

***Raiffeisen Ingatlan Alap
Féléves jelentés 2017.***

I. A Raiffeisen Ingatlan Alap általános információk

1. Alapadatok

Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
Lajstrom száma:	1211-04
Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Könyvvizsgáló neve:	KPMG Hungária Kft., Nagy Zsuzsanna
Székhelye:	1134 Budapest, Váci út 31.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.
Székhelye:	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
Típusa:	nyilvános nyílt végű ingatlan alap
Elszámolás napja:	Vétel: T+1 nap, Visszaváltás: T+3 nap; kivéve a C sorozat, amely T+1 nap.
BAMOSZ kategória:	közvetlen 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
2017.06.30	4,45%	1,890326 Ft	3,07%	1,843023 Ft	3,37%	1,848020 Ft	4,58%	1,075745 €	37 897 396 295 Ft	-
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 indexet 2013.04.02.-át követően.

***A „D” sorozat újraindítása 2016.11.21-én történt meg, a korábbi forint devizanem helyett euró devizanemben. A 2016-os teljesítmény 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 2017.01.02.

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

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE

2017.07.03.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				6 813 467 596	18,00
2017/A MÁK	HUF	HU0000402037	1 250 000 000	1 333 752 500	3,52
2018/C MÁK	HUF	HU0000402979	1 200 000 000	1 229 026 800	3,25
2018/D MÁK	HUF	HU0000402987	153 770 000	153 817 822	0,41
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	181 000 000	180 192 197	0,48
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	860 000 000	846 706 120	2,24
D170802	HUF	HU0000521539	631 720 000	631 693 468	1,67
D171025	HUF	HU0000521281	200 000 000	199 968 600	0,53
D171220	HUF	HU0000521414	1 776 490 000	1 775 782 957	4,69
D180411	HUF	HU0000521521	462 960 000	462 527 132	1,22
Ingatlanok				45 217 641 391	119,46
Banki egyenlegek				2 549 810 551	6,74
Folyószámla - EUR	EUR			1 155 814 820	3,05
Folyószámla - HUF	HUF			1 393 995 731	3,68
Egyéb eszközök				1 947 302 545	5,14
Határidős ügyletek				38 992 492	0,10
Egyéb követelések				1 908 310 053	5,04
Összes eszköz				56 528 222 083	149,34
Kötelezettségek				-18 675 816 578	-49,34
Hitel - EUR	EUR			-4 107 971 000	-10,85
Hitel kamat - EUR	EUR			-564 846	0,00
Hitel - HUF	HUF			-12 400 000 000	-32,76
Hitel kamat - HUF	HUF			-1 963 333	-0,01
Határidős ügyletek				-13 090 180	-0,03
Egyéb kötelezettségek				-2 152 227 219	-5,69
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				6 909 402 318	HUF
Unitok száma				3 654 431 162	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,890692	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				2 618 765	HUF
Unitok száma				1 426 559	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,835721	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				21 726 421 715	HUF
Unitok száma				11 803 361 554	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,840698	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				29 831 200	EUR
Unitok száma				27 722 233	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,076075	EUR

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

Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	778 640 308
2017. évben eladott befektetési jegyek	2 882 974 152
2017. évben visszaváltott befektetési jegyek	7 183 298
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.07.03-án	3 654 431 162
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2017.07.03-án	6 909 402 318
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2017.07.03-án	1,890692
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	1 776 369
2017. évben eladott befektetési jegyek	-
2017. évben visszaváltott befektetési jegyek	349 810
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.07.03-án	1 426 559
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2017.07.03-án	2 618 765
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2017.07.03-án	1,835721
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	13 441 550 749
2017. évben eladott befektetési jegyek	1 538 410 805
2017. évben visszaváltott befektetési jegyek	3 176 600 000
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.07.03-án	11 803 361 554
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2017.07.03-án	21 726 421 715
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2017.07.03-án	1,840698

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.01.02-án	9 886 509
2017. évben eladott befektetési jegyek	17 881 852
2017. évben visszaváltott befektetési jegyek	46 128
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.07.03-án	27 722 233
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2017.07.03-án	29 831 200
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2017.07.03-án	1,076075

