



**Független könyvvizsgálói jelentés  
a Raiffeisen Ingatlan Alap  
2016. december 31-i  
éves jelentéséről**





## Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves 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 jelentése I., II., III., IV., V., VI., VII., VIII., XI. pontjaiban található számviteli információknak (továbbiakban „éves jelentésben közölt számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2016. 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 Magyarországon hatályos etikai követelményekkel összhangban, 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.

Az éves jelentésben közölt számviteli információkra vonatkozó 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 könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átoltasása 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.

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, az abban szereplő számviteli információknak 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 felméréséért, 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 jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelősségei*

Célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információk 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 eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan 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 hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, amennyiben az ilyen közzétételek nem megfelelőek, minősíteniük 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 szereplő 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 szereplő 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.

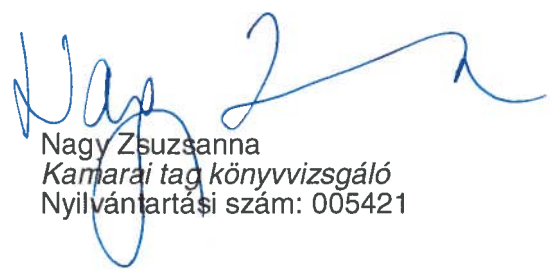
Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. április 26.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202

  
Henyé István  
Partner

  
Nagy Zsuzsanna  
Kamrai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 005421



*Raiffeisen Ingatlan Alap*  
**Éves jelentés 2016.**

## 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 ingatlanokba fektető alap
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 díjbevételel biztosító) ingatlanokat tart. Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig elsősorban likvid eszközökben tartja. A Raiffeisen Ingatlan Alap „A” sorozata magyar forintban vásárolható meg, és az Alapban felmerülő devizakockázatot, az „A” sorozatra allokált euró-magyar forint (EUR-HUF) deviza határidős ügyletekkel minimalizálja. A Raiffeisen Ingatlan Alap „B” és „C” sorozata szintén forintban van denominálva, de a devizakockázat egyik esetében sincs mérsékelve. A Raiffeisen Ingatlan Alap „D” sorozata euróban vásárolható és a felmerülő devizakockázat aktívan menedzselte.

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

	Árfolyam változás „A” sorozat	Árfolyam „A” sorozat	Árfolyam változás „B” sorozat	Árfolyam „B” sorozat	Árfolyam változás „C” sorozat	Árfolyam „C” sorozat	Árfolyam változás „D” sorozat	Árfolyam „D” sorozat***	Nettó eszközérték	A ref. Index hozama
2016.12.31	9,57%	1,809711 Ft	8,27%	1,788103 Ft	8,25%	1,787788 Ft	2,51%	1,028657 €	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	3,80%
2012.12.28*	0,21%	1,249893 Ft	0,21%	1,249893 Ft	0,21%	1,249893 Ft	0,21%	1,249893 Ft	36 944 043 059 Ft	1,73%
2011.12.30	7,99%	1,886446 Ft	7,99%	1,886446 Ft	7,99%	1,886446 Ft	7,99%	1,886446 Ft	55 759 109 935 Ft	4,96%
2010.12.31	9,39%	1,746864 Ft	9,39%	1,746864 Ft	9,39%	1,746864 Ft	9,39%	1,746864 Ft	51 633 370 936 Ft	6,67%
2009.12.31	-1,65%	1,596861 Ft	-1,65%	1,596861 Ft	-1,65%	1,596861 Ft	-1,65%	1,596861 Ft	47 199 611 885 Ft	-0,56%
2008.12.31	-4,46%	1,623573 Ft	-4,46%	1,623573 Ft	-4,46%	1,623573 Ft	-4,46%	1,623573 Ft	47 651 141 256 Ft	-0,16%
2007.12.31	7,78%	1,699442 Ft	7,78%	1,699442 Ft	7,78%	1,699442 Ft	7,78%	1,699442 Ft	91 553 717 201 Ft	7,79%

2006.12.29	8,24%	1,576713 Ft	8,24%	1,576713 Ft	8,24%	1,576713 Ft	8,24%	1,576713 Ft	122 530 792 867 Ft	7,54%
2005.12.30	10,45%	1,456706 Ft	10,45%	1,456706 Ft	10,45%	1,456706 Ft	10,45%	1,456706 Ft	91 949 464 026 Ft	9,01%
2004.12.31	13,75%	1,318926 Ft	13,75%	1,318926 Ft	13,75%	1,318926 Ft	13,75%	1,318926 Ft	26 121 231 021 Ft	12,60%
2003.12.31	12,65%	1,159508 Ft	12,65%	1,159508 Ft	12,65%	1,159508 Ft	12,65%	1,159508 Ft	17 972 255 406 Ft	10,36%

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

\*\*Az Alap nem követ referencia indexeket 2013.04.02.-át követően.

