként hasznosítanak tulajdonosaik. 2017 folyamán 7 új fejlesztés került az irodapiacra, 79 919 négyzetméterrel bővítve az állományt. A negyedik negyedév folyamán negyedéves alapon tovább csökkent az üresedési ráta a budapesti irodapiacon, melyhez nagyban hozzájárult az újonnan átadott irodaépületek magas előzetes kiadottsági aránya és a magas kereslet a meglévő irodaterületekre. 256 868 négyzetméter kihasználatlan irodaterületet rögzítettünk, mely 7,5 százalékos üresedési rátát eredményez. Ez a ráta, hasonlóan a megelőző negyedévhez, egy újabb rekord alacsony szint Budapesten.

A bérbeadóknak kedvező piac (alacsony üresedési ráta, magas bérlői kereslet, limitált új kínálat rövidtávon) tovább javította a tulajdonosok alkupozícióját. Budapesten a 2017-es év folyamán az Agglomeráción kívül minden alpiacra a kínálati bérleti díjak emelkedését rögzítettük. A legdrágább alpiac továbbra is a CBD, ahol a bérleti díjak elérhetik a 24 €/m²/hó szintet is. Az emelkedéssel párhuzamosan a bérlői ösztönzők/kedvezmények is csökkentek: a kisebb arányú bérleti díj mentes időszak és kialakítási hozzájárulás tovább növelte az effektív bérleti díjakat.

2017-ben a teljes bérlői kereslet 475 069 négyzetmétert tett ki, mely 0,6 százalékkal felülmúlja a 2016-os értéket. A nettó bérbeadások aránya (új bérbeadás, bővülés, előbérlet) 59 százalékot tett ki 2017-ben, mely megegyezik a 2016-ban mért aránnyal. Az év során jelentősen növekedett a saját tulajdonba vétel tranzakciók aránya a teljes keresleten belül, mely 12 százalékot tett ki, azonban csupán 3 tranzakció történt ezen keresleti típusban. Az előbérletek aránya is növekedett 2016-hoz képest, melyek így a teljes kereslet 15 százalékát tették ki. Ezen keresleti típusok növekedése – a már korábban is magas 2016-os bázisról – jelzi, hogy a magas területigényű bérlők már átadás előtt irodaterületeket biztosítanak maguknak, hiszen a jelenleg piacon lévő, modern, „A” kategóriás, jó elhelyezkedésű irodaterületekből hiány van a budapesti irodapiacon.

Budapesten és az agglomerációban 2017 negyedik negyedév végén 2 043 218 négyzetméter spekulatív ipar-logisztika területet tartottunk nyilván 155 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 91 százaléka található logisztikai parkokban, míg 9 százalék városi logisztikai besorolású ingatlanban helyezkedik el. Az év folyamán 110 342 négyzetméter ipar-logisztikai területet adtak át Budapesten és az agglomerációban, mely 9 fejlesztés között oszlik meg. A budapesti piac kihasználatlansági mutatója újabb sosem látott alacsony szintre, 4,01 százalékra süllyedt a negyedik negyedév végén.

2017-ben a teljes bérbeadási volumen 617 655 négyzetmétert tett ki, mely 2016 után ismét egy újabb csúcspontot jelent a budapesti piacon. Az év folyamán átlagosan egy bérbeadás során 5 874 négyzetméter raktárterületet és 504 négyzetméter irodaterületet vettek bérbe. 2017 végén a budapesti logisztikai parkok piacán 3,75 €/m²/hó bérleti díjat rögzítettünk, amely negyedéves alapon és éves alapon is növekedést jelent.

