

***Raiffeisen Ingatlan Alap  
Féléves jelentés 2019.***

# 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., Agócs Gábor
Székhelye:	1134 Budapest, Váci út 31.
Ingatlanértékelő:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.
Székhelye:	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
Típusa:	nyilvános nyílt végű ingatlan alap
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlan alap
Harmonizációja:	ABA
Futamideje:	határozatlan

## 2. Az Alap stratégiája

A Raiffeisen Ingatlan Alap célja, hogy mérsékelt kockázat felvállalása mellett az Alap portfólióját alkotó ingatlanok üzemeltetése révén – a befektetési politika által lehetővé tett – maximális mértékű tőkenövekményt érjen el. Az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumokat tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. Az alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban és egyéb vidéki településeken valósítja meg. Az alap túlnyomórészt hozamtermelő képességgel rendelkező (bérleti díjbevétel 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 esetben 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
2019.06.28	4,65%	2,285788 Ft	4,91%	2,283238 Ft	4,91%	2,291537 Ft	4,27%	1,288302 €	5,97%	1,249425 \$	64 165 435 039 Ft
2018.12.28	11,73%	2,184191 Ft	14,61%	2,176285 Ft	14,63%	2,184198 Ft	11,14%	1,235500 €	13,95%	1,179083 \$	59 750 643 972 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	2,90%	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 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. Az adott sorozat indulásának évében a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

## II. Vagyonkimutatás

### BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2019.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Átruházható értékpapírok</b>				<b>12 781 190 157</b>	<b>21,37</b>
2019/A MÁK	HUF	HU0000402433	140 000 000	149 047 080	0,25
2019/B MÁK	HUF	HU0000402649	181 000 000	181 183 172	0,30
2019/D MÁK	HUF	HU0000403126	500 000 000	499 888 000	0,84
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	506 000 000	576 258 606	0,96
2020/B MÁK	HUF	HU0000402953	500 000 000	530 748 000	0,89
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	4 790 000 000	4 737 242 940	7,92
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	1 162 500 000	1 134 951 075	1,90
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1 500 000 000	1 569 444 000	2,62
D190227	HUF	HU0000521950	881 660 000	881 660 000	1,47
D190313	HUF	HU0000522362	600 000 000	600 000 000	1,00
D190522	HUF	HU0000522107	620 000 000	619 916 300	1,04
D190731	HUF	HU0000522180	796 000 000	795 445 984	1,33
MFB201906/1	HUF	HU0000357272	250 000 000	252 217 500	0,42
MFB202110/1	HUF	HU0000358478	250 000 000	253 187 500	0,42
<b>Ingatlanok</b>				<b>50 588 633 970</b>	<b>84,60</b>
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>3 017 052 111</b>	<b>5,05</b>
Folyószámla - EUR				81 869 845	0,14
Folyószámla - HUF				2 828 548 834	4,73
Folyószámla - USD				106 633 432	0,18
<b>Követelések</b>				<b>198 578 039</b>	<b>1,12</b>
Határidős ügyletek				198 578 039	0,33
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>472 027 293</b>	<b>0,79</b>
Egyéb követelések				472 027 293	0,79
<b>Összes eszköz</b>				<b>67 057 481 570</b>	<b>112,14</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-7 260 593 335</b>	<b>-12,14</b>
Egyéb kötelezettségek				-3 837 924 987	-6,42
Határidős ügyletek				-202 410 791	-0,34
Hitel kamamt - EUR				-3 220 257 557	-5,39
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>21 273 263 498</b>	<b>HUF</b>
<b>Unitok száma</b>				<b>9 734 772 606</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>2,185286</b>	<b>HUF</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>3 995 173</b>	<b>HUF</b>
<b>Unitok száma</b>				<b>1 833 501</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>2,178986</b>	<b>HUF</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>7 437 509 263</b>	<b>HUF</b>
<b>Unitok száma</b>				<b>3 400 922 446</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>2,186909</b>	<b>HUF</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>66 707 174</b>	<b>EUR</b>
<b>Unitok száma</b>				<b>53 969 935</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,236006</b>	<b>EUR</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>34 295 923</b>	<b>USD</b>
<b>Unitok száma</b>				<b>29 060 158</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,180170</b>	<b>USD</b>