\*\*\*A „D” sorozat újraindítása 2016.11.21-én történt meg, a korábbi forint devizanem helyett euró devizanemben. A teljesítmény is 2016.11.21-től 2016.12.31-ig tartó időszakra vonatkozik.

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

## II. Vagyonkimutatás

### BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2016.01.04.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Ingtatlanok</b>				<b>46 282 611 629</b>	<b>202,61</b>
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>503 056 308</b>	<b>2,20</b>
Folyószámla - EUR	EUR			2 837 318	0,01
Folyószámla - HUF	HUF			500 218 990	2,19
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>2 222 197 989</b>	<b>9,73</b>
Egyéb követelések				2 222 197 989	9,73
<b>Összes eszköz</b>				<b>49 007 865 926</b>	<b>214,54</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-26 165 095 650</b>	<b>-114,54</b>
Egyéb kötelezettségek				-2 801 574 573	-12,26
Hitel EUR	EUR			-23 358 752 000	-102,26
Hitel kamat EUR	EUR			-4 769 077	-0,02
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>22 842 770 276 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>13 798 293 974</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,655478 HUF</b>	



**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE**  
2017.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Átruházható értékpapírok</b>				<b>3 134 089 750</b>	<b>10,88</b>
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
<b>Ingatlanok</b>				<b>45 421 080 882</b>	<b>157,65</b>
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>2 657 454 907</b>	<b>9,22</b>
Folyószámla - EUR	EUR			152 632 794	0,53
Folyószámla - HUF	HUF			2 504 822 113	8,69
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>2 179 840 081</b>	<b>7,57</b>
Határidős ügyletek				19 092 771	0,07
Egyéb követelések				2 160 747 310	7,50
<b>Összes eszköz</b>				<b>53 392 465 620</b>	<b>185,32</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-24 581 264 367</b>	<b>-85,32</b>
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
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>1 410 409 306 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>778 640 308</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,811375 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>3 202 942 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>1 776 369</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,803084 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>24 231 966 974 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>13 441 550 749</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,802766 HUF</b>	
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>10 178 194 EUR</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>9 886 509</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,029503 EUR</b>	

### 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 2016.01.04-én	180 297 605
2016. évben eladott befektetési jegyek	779 298 565
2016. évben visszaváltott befektetési jegyek	180 955 862
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	778 640 308
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2017.01.02-án	1 410 409 306
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2017.01.02-án	1,811375

#### Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.01.04-én	2 996 369
2016. évben eladott befektetési jegyek	1 776 369
2016. évben visszaváltott befektetési jegyek	2 996 369
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	1 776 369
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2017.01.02-án	3 202 942
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2017.01.02-án	1,803084

#### Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.01.04-én	13 615 000 000
2016. évben eladott befektetési jegyek	13 800 470 679
2016. évben visszaváltott befektetési jegyek	13 973 919 930
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	13 441 550 749
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2017.01.02-án	24 231 966 974
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2017.01.02-án	1,802766

**Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat EUR**

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.01.04-én	-
2016. évben eladott befektetési jegyek	9 886 509
2016. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	9 886 509
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2017.01.02-án	10 178 194,43 EUR
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2017.01.02-án	1,029503 EUR

**IV. A befektetési alap összetétele**

Nagyságrend: Ft

Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Egyéb átruházható értékpapírok</b>				<b>3 134 089 750</b>	<b>10,88</b>
2017/A MÁK	HUF	HU0000402037	750000000	799 596 750	2,78
2017/B MÁK	HUF	HU0000402375	2000000000	2 134 812 000	7,41
D171025	HUF	HU0000521281	2000000000	199 681 000	0,69
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>				<b>3 134 089 750</b>	<b>10,88</b>
2017/A MÁK	HUF	HU0000402037	750000000	799 596 750	2,78
2017/B MÁK	HUF	HU0000402375	2000000000	2 134 812 000	7,41
D171025	HUF	HU0000521281	2000000000	199 681 000	0,69
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF</b>				<b>1 410 409 306</b>	<b>100,00</b>
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF</b>				<b>3 202 942</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF</b>				<b>24 231 966 974</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR</b>				<b>10 178 194</b>	

2016-ban az Alap ingatlanokon és likvid eszközökön (látraszóló számlán elhelyezett banki betét) felül kizárólag a fenti táblázatban feltüntetett egyéb átruházható értékpapírok kategóriába sorolt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba fektetett.