A budapesti Árkád átadása (2013) óta nem volt jelentős bevásárlóközpont fejlesztés Magyarországon, azonban az utóbbi évek kedvező piaci folyamatai új fejlesztések beindítására ösztönözték a piaci szereplőket. Idén egy új jelentős átadás történt, az Ikea új fővárosi egysége júniusban, 37 400 négyzetméter területen nyitotta meg kapuit. Bevásárlóközpont fejlesztés jelenleg egy van folyamatban: az Etele Plaza bérbeadása elkezdődött, átadása 2019 végére várható, és 53 000 négyzetméter kiskereskedelmi területet fog kínálni. Egy további bevásárlóközpont fejlesztés van előkészítés alatt, mely szintén Budapesten helyezkedik el, az óbudai Árkád Aquincum központot 55 000 négyzetméteresre tervezik. Ezen fejlesztés azonban még nem tekinthető valós új kínálatnak, a megvalósulása továbbra is bizonytalan. Az új fejlesztéseken kívül folyamatban van a meglévő kiskereskedelmi területek megújítása. Erre a legjobb példa a volt Europark átalakítása, amely már Shopmark néven várja a látogatókat, és komoly külső és belső felújításon és modernizáláson fog átesni.

Az erős bérlői kereslet a legjobb lokációjú belvárosi bevásárló utcák és bevásárlóközpontok iránt a bérleti díjak növekedését hozta 2017-ben. A két legfontosabb belvárosi bevásárló utcában (Váci utca, Andrassy út) éves alapon 9,1 és 22,2 százalékos bérleti díj növekedést rögzítettünk, ami 120 €/m²/hó ill. 55 €/m²/hó szintet jelent 2017 végén. Előrejelzésünk szerint az új belépők és a folyamatosan bővülő kiskereskedők kereslete miatt fenntartható lesz a bérleti díjak növekedése a továbbiakban is. A legnagyobb növekedést értelemszerűen a legjobb lokációjú bevásárló utcák és bevásárlóközpontok üzlethelyiségeiben várjuk.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

Az Alapkezelő a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014 (III. 14) Korm. rendelet 44 § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kérelmezte a Magyar Nemzeti Banktól az ingatlanértékelői feladatok ellátására vonatkozó megbízási szerződés jóváhagyását. A Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi Stabilitási Tanácsa a H-KE-III-318/2017. számú határozattal hagyta jóvá a Raiffeisen Ingatlan Alap és a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft. (székhely: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 15.), mint ingatlanértékelő szervezet között - az Alap ingatlanértékelői feladatainak ellátása tárgyában - kötött megbízási szerződés hatályba lépését. A módosítás 2017. június 14-vel lépett hatályba.

Az Alapkezelő 2017 tavaszán kérelmezte az Alap kezelési szabályzatának egy másik módosítását, amelyet a Felügyelet H-KE-III-390/2017. számú határozattal hagyott jóvá. A változások értelmében az Alap sem értékpapír-finanszírozási-, sem teljes hozam-csereügyleteket nem végezhet 2017.07.21-től.

3. Hozamfizetés

Az Alap 2017-ben hozamot nem fizetett.

XI. Az Alapkezelő által az adott időszakra kifizetett javadalmazás

a) Az Alapkezelő alkalmazottainak bruttó javadalmazásának teljes összege a 2017-es évre szólóan, rögzített és változó bontásban:

	Millió Ft
	2017. év
Rögzített jövedelem összesen:	180,5
Változó jövedelem összesen*:	29,7
Kedvezményezettek száma:	25
Közvetlenül az ÁÉKBV által kifizetett bármely összeg, beleértve a jutalékokat	0 Ft

* Az Alapkezelő a 2017-es év után fizetendő éves bónuszt két részletben fizeti. Az első részlet (teljes összege 19,7 Millió Ft) 2018. májusában kerül kifizetésre. A második részletet, aminek kifizetése feltételekhez kötött, 2018. októberében fizeti ki (összesen 9,4 Millió Ft). (A változó jövedelem az éves bónuszon felül egyéb kifizetéseket is tartalmaz.)

b) Az Alapkezelő ügyvezetőinek és azon munkavállalóinak, akik az alapok kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak, bruttó javadalmazásának teljes összege a 2017-es időszakra szólóan:

	Millió Ft
	2017. év
Felső vezetés	39,9
Kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottak	110,2
Teljes javadalmazásuk mértéke miatt a felső vezetéssel és a kockázatvállalásért felelős alkalmazottakkal azonos javadalmazási kategóriába tartozók, akiknek szakmai tevékenysége lényeges hatást gyakorol a kockázati profiljukra vagy a kezelésükben lévő befektetési alap kockázati profiljára	0

c) Az adott évre vonatkozó javadalmazásainak és juttatásainak kiszámítási módja:

A Fix javadalmazás összege tartalmazza az alábbi elemeket: Bérjellegű kifizetések (alpbér, szabadság idejére járó kifizetés stb.), Pótlék jellegű kifizetések, Munkaköri juttatás, Cafeteria keret és Egyéb juttatások (pl. gépkocsi juttatás értéke, iskolakezdési támogatás, munkába járás költségtérítése), valamint a kilépéshez kapcsolódó törvény szerinti kötelező kifizetéseket.

