

***Raiffeisen Ingatlan Alap
Félèves jelentés 2018.***

I. A Raiffeisen Ingatlan Alap általános információk

1. Alapadatok

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

2. Az Alap stratégiája

A Raiffeisen Ingatlan Alap célja, hogy mérsékelt kockázat felvállalása mellett az Alap portfólióját alkotó ingatlanok üzemeltetése révén – a befektetési politika által lehetővé tett – maximális mértékű tőkenövekményt érjen el. Az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumokat tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. Az alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzaskörzetében, 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. Az Alap „A” sorozata magyar forintban denominált, az Alapkezelő a sorozat esetében felmerülő devizakockázatot euró-magyar forint (EUR-HUF) deviza határidős ügyletekkel minimalizálja. A Raiffeisen Ingatlan Alap „B” és „C” sorozata szintén forintos, de a devizakockázat egyik esetében sincs mérsékelve. Az Alap „D” sorozata euróban, „U” sorozata USA dollárban vásárolható meg, a felmerülő devizakockázat mindkét esetben aktívan menedzselte.

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	Árfolyam változás „U” sorozat	Árfolyam „U” sorozat	Összesített Nettó eszközérték
2018.06.29	7,50%	2,101435 Ft	12,66%	2,139208 Ft	12,68%	2,147009 Ft	7,37%	1,193565 €	8,54%	1,123112 \$	56 010 270 645 Ft
2017.12.29	8,02%	1,954891 Ft	6,19%	1,898838 Ft	6,58%	1,905465 Ft	8,07%	1,111631 €	3,48%	1,034750 \$	39 590 855 983 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
2012.12.28	0,21%	1,249893 Ft	0,21%	1,249893 Ft	0,21%	1,249893 Ft	-	-	-	-	36 944 043 059 Ft
2011.12.30	7,99%	1,886446 Ft	7,99%	1,886446 Ft	7,99%	1,886446 Ft	-	-	-	-	55 759 109 935 Ft
2010.12.31	9,39%	1,746864 Ft	9,39%	1,746864 Ft	9,39%	1,746864 Ft	-	-	-	-	51 633 370 936 Ft

- Az Alap 2012. június 21-én hozamot fizetett, a kifizetett hozam mértéke befektetési jegyenként 0,6428 forint volt. A táblázatban szereplő 2012. évi hozamadat a kifizetett hozammal korrigált teljesítmény.
- A „D” jelű euro sorozat 2016. november 21-én, az „U” jelű dollár sorozat 2017. szeptember 1-én indult.
- Az árfolyamváltozás százalékos mértéke a befetető 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. Az adott sorozat indulásának évében a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

II. Vagyonkimutatás

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2018.01.02.

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

**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE
2018.07.02.**

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				8 184 146 846	14,60
2018/D MÁK	HUF	HU0000402987	503 770 000	502 539 794	0,90
2019/A MÁK	HUF	HU0000402433	140 000 000	148 193 360	0,26
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	181 000 000	180 673 476	0,32
2019/D MÁK	HUF	HU0000403126	250 000 000	249 434 250	0,45
2019/D MÁK	HUF	HU0000403126	200 000 000	199 547 400	0,36
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	115 000 000	136 492 350	0,24
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	141 000 000	167 351 490	0,30
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	3 360 000 000	3 318 672 000	5,92
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	462 500 000	450 963 400	0,80
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1 500 000 000	1 543 720 500	2,75
D180711	HUF	HU0000522016	494 380 000	494 364 180	0,88
D181121	HUF	HU0000521844	12 750 000	12 743 765	0,02
D181227	HUF	HU0000521893	487 710 000	486 824 319	0,87
D190227	HUF	HU0000521950	41 660 000	41 531 812	0,07
MFB201906/1	HUF	HU0000357272	250 000 000	251 094 750	0,45
Ingatlanok				50 736 497 199,00	90,53
Banki egyenlegek				3 111 670 563	5,55
Folyószámla - EUR				454 008 155	0,81
Folyószámla - HUF				2 433 957 429	4,34
Folyószámla - USD				223 704 979	0,40
Követelések				584 761 993	1,04
Határidős ügyletek				584 761 993	1,04
Egyéb eszközök				1 595 001 686	2,85
Egyéb követelések				1 595 001 686	2,85
Összes eszköz				64 212 078 287	114,57
Kötelezettségek				-8 165 586 473	-14,57
Egyéb kötelezettségek				-4 109 803 514	-7,33
Határidős ügyletek				-764 511 666	-1,36
Hitel kamamt - EUR				-3 291 271 293	-5,87
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				19 191 697 638	HUF
Unitok száma				9 131 745 292	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,101646	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				2 019 128	HUF
Unitok száma				942 571	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,142150	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				6 735 094 021	HUF
Unitok száma				3 132 657 125	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,149962	HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				63 643 821,70	EUR
Unitok száma				53 319 853	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,193623	EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				32 632 496,86	USD
Unitok száma				29 048 959	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,123362	USD