Az alap 2016. november 15-vel megváltoztatta a stratégiáját és befektetési politikáját, így a cél már az ingatlan portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése.

Az irodapiac élénkülésével 2016. év első negyedévében jelentős kereslet mutatkozott az irodaházi bérlemények iránt, mely tendencia az év második felében is folytatódott. Ennek köszönhetően a Westpoint irodaház bérbeadottsága 85%-ra nőtt, de a többi irodaházban is sikerült új bérlőket akvirálni, illetve mindegyik lejáró bérlői szerződést meghosszabbítani. A kereskedelmi ingatlanok vonatkozásában a miskolci Szinvapark Bevásárlóközpontban az év közepén egy új bérlő érkezésével 89,86%-ra emelkedett a bérbeadottság. Az év szeptemberében egy tranzakció történt, a Veszprém, Almádi úti ingatlan (volt Opel autószalet) került értékesítésre. Az ipari portfólió továbbra is 100 %-ban bérbeadott, a teljes portfólió bérbeadottsági szintje pedig 87,78% volt az év végén.

## V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2016	Nagyságrend: eFt
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>5 876 203</b>
Közvetített szolgáltatások értéke	1 546 965
Egyéb értékesítés bevétele	44 959
Parkolási díjbevétele	126 846
Kapott bérleti díj	4 084 123
Továbbszámolt építményadó	0
Marketing díjbevétele	50 866
Készlet értékesítés bevétele	22 444
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>395 051</b>
Értékesített tárgyi eszközök bev.	210 000
Káreseményekkel kapcsolatos bev.	0
Követelések értékveszt. visszair.	168 194
Egyéb bevételek	16 857
<b>ELÁBÉ</b>	<b>1 546 885</b>
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>-61 141</b>
Folyószámla kamat	4 908
Értékpapírok kamata	-101 574
Egyéb kapott kamat	1 834
Árfolyamnyereség	33 691
Értékpapír értékesítésből árf. nyer.	0
Forward ügyletek árfolyamnyeresége	0
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>634 323</b>
Folyószámla kamat	0
Fizetett hitelkamato	583 501
Árfolyamvesztés	49 620
Értékpapír értékesítésből árf. vesztl.	0
Forward ügyletek vesztesége	1 202
<b>A működési költségek</b>	<b>3 130 398</b>
Nyomatványok	0
Ingatlan értékbecslési díj	26 897
Mérlegvizsgálat	4 750
Könyvvizelés	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	4 939
Épület egyéb szolgáltatás	103 057
Üzemeltetési díj	294 195
Bérlő közvetítés	8 495
Reklám, hirdetés	54 627
Szakértői díjak, tanácsadás	13 617
Tőzsde	0
Idegen szolgáltatás	2 604
Egyéb illetékdíjak	0
MNB felügyeleti díj	5 897
Bankforgalmi jutalék	1 168
Kéler díj	1
LEI kód fenntartási díj	4
WARP díj	61
Alapkezelő költsége	164 751
Letételező költsége	13 144
Biztosítás	1 772
Ingatlan écs	2 423 219
Egyéb eszközök écs	0

<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>446 129</b>
Értékesített tárgyi eszközök kszé	250 430
Káreseményekkel kapcs. ráf. ok	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	1 712
Követelések elszámolt év-e	5 151
Leírt követelések	157 008
Építményadó	278 339
Továbbszámlázott építményadó	-258 570
Önellenőrzési pótlék	118
MNB különadó	11 937
Egyéb ráfordítások	4
<b>Rendkívüli bevételek</b>	<b>0</b>
<b>Rendkívüli ráfordítások</b>	<b>0</b>
<b>Fizetett, fizetendő hozamok</b>	<b>0</b>
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>452 378</b>
<b>Felosztott jövedelem</b>	<b>0</b>
<b>Újra befektetett jövedelem</b>	<b>452 378</b>
<b>Értékpapírok értékkülönbözete</b>	<b>105 471</b>
Államkötvények	104 822
- kamatokból, osztalékból	119 845
- egyéb	-15 023
Diszkont kincstárjegyek	649
- kamatokból, osztalékból	
- egyéb	649

