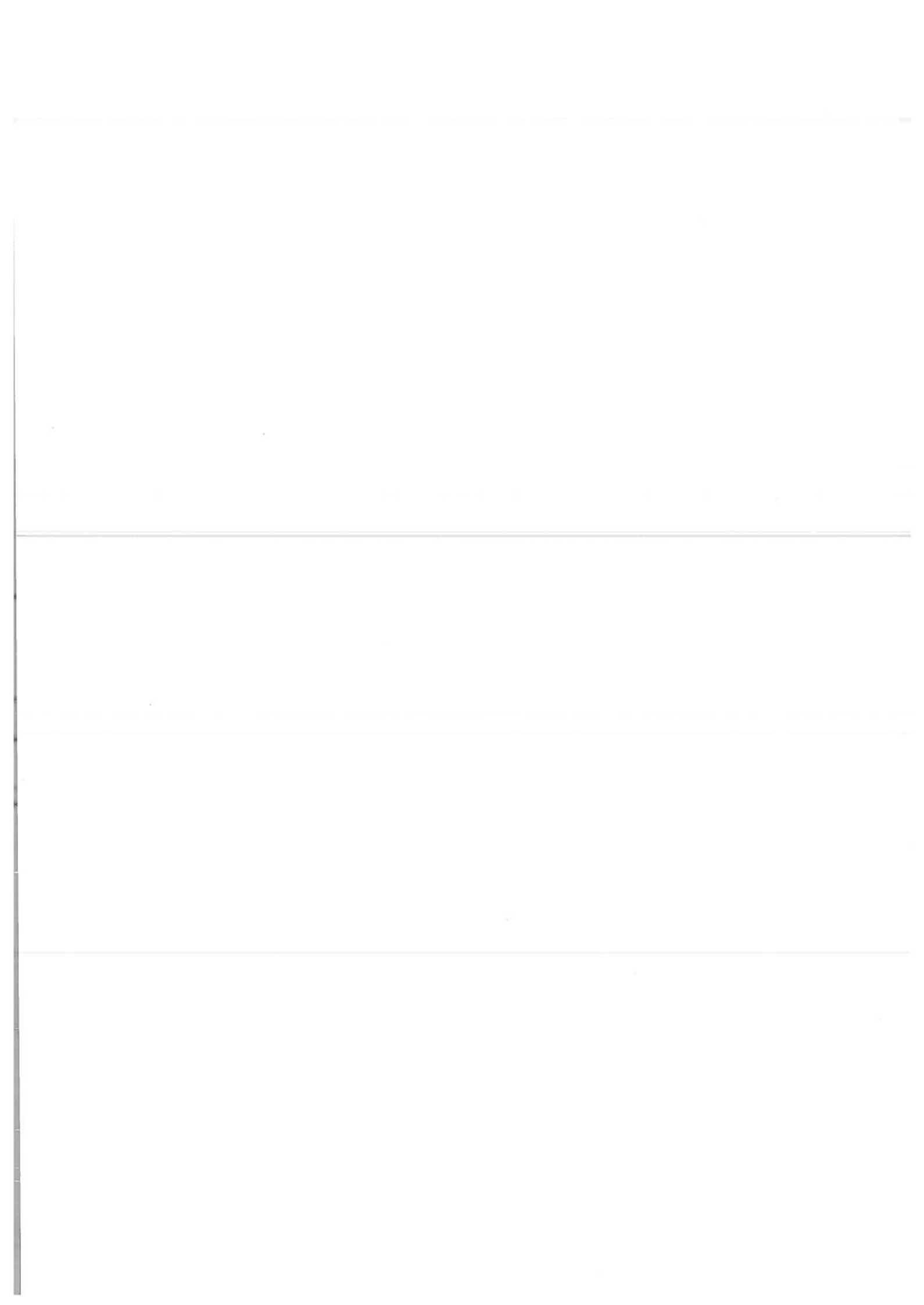




**Független könyvvizsgálói jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2017. évi
éves beszámolójáról
és üzleti jelentéséről**







Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves beszámoló

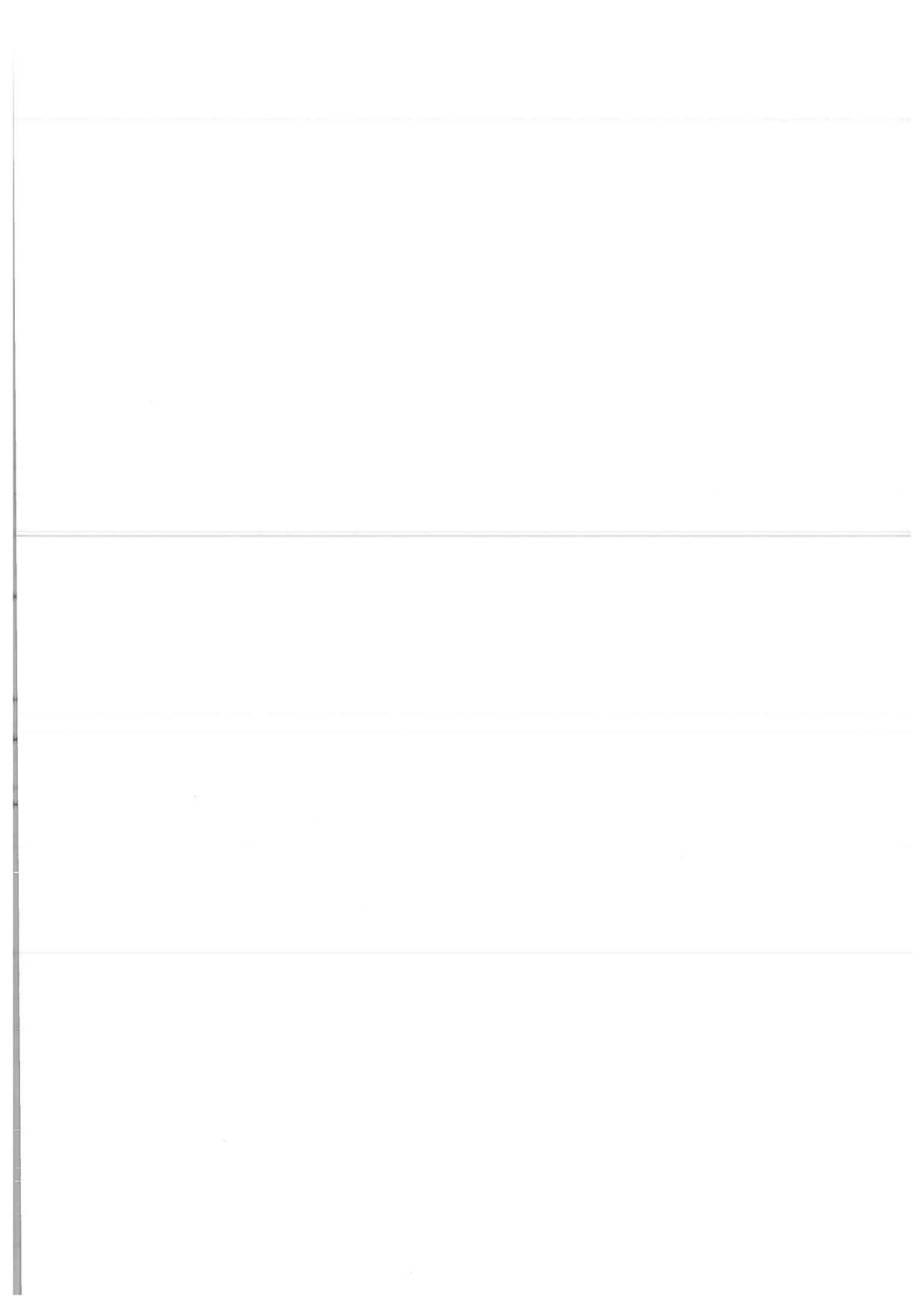
Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés





Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) 2017. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 57.406.545 E Ft, az üzleti év eredménye 965.829 E Ft nyereség – , és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban „számviteli törvény”).

Vélemény alapja

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

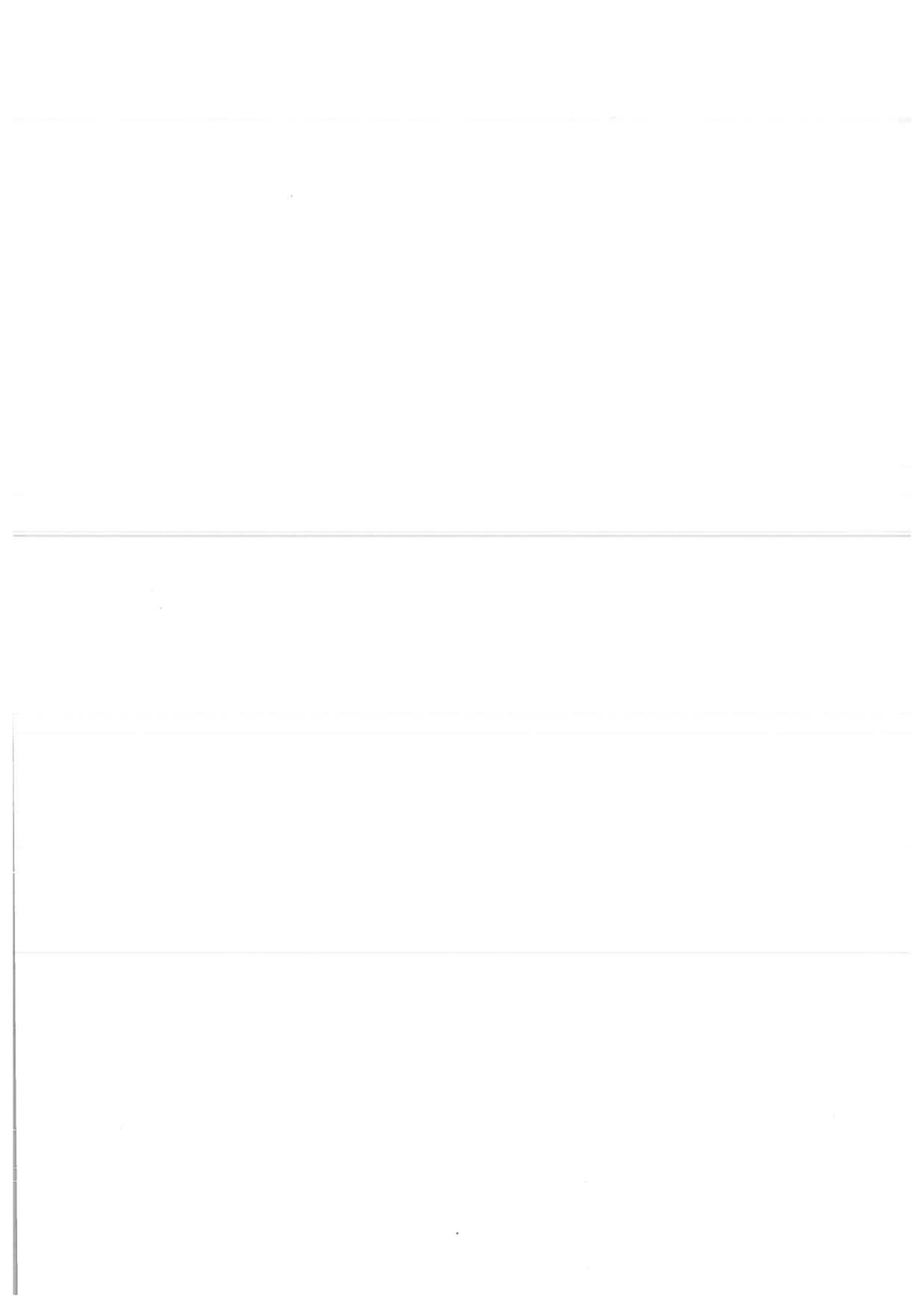
Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Raiffeisen Ingatlan Alap - 18 - 2017.12.31.



Véleményünk szerint az Alap 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges szempontból összhangban van az Alap 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

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

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az éves beszámolóért

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

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

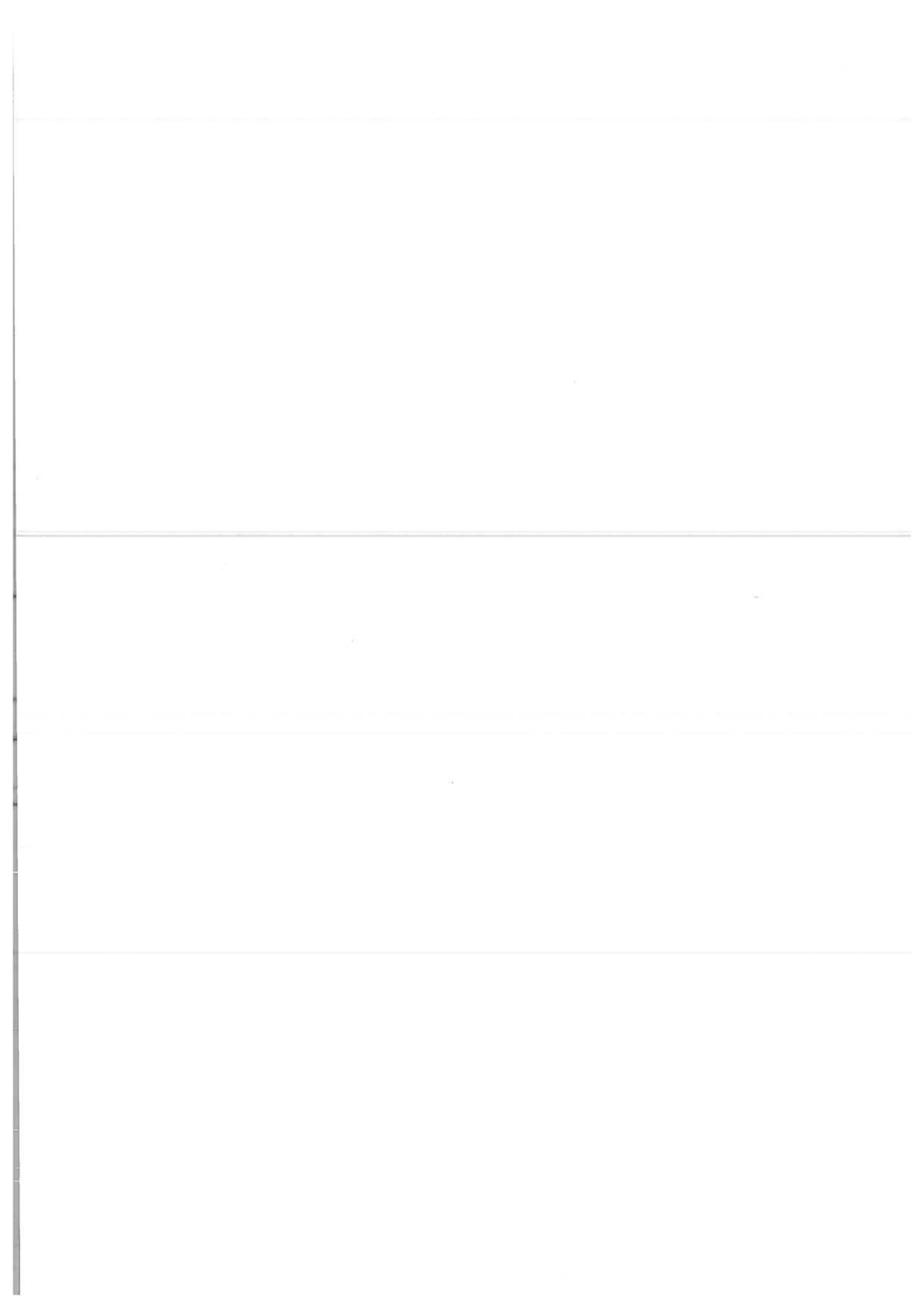
Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősségei

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

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

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezekre a kockázatokra reagáló könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint a véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politikák megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.



- Következtetést vonunk le arról, helyénvaló-e a vezetés részéről az éves beszámolóban 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 hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, amennyiben az ilyen közzétételek nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló, beleértve a közzétételeket is, átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, valamint azt, hogy az éves beszámoló a valós bemutatást megvalósító módon mutatja-e be a mögöttes ügyleteket és eseményeket.