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

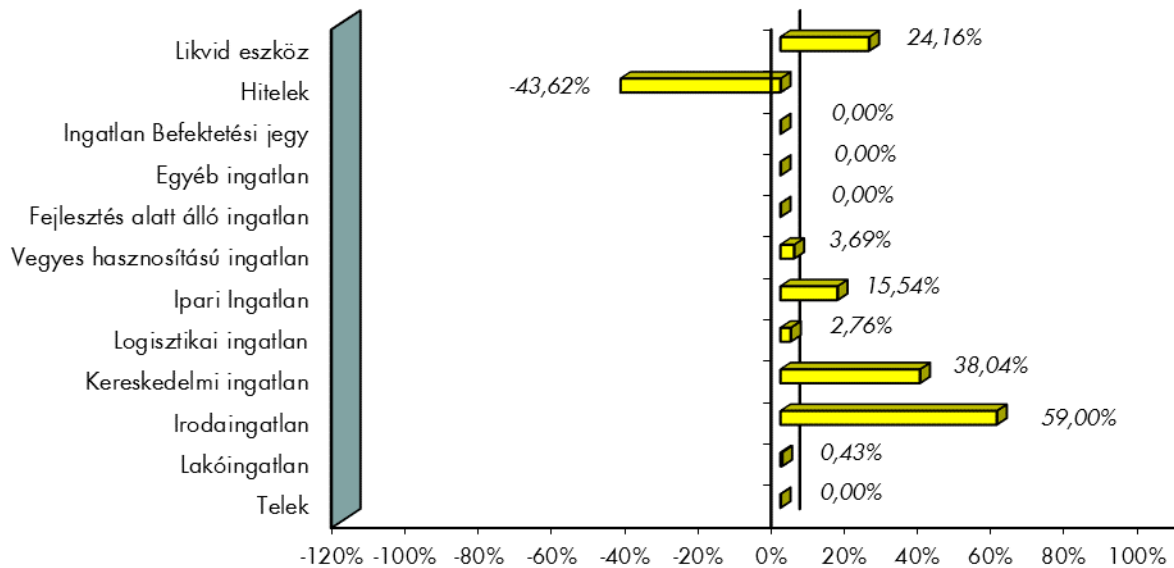
Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				0	0,00
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				6 813 467 596	18,00
2017/A MÁK	HUF	HU0000402037	1 250 000 000	1 333 752 500	3,52
2018/C MÁK	HUF	HU0000402979	1 200 000 000	1 229 026 800	3,25
2018/D MÁK	HUF	HU0000402987	153 770 000	153 817 822	0,41
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	181 000 000	180 192 197	0,48
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	860 000 000	846 706 120	2,24
D170802	HUF	HU0000521539	631 720 000	631 693 468	1,67
D171025	HUF	HU0000521281	200 000 000	199 968 600	0,53
D171220	HUF	HU0000521414	1 776 490 000	1 775 782 957	4,69
D180411	HUF	HU0000521521	462 960 000	462 527 132	1,22
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				6 813 467 596	18,00
2017/A MÁK	HUF	HU0000402037	1 250 000 000	1 333 752 500	3,52
2018/C MÁK	HUF	HU0000402979	1 200 000 000	1 229 026 800	3,25
2018/D MÁK	HUF	HU0000402987	153 770 000	153 817 822	0,41
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	181 000 000	180 192 197	0,48
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	860 000 000	846 706 120	2,24
D170802	HUF	HU0000521539	631 720 000	631 693 468	1,67
D171025	HUF	HU0000521281	200 000 000	199 968 600	0,53
D171220	HUF	HU0000521414	1 776 490 000	1 775 782 957	4,69
D180411	HUF	HU0000521521	462 960 000	462 527 132	1,22
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				6 909 402 318	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				2 618 765	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				21 726 421 715	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				29 831 200	

2017-ben az Alap ingatlanokon és likvid eszközökön (látraszóló számlán elhelyezett banki betét) felül kizárólag a fenti táblázatban feltüntetett Egyéb átruházható-, és Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok kategóriába sorolt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba fektetett.

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

V. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2017.06.30.):



Az Alap által felvett hitelek összegei és feltételei:

1) Hitel

A hitel lehívásának napja: 2017.01.31.

A kölcsön lejáratára: 2018.01.31.

A kölcsön aktuális összege: 12.400.000.000,-Ft

A kölcsön kamata: változó

2) Hitel

A hitel lehívásának napja: 2017.01.31.

A kölcsön lejáratára: 2018.01.31.