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

Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	7 215 369 786
2018. évben eladott befektetési jegyek	1 970 996 355
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek	54 620 849
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.07.02-án	9 131 745 292
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2018.07.02-án	19 191 697 638
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.07.02-án	2,101646

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	1 093 530
2018. évben eladott befektetési jegyek	-
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek	150 959
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.07.02-án	942 571
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2018.07.02-án	2 019 128
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.07.02-án	2,14215

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	2 576 855 010
2018. évben eladott befektetési jegyek	555 802 115
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.07.02-án	3 132 657 125
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2018.07.02-án	6 735 094 021
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.07.02-án	2,149962

Befektetési jegyek forgalma (db, EUR)

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	41 883 753
2018. évben eladott befektetési jegyek	11 754 778
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek	318 678
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.07.02-án	53 319 853
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2018.07.02-án	63 643 821,70
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.07.02-án	1,193623

Befektetési jegyek forgalma (db, USD)

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat	
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.01.02-án	23 349 784
2018. évben eladott befektetési jegyek	5 855 469
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek	156 294
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.07.02-án	29 048 959
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2018.07.02-án	32 632 497
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2018.07.02-án	1,123362

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				1 244 231 846	2,22
2019/A MÁK	HUF	HU0000402433	140 000 000	148 193 360	0,26
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	256 000 000	303 843 840	0,54
D181121	HUF	HU0000521844	12 750 000	12 743 765	0,02
D181227	HUF	HU0000521893	487 710 000	486 824 319	0,87
D190227	HUF	HU0000521950	41 660 000	41 531 812	0,07
MFB201906/1	HUF	HU0000357272	250 000 000	251 094 750	0,45
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				6 939 915 000	12,38
2018/D MÁK	HUF	HU0000402987	503 770 000	502 539 794	0,90
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	181 000 000	180 673 476	0,32
2019/D MÁK	HUF	HU0000403126	450 000 000	448 981 650	0,80
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	3 360 000 000	3 318 672 000	5,92
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	462 500 000	450 963 400	0,80
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1 500 000 000	1 543 720 500	2,75
D180711	HUF	HU0000522016	494 380 000	494 364 180	0,88
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				8 184 146 846	14,60
2019/A MÁK	HUF	HU0000402433	140 000 000	148 193 360	0,26
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	256 000 000	303 843 840	0,54
D181121	HUF	HU0000521844	12 750 000	12 743 765	0,02
D181227	HUF	HU0000521893	487 710 000	486 824 319	0,87
D190227	HUF	HU0000521950	41 660 000	41 531 812	0,07
MFB201906/1	HUF	HU0000357272	250 000 000	251 094 750	0,45
2018/D MÁK	HUF	HU0000402987	503 770 000	502 539 794	0,90
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	181 000 000	180 673 476	0,32
2019/D MÁK	HUF	HU0000403126	450 000 000	448 981 650	0,80
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	3 360 000 000	3 318 672 000	5,92
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	462 500 000	450 963 400	0,80
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1 500 000 000	1 543 720 500	2,75
D180711	HUF	HU0000522016	494 380 000	494 364 180	0,88
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				19 191 697 638	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				2 019 128	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				6 735 094 021	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				63 643 821,70	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				32 632 496,86	

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

2018 első felében az Alap ingatlanokon és látraszóló számlán elhelyezett banki betéteken felül kizárólag a fenti táblázatban feltüntetett egyéb átruházható értékpapírok kategóriába sorolt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba (magyar állampapírokba) fektetett, a kezelési szabályzatban lefektetett befektetési elveknek megfelelően.