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

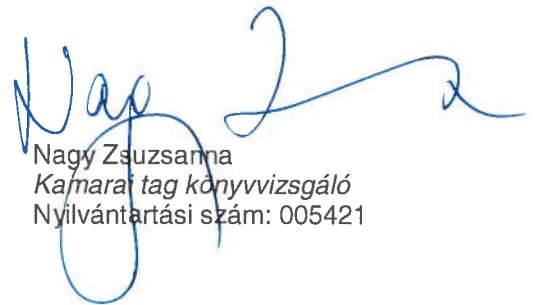
Budapest, 2018. április 27.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202

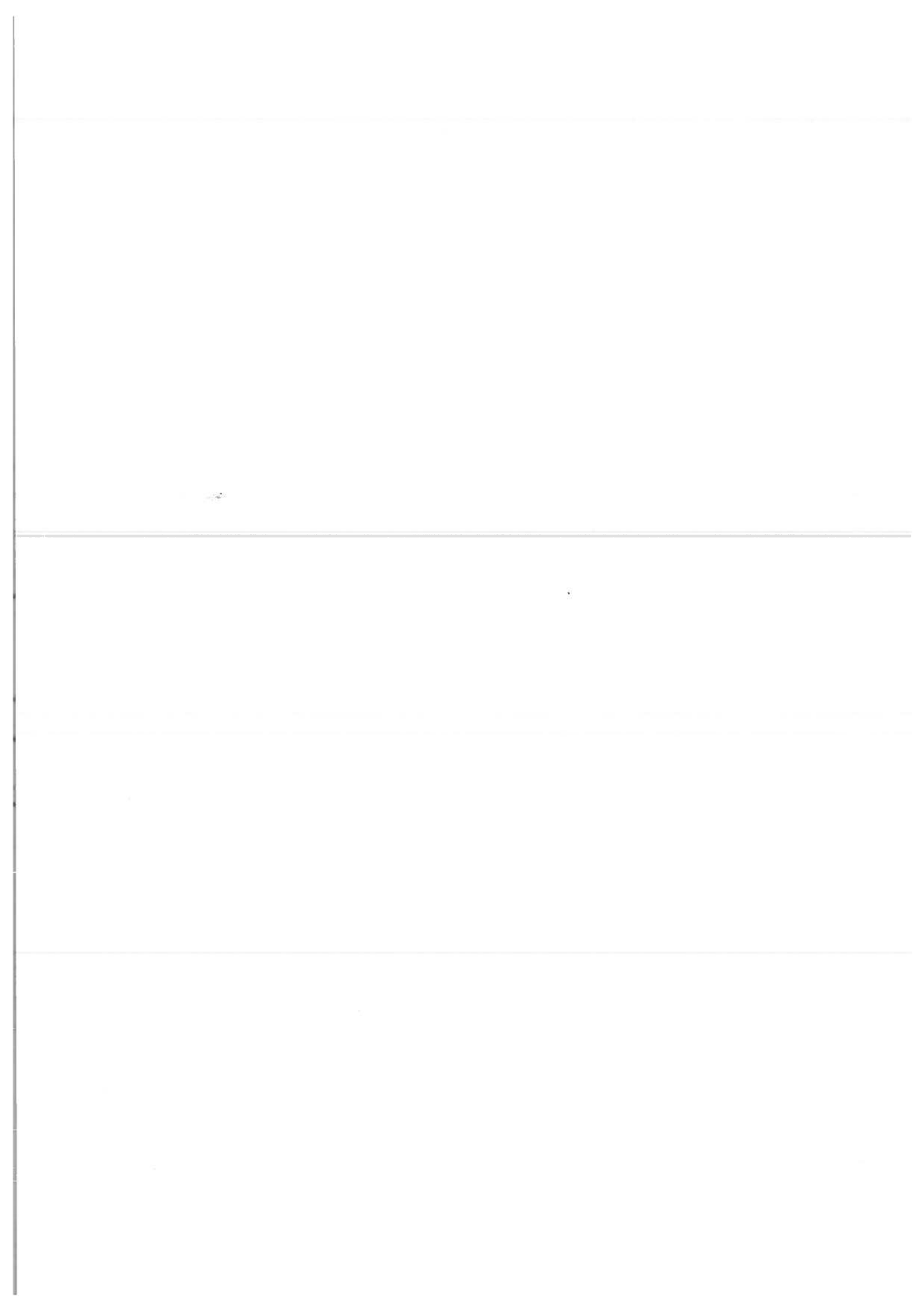


Henyé István
Partner



Nagy Zsuzsanna
Kamara tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005421





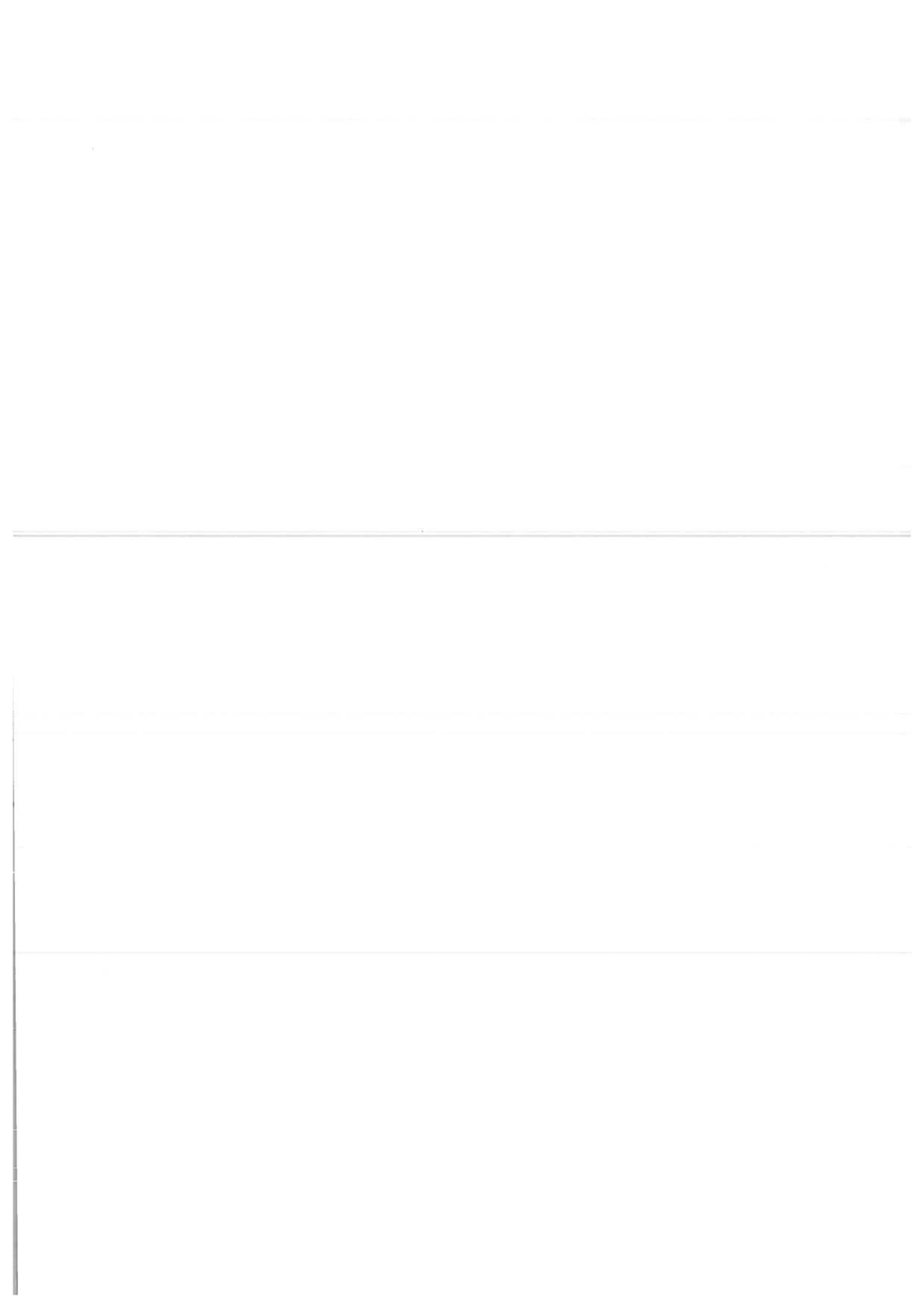


Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban 2016.12.31	eFt-ban 2017.12.31
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	45 421 081	45 703 781
I. Tárgyi eszközök	45 421 081	45 703 781
1 Ingatlanok	28 097 943	25 707 904
2 Ingatlanok értékkülönbözete	17 316 016	19 995 877
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	7 122	0
6 Beruházásra adott előlegek	0	0
II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B / Forgóeszközök	6 881 472	11 364 347
I. Készletek	0	0
1 Ingatlankészletek	0	0
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
II. Követelések	735 010	717 691
1 követelések	757 348	739 747
2 követelések értékvesztése	-22 338	-22 056
3 külföldi pénzügyi eszközökre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4 forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	3 133 076	8 457 634
1 Értékpapírok	3 027 605	8 427 998
2 Értékpapírok értékelési különbözete	105 471	29 636
a kamatokból, osztalékból	119 845	10 576
b egyéb	-14 374	19 060
IV. Pénzeszközök	3 013 386	2 189 022
1 Pénzeszközök	3 013 386	2 189 022
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C / Aktív időbeli elhatárolások	122 276	306 853
1 aktív időbeli elhatárolások	122 276	306 853
2 aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származékos ügyletek értékelési különbözete	16 215	31 564
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	52 441 044	57 406 545
E / Saját tőke	29 201 780	41 055 823
I. Induló tőke	17 292 673	28 867 679
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	142 309 721	167 164 316
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-125 017 048	-138 296 637
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	11 909 107	12 188 144
1 Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-13 771 423	-17 077 590
2 Értékelési különbözet tartaléka	17 437 702	20 057 077
3 Előző évek eredménye	7 790 450	8 242 828
4 Üzleti év eredménye	452 378	965 829
F / Céltartalékok	0	0
G / Kötelezettségek	22 492 001	15 770 788
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	22 492 001	15 770 788
III. Külföldi pénzügyi eszközökre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H / Passzív időbeli elhatárolások	747 263	579 934
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	52 441 044	57 406 545

Budapest, 2018. április 27.


 Bálint Áttila

 Váradi Zoltán
 az Alap képviselőjében



Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFt-ban 2016.	eFt-ban 2017.
I Értékesítés nettó árbevétele	5 876 203	5 996 961
II Egyéb bevételek	395 051	583 862
III Elábé	1 546 885	1 565 925
IV Működési költségek	3 130 398	3 596 830
V Egyéb ráfordítások	446 129	336 187
VI Pénzügyi műveletek bevételei	-61 141	501 182
VII Pénzügyi műveletek ráfordításai	634 323	617 234
VIII Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX Tárgyévi eredmény	452 378	965 829

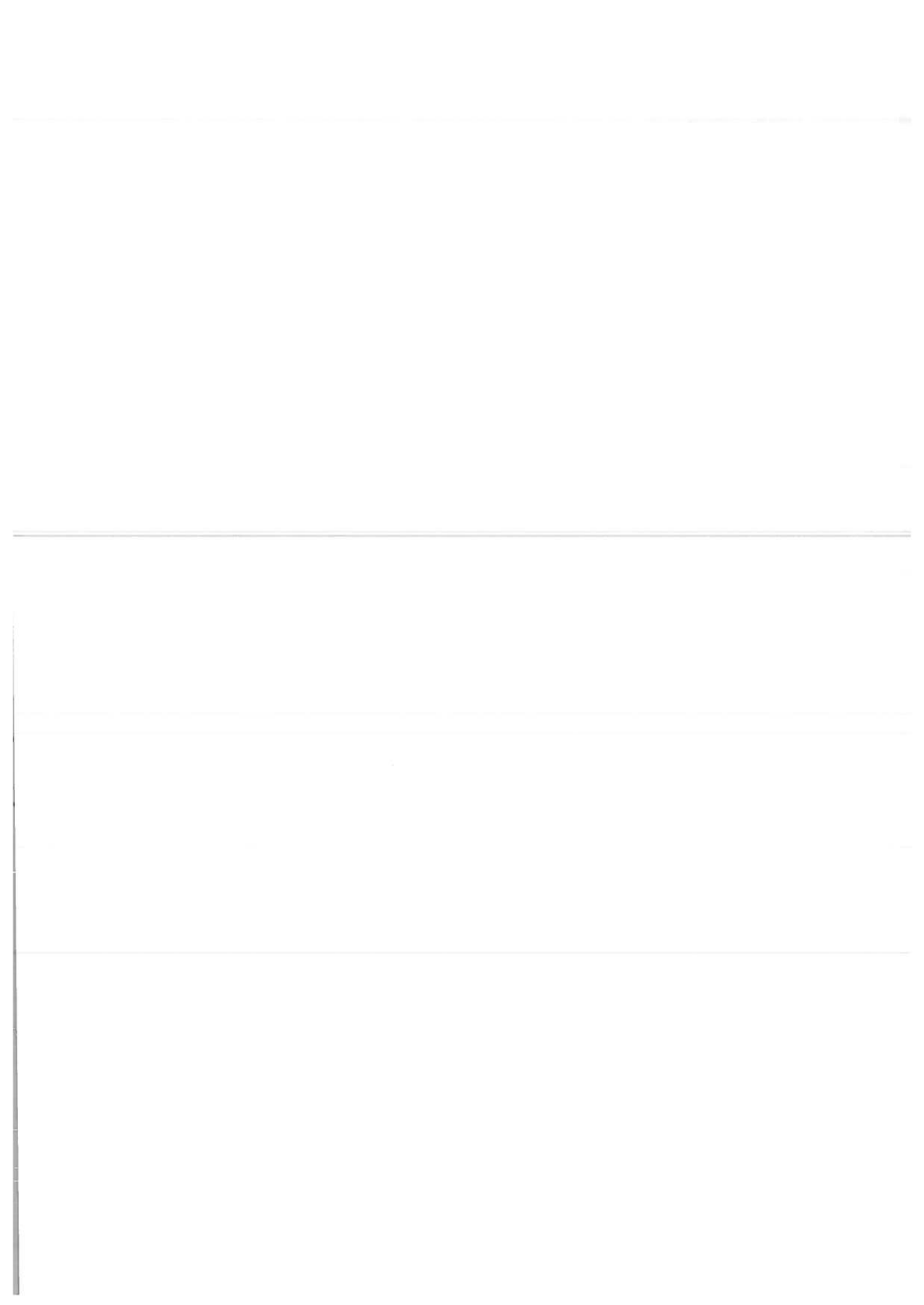
Budapest, 2018. április 27.



Bálint Attila

Váradai Zoltán

az Alap képviseletében



Kiegészítő melléklet

a 2017. december 31-ével végződő évrre

1. Általános gazdálkodási körülmények

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

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

Az Alap nyílt végűvé átalakulásáról az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött. Az Alap nyílt végűvé átalakulását, BÉT-nél történő kivételét, valamint a módosított Tájékoztatót és Alapkezelési Szabályzatot a Felügyelet a 2013. február 11-én kelt, H-KE-III-66/2013. számú határozatával hagyta jóvá és engedélyezte a befektetési jegyek nyílt végűvé átalakulás napját (2013.04.02.) követő folyamatos forgalmazása megindításának és a BÉT-ről történő kivételének alapját képező Átalakulási tájékoztatót és Átalakulási hirdetmény közzétételét.

Az Alap mögött a Raiffeisen csoport nagybefektetésekben tapasztalt gárdája áll.

Ausztriában a Raiffeisen a legnagyobb alapkezelő. A csoport tagjai vezető banki szolgáltatók.

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

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

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

2. Befektetési politika

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

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

Az Alap az ingatlanok átruházása körében köihet adásvételi, a PTK-ban az adásvétel különös nevéként nevesített, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezéséről függő hatályú szerződéseket. Várhatóan a PTK-ban nevesített szerződések közül az Alapkezelő a következőket fogja alkalmazni:

Adásvétel különös nevei közül:

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

Adásvétellel vegyes szerződés:

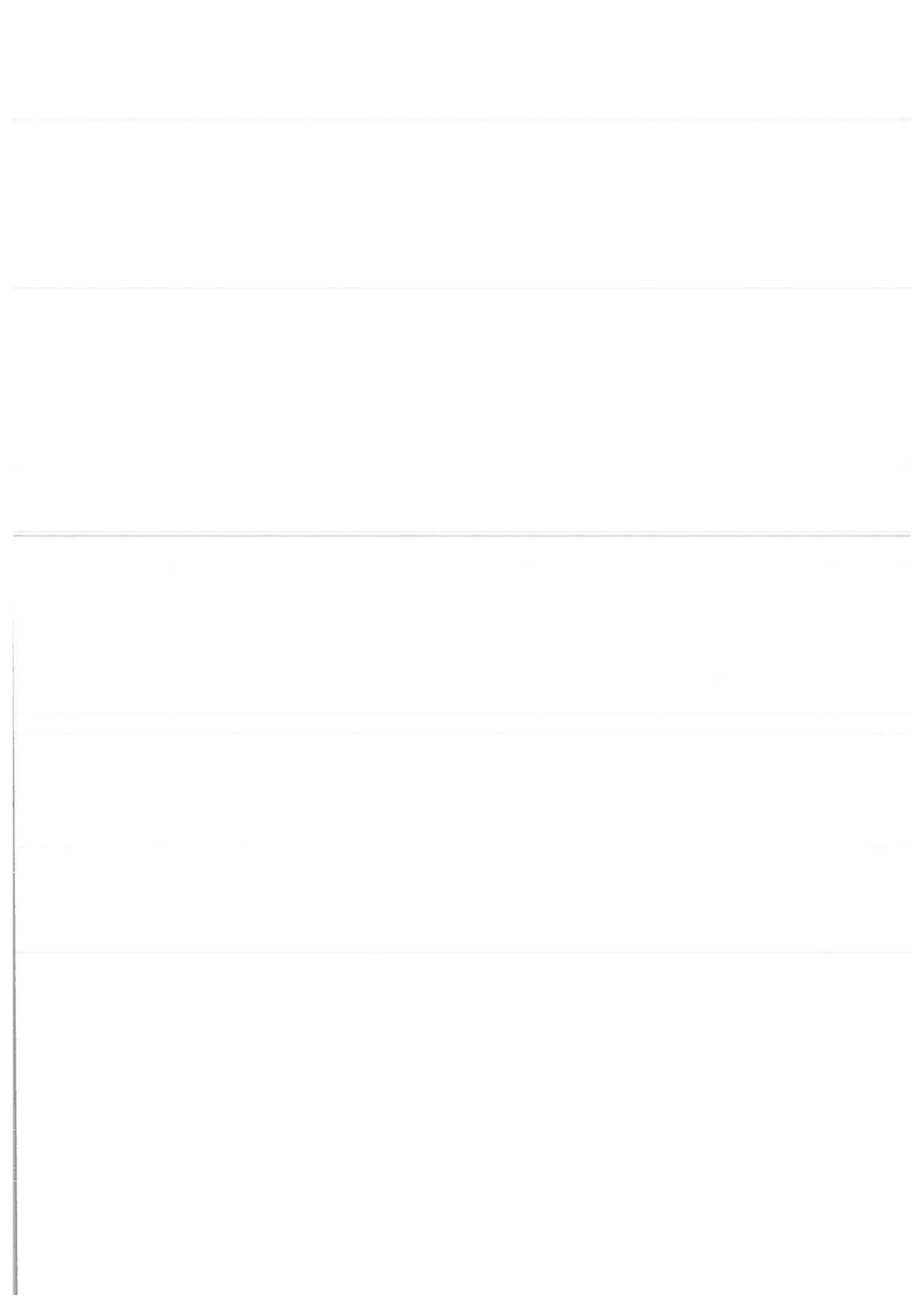
- lízing,
- bérlet,
- vállalkozási szerződés.

4. Határidős ügylet

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

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a törvények és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját, a befektetési arányokat, annak érdekében, hogy az Alap az Alapkezelő várakozásainak megfelelő jövőbeni kockázatok és hozamok függvényében hosszabb távon a lehetséges legmagasabb hozamot érje el.

Az Alap banki hozamokat meghaladó hozamának biztosítása érdekében az Alapkezelő a megvásárolni kívánt ingatlanok vételárának, illetve az adott ingatlanberuházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének maximum ötven százaléka erejéig élni fog a Törvény által biztosított hitelfelvételi lehetőséggel.



3. Számviteli politika összefoglalása

Az Alap a könyvelését és kimutatásait a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Szt.), a Tőkepiaci törvényről szóló 2001. évi CXX. törvény, illetve a befektetési alapok beszámolókészítéséről a 215/200. (XII.11). Kormányrendelet előírásaival és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elvekkel összhangban készíti

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

3.1. Számviteli irányelvek

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

Az Alap az ellenőrzés és önellenőrzés során megállapított, az előző év éves beszámolójában elkövetett jelentősebb összegű hibáinak tekinti azokat, amelyek meghaladják az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Az Alap nettó eszközértékét T napra vonatkozóan (T-1) napon határozza meg az Alap Letétkezelője. A nettó eszközérték meghatározásakor az Alap (T-1) napon meglévő eszközeinek piaci értékét T napra vonatkozóan, azok a (T-1) napi árfolyamának és (T-1) napi hozamadatainak figyelembevételével a következőkben részletezendő számítási módok szerint kell eljárni.