## Tőkeszámla változásai 2016. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)

Vagyonelem	29 201 780		Megoszlás
	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	
<b>Készpénz</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Bankbetétek</b>	<b>821 579</b>	<b>3 013 386</b>	<b>10,32%</b>
lekötött -	0	0	0,00%
<b>Ingatlanok</b>	<b>46 282 612</b>	<b>45 421 081</b>	<b>155,54%</b>
Máriássy u. (Nissan)	768 710	663 095	3,30%
Szolnok, Fogoly u.	239 850	235 442	1,03%
Budaörs (Honda)	175 034	142 758	0,75%
Debreceni fiók	236 092	168 262	1,02%
Könyves Kálmán Krt. (PW)	12 396 421	12 502 071	53,30%
Dombóvári fiók	53 857	50 385	0,23%
Komáromi fiók	61 685	58 783	0,27%
Balassagyarmati fiók	86 734	44 476	0,37%
Gyöngyösi fiók	110 844	109 168	0,48%
Electrolux (Erzsébet királyné útja)	615 907	591 249	2,65%
Kecskeméti fiók	421 773	411 479	1,81%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 808 894	1 789 298	7,78%
Dunaújvárosi fiók I.	52 110	49 587	0,22%
Dunaújvárosi fiók II.	67 189	63 936	0,29%
Andrássy úti fiók	368 855	369 181	1,59%
Celldömölki fiók	41 958	41 677	0,18%
Szentési fiók	95 188	127 207	0,41%
Várpalotai fiók	38 514	38 255	0,17%
WP	1 337 022	1 368 488	5,75%
Jost	2 304 250	2 284 442	9,91%
Dévai Center	3 523 539	3 481 558	15,15%
BAT Log. Raktárk.	1 097 799	1 065 243	4,72%
MBC	2 117 004	1 960 048	9,10%
Nagykanizsai fiók	143 722	139 959	0,62%
Dana Csarnok	2 496 506	2 536 990	10,73%
Körösi Cs. úti fiók	105 835	67 180	0,46%
Ajkai fiók	107 713	100 459	0,46%
Érdi fiók	114 289	111 345	0,74%
Üllői úti fiók	91 744	87 397	0,49%
BCW	1 896 255	1 874 829	0,39%
Dana II.	1 117 212	1 106 920	8,15%
Terrapark	1 335 144	1 280 158	4,80%
Szinvapark	5 340 888	5 218 294	5,74%
Rózsakert	5 341 859	5 281 462	22,96%
Opel Oster	172 216	0	22,97%
Adott előleg	0	0	0,00%
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
<b>Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>3 133 076</b>	<b>10,73%</b>
D171025	0	199 681	0,68%
MÁK2017A	0	799 319	2,74%
MÁK2017B	0	2 134 076	7,31%
<b>Ingatlankészletek</b>	<b>244</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
közvetített szolgáltatás	244	0	0,00%
<b>Követelések</b>	<b>52 742</b>	<b>735 010</b>	<b>2,52%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>124 760</b>	<b>122 276</b>	<b>0,42%</b>
<b>Származtatott ügyletek ért.</b>	<b>0</b>	<b>16 215</b>	<b>0,06%</b>
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
<b>Hitelek</b>	<b>-23 358 752</b>	<b>-21 808 441</b>	<b>-74,68%</b>
RBI hitel	-23 358 752	-21 808 441	-74,68%
<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>-494 589</b>	<b>-683 560</b>	<b>-2,34%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>-169 438</b>	<b>-747 263</b>	<b>-2,56%</b>
<b>Összesen</b>	<b>23 259 158</b>	<b>29 201 780</b>	<b>100,00%</b>