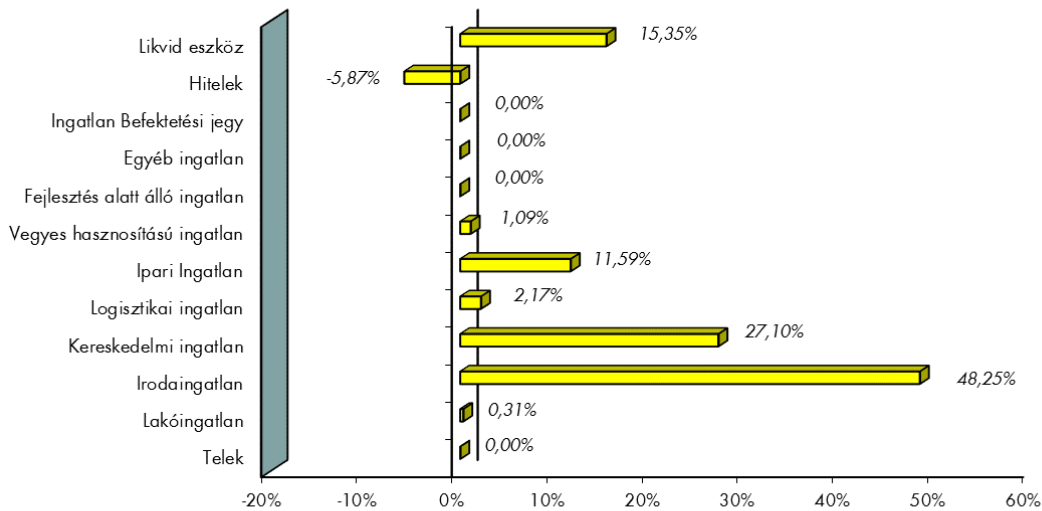
Az Alap 2016. november 15-vel megváltoztatta a stratégiáját és befektetési politikáját, így a cél már az ingatlanportfólió racionalizálása, illetve a megmaradó portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. Az Alap stratégiája és a fennálló kamatkörnyezet miatt az Alap 2018. első felében is jelentős ingatlan kitétséggel futott.

Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében 2018-at megelőzően két kisebb ingatlan értékesítésére került sor, és megállapodás született egy harmadik ingatlan értékesítéséről is, aminek pénzügyi teljesítése áthúzódott 2018 januárjára. Január óta nem került sor újabb ingatlan tranzakcióra, viszont több kisebb ingatlan értékesítése került megvalósítás közelébe 2018. első félévének végére (júliusban három ingatlan került értékesítésre összesen 800.000 euró értékben). Az ingatlanok összértéke 2018. június végén 154,4 millió euró, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 90,5% volt. Az ingatlan érték ingatlan értékesítések ellenére bekövetkező első félévi emelkedésében bérlő változások, illetve bérleti szerződés módosítások nyomán végrehajtott ingatlan újraértékelések játszottak szerepet.

A likvid eszközök aránya mindenkor megfelelt a törvényi minimum elvárásoknak (a jogszabályban meghatározott minimum 15%-os likviditási arányt az Alap részben azonnal lehívható hitelkerettel biztosítja).

V. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2018.07.02.):



Az Alapkezelő által ingatlan finanszírozás céljából felvett hitelek feltételei:

Hitel

A hitel lehívásának napja: 2018.02.28.

A kölcsön lejáratára: 2019.02.28.

A kölcsön aktuális tőke összege: 10.000.000,-EUR

A kölcsön kamata: változó

Az Alapkezelő által megnyitott likviditási hitelkeret feltételei:

Hitel

A hitel megnyitásának napja: 2016.09.07

A hitel lehívásának napja: nincs lehívva

A kölcsön lejáratára: 2019.02.28.