Az eszközök T napra megállapított piaci értékéből a nettó eszközérték meghatározásához le kell vonni az Alapot T napig terhelő kötelezettségeket. A Letétkezelő T értékelési napra vonatkozóan az Alap egy befektetési jegyére jutó nettó eszközértékét úgy állapítja meg legalább öt tizedesjegy pontosságig, hogy az Alap T napi nettó eszközértékét elosztja a (T-1) napon forgalomban lévő Befektetési jegyek számával.

A beszámoló elkészítésekor a 2000. évi C. törvény 55. § (1) bekezdésével, valamint a 215/2000. Kormányrendelet 5. § (8) bekezdésével összhangban a vevő és az adós minősítése alapját a nyílt végű ingatlanalapnál és értékpapíralapnál a három hónapon túli lejáratú követelések és az aktív időbeli elhatárolások összegében, azok keletkezésének értékvesztést kell elszámolni az egyéb ráfordításokkal szemben. Az értékvesztést a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban követelés és az aktív időbeli elhatárolás eredeti bekerülési értékétől különítetten kell kimutatni. Az értékvesztést a követelések és az aktív időbeli elhatárolások megszüntetések (a pénzügyi rendezéskor) kell visszaírni az egyéb bevételekkel szemben.

3.2. Az éves beszámoló pénzneme

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

A mérlegkészítés dátuma: 2018.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2018.03.31.

3.3. Az értékelési eljárások ismertetése

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

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

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

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

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

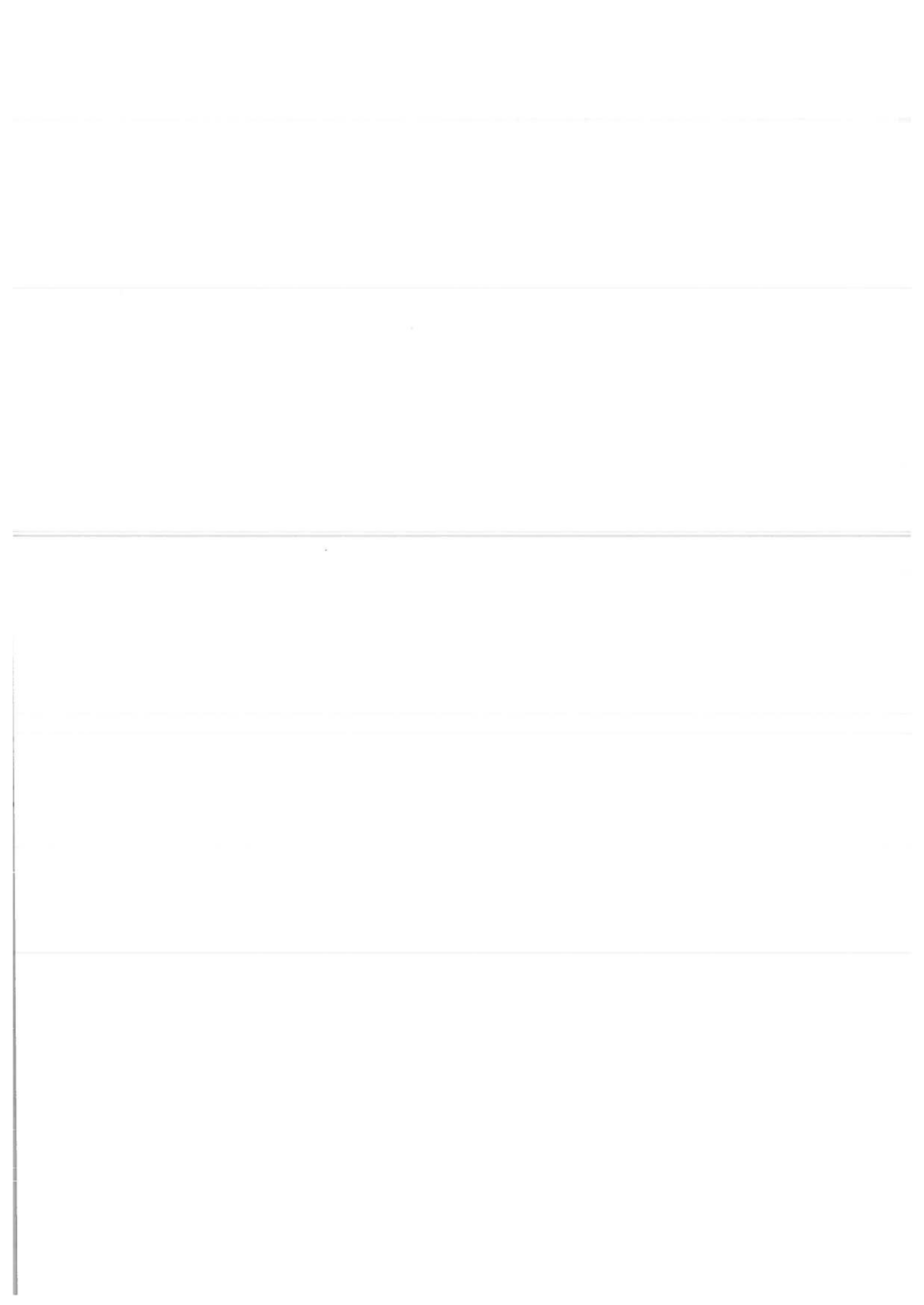
Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő állampapírok értékét az ÁKK által nyilvánosságra hozott legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számitani átlagként meghatározott középárfolyam alapján kell számitani. A számitáshoz az értékelés napján – vagy annak hiányában az értékelést megelőző, ahhoz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

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

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

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

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



Az Alap az értékpapír eladási ügyletek során a kereskedés napján vezeti ki a könyveiből az értékpapírt, akkor is, ha az különbözik a leszállítás napjától - mind halasztott fizetésű értékpapír-eladás, mind szállítási repo ügylet esetében. Az Alap az ügylet ellenértékét a leszállítás napján történő kiegyenlítésig a követelések között tartja nyilván a letétkelzővel azonos módon.

A nettó eszközértéket a látra szóló betétek kapcsán oly módon kell T napra megállapítani, mintha azokat az Alapkezelő T napon likvidálná.

A lekötött betétek összegét a T napig felhalmozott kamatok összegével meg kell növelni.

Az Alap a valuta-, devizakészleteket és a külföldi pénzükre szóló követeléseket, illetve a devizakötelezettségeket azok bekerüléskor a Raiffeisen Bank Zrt. deviza eladási árfolyamon számított forintértékben veszi fel a könyveibe - a forintért vett devizaeszközöket az érte fizetett forintösszegben - és a számviteli politikában rögzített módon, az értékelés napján a devizaeszközök és -kötelezettségek könyv szerinti értéke és az értékelés napi MNB devizaárfolyamon átszámított értéke közötti különbözet összevont egyenlegét az üzleti év eredményében számolja el.

A származékos ügyletek értékelése a NEE-el egyezően történik.

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

4. A mérleghez kapcsolódó megjegyzések

Információk az Alap portfóliójáról

A/ Ingatlanok

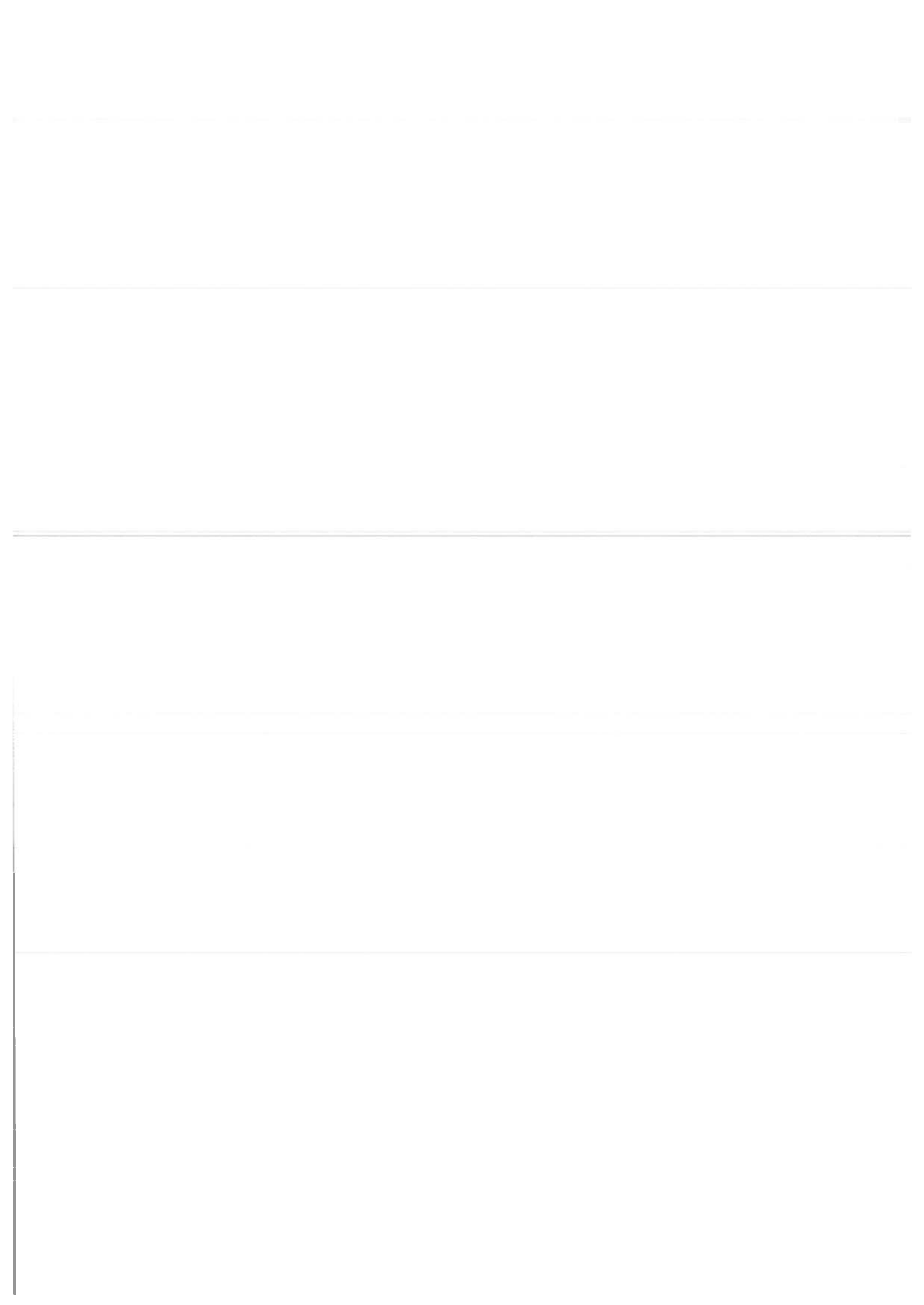
Ingatlanok	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Átértékelési különbözet
BAT Pécs	721 550 375	1 146 277 440	424 727 065
BCW Irodaház	1 267 012 029	1 881 619 380	614 607 351
Dana I.	1 129 417 486	2 677 748 760	1 548 331 274
Dana II.	704 685 941	1 165 506 120	460 820 179
Dévai Center	1 694 934 478	3 439 762 740	1 744 828 262
Electralux	250 228 497	583 063 200	332 834 703
Jost	812 580 389	2 298 757 680	1 486 177 291
Parkway (Könyves Kálmán krt.)	9 580 983 547	12 572 765 461	2 991 781 914
MBC Irodaház	1 178 656 022	1 962 255 780	783 599 758
Nissan	508 488 579	712 391 580	203 903 001
OBI Szolnok	595 922 770	1 776 792 060	1 180 869 290
RBH Ajkai fiók	50 263 875	98 624 520	48 360 645
RBH Andrássy úti fiók	44 291 831	428 613 480	384 321 649
RBH Balassagyarmati fiók	15 792 927	44 350 020	28 557 093
RBH Bp. Kőbányai fiók	45 049 068	66 990 240	21 941 172
RBH Celldömölök	42 012 414	41 558 760	-453 654
RBH Debreceni fiók	168 948 001	166 235 040	-2 712 961
RBH Dombóvár	46 396 237	50 242 680	3 846 443
RBH Dunaújvárosi fiók I.	17 520 298	38 839 142	21 318 844
RBH Dunaújvárosi fiók II.	16 540 795	69 399 718	52 858 923
RBH Érdi fiók	58 468 185	108 549 000	50 080 815
RBH Gyöngyösi fiók	24 536 993	107 928 720	83 391 727
RBH Kecskeméti fiók	142 468 880	403 182 000	260 713 120
RBH Komáromi fiók	22 313 156	55 825 200	33 512 044
RBH Nagykanizsai fiók	43 608 013	136 771 740	93 163 727
RBH Szentlői fiók	68 788 594	126 537 120	57 748 526
RBH Üllői úti fiók	58 846 524	83 737 800	24 891 276
RBH Várpalotai fiók	19 064 500	38 147 220	19 082 720
Rózsakert	1 693 203 723	5 320 141 560	3 626 937 837
Szinvapark (Miskolc)	1 785 244 358	5 386 201 380	3 600 957 022
Terrapark	2 036 717 525	1 272 814 561	-763 902 964
Westpoint	863 368 427	1 442 151 000	578 782 573
Bérbeadott ingatlanok összesen:	25 707 904 437	45 703 781 102	19 995 876 665

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

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

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Telkek				
bruttó érték	4 388 733	0	137 842	4 250 891
nettó érték	4 388 733	0	137 842	4 250 891
Bérbeadott ingatlanok				
bruttó érték	48 404 992	287 830	413 148	48 279 674
értékcsökkenés	24 695 782	2 418 958	292 079	26 822 661
nettó érték	23 709 210	-2 131 128	121 069	21 457 013
Ingatlanok összesen	28 097 943	-2 131 128	258 911	25 707 904
Beruházások				
bruttó érték	7 122	0	7 122	0
nettó érték	7 122	0	7 122	0
Beruházások összesen	7 122	0	7 122	0
Tárgyi eszközök összesen	28 105 065	-2 131 128	266 033	25 707 904
Befektett eszközök összesen				
bruttó érték	52 800 847	287 830	558 112	52 530 565
értékcsökkenés	24 695 782	2 418 958	292 079	26 822 661
nettó érték	28 105 065	-2 131 128	266 033	25 707 904



C/ Származékos ügyletek

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

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

2017. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezik:

Nyitott ügyletek 2017.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg devizában	Értékkülönbözlet Ft-ban
USD180110FWD	4 107 418 HUF	14 754 459
EURUSD180613	7 408 695 USD	-17 442 915
USD180110FWD	745 900 HUF	-3 790 775
USD180110FWD	556 679 HUF	-3 975 885
USD180110FWD	243 417 HUF	-1 845 624
USD180110FWD	838 576 HUF	-4 203 068
USD180110FWD	889 043 HUF	766 488
EUR180124FWD	3 928 208 HUF	9 197 219
EUR180124FWD	4 915 181 HUF	-32 555 745
EUR180124FWD	3 928 208 HUF	8 184 783
EUR180523FWD	1 000 000 HUF	-5 636 072
EUR180523FWD	5 098 921 HUF	-12 068 332
EURUSD180307	505 485 USD	165 386
EURUSD180307	376 908 USD	265 808
EURUSD180307	840 314 USD	470 017
EURUSD180307	1 443 881 USD	2 372 603
EURUSD180307	493 758 USD	1 817 952
EURUSD180307	478 216 USD	859 800
EURUSD180307	169 385 USD	203 950
EURUSD180307	564 712 USD	-456 300
EURUSD180307	438 952 USD	177 551
EUR180314FWD	3 970 660 HUF	9 354 892
EUR180321FWD	3 326 959 HUF	-2 724 287
EUR180321FWD	1 263 048 HUF	844 804
EURUSD180411	304 929 USD	-177 292
EURUSD180411	1 941 716 USD	-3 830 795
EURUSD180411	209 730 USD	245 361
EURUSD180411	449 599 USD	815 542
EURUSD180411	707 891 USD	-156 586
EURUSD180411	868 666 USD	1 598 214
EURUSD180411	517 523 USD	-1 367 605
EURUSD180411	277 868 USD	-1 399 957
EURUSD180411	333 458 USD	-1 001 375
EUR180221FWD	3 671 033 HUF	8 626 092
EUR180221FWD	416 941 HUF	-1 042 255
EUR180221FWD	1 358 052 HUF	-3 883 691
EUR180221FWD	1 896 040 HUF	-2 265 428
EURUSD180516	970 896 USD	-4 041 992
EURUSD180516	1 298 687 USD	-3 602 774
EURUSD180516	563 014 USD	-4 237 660
EUR180418FWD	535 445 USD	-1 705 883
EUR180418FWD	1 480 530 HUF	3 865 117
EUR180620FWD	1 989 008 HUF	3 521 947
EUR180620FWD	1 464 300 HUF	5 342 671
EUR180718FWD	4 674 909 HUF	10 654 135
EUR180822FWD	6 039 477 HUF	22 197 700
EUR180822FWD	5 000 000 HUF	12 746 665
EUR180919FWD	5 000 000 HUF	12 780 502
EUR181024FWD	5 534 945 HUF	14 016 035
USD180307FWD	2 073 025 HUF	7 780 635
USD180110FWD	833 803 HUF	-4 896 216

Származékos ügyletek értékelési különbözete összesen

31 563 616

Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Készletek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016. december 31.	2017. december 31.
Közvetítési szolgáltatás	0	0
	0	0