A kölcsön aktuális összege: 13.300.000,- EUR

A kölcsön kamata: változó

VI. Adatok az ingatlan portfólióról

BAT PÉCS	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2	Logisztikai ingatlan	7 709	7709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.	4568/165	Irodaingatlan	5 007	5007	2005	2006	Hosszú táv
DANA I.	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Ipari ingatlan	16 264	15135	2005	2006	Hosszú táv
DANA II.	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72	Ipari ingatlan	6 290	6290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodaingatlan	9 920	9920	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaujváros, Vasmű út. 39.	139/2/A/9, 139/2/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
ELECTROLUX	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	30361	Vegyesszolgáltatású ingatlan	3 001	3001	1993	1994	Hosszú táv
HONDA	2040 Budaörs, Törökbalinti út. 23.	4111/14	Vegyesszolgáltatású ingatlan	834	834	2004	2004	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/7	Ipari ingatlan	17 922	17922	2005	2006	Hosszú táv
RB KECSKEMET	6000 Kecskemét, Kisfaludy 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	Vegyesszolgáltatású ingatlan	4 144	4144	2000	2000	Hosszú táv
OBI	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.	19605/12	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10196	2004	2005	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fsz.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	Kereskedelmi ingatlan	195	195	2000	2000	Hosszú táv
RB DOMBÓVÁR	7200 Dombóvár Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4, 90/5/A/1	Kereskedelmi ingatlan	220	220	2005	2005	Hosszú táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai út. 22.	22552/32/A/11	Kereskedelmi ingatlan	334	334	2005	2005	Hosszú táv
RB KOMÁROM	2900 Komárom, Mártírok útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37	Kereskedelmi ingatlan	259	259	2007	2007	Hosszú táv
RB SZENTES	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.	5262/4/A/1, 5262/4/A/2	Kereskedelmi ingatlan	468	468	2001	2001	Hosszú táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Hosszú táv
RB CELLDÖMÖLK	9500 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 KÖBÁNIA	1102 Budapest, Kőrösi 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
SZINVPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125/A/2, 6571/125/A/3, 6571/125/A/4, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6	Kereskedelmi ingatlan	19 287	19023	2000	2001	Hosszú táv
TERRAPARK	2040 Budaörs, Puskás Tivadar u.	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	Irodaingatlan	7 288	7165	1997	1997	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 454	3454	1998	1999	Hosszú táv

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

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

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2017. június 30. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		163 392 230	0	0	163 392 230
Irodaingatlan		22 332 536 480	0	0	22 332 536 480
Kereskedelmi ingatlan		5 633 479 930	8 765 421 731	0	14 398 901 661
Logisztikai ingatlan		0	1 043 980 600	0	1 043 980 600
Ipari ingatlan		0	5 880 884 800	0	5 880 884 800
Vegyes hasznosítású ingatlan		1 397 945 620	0	0	1 397 945 620
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		29 527 354 260	15 690 287 131	0	45 217 641 391

Adatok: 2017. június 30. illetve 2017. I. félév

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft	Nettó* bérleti díjbevétel	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díjbevétel	Fajlagos ingatlan értékek	Piaci érték változása
Funkcionális kategória	2017. I. félév	devizális		2017. I. félév	2017. I. félév	2017. I. félév	
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	1 657 724	USD	n.a.	1,01%	n.a.	n.a.	30,58%
Irodaingatlan	848 058 012	HUF	74%	3,80%	14 861	377 762	-0,86%
Kereskedelmi ingatlan	684 003 301	HUF	90%	4,75%	15 689	328 247	-0,60%
Logisztikai ingatlan	68 282 397	HUF	100%	6,54%	8 857	135 424	-2,00%
Ipari ingatlan	310 840 413	EUR	100%	5,29%	7 900	145 293	-0,84%
Vegyes hasznosítású ingatlan	75 943 269	HUF, EUR	70%	5,43%	9 518	175 203	-1,07%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	0,00%
Összesen	1 988 785 117						-0,72%

* 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.

	2014	2015	2016	2017. I. félév
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	206,18%	202,61%	157,65%	119,46%
Bérelti szerződések átlagos futamideje	4,11 év	3,69 év	3,67 év	3,15 év
Bérlők, vevők száma	250	243	238	215
Bérelti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,51	1,52	1,56	1,57
Tőkeáttétel*	113,97%	102,28%	75,71%	43,62%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

VII. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében, az igazgatóság és felügyelő bizottság összetételében jelentős változás nem következett be a 2016. december 31. és 2017. június 30-a között, új üzletágot, vagy szolgáltatást nem indított. Az ezzel kapcsolatos korábbi változások megtalálhatóak az Alap korábbi éves jelentéseiben, melyek elérhetőek a hivatalos közzétételi helyeken (alapok.raiffeisen.hu, www.kozzetetelek.hu). Az Alapkezelő 2017. június 30-ig új alapot nem indított, és az adott napon 17 befektetési alapot kezel. Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya 2017.06.30-án 158,3 milliárd forintot volt, ami növekedést jelentett az előző év végéhez képest. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2017. június végén 2,73%-os volt.