## VI. Származtatott ügyletek

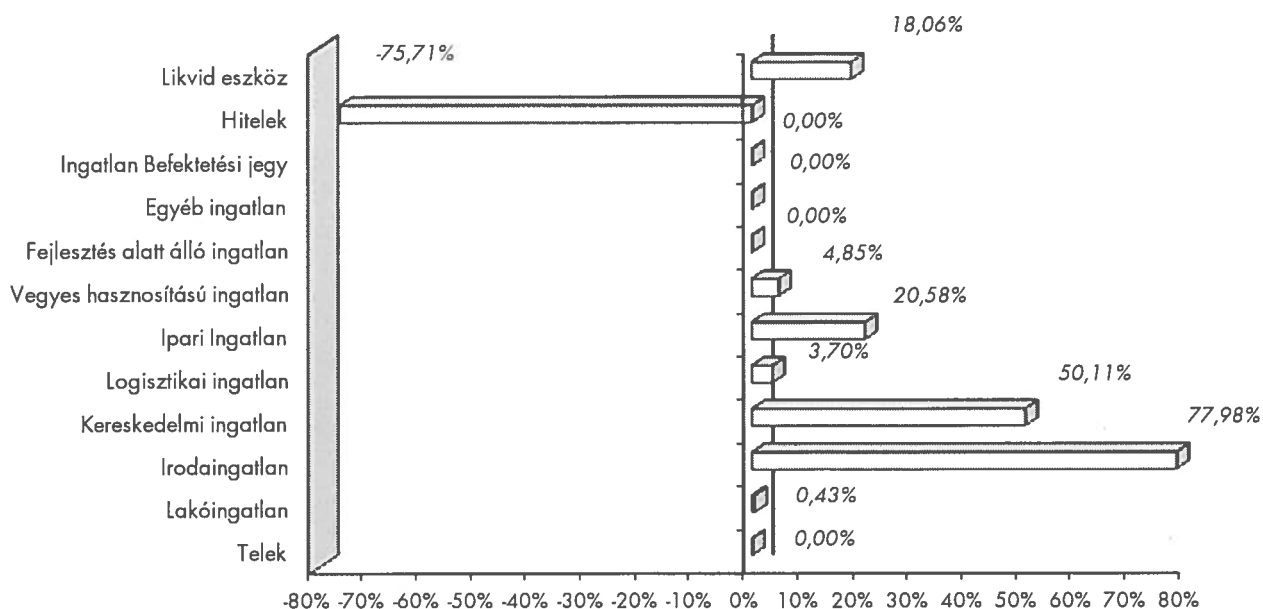
2016.12.31-én nyitott ügyletek

Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Aktuális névérték	Deviza	Mögöttes termék
EUR170222FWD	határidős	eladás	35 152	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	1 646 371	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	110 899	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	50 459	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	119 647	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	74 710	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	165 915	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	144 017	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	202 780	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	83 236	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	30 165	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	55 875	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	108 822	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	196 345	EUR	deviza
EUR170322FWD	határidős	eladás	3 501 711	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	60 776	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	32 999	EUR	deviza
EUR170322FWD	határidős	eladás	88 166	EUR	deviza
EUR170322FWD	határidős	eladás	36 389	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	340 096	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	124 153	EUR	deviza
EUR170322FWD	határidős	eladás	152 626	EUR	deviza
EUR170222FWD	határidős	eladás	305 498	EUR	deviza
EUR170322FWD	határidős	eladás	89 767	EUR	deviza
EUR170419FWD	határidős	eladás	39 052	EUR	deviza
EUR170419FWD	határidős	eladás	60 108	EUR	deviza
EUR170419FWD	határidős	eladás	36 772	EUR	deviza
EUR170419FWD	határidős	eladás	78 978	EUR	deviza
EUR170419FWD	határidős	eladás	115 298	EUR	deviza
EUR170419FWD	határidős	eladás	403 814	EUR	deviza
EUR170419FWD	határidős	eladás	100 000	EUR	deviza
EUR170419FWD	határidős	eladás	466 259	EUR	deviza
EUR170419FWD	határidős	eladás	427 864	EUR	deviza
EUR170419FWD	határidős	eladás	270 643	EUR	deviza
EUR170419FWD	határidős	eladás	533 451	EUR	deviza

Kötési árfolyam	Aktuális deviza árfolyam	Tranzakció értéke HUF
311,40	1,00	10 946 333
311,50	1,00	512 836 335
310,60	1,00	34 445 229
310,70	1,00	15 677 611
309,75	1,00	37 060 658
308,71	1,00	23 063 724
309,98	1,00	51 430 332
311,01	1,00	44 790 727
310,29	1,00	62 920 606
310,77	1,00	25 867 252
311,87	1,00	9 407 559
311,39	1,00	17 398 916
313,71	1,00	34 138 550
314,77	1,00	61 803 516
314,93	1,00	1 102 793 845
314,22	1,00	19 097 035
314,80	1,00	10 388 085
314,94	1,00	27 767 000
313,56	1,00	11 410 135
313,36	1,00	106 572 483
314,28	1,00	39 018 805
314,43	1,00	47 990 193
315,04	1,00	96 242 562
315,22	1,00	28 296 354
314,68	1,00	12 288 883
314,68	1,00	18 914 785
314,96	1,00	11 581 709
314,96	1,00	24 874 911
315,59	1,00	36 386 896
314,32	1,00	126 926 816
311,89	1,00	31 189 000
311,12	1,00	145 062 500
310,94	1,00	133 040 032
310,82	1,00	84 121 257
309,69	1,00	165 204 440

## VII. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2017.01.02.):



**Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:**

Hitel

A hitel lehívásának napja: 2016.01.29.