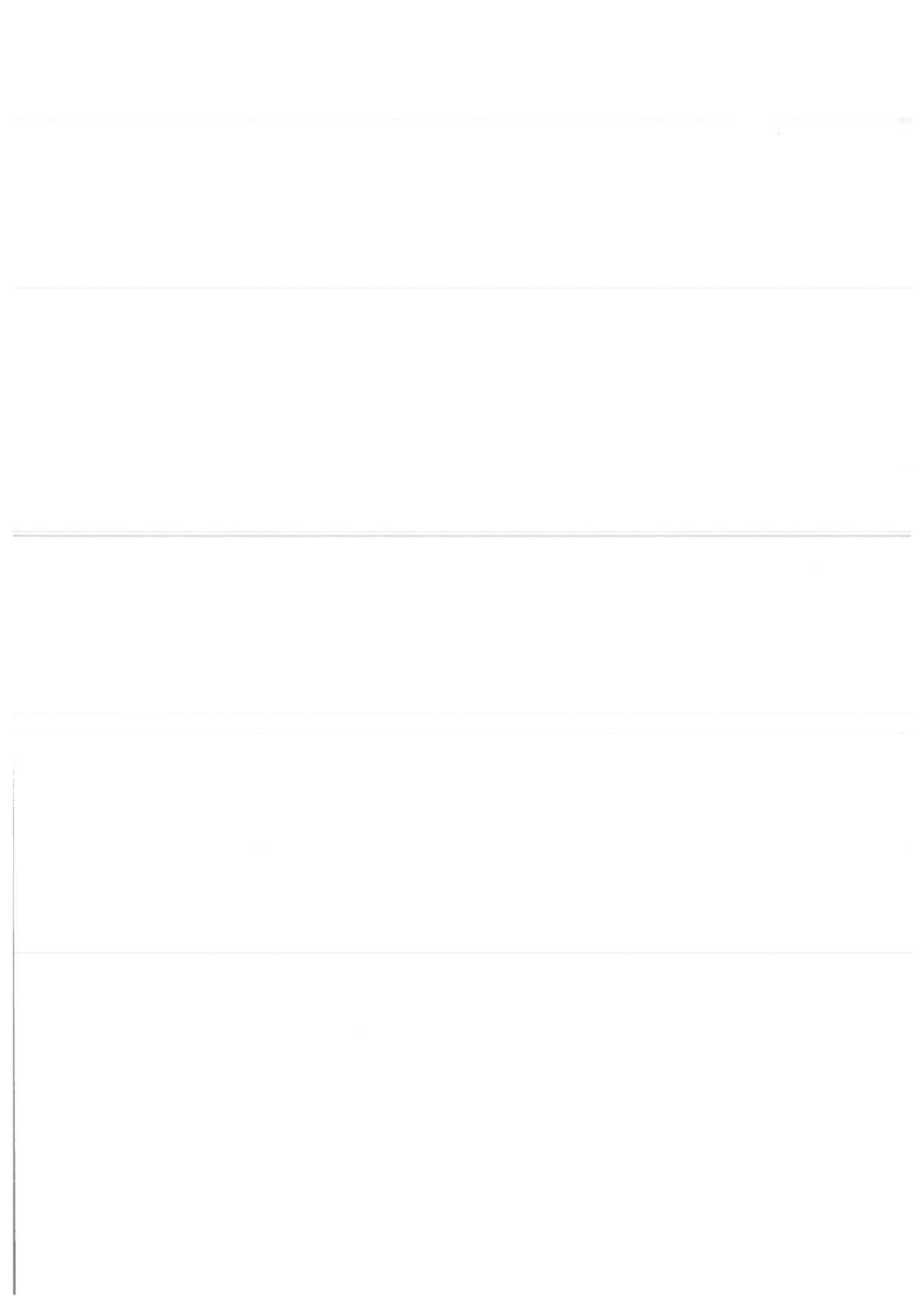
Követelések részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016. december 31.	2017. december 31.
Vevő követelés	278 993	259 747
Egyéb követelés	0	0
Fordult szállító	178	6 232
Áfa követelés	0	0
Építményadó	0	0
Üzemeltetői követelés	478 177	473 768
Követelések értékvesztése	-22 338	-22 056
	735 010	717 691

Értékpapírok részletezése (adatok e Ft-ban)

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

Értékpapír	[devizanem: HUF]	Beszerezési érték e Ft-ban	Ért.kül.kamat e Ft-ban	Ért.kül.egyéb e Ft-ban	Mérleg szerinti összeg e Ft-ban
2018/C MÁK		820 109	9 380	10 534	821 263
D180411		462 313	654	0	462 967
D180926		999 821	254	0	1 000 075
D181121		1 512 197	418	0	1 512 615
D181227		487 467	251	0	487 718
2018/D MÁK		153 616	208	9	153 833
2019/B MÁK		1 174 461	6 834	13	1 181 308
2021/A MÁK		2 818 014	19 821	20	2 837 855
		8 427 998	19 060	10 576	8 457 634



Pénzeszközök (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
HUF számlák egyenlege	2 856 835	1 781 740
USD számlák egyenlege	0	151 316
EUR számlák egyenlege	156 551	255 966
	3 013 386	2 189 022

Aktív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
Üzemeltetési díj bevételek	122 146	141 952
Bérleti díj bevételek	0	164 870
Költségek elhatárolása	18	18
Kamatbevételek (folyószámla)	112	13
	122 276	306 853

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

Kötelezettségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
Hitelkötelezettségek RBI (eEUR)	17 400	11 800
Hitelkötelezettségek RBI dev.	5 411 748	3 659 652
Hitelkötelezettségek RBI HUF	16 396 693	11 000 000
Szállítói kötelezettségek	42 403	19 206
Depozitok	355 982	342 751
Vevőtől kapott előlegek	0	84 580
ÁFA fizetési kötelezettség	285 175	177 132
Értékpapírforgalmazás	0	487 467
Egyéb kötelezettség	0	0
	22 492 001	15 770 788

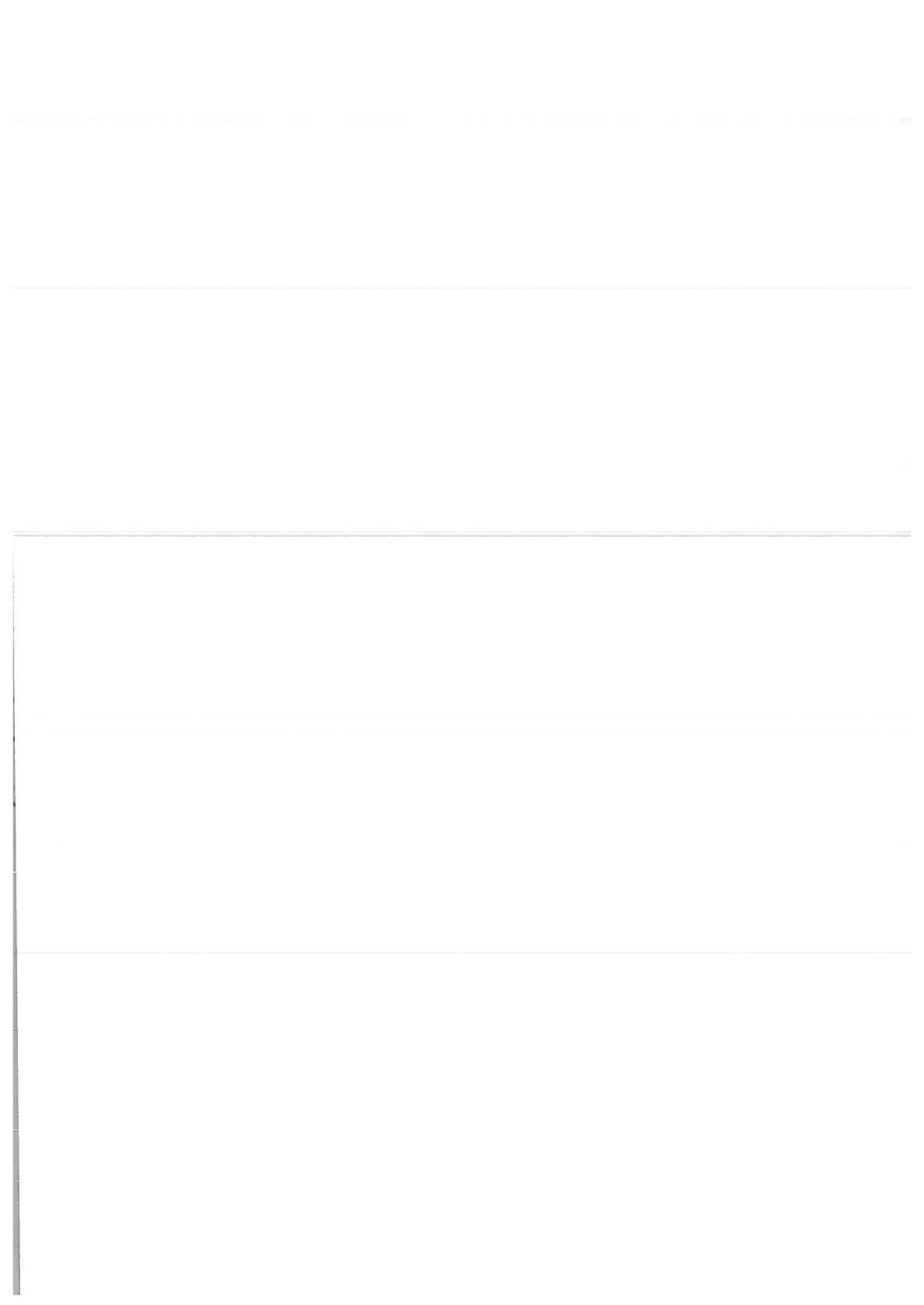
Az Alap 2014. decemberében a RBH-s hiteleit visszafizette az RBI-tól kapott 85 millió EUR-os hiteléből. Az új hitel 2015-ben lejárt volna, de meghosszabbításra került 2016-ban aláírt újabb hosszabbítás az RBI-os hitelt megosztotta EUR-os és HUF-os hitelle. A hitelek 2018.02.28-án visszafizetésre kerültek.

5 éven túli bankhitelek bemutatása

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

Passzív időbeli elhatárolások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
Bérleti díj bevételek	178 139	262 882
Üzemeltetési díj bevételek	295 661	39 351
Létesítményekhez kapcs. elsz.	198 702	167 947
Menedzsment díjak	27 294	29 391
Alapkezelői díj	34 386	60 565
Könyvvizetés	600	600
Bankforgalmi jutalék	17	30
MNB felügyeleti díj	1 518	3 139
Letétkezelői díj	2 751	4 907
MNB kölönadó	3 177	6 215
Könyvvizsgálói díj	3 800	3 480
Kamatelhatárolás	1 218	1 427
	747 263	579 934



5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Értékesítés nettó árbevétel részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
Közvetített szolgáltatások értéke	1 546 965	1 566 370
Egyéb értékesítés bevétele	44 959	0
Parkolási díjbevételek	126 846	118 136
Kapott bérleti díj	4 084 123	4 237 227
Marketing díjbevételek	50 866	50 557
Kezelési díjbevételek	22 444	24 671
Készlet értékesítés bevétele	0	0
	5 876 203	5 996 961

Egyéb bevételek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
Értékesített tárgyi eszközök bev.	210 000	574 685
Káreseményekkel kapcs. bev.	0	15
Követelések értékveszt. visszaír.	168 194	282
Egyéb bevételek	16 857	8 880
	395 051	583 862

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

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
Eladott (közv.) szolg. értéke	332 995	381 363
Szinvapark	338 312	316 302
Rózsakert	181 926	183 857
Dévai Center	71 262	68 508
MBC	43 328	24 238
Westpoint	34 570	38 485
Terrapark	11 250	11 540
BCW	38 865	36 542
Parkway	462 449	480 232
Máriássy utca (Nissan)	29 888	22 848
Almádi	1 866	0
Kőbánya	0	832
Szentes	174	1 178
Összesen	1 546 885	1 565 925

A működési költségek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
Nyomtatványok	0	1
Ingatlan értékbecslési díj	26 897	29 925
Mérlegvizsgálat	4 750	4 350
Könyvvizsgálás	7 200	7 200
Jogi és ügyvédi díjak díjak	4 939	9 818
Épület egyéb szolgáltatás	103 057	85 780
Üzemeltetési díj	294 195	311 396
Bérlő közvetítés	8 495	9 460
Reklám, hirdetés	54 627	44 964
Szakértői díjak, tanácsadás	13 617	7 648
Idegen szolgáltatás	2 604	726
Egyéb illetékdíjak	0	88
MNB felügyeleti díj	5 897	10 338
Bankforgalmi jutalék	1 168	3 112
Kéler díj	1	437
WARP díj	61	420
LEI kód fenntartási díj	4	21
Alapkezelő költsége	164 751	602 366
Letétkézelő költsége	13 144	48 160
Biztosítás	1 772	1 662
Ingatlan écs	2 423 219	2 418 958
Egyéb eszközök écs	0	0
	3 130 398	3 596 830

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

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

Az Alap munkavállalókat nem foglalkoztat.

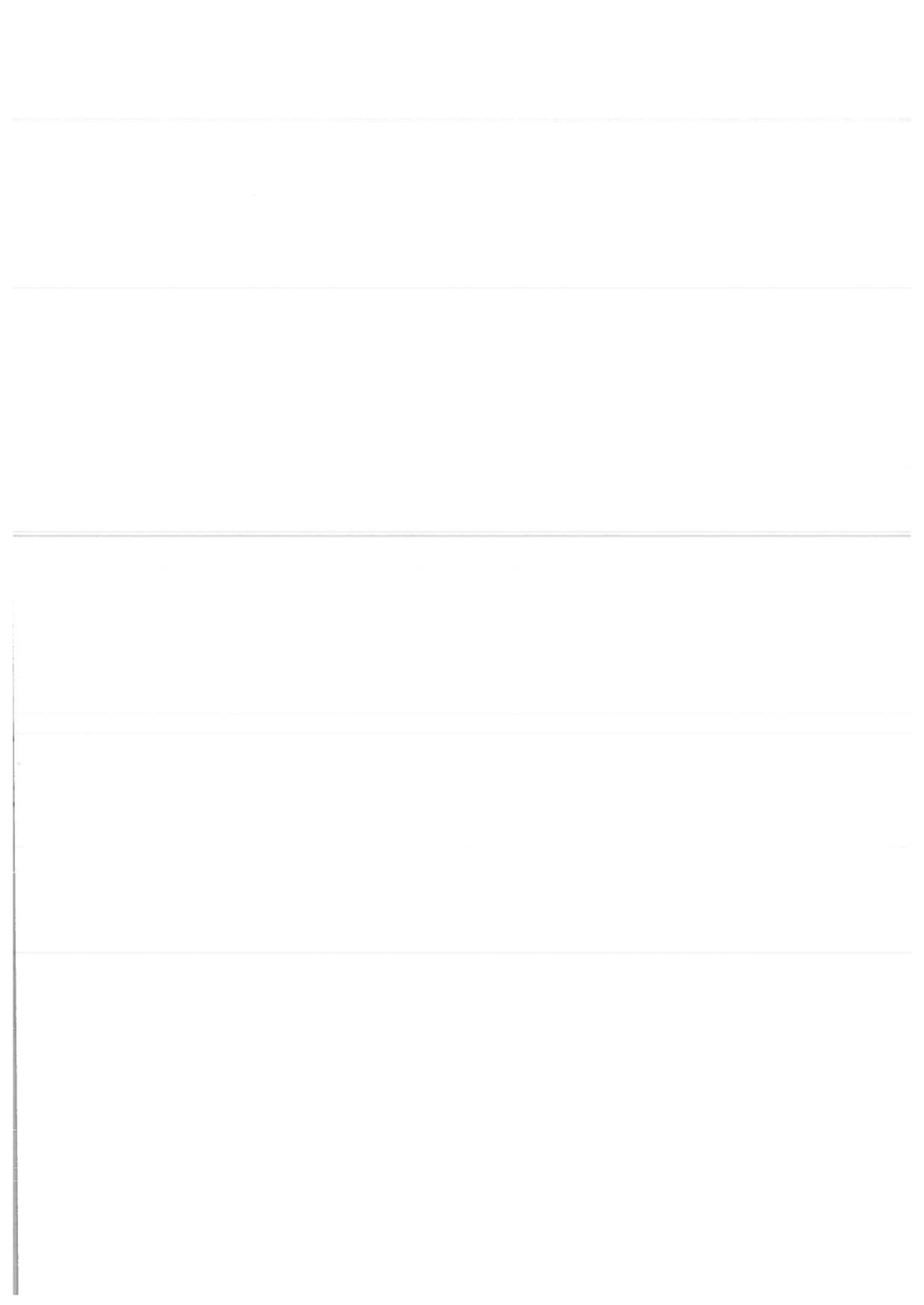
Egyéb ráfordítások részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
Értékesített tárgyi eszközök kszá	250 430	258 910
Káreseményekkel kapcs. ráf.ok	0	0
Bírságok, kötbérek, kés.kamatok	1 712	1 426
Követelések elszámolt év-e	5 151	0
Leírt követelések	157 008	0
Építményadó	278 339	320 163
Továbbszámlázott építményadó	258 570	274 220
Önellenzési pótlék	118	9 486
MNB különadó	11 937	20 170
Egyéb ráfordítások	4	252
	446 129	336 187

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
Folyószámla kamata	4 908	6 850
Értékpapírok kamata	-101 574	241 671
Egyéb kapott kamata	1 834	0
Árfolyamnyereség	33 691	107 742
Értékpapír értékesítésből árf.nyer.	0	4 186
Forward ügyletek árfolyamnyer.e	0	140 733
	-61 141	501 182

Az értékpapírok kamata negatív lett a megvásárolt kamatok miatt.



Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
Folyószámla kamat	0	995
Fizetett hitelkamat	583 501	330 136
Árfolyamvesztés	49 620	83 770
Értékpapír értékesítésből árf.veszt.	0	130 440
Forward ügyletek vesztesége	1 202	71 893
	634 323	617 234

Hozam részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
hozamfelvétel tájékoztató szerint	0	0
	0	0

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

6. Mérlegen kívüli tételek

Tárgyév végén mérlegen kívüli tételek nincsenek az Alapnak.