A kölcsön aktuális tőke összege: 12.000.000,-EUR

A kölcsön kamata: változó

VI. Adatok az ingatlan portfolióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási időtáv
BAT PÉCS	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2	Logisztikai ingatlan	7 709	7709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.	4568/165	Irodaingatlan	5 007	5007	2005	2006	Hosszú táv
DANA I.	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Ipari ingatlan	16 264	15135	2005	2006	Hosszú táv
DANA II.	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72	Ipari ingatlan	6 290	6290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodaingatlan	9 920	9920	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaújváros, Vasmű út. 39.	139/2/A/9, 139/2/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
ELECTROLUX	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	30361	Vegyes hasznosítású ingatlan	3 001	3001	1993	1994	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/7	Ipari ingatlan	17 922	17922	2005	2006	Hosszú táv
RB KECSKEMET	6000 Kecskemét, 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
OBI	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.	19605/12	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10196	2004	2005	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fsz.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	Kereskedelmi ingatlan	195	195	2000	2000	Hosszú táv
RB DOMBÓVÁR	7200 Dombóvár Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4, 90/5/A/1	Kereskedelmi ingatlan	220	220	2005	2005	Hosszú táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai út. 22.	22552/32/A/11	Kereskedelmi ingatlan	334	334	2005	2005	Hosszú táv
RB KOMÁROM	2900 Komárom, Mártírok útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37	Kereskedelmi ingatlan	259	259	2007	2007	Hosszú táv
RB SZENTES	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.	5262/4/A/1, 5262/4/A/2	Kereskedelmi ingatlan	468	468	2001	2001	Hosszú táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Hosszú táv
RB CELLDÖMÖLK	9500 Celldömölk, Koptik Odó u. 1/A	546/B/3	Kereskedelmi ingatlan	184	184	2006	2006	Hosszú táv
RB BGYARMAT	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17. fszt.	1585/A/3	Kereskedelmi ingatlan	251	251	2004	2004	Hosszú táv
RB DEBRECEN	4200 Debrecen, II. ker. Bem tér 14.	21070/A/37, 21070/A/72	Kereskedelmi ingatlan	671	671	2007	2007	Hosszú táv
RB GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyas király u. 2. fszt.	2057/A/1	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RB LŐRINC	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB KÖBÁNYA	1102 Budapest, Körösi Csoma út. 6./A fszt.	39031/10/A/1, 39031/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	231	231	2006	2006	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey u. 4-6. fszt.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
RÓZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1, 12583/9/A/2, 12583/9/A/3, 12583/9/A/4, 12583/9/A/5, 12583/9/A/6, 12583/9/A/7, 12583/10/A/5, 12583/10/A/6, 12583/10/A/7, 12583/10/A/10	Kereskedelmi ingatlan	7 431	7426	1997	1998	Hosszú táv
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, 2017. december 29. (adatok Forintban)

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

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2018. június 29. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		176 458 200	0	0	176 458 200
Irodaingatlan		27 044 108 600	0	0	27 044 108 600
Kereskedelmi ingatlan		6 081 728 800	9 107 148 999	0	15 188 877 799
Logisztikai ingatlan		0	1 217 791 600	0	1 217 791 600
Ipari ingatlan		0	6 498 393 600	0	6 498 393 600
Vegyesszolgáltatású ingatlan		610 867 400	0	0	610 867 400
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		33 913 163 000	16 823 334 199	0	50 736 497 199

Adatok: 2018. június 29. illetve 2018. I. félév.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétele, Ft	Nettó* bérleti díjbevétele devizális	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díjbevétele	Fajlagos ingatlan értékek	Piaci érték változása
Funkcionális kategória	2018. I. félév			2018. I. félév	2018. I. félév	2018. I. félév	
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	143 851	USD	n.a.	0,08%	n.a.	n.a.	7,55%
Irodaingatlan	873 183 647	HUF	74%	3,23%	15 301	457 460	19,69%
Kereskedelmi ingatlan	706 317 556	HUF	90%	4,65%	16 778	358 515	5,54%
Logisztikai ingatlan	54 849 507	HUF	100%	4,50%	7 115	157 970	6,24%
Ipari ingatlan	333 011 910	EUR	100%	5,12%	8 463	160 549	5,80%
Vegyesszolgáltatású ingatlan	34 289 160	HUF, EUR	68%	5,61%	11 426	203 555	4,77%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	0,00%
Összesen	2 001 795 631						12,69%

* 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.

	2017	2018. I. félév
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	115,06%	90,53%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	2,98 év	3,22 év
Bérlők, vevők száma	204	226
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,76	1,82
Tőkeáttétel*	36,90%	5,87%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatak Ft-ban	2016	2017
Ingyenértékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	-40 429 999	315 794 967
Ingyenértékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	39 544 000	196 484 680
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	-1 201 851	68 839 893
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	44 959 425	0
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0	0
Ingyenüzemeltetési költségek	635 357 394	654 794 989
Ingyenközmű költségek	519 778 097	461 888 095
Ingyenkarbantartási költségek	240 461 360	270 734 179
Ingyenbiztosítási költségek	1 771 802	1 661 591
Ingyenadók	278 339 177	320 162 893
Ingyenértékbecslési költségek	26 896 500	29 924 500
Ingyenügynöki jutalékok	8 495 409	9 460 378
Jogi költségek	188 120	7 000 000
Bankköltségek	1 167 833	3 111 618
Kamatköltség	0	994 690
* 310,14 HUF/EUR árfolyamon számítva		

VII. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

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

A félév során az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya tovább emelkedett, a 2017. év végi 154,9 milliárd forintos állomány hat hónap leforgása alatt 169,7 milliárd forintra nőtt. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2,71%-ra emelkedett a 2017. év végi 2,61%-ról.