A kölcsön lejárat: 2017.01.31.

A kölcsön aktuális összege: 21.808.440.500,-Ft

A kölcsön kamata: változó

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



## VIII. Adatok az ingatlan portfólióról

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 Dunaújváros, 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	Vegyés hasznosítású ingatlan	3 001	3001	1993	1994	Hosszú táv
HONDA	2040 Budaörs, Törökbalinti út. 23.	4111/14	Vegyés hasznosítású ingatlan	834	834	2004	2004	Hosszú táv
JÓST	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	Vegyés hasznosítású 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, Andrásy 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 Celldömök, 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, Kölcsey 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
SPAR SZOLNOK	5000 Szolnok, Széchenyi krt. 2.	8902/1	Kereskedelmi ingatlan	1 500	1500	1999	1999	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, 2015. december 31. (adatok Forintban)**

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		125 968 176	0	0	125 968 176
Irodaingatlan		22 605 385 279	0	0	22 605 385 279
Kereskedelmi ingatlan		5 782 324 416	9 021 300 318	0	14 803 624 734
Logisztikai ingatlan		0	1 097 798 720	0	1 097 798 720
Ipari ingatlan		0	5 917 968 000	0	5 917 968 000
Vegyes hasznosítású ingatlan		1 559 650 720	172 216 000	0	1 731 866 720
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
<b>Összesen</b>		<b>30 073 328 591</b>	<b>16 209 283 038</b>	<b>0</b>	<b>46 282 611 629</b>

**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
Vegyes hasznosítású 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
<b>Összesen</b>		<b>29 669 472 982</b>	<b>15 751 607 900</b>	<b>0</b>	<b>45 421 080 882</b>

**Adatok: 2016. december 31. illetve 2016.**

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2016.	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2016.	Nettó bérbeadható	Fajlagos bérleti díjbevétel 2016.	Fajlagos ingatlan értékek 2016.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	1 762 140	USD	n.a.	1,41%	-	n.a.	n.a.	-0,68%
Irodaingatlan	1 834 517 148	HUF	74%	8,17%	57 067	32 147	380 039	-1,57%
Kereskedelmi ingatlan	1 364 283 677	HUF	90%	9,45%	43 597	31 293	329 141	-3,07%
Logisztikai ingatlan	138 911 539	HUF	100%	13,04%	7 709	18 019	138 182	-3,25%
Ipari ingatlan	718 495 812	EUR	100%	12,12%	39 347	18 260	146 466	0,18%
Vegyes hasznosítású ingatlan	144 300 741	HUF, EUR	70%	10,33%	7 979	18 085	175 097	-19,38%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>4 202 271 057</b>							<b>-2,53%</b>

\* 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.

	2015	2016
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	202,61%	157,40%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	4,12 év	3,35 év
Bérlők, vevők száma	237	219
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,53	1,59
Tőkeáttétel*	-102,28%	-75,71%

\* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2015	2016
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	0	-40 429 999
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	0	39 544 000
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	0	-1 201 851
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	180 649 639	44 959 425
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0	0
Ingatlan üzemeltetési költségek	595 370 430	635 357 394
Ingatlan közmű költségek	564 575 792	519 778 097
Ingatlan karbantartási költségek	234 923 453	240 461 360
Ingatlan biztosítási költségek	1 501 741	1 771 802
Ingatlanadók	255 961 911	278 339 177
Ingatlan értékbecslési költségek	30 199 500	26 896 500
Ingatlanügynöki jutalékok	4 193 225	8 495 409
Jogi költségek	2 873 126	188 120
Bankköltségek	1 242 092	1 167 833
Kamatköltség	0	0