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

A saját tőke részletezése (adatok e Ft-ban)

	2016.	2017.
	december 31.	december 31.
I. Induló tőke	17 292 673	28 867 679
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	142 309 721	167 164 316
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-125 017 048	-138 296 637
II. Tőkenövekmény	11 909 107	12 188 144
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	-13 771 423	-17 077 590
2. Értékelési különbözet tartaléka	17 437 702	20 057 077
3. Előző évek eredménye	7 790 450	8 242 828
4. Üzleti év eredménye	452 378	965 829
Saját tőke	29 201 780	41 055 823

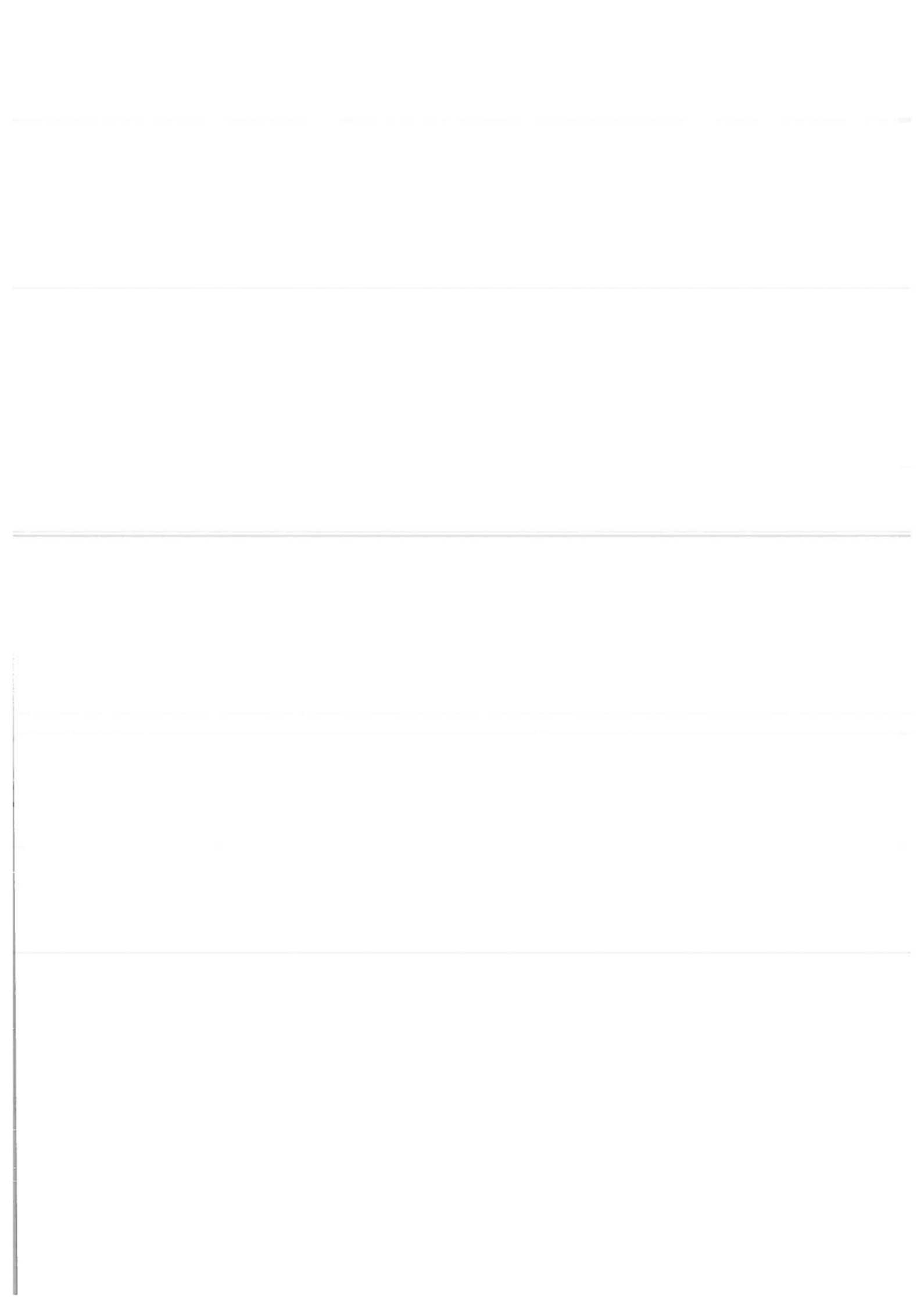
8. Az éves beszámoló és a portfólió jelentés számai közötti eltérés okai (adatok e Ft-ban)

	Beszámoló 2017.12.31	Portfólió jelentés/ NEÉ 2018.01.02	Differencia
A. Tárgyi eszközök	45 703 781	45 703 781	0
B. Lekötött betétek	0	0	0
C. Ingatlankészletek	0	0	0
D. Értékpapírok	8 457 634	8 457 748	-114
E. Pénzeszközök	2 189 035	2 189 039	-4
F. Származékos ügyletek	31 564	31 564	0
G. Követelések/Kötelezettségek	-15 326 191	-16 658 885	1 332 694
Nettó eszközérték	41 055 823	39 723 247	1 332 576

Különbségek részletezése:

A. Tárgyi eszközök

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



B. és E. Pénzeszközök és Lakított betétek

A folyószámla kamatok a NEE kimutatásban 2018. január 2-ig kalkuláltan kerültek kimutatásra, az Alap beszámolójában 2017.12.31-ére került kimutatásra. Ez a számviteli/nettó eszközérték különbözetéből 4 eFt-ot tesz ki.

A több bérleti ingatlanokhoz kapcsolódó depozit kötelezettségeket külön folyószámlán tartja nyilván az Alap, ezért azok egyrészt a bankbetétek, másrészt a kötelezettségek soron szerepelnek.

	Beszámoló	Portfólió jelentés/ NEE	Differencia
HUF 001	1 442 884	1 442 884	0
további HUF számla egyenlegek	338 856	338 856	0
EUR 003	251 803	251 803	0
további EUR számla egyenlegek	4 163	4 163	0
USD	151 316	151 316	0
Kamatlehatárolások	13	17	-4
Összesen differencia	2 189 035	2 189 039	-4

F. Származékos ügyletek értékelése

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

G. Követelések/Kötelezettségek differenciái

A differencia részletezése az 5. számú mellékletben található.

9. Egyéb információk

2009. február 26-án a PSZÁF E-III/120.012-15/2009 számú határozatával jóváhagyta az Alap Átalakulási Tájékoztatóját és engedélyezte a befektetési jegyek átalakulást követő folyamatos forgalmazása megszüntetésének és szabályozott piacra történő bevezetésének alapját képező átalakulási tájékoztató és átalakulási hirdelmény közzétételét.

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

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

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

2014. március 15-én hatályba lépett a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény, illetve a 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól. Azok a vállalkozások, amelyek az e törvény hatályba lépését megelőző napon a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXIII. törvény szabályai szerinti befektetési alapkezelési tevékenységet végeznek, a törvény hatályba lépésének napjától pedig ABAK-nak (alternatív befektetési alapkezelő) minősülnek, az engedélyezett tevékenységet 2014. július 22-ig folytathatják azzal, hogy e törvény rendelkezéseinek történő megfelelést a Felügyelet irányába 2014. július 22-ig kötelesek igazolni. A Magyarországon székhellyel rendelkező ABAK köteles gondoskodni arról, hogy az általa kezelt ABA (alternatív befektetési alap) kezelési szabályzata és - nyilvános ABA esetében - tájékoztatója a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény hatályba lépését követően elhatározott első módosítása során, de legkésőbb 2014. december 31. napjáig megfeleljen a törvény ide vonatkozó mellékleteinek. Az Alapkezelő a 2014-es évben előkészítette a 2014. évi XVI. Törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról c. jogszabály (Kbtv.) által előírt az Alap tájékoztatójához és kezelési szabályzatához szükséges változtatásokat, illetve megküldte a Felügyeletnek az Alap módosított tájékoztatóját és kezelési szabályzatát, amelyeket a Felügyelet jóváhagyott a 2015-ös évben.

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

Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet)

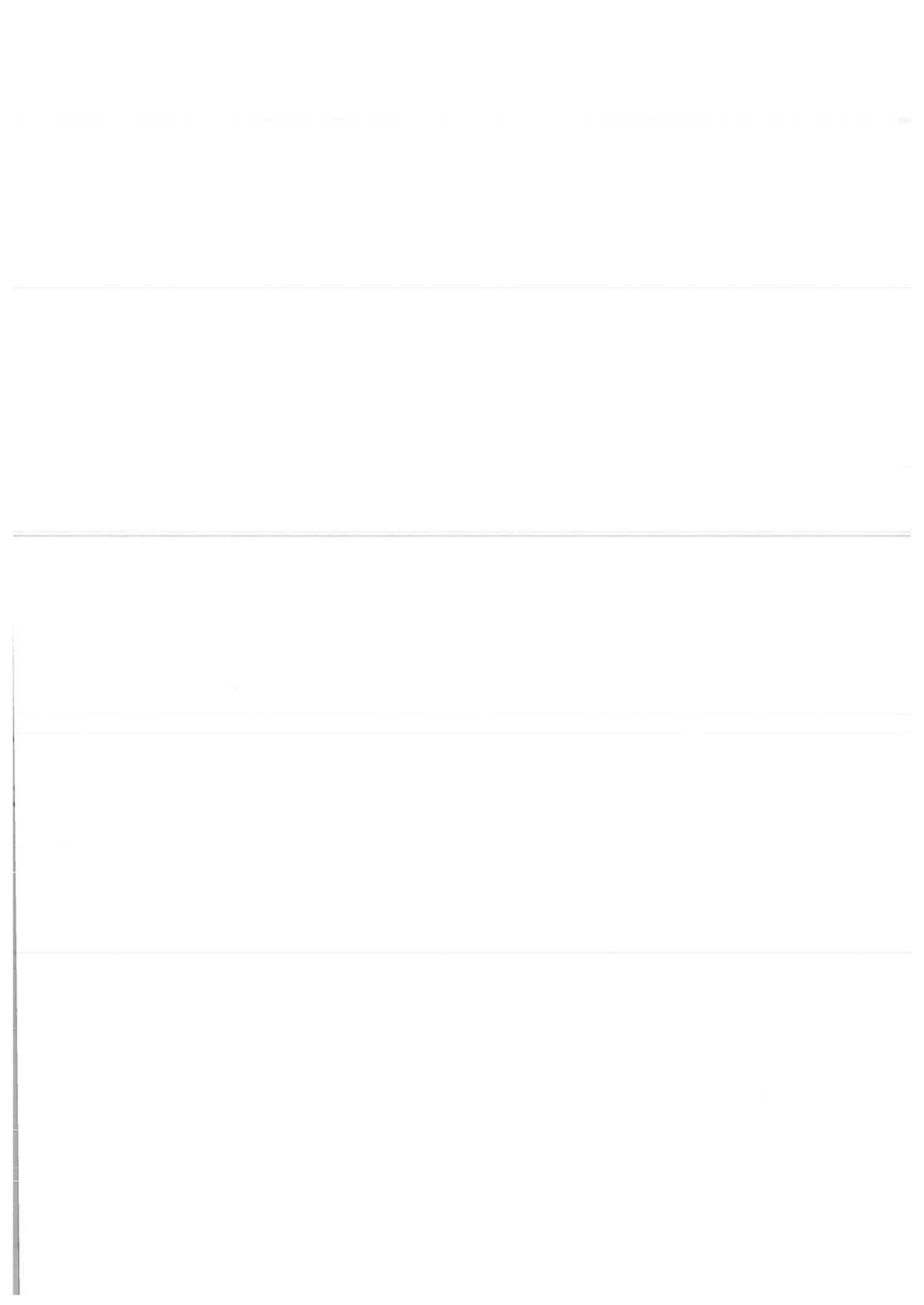
	2016.	2017.
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	86,61%	79,61%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	13,12%	19,80%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	55,68%	71,52%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a hosszú lejáratú kötelezettségek + saját tőkéhez	0,00%	0,00%
b/ a saját tőkéhez	0,00%	0,00%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	29,53%	7,14%
6. Működő tőke (eFt)	-15 488 253	-4 099 588

Budapest, 2018. április 27.


Bálint Attila


Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében



1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2017.
december 31.

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

79,61%	Befektetett eszköz	45 703 781
	Összes eszköz	57 406 545

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

19,80%	Forgóeszköz	11 364 347
	Összes eszköz	57 406 545

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + tőrstőkéhez

71,52%	Saját tőke	41 055 823
	Források összesen	57 406 545

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HLK + tőrstőkéhez
b/ a tőrstőkéhez

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0
	Hosszú lej. költ. + Saját tőke	41 055 823

0,00%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0
	Saját tőke	41 055 823

5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

-7,14%	Működő tőke	-4 099 588
	Források összesen	57 406 545

6. Működő tőke

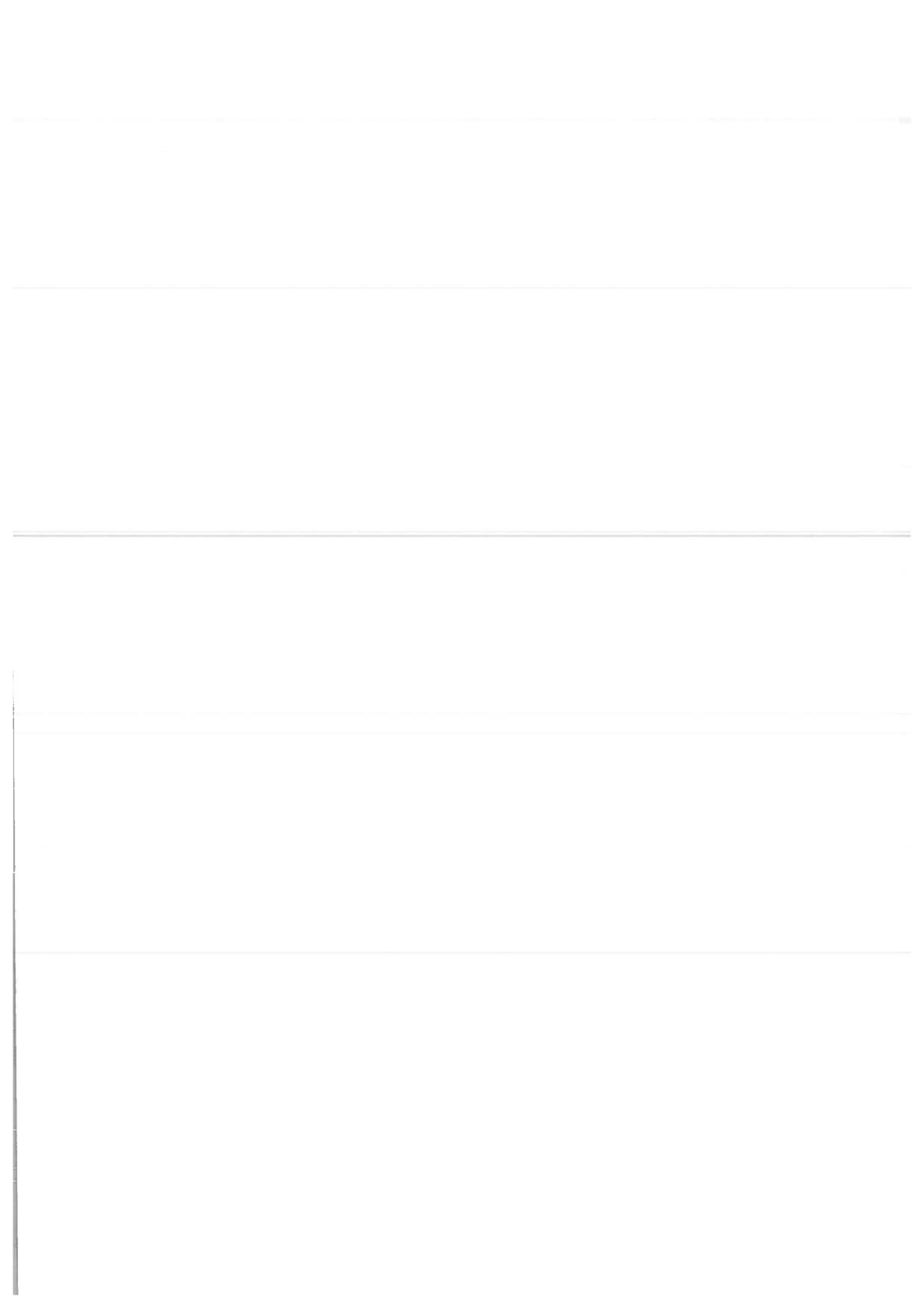
Forgóeszközök	+	11 364 347
Aktív időbeli elhatárolások	+	306 853
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	15 770 788
		-4 099 588

Budapest, 2018. április 27.

Bólint Attila

Váradi Zoltán

Az Alap képviseletében



2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

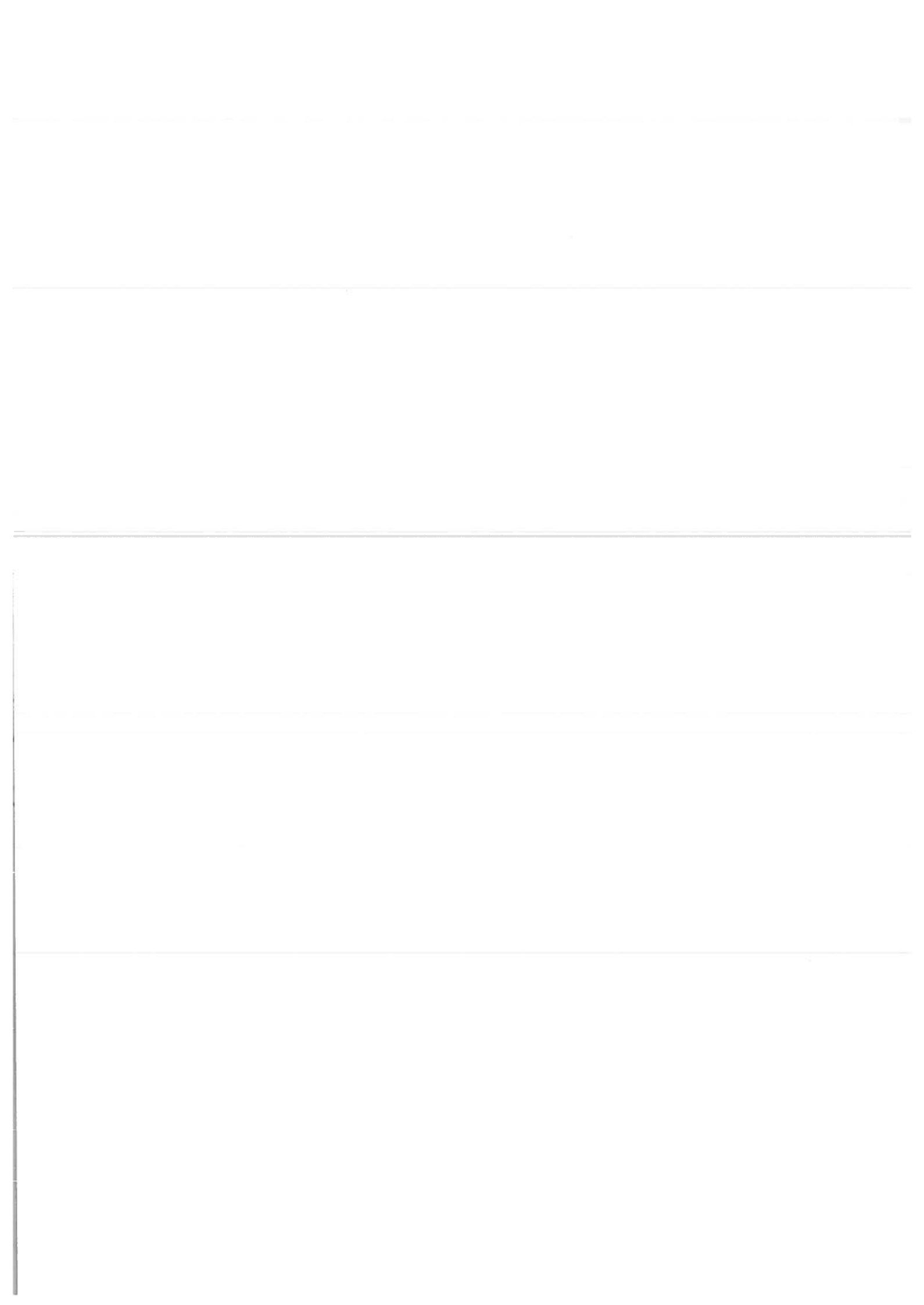
	2016. december 31.	2017. december 31.
Hosszú lejáratú hitelek	0	0
Rövid lejáratú hitelek	5 411 748	3 659 652
Hitelek összesen:	5 411 748	3 659 652

II. Költségek összetétele

	Elszámolt	Elhatárolt/szállított	Pénzügyileg realizált
Nyomatványok	1	0	1
Bankforgalmi jutalék	3 112	30	3 082
Alapkezelő költsége	602 366	60 565	541 801
Letételező költsége	48 160	4 907	43 253
Biztosítás	1 662	0	1 662
Kéler díj	437	0	437
IEI kód fenntartási díj	21	0	21
WARP díj	420	0	420
Mérlegvizsgálat	4 350	3 480	870
Jogi és ügyvédi díjak díjak	9 818	2 412	7 406
Egyéb illetékdíjak	88	0	88
Könyvvezetés	7 200	600	6 600
Szakértői díjak, tanácsadás	7 648	0	7 648
Épület egyéb szolgáltatás	85 780	367	85 413
Üzemeltetési díj	311 396	197 338	114 058
Bérlő közvetítés	9 460	0	9 460
MNB felügyeleti díj	10 338	3 139	7 199
Tözsde	0	0	0
Reklám, hirdetés	44 964	0	44 964
Idégen szolgáltatás	726	75	651
Ingatlan értékbecslési díj	29 925	0	29 925
Ingatlan écs	2 418 958	0	2 418 958
Össz:	3 596 830	272 913	3 323 917

III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

	Saját tőke		eFt-ban ill. %-ban
	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Vagyonelem			
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	3 013 386	2 189 022	5,33%
leköltöt -	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%
Dambóvári 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%
Électrolux (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%
Színvaporpark	5 218 294	5 386 201	13,12%
Rózsakert	5 281 462	5 320 142	12,96%
Szolnok, Fogoly 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%
Származékos ügyletek ért. kül.	16 215	31 564	0,08%
Hitelek	-21 808 441	-14 659 652	-35,71%
RBI hitelek (EUR/HUF)	-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%

Budapest, 2018. április 27.