VIII. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 2018 első félévének tőkepiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpia

Nem változtatott monetáris politikáján a hazai pénz- és kötvénypiac körülményeit meghatározó legfontosabb intézmény, a Magyar Nemzeti Bank. A kamatkondíciók változatlanok maradtak 2018 első féléve során és a nem-hagyományos jegybanki eszközök (kamat- és devizaswap, jelzálogkötvényszárlás, jegybanki eszközök mennyiségi korlátozása) használata is változatlanul érvényben maradt. Változtak azonban a piaci körülmények. Elrugaszkodtak nullától március végén az éven belüli hozamok, a hozamgörbe 1 évnél hosszabb lejáratain pedig gyakorlatilag év elejétől kezdve emelkedést láthattunk, ami május elejétől gyorsult fel igazán. Emögött a nagy jegybankok szigorodó monetáris politikája (a Fed folytatódó kamatemelései, az EKB kötvényszárlásának közeledő kivezetése), az áprilistól erősödésnek induló dollár, illetve ezek és egyes egyedi faktorok (Törökország vagy Argentína helyzete) következtében a fejlődő piacokkal szembeni befektetői bizalom romlása állt. Ehhez járult hozzá még az is, hogy az MNB, részben az eltérő inflációs célja miatt is, de egyre inkább kilóg a már többségében szigorításba kezdő régiós jegybankok sorából. Erre reagálva a félév utolsó kamatdöntő ülésének jegyzőkönyvében az MNB kis mértékben módosította a várakozásait és a korábban vártnál hamarabb kezdődő szigorítást helyezett kilátásba.

A hazai ingatlanpia

2018. első félévében összességében 357,3 millió euró teljes kereskedelmi ingatlan befektetési volument rögzítettünk Magyarországon, mely 54%-os csökkenést jelent a 2017. év ugyanezen időszakában mért értékhez képest. Az év második felében jelentős befektetői aktivitást várunk a piacon, több jelentős tranzakció is folyamatban van, melyek lezárása jelentősen megnövelheti a befektetési volumen összegét. A befektetési piacot továbbra is az iroda és a kiskereskedelmi ingatlanok dominálják. A félév során az irodaingatlanok 154,9 millió euró, míg a kiskereskedelmi ingatlanok 153,0 millió euró értékben cseréltek gazdát, a két szektor összességében a teljes volumen 86%-át tette ki. A félév során ipar-logisztikai ingatlanok esetében 49,4 millió euró befektetési volument rögzítettünk, mely 14%-os részarányt jelent a teljes forgalomból.

2018. második negyedévének végén 3 503 172 négyzetméter modern irodaterületet tart nyilván a BRF a budapesti irodapiacra, mely 395 épület között oszlik meg. A spekulatív területek továbbra is 81%-os, míg a saját felhasználású területek 19%-át teszik ki a piacnak. 2018. első két negyedéve során 5 új fejlesztés került a piacra, melyek 75 340 négyzetméterrel növelték a budapesti irodaállományt. A korábbi negyedévekhez képest jelentős spekulatív irodaterület átadás a második negyedévben kis mértékben, 0,3 százalékponttal növelte a kihasználatlansági mutatót az 1. negyedévhez képest, mely a 2. negyedév végén 7,6 százalékponton állt.

A második negyedévben nem rögzítettünk kínálati bérleti díj növekedést negyedéves alapon, azonban éves alapon nőttek a bérleti díjak a budapesti irodapiacra, a folyamatosan csökkenő üres területek és a spekulatív fejlesztések hiánya a bérbeadónak kedvező piacot alakított ki. A legmagasabb bérleti díj 24 euró/m²/hó szintre emelkedett a második negyedév végére. Figyelembe véve, hogy a 2018. 2. negyedévére ütemezett új fejlesztések kiadható területének 76%-át már átadás előtt lekötötték, a következő negyedévekben további növekedés várható a legnépszerűbb területeken, elsősorban Dél-Buda és a Váci úti irodafolyosó alpiacokon.