A Változó javadalmazás összege tartalmazza az alábbi elemeket: Éves bónusz összege, valamint a kilépéshez kapcsolódó, a törvény által előírtakon felüli kifizetések.

d) Javadalmazási politika felülvizsgálata és változásai:

Az érvényben lévő jogszabályoknak megfelelően, az év során a Raiffeisen Bank Belső Ellenőrzési Osztálya elvégezte a Javadalmazási Politika végrehajtásának független, belső vizsgálatát. Továbbá, az Alapkezelő felülvizsgálta a Javadalmazási Politikát, mely alapján módosításra került a szabályzat döntéshozó testületek feladataira vonatkozó része.

A módosított Javadalmazási Politikát a Raiffeisen Alapkezelő Felügyelő Bizottsága 2017. áprilisában fogadta el.

e) Javadalmazási politika érdemi változásai:

A Javadalmazási politika egyszer módosult 2017 során. A módosítás során az alábbiak változtatások történtek a dokumentumban:

- Kikerült az Alapkezelő Igazgatóságának javadalmazással kapcsolatos feladatai közül az Alapkezelő ügyvezetői éves változó bérének jóváhagyása.
- A javadalmazással kapcsolatos döntéshozók közül kikerült a Raiffeisen Bank Zrt. menedzsmenete, amit a jogkör tekintetében a Raiffeisen Bank Zrt., mint az Alapkezelő többségi részvényese (képviselője útján) váltott fel.

XII. Az ABA nem likvid eszközeinek aránya, kezelése, likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodások, az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

a) Az ABA nem likvid eszközeinek aránya és kezelése, likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodások

Az Alapot érintő 2016. novemberi változásokat követően az Alapkezelő a Kbfv. 4. § (1) bekezdés 69. pont, illetve 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdés szerinti likvid eszközök minimális arányát a törvényi előírásokkal összhangban 15%-ban, maximális arányát 100%-ban határozta meg.

Az Alapkezelő – a Kbfv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett – a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-t bízza meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-re, mint ún. külső, független értékelőre ruházta át. Az Alap egyéb eszközeinek és kötelezettségeinek tekintetében az értékelési funkciót az Alapkezelő maga látja el a mindenkor érvényes Értékelési Politikájában leírtaknak megfelelően. Az Alapkezelő Értékelési Politikája 2015-ben megváltozott, melynek értelmében az illikvidnek minősített eszközök esetén az Árazási Bizottság dönt az értékeléshez alkalmazandó eljárásról. Az Alapban 2017.12.31-én meglévő illikvidnek minősített eszközök:

- 1.) D181227 aukción vett diszkontkincstárjegy (ISIN kód: HU0000521893)
Kitettség: 1,23%

b) Az ABA aktuális kockázati profilja

Kockázati profil: 4

A fenti kockázati besorolás alapjául szolgáló szintetikus mutató az alap heti hozamainak ingadozását veszi alapul az elmúlt öt évre vonatkozóan. Az alap kockázat/nyereség profil szerinti 4. kategóriába történő besorolása összefüggésben van azzal, hogy az ingatlan piacokat időről időre nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik.

XIII. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások, a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege

a) A teljes nettósított kockázati kitettségre vonatkozó limit:

Az Alap a Kbtv. rendelkezései szerint - származtatott ügyletek figyelembevételével - számított teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az Alap Nettó eszközértékének 200%-át.

b) Az Alap teljes nettó kockázati kitettsége 2017.12.31-én: 115,68%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2017.12.31-én: 169,32%

Olyan esemény, amely jelentősen befolyásolná a 2017. üzleti évet, a mérleg fordulónapját követően nem volt.

Budapest, 2018.04.27.



Bálint Attila Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.