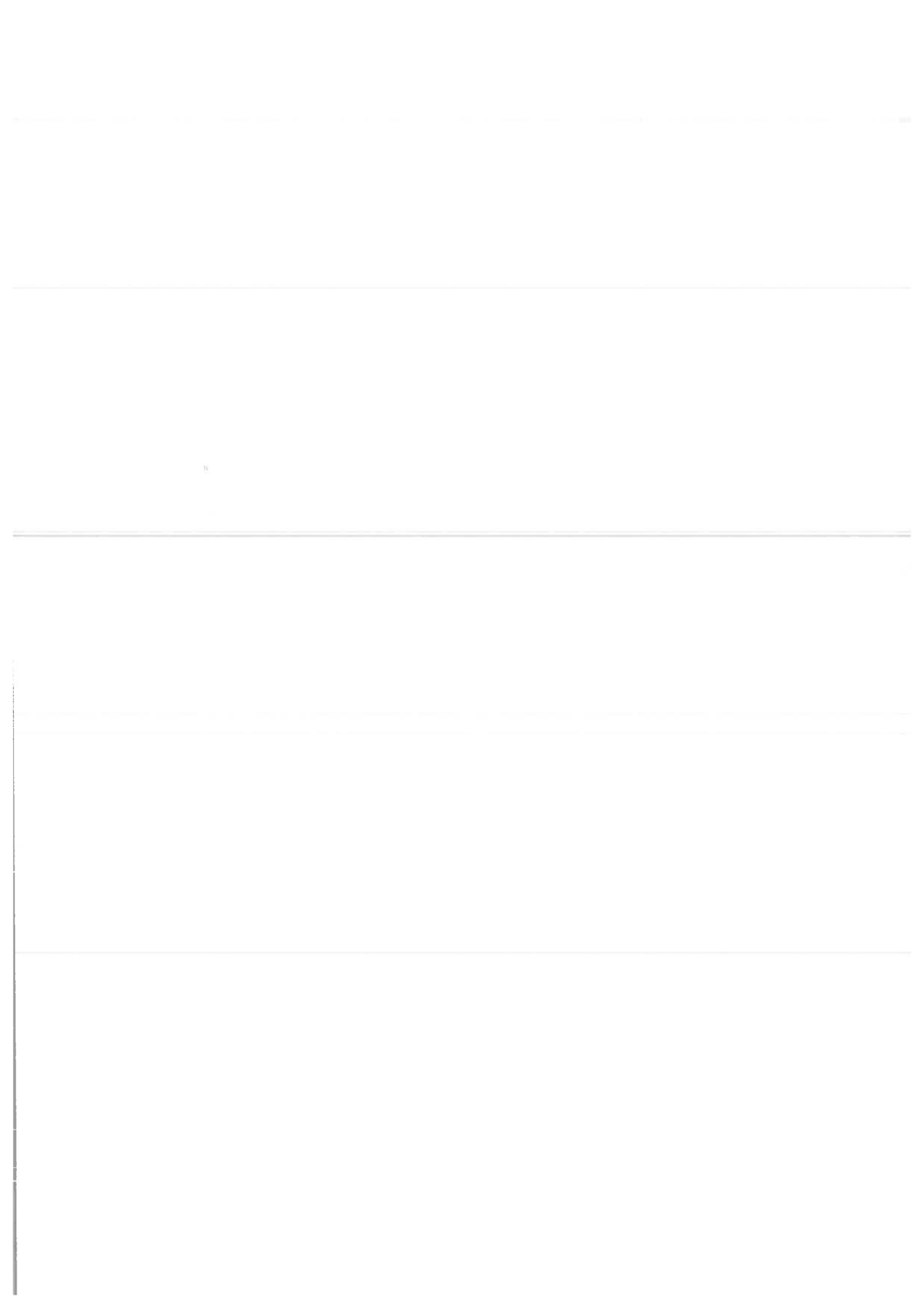


Bálint Attila



Várdi Zoltán

Az Alap képviseletében



3. sz. melléklet

Cash-flow (adatok e Ft-ban)

	2016. december 31.	2017. december 31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-436 195	-8 295 516
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	3 048 244	2 941 262
2. Elszámolt amortizáció +	2 423 219	2 418 958
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás +	-168 194	-282
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-17 437 702	-20 057 077
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	17 437 702	20 057 077
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	3 129 179	2 465 808
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	513 830	17 601
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	3 027 605	5 400 393
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	188 971	427 576
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	2 484	-184 577
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	577 825	-167 329
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)	889 826	6 681 238
14. Ingatlanok beszerzése -	-315 548	287 830
15. Ingatlanok eladása +	250 430	266 033
16. Befolyt bérleti díjak +	4 084 123	4 237 227
17. Értékpapírok beszerzése -	-3 129 179	-16 958 835
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0	19 043 769
19. Kapott hozamok +	0	380 874
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)	1 738 176	789 914
20. Befektetési jegy kibocsátás +	3 958 603	24 854 595
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	86 615	-16 585 756
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-1 550 311	7 148 789
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-583 501	-330 136
IV. Pénzeszközök változása (tíz-tízill. sorok) ±	2 191 807	-824 364

Budapest, 2018. április 27.

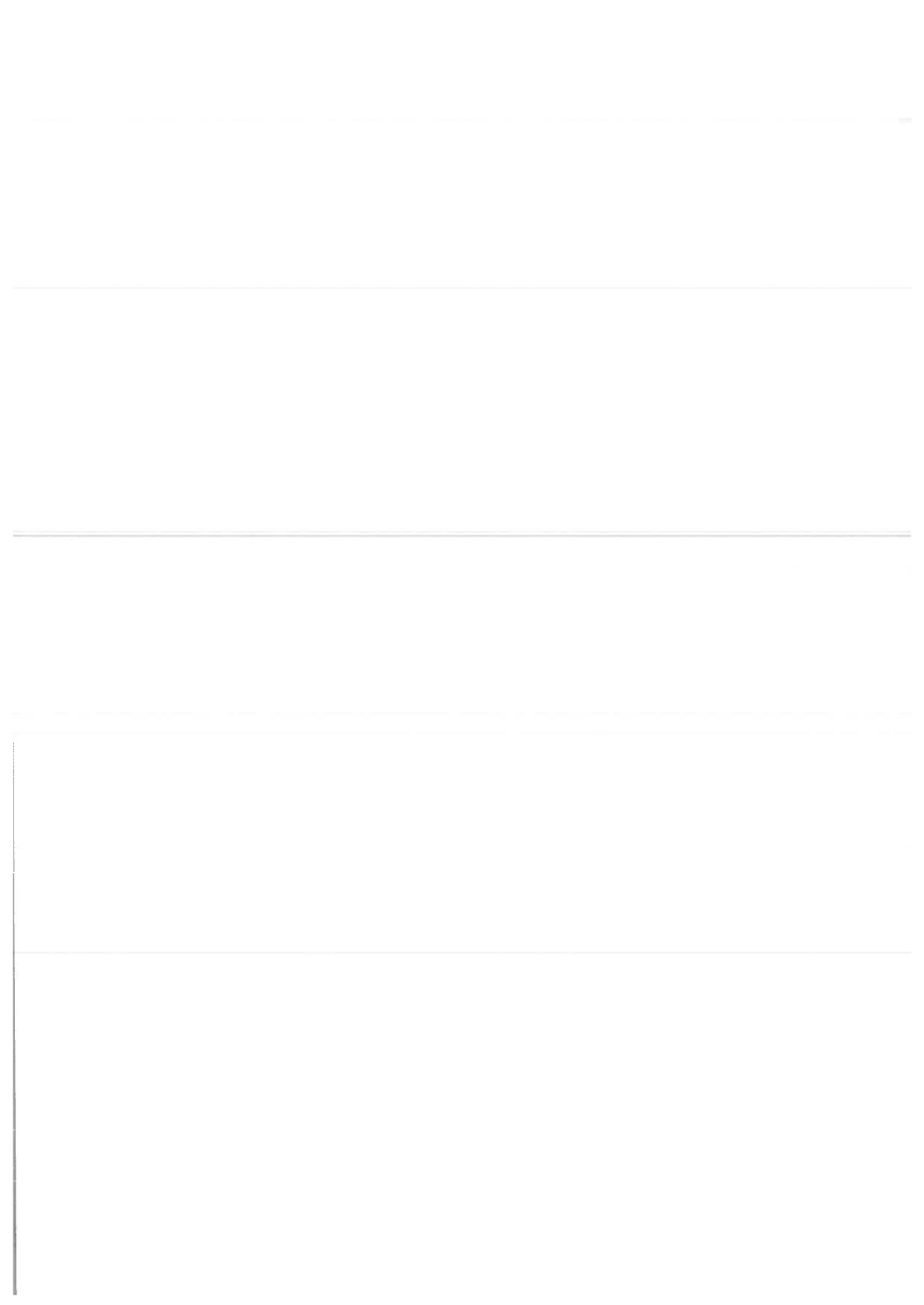


Bálint Attila



Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében



Portfólió jelentés

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma
Alapkezelő neve
Leitkezelő neve
NEE számítás típusa

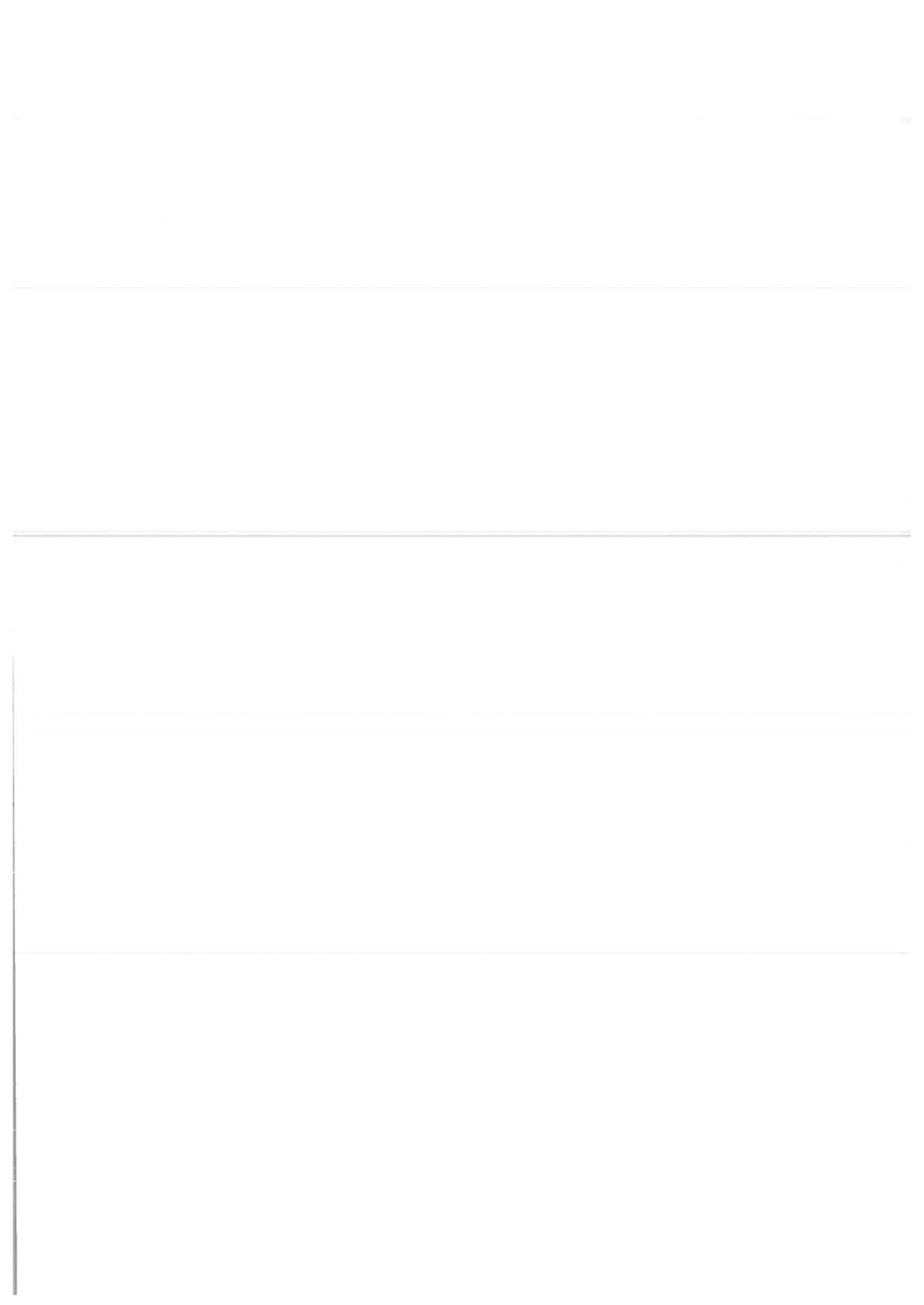
Raiffeisen Ingatlan Alap, 1212-13
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt
Raiffeisen Bank Zrt
T+1 napi

Tárgynap (T)		2017.12.29
	A sorozat (HUF)	
Saját tőke (FI)		
Egy jegyre jutó NEE		14 110 757 114
Darabszám		1,955653
	B sorozat (HUF)	
Saját tőke (FI)		
Egy jegyre jutó NEE		2 075 035
Darabszám		1,897557
	C sorozat (HUF)	
Saját tőke (FI)		
Egy jegyre jutó NEE		4 906 793 030
Darabszám		1,904179
	D sorozat (EUR)	
Saját tőke (EUR)		
Egy jegyre jutó NEE		46 578 401
Darabszám		1,112088
	U sorozat (USD)	
Saját tőke (USD)		
Egy jegyre jutó NEE		24 178 181
Darabszám		1,035478
		23 349 784