2018. 1. félévét aktív bérlői piac jellemezte. Az első negyedév során 91 098 négyzetméter, míg a második negyedévben 161 548 négyzetméter irodaterület bérbeadási tranzakciója zárult le, így az első félévben összességében 252 646 négyzetméter területet adtak bérbe, mely éves alapon 52%-os növekedést jelent. Jelentősen növekedett az új bérbeadások részaránya, mely az első félévben 45%-ot tett ki a teljes keresleten belül, köszönhetően az új átadásokban jelen lévő, illetve a bérlői költözések miatt felszabaduló irodaterületeknek. Az előbérleti konstrukciók jelentősége továbbra is erős, mely 13%-os részarányt ért el a félév során. A limitált üres területek miatt továbbra is sok bérlő már átadás előtt biztosít magának irodaterületet új fejlesztésekben.

Budapesten és az agglomerációban 2018. 2. negyedévének végén 2 081 120 négyzetmétert tett ki a teljes ipar-logisztikai állomány, mely 90%-10% arányban oszlik meg a logisztikai parkok és városi logisztikai ingatlanok között. A félév során 3 új épülettel bővült az állomány, melyek összességében 30 237 négyzetmétert tesznek ki. További 85 350 négyzetméter terület áll fejlesztés alatt 2018-as átadásra ütemezve, azonban ezen területek 95%-át előbérlet útján már lekötötték, spekulatív terület idén így már csak nagyon limitált mennyiségben fog piacra kerülni. Az üresedési ráta ismét történelmi mélypontra csökkent a 2. negyedév végére, a teljes piac tekintetében 3,5%-on rögzítettük.

Az elérhető területek hiánya nagyban befolyásolja a bérlők költözési és bővülési lehetőségeit, melynek köszönhetően a bérbeadási tranzakciók összege 163 529 négyzetmétert tett ki az első félévben, mely 43%-kal kevesebb a 2017. 1. félévében mérttől. A területek hiánya a bérleti díjakban is növekedést eredményezett, a második negyedév végén 3,85 euró/m²/hó díjra emelkedett, éves alapon 7%-os növekményt eredményezve. A továbbra is limitált új kínálat miatt az idei év végére a bérleti díj további emelkedését várjuk.

A budapesti Árkád második ütemének átadása (2013) óta nem volt jelentős bevásárlóközpont fejlesztés Magyarországon, azonban az utóbbi évek kedvező piaci folyamatai új fejlesztések beindítására ösztönözték a piaci szereplőket. Tavaly 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. Az új fejlesztéseken kívül folyamatban van a meglévő kiskereskedelmi területek megújítása. Erre a legjobb példa az Europark átalakítása, amely már Shopmark néven várja a látogatókat, és komoly külső és belső felújításon és modernizáláson esik át.

A kereslet a jó elhelyezkedésű kiskereskedelmi ingatlan területekért továbbra is magas, mely megmutatkozik az elérhető bérleti díjak emelkedésében. A 2017. év végén megfigyelt éves növekedés a prime bevásárló utcák területeinél 9,1, míg a prime bevásárlóközpontok esetében 6,3%-os volt.

2018. 2. negyedéve során ismét növekedést regisztráltunk, éves és negyedéves alapon is emelkedtek a bérleti díjak a legtöbb szegmensben. A Váci utcai területek éves alapon 17, negyedéves alapon 8%-kal nőttek, míg az Andrássy úton rögzített emelkedés 9 százalék volt éves alapon.

(Cushman & Wakefield piackutatás)

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

A befektetési politikára ható egyéb tényező nem merült fel az időszak során.

3. Hozamfizetés

Az Alap 2018. első felében 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

a) 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 2018.06.29-én meglévő illikvidnek minősített eszközök:

1.) BMAK2020/O Bónusz Magyar Államkőtvény (ISIN kód: HU0000402847)

Kitettség: 2,76%

b) Az ABA aktuális kockázati profilja

Kockázati profil: 4

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

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 2018.06.29-én: 117,04%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitétsége 2018.06.29-én: 153,93%

IX. További információk

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljes hozam-csereügyleteket 2018. első felében (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Budapest, 2018. augusztus 31.

Bálint Attila Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.