**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE**

2019.07.01.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Átruházható értékpapírok</b>				<b>11 937 516 160</b>	<b>18,60</b>
2019/D MÁK	HUF	HU0000403126	250 000 000	250 040 500	0,39
2019/D MÁK	HUF	HU0000403126	1 645 000 000	1 645 266 490	2,56
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	191 000 000	219 368 657	0,34
2020/B MÁK	HUF	HU0000402953	500 000 000	517 275 500	0,81
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	5 375 000 000	5 345 722 375	8,33
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	1 162 500 000	1 141 915 613	1,78
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1 500 000 000	1 537 878 000	2,40
D190731	HUF	HU0000522180	821 000 000	820 856 325	1,28
D190904	HUF	HU0000522610	200 000 000	199 924 200	0,31
MFB202110/1	HUF	HU0000358478	250 000 000	259 268 500	0,40
<b>Ingatlanok</b>				<b>52 439 816 160,00</b>	<b>81,71</b>
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>2 908 402 590</b>	<b>4,53</b>
Folyószámla - EUR				620 373 299	0,97
Folyószámla - HUF				1 945 847 622	3,03
Folyószámla - USD				342 181 669	0,53
<b>Követelések</b>				<b>114 193 995</b>	<b>0,18</b>
Határidős ügyletek				114 193 995	0,18
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>2 416 508 218</b>	<b>3,77</b>
Egyéb követelések				2 416 508 218	3,77
<b>Összes eszköz</b>				<b>69 816 437 123</b>	<b>108,78</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-5 635 338 469</b>	<b>-8,78</b>
Egyéb kötelezettségek				-5 499 283 570	-8,57
Határidős ügyletek				-136 054 899	-0,21
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>22 959 776 633</b>	<b>HUF</b>
<b>Unitok száma</b>				<b>10 042 429 673</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>2,286277</b>	<b>HUF</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>4 188 350</b>	<b>HUF</b>
<b>Unitok száma</b>				<b>1 833 501</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>2,284346</b>	<b>HUF</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>7 682 336 245</b>	<b>HUF</b>
<b>Unitok száma</b>				<b>3 350 858 011</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>2,292648</b>	<b>HUF</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>77 621 250,21</b>	<b>EUR</b>
<b>Unitok száma</b>				<b>60 240 576</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,288521</b>	<b>EUR</b>
<b>Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat</b>					
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>29 643 826,15</b>	<b>USD</b>
<b>Unitok száma</b>				<b>23 717 764</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,249858</b>	<b>USD</b>

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

#### Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

##### Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	9 734 772 606
2019. évben eladott befektetési jegyek	708 382 242
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	400 725 175
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.07.01-én	10 042 429 673
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2019.07.01-én	22 959 776 633
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.07.01-én	2,286277

##### Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	1 833 501
2019. évben eladott befektetési jegyek	-
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.07.01-én	1 833 501
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2019.07.01-én	4 188 350
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.07.01-én	2,284346

##### Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	3 400 922 446
2019. évben eladott befektetési jegyek	-
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	50 064 435
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.07.01-én	3 350 858 011
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2019.07.01-én	7 682 336 245
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.07.01-én	2,292648

**Befektetési jegyek forgalma (db, EUR)****Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat**

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	53 969 935
2019. évben eladott befektetési jegyek	7 412 474
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 141 833
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.07.01-én	60 240 576
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2019.07.01-én	77 621 250,21
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.07.01-én	1,288521

**Befektetési jegyek forgalma (db, USD)****Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat**

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.01.02-án	29 060 158
2019. évben eladott befektetési jegyek	1 211 625
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	6 554 019
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.07.01-én	23 717 764
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2019.07.01-én	29 643 826
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2019.07.01-én	1,249858

## IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok</b>				<b>11 937 516 160</b>	<b>18,60</b>
2019/D MÁK	HUF	HU0000403126	1 895 000 000	1 895 306 990	2,95
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	191 000 000	219 368 657	0,34
2020/B MÁK	HUF	HU0000402953	500 000 000	517 275 500	0,81
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	5 375 000 000	5 345 722 375	8,33
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	1 162 500 000	1 141 915 613	1,78
D190731	HUF	HU0000522180	821 000 000	820 856 325	1,28
MFB202110/1	HUF	HU0000358478	250 000 000	259 268 500	0,40
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1 500 000 000	1 537 878 000	2,40
D190904	HUF	HU0000522610	200 000 000	199 924 200	0,31
<b>Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Egyéb átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>				<b>11 937 516 160</b>	<b>18,60</b>
2019/D MÁK	HUF	HU0000403126	1 895 000 000	1 895 306 990	2,95
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	191 000 000	219 368 657	0,34
2020/B MÁK	HUF	HU0000402953	500 000 000	517 275 500	0,81
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	5 375 000 000	5 345 722 375	8,33
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	1 162 500 000	1 141 915 613	1,78
D190731	HUF	HU0000522180	821 000 000	820 856 325	1,28
D190904	HUF	HU0000522610	200 000 000	199 924 200	0,31
MFB202110/1	HUF	HU0000358478	250 000 000	259 268 500	0,40
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1 500 000 000	1 537 878 000	2,40
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF</b>				<b>22 959 776 633</b>	<b>100,00</b>
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF</b>				<b>4 188 350</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF</b>				<b>7 682 336 245</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR</b>				<b>77 621 250,21</b>	
<b>Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD</b>				<b>29 643 826,15</b>	

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

2019 első felében az Alap ingatlanokon és látraszóló számlán elhelyezett banki betéteken felül kizárólag a fenti táblázatban feltüntetett tőzsdén hivatalosan jegyzett 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 2019 első felében is jelentős ingatlan kitétséggel futott.

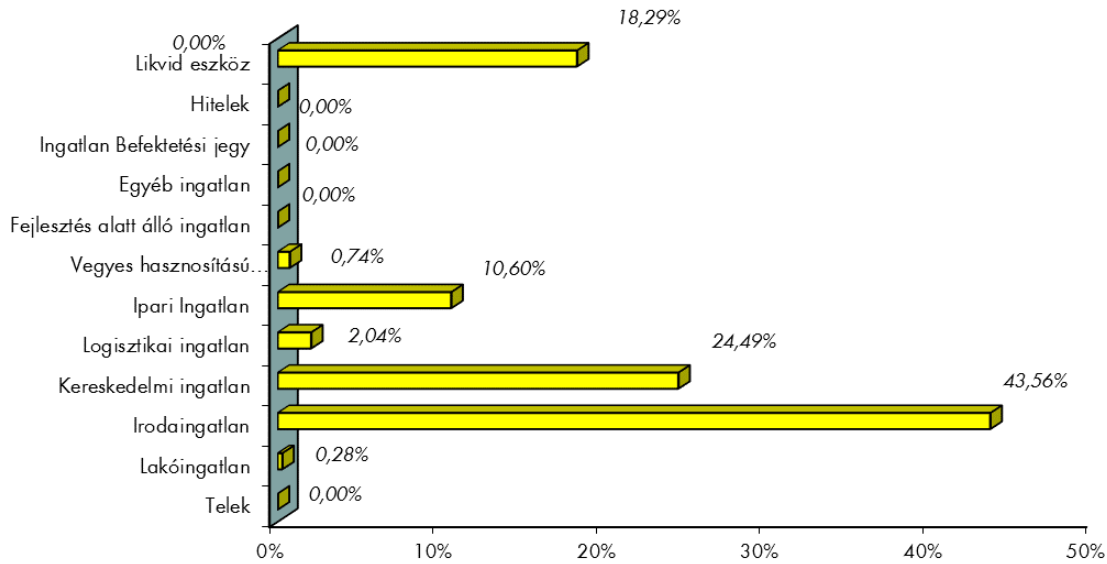
Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében 2019-ett megelőzően több kisebb értékű ingatlan értékesítésére került sor, amely munka folytatódott 2019 első felében is további két kisebb ingatlan értékesítésével. Az ingatlanok összértéke 2019. június végén így 162,1 millió euró volt, ami növekedést jelez a 2018. év végi 157,5 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 81,7% volt. Az ingatlan érték ingatlan értékesítések ellenére bekövetkező első félévi emelkedésében bérleti 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 (2019.07.01.):