VIII. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 2017 első félévének ingatlanpiaci folyamatai

A második negyedévben a teljes magyarországi kereskedelmi ingatlan tranzakció volumen 79,0 millió eurót tett ki, melyből 49%-ot az ipar-logisztikai szektorba, 32%-ot az iroda szektorba, míg 19%-ot a kiskereskedelmi szektorba fektettek. Az első félévben így összességében 512,8 millió eurós tranzakció volument rögzítettünk, mely 45%-os csökkenés a tavalyi év ugyanezen időszakához képest. A legtöbb befektetés az iroda szektorban történt, 234,8 millió euró értékben cseréltek gazdát ilyen ingatlanok, mely a teljes volumen 45,8%-a. Ezt követi a kiskereskedelmi szektor 177,2 millió eurós tranzakció volumennel (34,6%) és az ipari szektor 100,8 millió euróval (19,7%).

Az első félév legjelentősebb tranzakciói közé tartozik a CBRE GI közép-európai portfóliójának eladása a CPI részére, amelyben öt magyar ingatlan található: kettő budapesti bevásárlóközpont (Pólus, Campona), az Andrássy Palace irodaház és két Spar által bérelt kiskereskedelmi épület (Zalaegerszeg, Nyíregyháza). E mellett gazdát cserélt a Váci Greens komplexum két épülete, illetve a Nokia által székházként bérelt Nokia Skypark a Corvin negyedben. Az ipari ingatlan tranzakciók közül kiemelkedik az Aerozone (Vecsés) és a Dél-pesti Üzleti Park adás-vétele.

A teljes budapesti irodapiaci állomány a 2017 I. félévében átadott 5 500 négyzetméterrel 3 346 736 négyzetméteren áll az időszak végén. A legnagyobb irodaállományt továbbra is a Váci út irodafolyosó kínálja, a teljes terület 25%-a található itt. 2017. második félévben további 91 110 négyzetméter irodaterület átadására számítottunk kilenc fejlesztésben, 2019 végéig pedig összesen 509 500 négyzetméter piacra kerülése várható. Az első félévben 165 721 négyzetméter iroda bérbeadási tranzakciót rögzítettünk, amely 36%-kal alacsonyabb, mint a 2016. II. félévi szint, míg a 2016. I. félévi volumenhez képest 22%-os csökkenést jelent. Az üresedési ráta a félév végére soha nem látott szintre csökkent, és 8,6%-on állt.

A bérbeadóknak kedvező piac (alacsony üresedési ráta, magas bérlői kereslet, limitált új kínálat rövidtávon) javította a tulajdonosok alkupozióját. Budapesten a 2016-os év folyamán az Agglomeráción kívül minden alpiacon a kínálati bérleti díjak emelkedését rögzítettük, és ezzel párhuzamosan a bérlői kedvezmények is csökkentek. A második negyedévben nem rögzítettünk változást a budapesti iroda kínálati bérleti díjakban, azonban az üres területek csökkenése az „A” kategóriás irodaházakban tovább javította a bérbeadó alkupozióját, míg az új fejlesztések tekintetében az emelkedő építési költségek hajthatják fel a bérleti díjakat. A legdrágább piac továbbra is a Belváros, ahol a második negyedév végén a kínálati bérleti díjak 22 €/m²/hó szinten állnak, míg a többi budapesti alpiacon az irányárak 13-16 €/m²/hó körül alakulnak.

A teljes budapesti modern spekulatív ipari ingatlanállomány 3 épülettel, 49 ezer négyzetméterrel bővült 2017 I. félévében, és 1 953 786 négyzetméteren állt a második negyedév végén. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 91%-a található logisztikai parkokban, míg 9% városi logisztikai besorolású ingatlanban helyezkedik el. A kereslet az első negyedévben 71 604 négyzetmétert tett ki, míg a második negyedévben 212 754 négyzetmétert ért el. Utóbbi magasan a legmagasabb negyedéves volument jelenti a budapesti piacon.