\* 311,02 HUF/EUR árfolyamon számítva

## IX. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében jelentős változás 2016-ban nem következett be, új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított. Az Alapkezelő igazgatóságának és felügyelő bizottságának összetételében azonban több változás is történt az időszak során. Az Alapkezelő közgyűlése 2016. december 19. napján visszahívta a tisztségéből Ralf Cymanek, Radovan Dunajsky, Christa Geyer és Michal Kustra igazgatósági tagokat és 2016. december 19. napjától 2021. május 31. napjáig, de legfeljebb az ötödik üzleti évet lezáró határozat meghozataláig az igazgatóság tagjává választotta Balogh Andrást, Litresits Juditot és Váradai Zoltánt. Az Alapkezelő közgyűlése 2016. december 19. napján visszahívta tisztségéből Gáspár Tibor, dr. Kovács Attila és Molnár Gergely felügyelő bizottsági tagokat és 2016. december 19. napjától 2021. május 31. napjáig, de legfeljebb az ötödik üzleti évet lezáró határozat meghozataláig a felügyelő bizottság tagjává választotta Ralf Cymanek-et, Hanták György Istvánnét és Michal Kustra-t.

Az Alapkezelő sikeresen átalakította 2016. december 20-ával a Raiffeisen Kötvény Alapját ÁÉKBV alappá, így az Alapkezelő ettől a naptól már nem csak Alternatív Befektetési Alapkezelőnek, hanem ÁÉKBV-alapkezelőnek is minősül. 2016-ban új alapot nem indított, azonban a fenti átalakulás mellett jelentősen módosította két másik alapjának befektetési stratégiáját (Raiffeisen EMEA Részvény Alapok Alapjából Raiffeisen Nyersanyag Alapok Alapja, míg a Raiffeisen Euro Likviditási Alapból Raiffeisen Euró Prémium Rövid Kötvény Alap lett). Az év során az Alapkezelő termékei közül lejárt kettő (Raiffeisen Hozamrögzítő Tőkevédett Alapok Alapja, Raiffeisen 2016 Kötvény Alap), egy pedig megszüntetésre került (Raiffeisen PB Corvinus Alapok Alapja). Az Alapkezelő így az év utolsó napján 17 befektetési alapot kezel. Az év folyamán az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya csökkent, a 2015. év végi 164,7 milliárd forintos állomány egy év leforgása alatt 137,7 milliárd forintra mérséklődött. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő a piaci részesedése 2,48%-ra csökkent a 2015. év végi 2,96%-ról.

## X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

### 1. A 2016 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 koncentráltak továbbra is, az átadott területek több, mint 65%-a ezen az alpiacra helyezkedik el. A kereslet 467 110 négyzetmétert tett ki 2016-ban Budapesten, amely bár elmarad a minden eddigi adatot felülmúló 2015-ös éviől (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 irodapiacra, hogy az irodaterületek kihasználatlansága 10% alá csökkent.

Köszönhetően a magas keresletnek és a csak korlátozott mennyiségben megjelenő új irodaterületeknek, a bérleti díjak emelkedését figyelhettük meg 2016 folyamán. A bérlői 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 €/m<sup>2</sup>/hó árat is, míg az átlagos „A” kategóriás irányár 13,5-14,5 €/m<sup>2</sup>/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 €/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat tartunk nyilván. A bérbeadók alkupozíciója erősödött, így a bérlői kedvezmények csökkenése is a bérleti 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 stípus 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 bérleti díja továbbra is a Váci utcán a legmagasabb, 100 € körüli négyzetméterenkénti árral. Az Andrásy úton ennél jellemzően alacsonyabb, 45 €/m<sup>2</sup> díjon lehet üzletet bérelni. A top bevásárlóközpontok jó elhelyezkedésű üzlethelyiségei az 55-80 €/m<sup>2</sup> közötti sávban mozognak, míg a többi fővárosi bevásárlóközpontban 20-45 € díjon lehet jó elhelyezkedésű egységet bérelni. A kereskedelmi parkokban a bérleti díjak Budapesten 7-8 €, vidéken 5-6 € körüli árszinten helyezkednek el.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

## 2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

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).

### 3. Hozamfizetés

Az Alap 2016-ban hozamot nem fizetett.