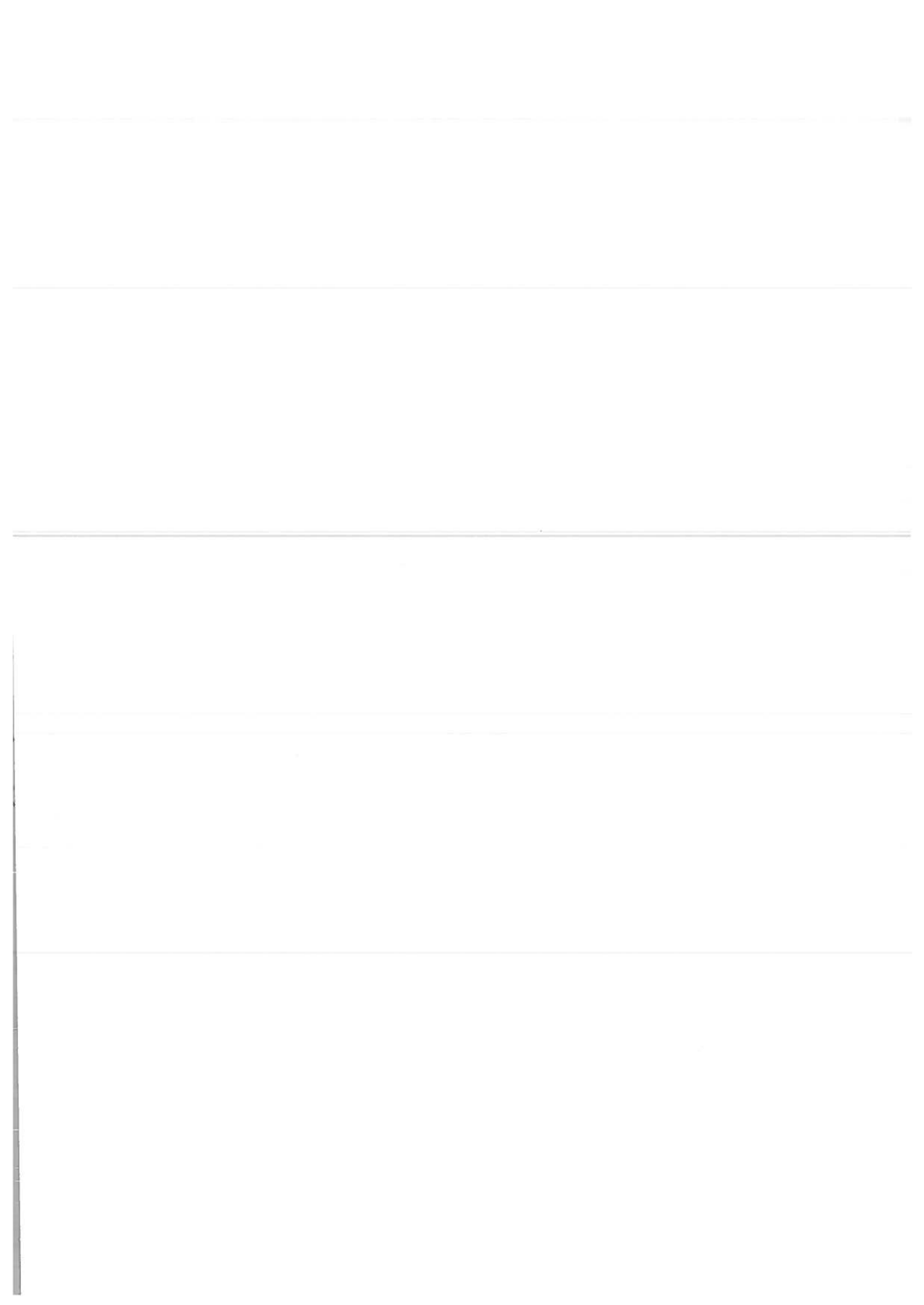
A tárgy napi nettó eszközérték meghatározása:

ezer Forint

I.	KÖTELEZTETTSÉGEK				Osszeg/Érték	%
I/1.	Hiteállomány (összes)	Hitelező	Futamidő			
		Raiffeisen Bank International AG	31		-14 659 652	78,8
		Raiffeisen Bank International AG	31		-11 000 000	59,13
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes)				Osszeg/Érték	%
	Alapkezelői díj miatt				-3 878 345	21,08
	Alapkezelői díj miatt (A sorozat)				-60 565	0,33
	Alapkezelői díj miatt (B sorozat)				-2 319	0,01
	Alapkezelői díj miatt (C sorozat)				0	0
	Alapkezelői díj miatt (D sorozat)				-807	0,00
	Alapkezelői díj miatt (U sorozat)				2 376	0,01
	Leitkezelői díj miatt				-1 033	0,01
	Bizományosi díj miatt				-5 428	0,03
	Forgalmi klg. miatt				0	0
	Közvetítési klg. miatt				0	0
	Reklám klg. miatt				0	0
	Költségkérni elszámolt egyéb költségek miatt				0	0
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				25 027	0,13
					-3 780 790	20,56
I/3.	Céltartalékok (összes)					0
I/4.	Paszív időbeli elhatárolások (összes)				Osszeg/Érték	%
		Hitel felhalmozotti kamat			-65 051	0,12
		Hitel felhalmozotti kamat			-15 279	0,03
					-49 772	0,09
	Kötelezettségek összesen				-18 603 048	100
II	ESZKÖZOK				Osszeg/Érték	%
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes)				2 189 023	3,76
		Raiffeisen Bank / EUR -020			3 907	0,01
		Raiffeisen Bank / HUF -004			59 187	0,1
		Raiffeisen Bank / HUF -006			50 981	0,09
		Raiffeisen Bank / HUF -016			38 059	0,07
		Raiffeisen Bank / HUF -019			8 243	0,01
		Raiffeisen Bank / HUF -007			52 101	0,09
		Raiffeisen Bank / HUF -012			3 456	0,01
		Raiffeisen Bank / HUF -017			21 982	0,04
		Raiffeisen Bank / HUF -008			30 467	0,05
		Raiffeisen Bank / HUF -005			74 367	0,13
		Raiffeisen Bank / EUR -003			251 803	0,43
		Raiffeisen Bank / HUF -001			1 442 884	2,47
		Raiffeisen Bank / USD -022			151 316	0,26
		Raiffeisen Bank International / EUR			258	0
		Raiffeisen Bank International / HUF			12	0
II/2.	Egyéb követelés (összes)	Egyéb követelés			1 944 158	3,3
					1 944 158	3,3
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes)	Bank	Futamidő		Osszeg/Érték	%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes)				0	0
					0	0
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes)				0	0
II/4.	Értékpapírok (összes)	Megn	Devizanem	Névérték	Osszeg/Érték	%
II/4.1.	Állampapírok (összes)			8 459 190	54 161 528	92,86
II/4.1.1.	Kötvények (összes)			8 459 190	8 457 748	14,5
				4 995 770	4 994 373	8,56
		2018/C Magyar Államkötvény	HUF	801 000	821 373	1,41
		2018/D Magyar Államkötvény	HUF	153 770	153 833	0,26
		2019/B Magyar Államkötvény	HUF	1 181 000	1 181 309	2,03
		2021/A Magyar Államkötvény	HUF	2 860 000	2 837 858	4,87
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes):			3 463 420	3 463 375	5,94
		D180411	HUF	462 960	462 966	0,79
		D180926	HUF	1 000 000	1 000 075	1,71
		D181121	HUF	1 512 750	1 512 615	2,59
		D181227	HUF	487 710	487 719	0,84
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép (összes)			0	0	0
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes)			0	0	0
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:			0	0	0
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			0	0	0
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes)			0	0	0



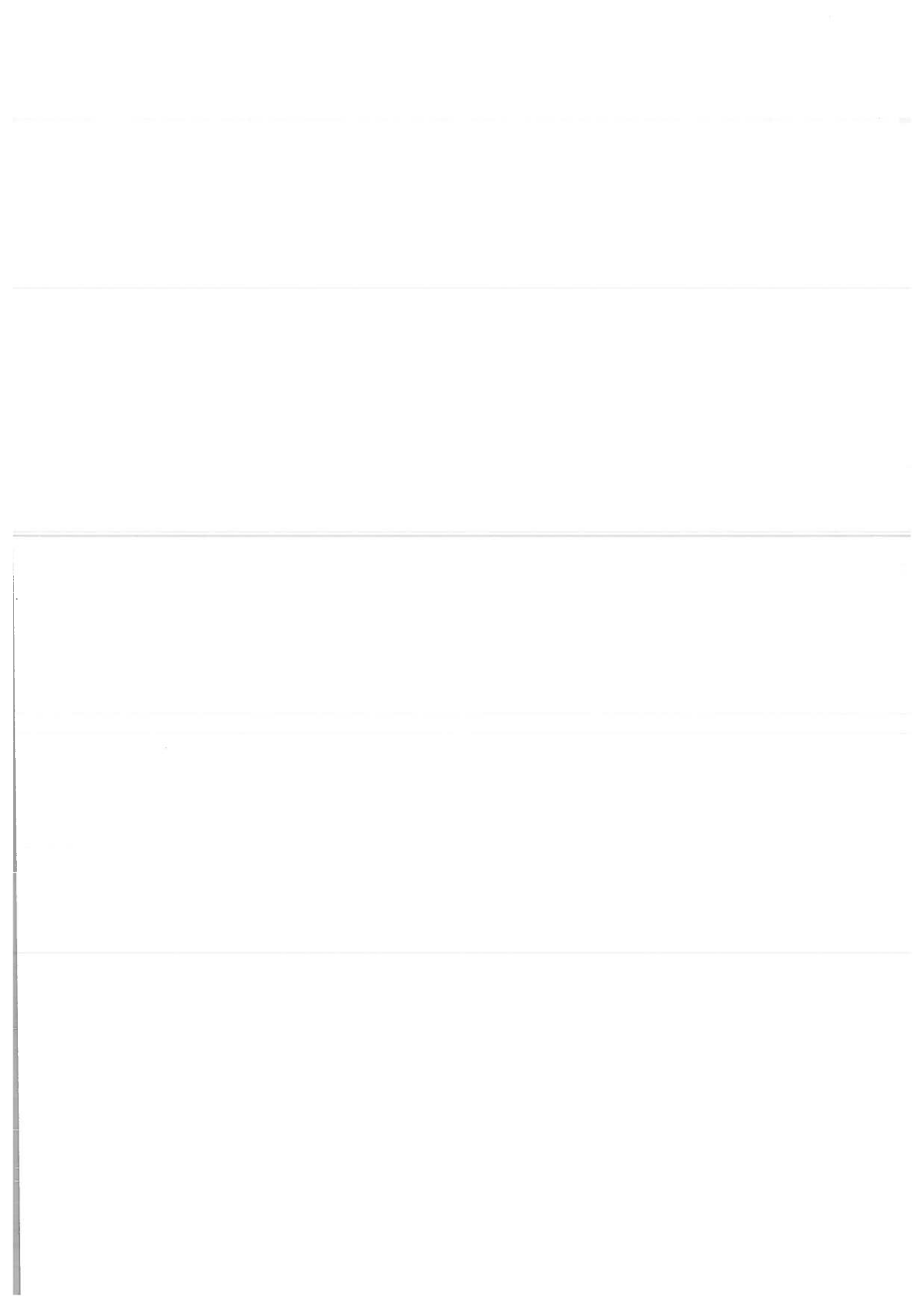
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes)				0	0	0
II/4.3.	Részvények (összes)				0	0	0
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)				0	0	0
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes)				0	0	0
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes)				0	0	0
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes)				0	0	0
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)				0	0	0
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes)				0	0	0
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes)				0	0	0
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)				0	0	0
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes)				0	0	0
II/4.6.	Kárpótlási jegy (összes)					0	0
II/5.	Ingalanok (összes)					45 703 780	78,36
II/5.1.	Ingalanok					45 703 780	78,36
	Név	Típus	Cím	Hrsz			
	BAT PECS EUR	Logisztikai ingatlan	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2		1 146 277	1,97
	BCW IRODAHÁZ EUR	Irodaingatlan	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11	4568/165		1 881 619	3,23
	BUDAPEST MÁRIÁSSY	Vegyes hasznosítású ingatlan	1095 Budapest, Máriássy u. 5	38025/9		712 392	1,22
	DANA 1. EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70		2 677 749	4,59
	DANA 2 EUR	Ipari ingatlan	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72		1 165 506	2
	DÉVAI CENTER EUR	Irodaingatlan	1134 Budapest, Dévai u. 26-28	28214/1.		3 439 763	5,9
	DUNAJÚVÁROS EUR	Kereskedelmi ingatlan	2400 Dunajváros, Vasvári u. 39	139/2/A/9.		108 239	0,19
	ELECTROLUX	Vegyes hasznosítású ingatlan	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	30361		583 063	1
	JOST EUR	Ipari ingatlan	8200 Veszprém, Henger u. 1	1948/7		2 298 758	3,94
	KECSKEMÉTI EUR	Kereskedelmi ingatlan	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5	17/41/A/11		403 182	0,69
	MBC IRODAHÁZ EUR	Irodaingatlan	1012 Budapest, Vörösmarty út 4	13969		1 962 256	3,36
	NAGYKANIZSA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey u. 4-6 fszt.	1210/A/1		136 772	0,23
	OBI SZOINOK EUR	Kereskedelmi ingatlan	5000 Szolnok, Felső Szendai réti 2	19605/12		1 776 792	3,05
	PARKWAY EUR	Irodaingatlan	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-60.	38462/0/A/1.		12 572 764	21,51
	RB ERD EUR	Kereskedelmi ingatlan	2030 Érd, Budai u. 22.	22552/32/A/1		108 549	0,19
	RB KOMÁROMI EUR	Kereskedelmi ingatlan	2900 Komárom, Mártírok útja 14	530/2/A/34, 530/2/A/37		55 825	0,09
	RBH SZENTÉSI EUR	Kereskedelmi ingatlan	6600 Szentés, Kassuth Lajos u. 13	5262/4/A/1.		126 537	0,22
	RBH AJKA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. fszt.	1327/A/59		98 625	0,17
	RBH ANDRÁSSY EUR	Kereskedelmi ingatlan	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5		428 613	0,73
	RBH BALASSAGYARMAT EUR	Kereskedelmi ingatlan	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17. fszt.	1585/A/3		44 350	0,08
	RBH CELDOMOK	Kereskedelmi ingatlan	9500 Celldömök, Koplik Odá u. 1/A	546/8/3		41 559	0,07
	RBH DEBRECEN	Kereskedelmi ingatlan	4200 Debrecen, II. ker. Bem tér 14	21070/A/37.		166 235	0,28
	RBH DOMBÓVÁR	Kereskedelmi ingatlan	7200 Dombóvár, Kassuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4.		50 243	0,09
	RBH GYÖNGYÖS EUR	Kereskedelmi ingatlan	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1		107 929	0,19
	RBH KÖBÁNIA EUR	Kereskedelmi ingatlan	1102 Budapest, Kőrösi Csoma u. 6./A fszt.	39031/10/A/2		66 990	0,12
	RBH Lőrinc EUR	Kereskedelmi ingatlan	1181 Budapest, Ulkai út 417.	150848		83 738	0,14
	RBH VÁRPALOTA EUR	Kereskedelmi ingatlan	8100 Várpalota, Szabadság tér 5	173/A/4		38 147	0,07
	ROZSAKERT EUR	Kereskedelmi ingatlan	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78	12583/9/A/1-		5 320 140	9,15
	SZINVAPARK EUR	Kereskedelmi ingatlan	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4	6571/125.		5 386 202	9,23
	TERRAPARK1 EUR	Irodaingatlan	2040 Budaörs, Puskás Trvadar u.	4153/91.		1 272 815	2,19
	WESTPOINT EUR	Irodaingatlan	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2		1 442 151	2,47
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások (összes)					21	0
						RAIA USD [50A012] Current account accrued interest	21
II/6.	Származtatott ügyletek értékelési különbözlete					31 565	0,05
		EURUSD180307				178	0
		EURUSD180307				-456	0
		EURUSD180307				204	0
		EURUSD180307				860	0
		EURUSD180307				165	0
		EURUSD180307				2 373	0
		EURUSD180307				470	0
		EURUSD180307				-266	0
		EURUSD180411				1 818	0
		EURUSD180411				-1 001	0
		EURUSD180411				-3 831	-0,01
		EURUSD180411				-1 400	0
		EURUSD180411				-1 368	0
		EURUSD180411				177	0
		EURUSD180411				1 598	0
		EURUSD180411				-157	0
		EURUSD180411				816	0
		EURUSD180516				245	0
		EURUSD180516				-4 238	-0,01
		EURUSD180516				-4 042	-0,01
		EURUSD180516				-3 603	-0,01
		EURUSD180613				-1 706	0
		EUR180124FWD				-17 443	-0,03
		EUR180124FWD				8 185	0,01
		EUR180124FWD				-32 556	-0,06
		EUR180221FWD				9 197	0,02
		EUR180221FWD				-3 884	-0,01
		EUR180221FWD				8 626	0,01
		EUR180221FWD				-1 042	0
		EUR180314FWD				-2 265	0
		EUR180321FWD				9 355	0,02
		EUR180321FWD				-2 724	0
		EUR180418FWD				845	0
		EUR180418FWD				3 522	0,01
		EUR180523FWD				3 865	0,01
		EUR180523FWD				-5 636	-0,01
		EUR180620FWD				12 068	-0,02
		EUR180620FWD				10 654	0,02
		EUR180718FWD				5 343	0,01
		EUR180822FWD				22 198	0,04
		EUR180919FWD				12 747	0,02
		EUR181024FWD				12 781	0,02
		USD180110FWD				14 016	0,02
		USD180110FWD				14 754	0,03
		USD180110FWD				-3 791	-0,01
		USD180110FWD				-4 896	-0,01
		USD180110FWD				-1 846	0
		USD180110FWD				3 976	-0,01
		USD180110FWD				-4 203	-0,01
		USD180307FWD				766	0
		USD180307FWD				7 781	0,01
	Eszközök összesen					58 326 295	100



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

Követelés/Kötelezettség differenciák eft-ban

	Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
Bérelti szerződésből adódó követelések, amelyek a NEÉ-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFÁ-val növelten kerülnek kimutatásra, illetve a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérelti díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	733 515	-70 732	804 247
Követelésbehajtó cég tévesen levonta az összeget, amely a nettó eszközértékben nem került bemutatásra	0	0	0
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási kereként, várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-610 555	610 555
A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-193 240	193 240
Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásból eredő nettó követelés, amely a többbérlet ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérlőtől várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni elszámolásokból erednek, amelyeket a NEÉ nem tartalmaz.	4 607	187 379	-182 772
ÁFA követelés/kötelezettség	-177 132	43 214	-220 346
A nettó eszközértékben csak a pénzügyileg rendezett vevő/ szállító tételek áfa tartalma szerepel, míg a számviteli beszámolóban az áfa teljesítési elven kerül bemutatásra.			
Az Üzemeltető által kiszámlázott, de még el nem számolt üzemeltetési költséghez kapcsolódó áfa a NEÉ-ben nincs benne. Elhatárolásként, követésként a NEÉ-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérlési díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.			
Az évek között áthúzódó ingatlan értékesítések miatt vevőtől kapott EUR előleget és annak év végi átértekelését a számviteli beszámoló tartalmazza, a nettó eszközérték viszont csak az ingatlanok kikerülésekor fogja.	0	0	0
Szállítói kötelezettségek	-295 480	-570 465	274 985
A beszámolóban a nyitott szállítók soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban a pénzügyileg még nem rendezett várható kötelezettségek szerepelnek. A beszámolóban szállítói kötelezettségként szerepel minden olyan számla, ami a beszámoló elkészítéséig 2018-ban érkezett, míg a NEÉ kimutatásban csak 2017.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbséget okoz, hogy a NEÉ kimutatásban ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség tétel, ami egyéb ok (pl. továbbszámolás) miatt függő tételként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (tehát a beszámolóban nem szerepel nyitott szállítóként).			
90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap.			
90 napon túli követelés értékvesztése	-22 056	-22 121	65
A követelések értékvesztését a beszámolóban az ÁFÁ-val növelt értékre számítjuk, a NEÉ kimutatásban pedig a nettó összegre.			



Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

Kaució

A bérlők által a bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamata között lehet elérés a fordulónap és a NEE publikálása között elült időszak miatt.

Értékpapírforgalmazás

Építményadó követelés/kötelezettség

Hitel kötelezettség

Az elérés a hitelkamatok 2018. január 2-i NEE kalkulációjából fakad.