Az üresedési ráta a félév végére 5,5%-ra csökkent a budapesti ipari ingatlanok piacán, amely soha nem látott alacsony kihasználatlanságot jelent. Amennyiben a teljes ipari ingatlan piacot a logisztikai parkokra szűkítjük, a kihasználatlanság még alacsonyabb, 4,8%. 2017. második negyedév végén a budapesti logisztikai parkok piacán 3,65 €/m²/hó bérleti díjat rögzítettünk, amely negyedéves alapon és éves alapon is növekedést jelent. Az új fejlesztések esetében jelentkező kivitelezési költség-növekedés és a jó elhelyezkedésű telkek drágulása révén véleményünk szerint az év végére további bérleti díj emelkedés következhet be.

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. Az idei évben 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. Összesen 2,2 millió négyzetméter modern kiskereskedelmi ingatlan állományt regisztrálunk Magyarországon. Ebből 1,2 millió négyzetméter bevásárlóközpont és 680 000 négyzetméter stip 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, 120 € körüli havi négyzetméterenkénti árral. Az Andrássy úton ennél jellemzően alacsonyabb, 55 €/m² díjon lehet üzletet bérelni. A top bevásárlóközpontok jó elhelyezkedésű üzlethelyiségei az 60-85 €/m² közötti sávban mozognak, míg a többi fővárosi bevásárlóközpontban 20-45 €/m² díjon lehet jó elhelyezkedésű egységet bérelni. A kereskedelmi parkokban a bérleti díjak Budapesten 9 €/m², vidéken 6-8 €/m² körüli árszinten helyezkednek el.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

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

Az Alapkezelő 2017 tavaszán kérelmezte az Alap kezelési szabályzatának további módosítását, amelyet a Felügyelet H-KE-III-390/2017. számú határozattal hagyott jóvá. A változások 2017.07.21-től lettek hatályosak, melyek az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2015/2365 Rendelete (2015. november 25.) az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló jogszabálynak való megfelelést szolgálták.

3. Hozamfizetés

Az Alap 2017-ben az első félévben hozamot nem fizetett.

IX. 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 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 Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-t bízta meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-re, mint ún. külső, független értékelőre ruházta át. Az Alap egyéb eszközeinek és kötelezettségeinek tekintetében az értékelési funkciót az Alapkezelő maga látja el a mindenkor érvényes Értékelési Politikájában leírtaknak megfelelően. Az Alapkezelő Értékelési Politikája 2015-ben megváltozott, melynek értelmében az illikvidnek minősített eszközök esetén az Árazási Bizottság dönt az értékeléshez alkalmazandó eljárásról. Az Alapban 2017.06.30-án 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.

X. 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 2017.06.30-án: 100%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitétsége 2017.06.30-án: 118,97%

IX. Globális adatok: a kölcsönbe adott értékpapírok és áruk értékének a készpénz és pénzeszköz-egyenértékesek nélkül számított teljes kölcsönözhető eszközállományhoz viszonyított aránya, valamint az értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek egyes típusaiban felhasznált eszközök értéke abszolút értékben (a kollektív befektetési forma pénznemében) és a kollektív befektetési forma által kezelt eszközökhöz viszonyított arányuk

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut. Illetve az Alap nem alkalmazott a félév során sem értékpapír-finanszírozási-, sem teljeshozam-csereügyleteket.

X. Koncentrációra vonatkozó adatok: tíz legnagyobb biztosítékkibocsátó az összes értékpapír-finanszírozási ügyletre és teljeshozam-csereügyletre vetítve (az egyes kibocsátóktól biztosítékként kapott értékpapírok és áruk mennyiségi lebontása), valamint a tíz legfontosabb szerződő fél az értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek egyes típusai szerint elkülönítve (a szerződő fél neve és a lezáratlan ügyletek összvolumene).

Az Alap nem alkalmazott a félév során sem értékpapír-finanszírozási-, sem teljeshozam-csereügyleteket, ezáltal nem alkalmazott biztosítékkibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs.

XI. Összesített ügyleti adatok az értékpapírt-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek egyes típusai szerint elkülönítve

Az Alap nem alkalmazott a félév során sem értékpapír-finanszírozási-, sem teljeshozam-csereügyleteket.

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

Budapest, 2017. augusztus 30.

Bálint Attila Váradi Zoltán
az Alap képviselőjében