## XI. Az Alapkezelő által az adott időszakra kifizetett javadalmazás

### a) Az Alapkezelő alkalmazottainak bruttó javadalmazásának teljes összege a 2016-os évre szólóan, rögzített és változó bontásban:

	Millió Ft
	2016. év
Rögzített jövedelem összesen:	149,4
Változó jövedelem összesen:	17,1
Kedvezményezetttek száma:	24
Közvetlenül az ÁÉKBV által kifizetett bármely összeg, beleértve a jutalékokat	0 Ft

### b) Az Alapkezelő ügyvezetőinek és azon munkavállalóinak, akik az alapok kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak, bruttó javadalmazásának teljes összege a 2016-os időszakra szólóan:

	Millió Ft
	2016. év
Felső vezetés	37,0
Kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottak	57,6
valamint a teljes javadalmazásuk mértéke miatt a felső vezetéssel és a kockázatvállalásért felelős alkalmazottakkal azonos javadalmazási kategóriába tartozókat, 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 – A KBFTV. 13. mellékletének 1. pont c) és d) alpontja szerinti - felülvizsgálatának eredménye, az előfordult szabálytalanságokat is beleértve:

Az Alapkezelő a jogszabályban foglalt kötelezettségeinek megfelelt, hiszen a Javadalmazási politika éves felülvizsgálata megtörtént, amely alapján 2016. októberében a Raiffeisen Alapkezelő Felügyelő Bizottsága által elfogadásra került a Javadalmazási politikának módosított változata. Továbbá, a Raiffeisen Bank Belső Ellenőrzési Osztálya által az év során megtörtént a független belső felülvizsgálat is, amelyben foglalt megállapításoknak megfelelő módosításokat az Alapkezelő átvezette az év során. A Javadalmazási politika érdemi változásai a következő pontban olvashatók.

### e) Javadalmazási politika érdemi változásai:

A Javadalmazási politika kétszer módosult 2016 során.

Az első módosítás 2016 első felében történt, mely során az alábbiak változtatások lettek átvezetve a dokumentumon:

- Pontosításra került, hogy mely dokumentum az irányadó olyan esetekben, amelyek nincsenek részletezve az Alapkezelő saját javadalmazási politikáját tartalmazó dokumentumban.
- Kiegészítésre került az „Identified staff” körbe tartozó munkatársak csoportja, így az új tagokra vonatkozóan kiterjesztésre került a speciális javadalmazási irányelvek hatálya.
- A döntéshozó testületek feladatai pontosításra kerültek, melynek nyomán egyértelműsítésre került, hogy a javadalmazási bizottsági feladatokat a Raiffeisen Alapkezelő Igazgatósága látja el.

A 2016 októberében tartott felülvizsgálat következtében elfogadott további változtatások:

- Az Alapkezelő az év során ABAK mellett már ÁÉKBV-alapkezelővé is vált, így az ÁÉKBV-alapkezelőkre vonatkozó kötelezettségeknek megfelelően frissítette a javadalmazási politikájáról szóló dokumentumát. A változások többek között a jogi hivatkozásokban, a „Befektetési Alap(ok)” definíciójának, illetve a Javadalmazási politika általános elveinek kiegészítésében érhetők tetten.
- Pontosításra került továbbá, az Alapkezelő Felügyelő bizottságának javadalmazási politikával kapcsolatos feladatai is.

## ***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***

### **Az ABA nem likvid eszközeinek aránya és kezelése, likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodások**

Az Alap 2009-es átalakulását követően az RBI Csoport jelentős tulajdonosává vált az Alapnak, a lakossági befektetők aránya pedig 1% közelébe csökkent. A Kezelési Szabályzat 43.1 pontja szerinti forgalmazási maximum és a 41.1 szerinti belépési limit bevezetésével az új Befektetők megjelenése limitált volt. Az Alapkezelő, figyelembe véve az RBI Csoport elkötelezettségét, az Alap likviditási kockázatának kezelése érdekében csak a lakossági Befektetők alacsony arányának megfelelő likvid eszközt tartott az Alapban, ami elsősorban betétet és likviditási alapok befektetési jegyét jelentette. Az Alapot érintő 2016. novemberi változásokat követően az Alapkezelő a Kbtv. 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 Kbtv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett – a DTZ Hungary Kft-t bízta meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a DTZ Hungary 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 2016.12.31-én nem voltak illikvidnek minősített eszközök.

### **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 kitétségre vonatkozó limit:**

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

#### **b) Az Alap teljes nettó kockázati kitétsége 2016.12.31-én: 100%**

#### **c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitétsége 2016.12.31-én: 102,36%**

Budapest, 2017.04.26.



Bálint Attila Váradi Zoltán

az Alap képviselőjében