Kéler

Fordult szállások

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

Vevőktől kapott előleg

Fordult vevők

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

Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél

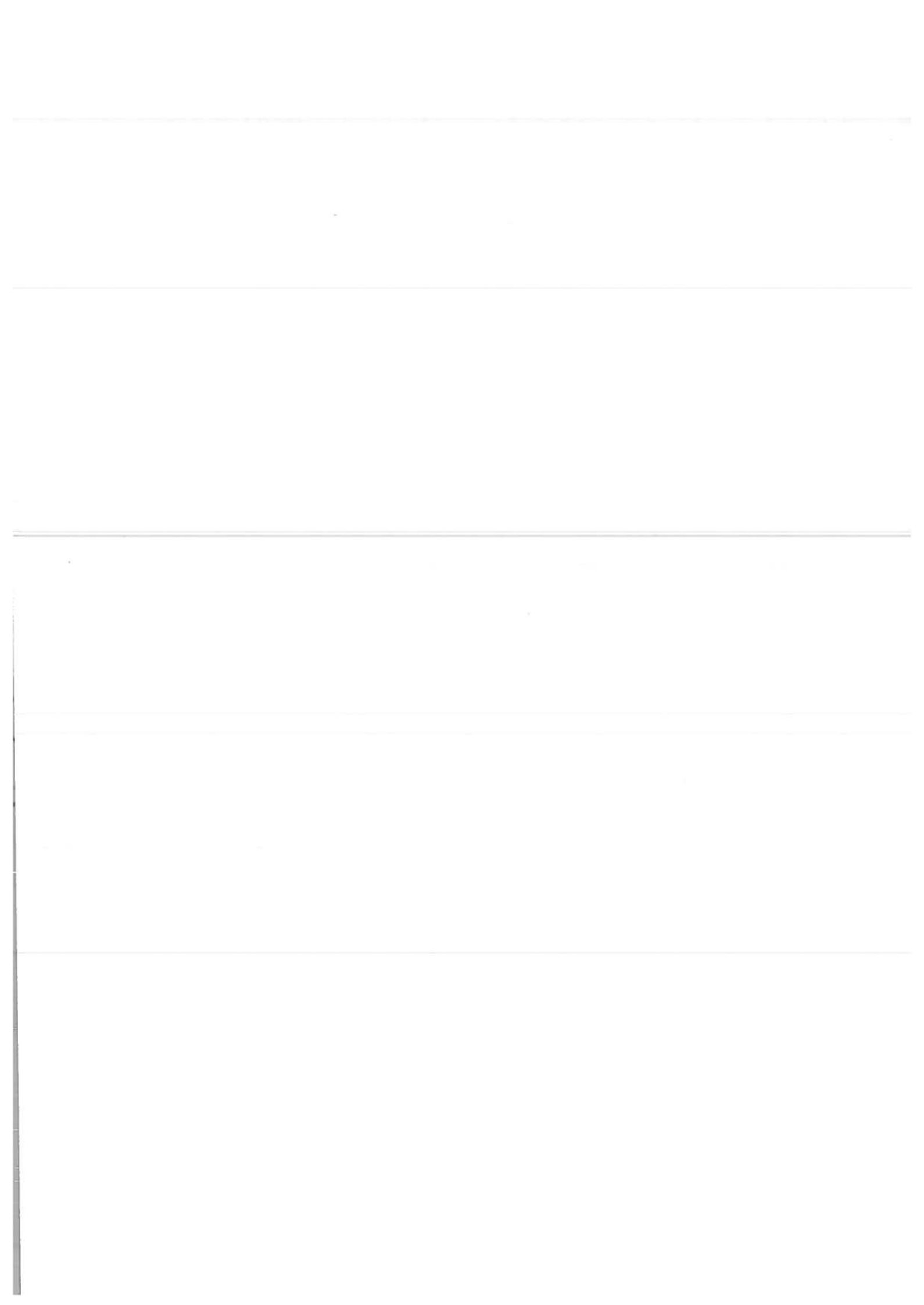
Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
-342 751	-342 751	0
-487 467	-487 468	1
0	27 443	-27 443
-14 661 079	-14 662 498	1 419
0	42 909	-42 909
6 232	0	6 232
-84 580	0	-84 580
0	0	0
-15 326 191	-16 658 885	1 332 694

Budapest, 2018. április 27.


Bálint Áttila


Váradai Zoltán

Az Alap képviseletében



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

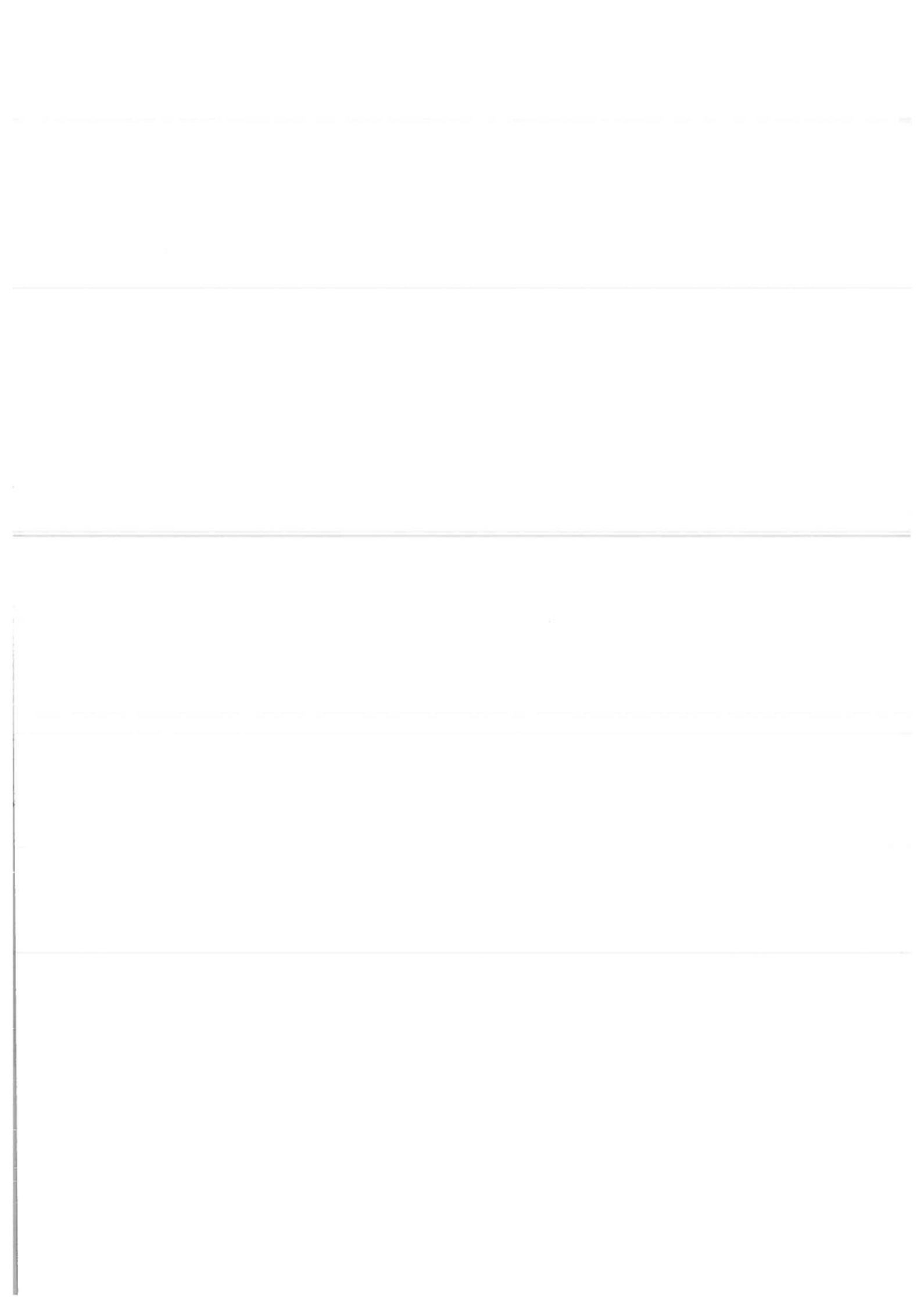
Ingatlan	ACDE							RIF		Ért. kül.
	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési érték:	Kum.É.cs 2016	Kum.É.cs 2017	É.cs 2017	K.sz.É.	Ingatlan ért. 2017.12.31	
Márássy u. (Nissan)	280 500 000	829 347 718	15 813 990	1 125 661 708	-575 304 976	-617 173 129	-41 868 153	508 488 579	712 391 580	203 903 001
Debreceeni fiók	0	337 896 001	0	337 896 001	-152 053 200	-168 948 000	-16 894 800	168 948 001	166 235 040	-2 712 961
Könyves Kálmán Krt. (PW)	1 422 789 402	14 637 747 653	8 085 876	16 068 622 931	-5 755 689 325	-6 487 639 384	-731 950 059	9 580 983 547	12 572 765 461	2 991 781 914
Dombóvári fiók	0	93 484 000	0	93 484 000	-42 413 563	-47 087 763	-4 674 200	46 396 237	50 242 680	3 846 443
Komáromi fiók	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	-18 730 696	-20 664 700	-1 934 004	22 313 156	55 825 200	33 512 044
Balassagyarmati fiók	1 929 305	46 128 071	0	48 057 376	-29 958 045	-32 264 449	-2 306 404	15 792 927	44 350 020	28 557 093
Gyöngyösi fiók	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	-37 134 997	-40 041 007	-2 906 010	24 536 993	107 928 720	83 391 727
Electrolux (Erzsébet kir.né útj)	56 409 202	558 765 384	0	615 174 586	-337 007 820	-364 946 089	-27 938 269	250 228 497	583 063 200	332 834 703
Kecskeméti fiók	36 488 700	324 302 300	0	360 791 000	-202 107 005	-218 322 120	-16 215 115	142 468 880	403 182 000	260 713 120
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 142 328 450	0	1 347 331 450	-694 292 257	-751 408 680	-57 116 423	595 922 770	1 776 792 060	1 180 869 290
Dunaujvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-43 270 170	-46 469 668	-3 199 498	17 520 298	38 839 142	21 318 844
Dunaujvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-40 829 891	-43 849 401	-3 019 510	16 540 795	69 399 718	52 858 923
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-109 829 519	-117 941 169	-8 111 650	44 291 831	428 613 480	384 321 649
Celldömöki fiók	0	84 768 000	0	84 768 000	-38 517 186	-42 755 586	-4 238 400	42 012 414	41 558 760	-453 654
Szentesi fiók	0	170 306 453	0	170 306 453	-93 002 536	-101 517 859	-8 515 323	68 788 594	126 537 120	57 748 526
Várpalotai fiók	0	57 330 541	0	57 330 541	-35 399 514	-38 266 041	-2 866 527	19 064 500	38 147 220	19 082 720
WP	160 144 635	1 642 810 260	33 585 503	1 836 540 398	-891 026 853	-973 171 971	-82 145 118	863 368 427	1 442 151 000	578 782 573
Jost	104 045 598	1 812 649 919	2 060 000	1 918 755 517	-1 015 490 425	-1 106 175 128	-90 684 703	812 580 389	2 298 757 680	1 486 177 291
Déval Center	289 995 458	3 077 668 229	117 763 835	3 485 427 522	-1 635 574 199	-1 790 493 044	-154 918 845	1 694 934 478	3 439 762 740	1 744 828 262
BAT Log. Raktárk.	162 628 045	1 475 461 067	0	1 638 089 112	-842 765 683	-916 538 737	-73 773 054	721 550 375	1 146 277 440	424 727 065
MBC	227 353 875	2 286 802 716	8 156 287	2 522 312 878	-1 229 241 640	-1 343 656 856	-114 415 216	1 178 656 022	1 962 255 780	783 599 758
Nagykanizsai fiók	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-54 855 352	-59 494 987	-4 639 635	43 608 013	136 771 740	93 163 727
Dana Csarnok	312 651 565	2 092 844 377	0	2 405 495 942	-1 171 436 237	-1 276 078 456	-104 642 219	1 129 417 486	2 677 748 760	1 548 331 274
Kőrösi Cs. úti fiók	16 117 750	73 709 750	0	89 827 500	-41 092 944	-44 778 432	-3 685 488	45 049 068	66 990 240	21 941 172
Ajkai fiók	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-54 656 006	-59 599 875	-4 943 869	50 263 875	98 624 520	48 360 645
Érdi fiók	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-54 120 615	-59 291 815	-5 171 200	58 468 185	108 549 000	50 080 815
Üllői úti fiók	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-56 143 116	-61 561 476	-5 418 360	58 846 524	83 737 800	24 891 276
BCW	230 190 164	2 336 015 761	10 787 074	2 576 992 999	-1 192 972 628	-1 309 980 970	-117 008 342	1 267 012 029	1 881 619 380	614 607 351
Dana II.	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	-338 980 519	-384 800 002	-45 819 483	704 685 941	1 165 506 120	460 820 179
Terrapark	370 319 406	3 602 594 521	0	3 972 913 927	-1 756 066 676	-1 936 196 402	-180 129 726	2 036 717 525	1 272 814 561	-763 902 964
Színvápark	142 800 000	4 645 624 962	63 005 709	4 851 430 671	-2 832 711 689	-3 066 186 313	-233 474 624	1 785 244 358	5 386 201 380	3 600 957 022
Rózsakert	0	4 959 992 954	28 571 548	4 988 564 502	-3 047 467 989	-3 295 360 779	-247 892 790	1 693 203 723	5 320 141 560	3 626 937 837
Összesen	4 250 891 442	47 991 843 461	287 829 822	52 530 564 725	-24 420 143 271	-26 822 660 288	-2 402 517 017	25 707 904 437	45 703 781 102	19 995 876 665

Budapest, 2018. április 27.


 Bálint Arlla


 Váradi Zoltán

Az Alap képviselőjében



Raiffeisen Ingatlan Alap

Üzleti jelentése a 2017. évi üzleti évről

Piaci környezet

A hazai pénz- és állampapírpia

Gyengén kezdte az évet a magyar állampapírpia 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 állampapírok 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 eljöhet a monetáris szigorítás ideje.

Az első negyedév negatív teljesítményét meghatározó inflációs várakozások tekintetében a pia

szemponjtjából pozitív változás következett be a második negyedévben, nem csak idehaza, de globálisan is. Az olaj árának kiújult csökkenése, a tartósan 50 dollár alatti olajárat előrejelző elemzések megjelenése, illetve a Trump elnök által fémjelzett gazdaságpolitika megvalósulásába vetett hit gyengülése miatt eltűnőben 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 másodiknál is erősebbre sikerült a hazai állampapírpiacon, 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 lejáratait 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 pia

ca, 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 régióstól, 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 állampapírpia átlagos teljesítményét reprezentáló MAXC index értéke végül 5,9%-kal emelkedett 2017-ben.

	Időszaki változás			Értéke a negyedév végén	
	MAX	MAXC	RMAX	EUR HUF	Alapkam
2017. Q1	0,17%	0,17%	0,09%	308,70	0,90%
2017. Q2	1,87%	1,71%	0,02%	308,87	0,90%
2017. Q3	2,52%	2,31%	0,08%	311,23	0,90%
2017. Q4	1,72%	1,57%	0,02%	310,14	0,90%
2017. évi változás	6,41%	5,88%	0,20%		

forrás: MNB, Bloomberg

A nemzetközi kötvénypiac

A nemzetközi kötvénypiacok talán legfontosabb folyamat 2017-ben az amerikai kamatemelési ciklus folytatódása volt. Az Egyesült Államok jegybankjának szerepét betöltő Federal Reserve három alkalommal is kamatot emelet az év során, ezzel az 1,25%-1,50% közötti sávba hozva a dollár alapkamatát. A hosszabb kötvényhozamok mozgása azonban már nem volt ennyire egyértelmű. Az év során a kétéves hozam tudott csak úgy-ahogy emelkedő trendet fenntartani. Az 5 vagy a 10 éves lejárat azonban szeptemberben például éves mélypontján volt, és csak az utolsó negyedév során tudott érdemben emelkedni. A tízéves hozam így is kicsivel az éve eleji szintje alatt fejezte be 2017-et. E mögött az új republikánus kormányzattal kapcsolatos pozitív várakozások folyamatos kiárazódása, és ezzel együtt az amerikai gazdaságpolitika irányával kapcsolatos egyre nagyobb bizonytalanság beárazódása húzóhatott meg, illetve a gyengébb inflációs adatok, amelyek a Fed jövőbeli kamatvárakozásainak hitelességét is csökkentette a piac szemében.

A másik nagy fontos tartalékdevizában, az euróban denominált államkötvények hozamai sem mutattak egyértelmű trendet az év során. Ha csak a legjobb referenciának tekinthető tízéves német hozamok év elei és év végi értékét vesszük össze, akkor ugyan egy jelentősebb emelkedést láthatunk, azonban ez a kép csalóka, mivel az említett mozgás már gyakorlatilag január végére lezajlott, majd sávban mozogtak a kamatok. A térséggel kapcsolatos befektetői spekulációk középpontjában az Európai Központi Bank monetáris lazításának kivezetése állt. Az EKB lassan már évekkal van lemaradva a Fed mögött a monetáris politikai ciklust nézve, és a régiós makro adatok is a QE megszüntetésének egyre közelebb kerülését jelzik. Ennek ellenére az EKB még nem állt elő sok konkrétummal, ami teret hagyott a piaci spekulációnak és az ezt követő árfolyammozgásoknak is. Ezek a spekulációk azonban még egyelőre távolabbi QE kivezetést várnak, ami oldalazó hozamszintekben mutatkozott meg, dacára a régió folyamatosan javuló makrogazdasági adatainak.

2017-et illetően így nem beszélhetünk igazi bull piacról a nemzetközi kötvénypiacon, bár az egyre inkább forduló jegybanki hozzáálláshoz képest kissé talán meglepő módon igazán negatív sem volt a teljesítmény.

A hazai ingatlanpiac

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 a 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 legrágább alpiac továbbra is a CBD, ahol a bérleti díjak elérhetik a 24 €/m²/hó szintet is. Az emelkedéssel párhuzamosan a bérlői ösztönzők/kezelmények 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, bővítés, 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 bázisévről – 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 irodapiacra.

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 csúcsot 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, Andrásy 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)

Mérleg fordulónapja utáni események

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

Az Alap ingatlanportfóliójának finanszírozását szolgáló, lejáratkor 11,8 millió EUR és 11 milliárd Ft értékű hitel 2018. február 28-án lejárt. A fenti összegből 10 millió EUR került meghosszabbításra 2019.február 28-ig. A csökkentett hitelösszeg oka, hogy az Alap nettó eszközértéke, azaz a nettó befektetői vagyon értéke a folyamatos beáramlás következtében az ingatlan érték fölé emelkedett, ami a fennálló kamatkörnyezetben alacsonyabb tőkeáttételt indokolt.

Budapest, 2018-04-27


.....
Bálint Attila


.....
Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.