**Az Alapkezelő által ingatlan finanszírozás céljából felvett hitelek feltételei:**

Hitel

A hitel lehívásának napja: 2018.02.28.

A kölcsön lejáratára: 2019.04.30.

A kölcsön aktuális tőke összege: 10.000.000,-EUR

A kölcsön kamata: változó

Az Alap 2019. április 30-án visszafizette a 10.000.000,-EUR hitelt.

**Az Alapkezelő által megnyitott likviditási hitelkeret feltételei:**

Hitel

A hitel megnyitásának napja: 2019.04.30

A hitel lehívásának napja: nincs lehívva

A kölcsön lejáratára: 2020.02.28.

A kölcsön aktuális tőke összege: 30.000.000,-EUR

A kölcsön kamata: változó

## VI. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási időtáv
BAT PÉCS	7621 Pécs, Francia u. 1.	42262/2	Logisztikai ingatlan	7 709	7709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.	4568/165	Irodaingatlan	5 007	5007	2005	2006	Hosszú táv
DANA I.	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Ipari ingatlan	16 264	15135	2005	2006	Hosszú táv
DANA II.	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72	Ipari ingatlan	6 290	6290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodaingatlan	9 920	9920	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaújváros, Vasmű út. 39.	139/2/A/9, 139/2/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
ELECTROLUX	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	30361	Vegyes hasznosítású ingatlan	3 001	3001	1993	1994	Rövid táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/9	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. Fszt.	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	Rövid 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	Rövid táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Rövid táv
RB GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás 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 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
SZINVAPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125/A/2, 6571/125/A/3, 6571/125/A/4, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6	Kereskedelmi ingatlan	19 287	19023	2000	2001	Hosszú táv
TERRAPARK	2040 Budaörs, Puskás Tivadar u.	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	Irodaingatlan	7 288	7165	1997	1997	Rövid 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, 2018. december 28. (adatok Forintban)**

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		174 258 420	0	0	174 258 420
Irodaingatlan		27 302 307 688	0	0	27 302 307 688
Kereskedelmi ingatlan		6 136 339 861	4 239 070 126	0	10 375 409 987
Logisztikai ingatlan		0	1 193 766 630	0	1 193 766 630
Ipari ingatlan		0	6 377 793 870	0	6 377 793 870
Vegyes hasznosítású ingatlan		469 726 110	0	0	469 726 110
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	4 695 371 265	0	4 695 371 265
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
<b>Összesen</b>		<b>34 082 632 079</b>	<b>16 506 001 891</b>	<b>0</b>	<b>50 588 633 970</b>

**Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2019. június 28. (adatok Forintban)**

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		177 947 000	0	0	177 947 000
Irodaingatlan		27 957 091 402	0	0	27 957 091 402
Kereskedelmi ingatlan		6 740 438 237	8 976 293 761	0	15 716 731 998
Logisztikai ingatlan		0	1 309 366 380	0	1 309 366 380
Ipari ingatlan		0	6 805 987 440	0	6 805 987 440
Vegyes hasznosítású ingatlan		472 691 940	0	0	472 691 940
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
<b>Összesen</b>		<b>35 348 168 579</b>	<b>17 091 647 581</b>	<b>0</b>	<b>52 439 816 160</b>

**Adatok: 2019. június 28. illetve 2019. I. félév.**

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2019.	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2019.	Fajlagos bérleti díjbevétel 2019.	Fajlagos ingatlan értékek 2019.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	-	USD	n.a.	0,00%	n.a.	n.a.	2,12%
Irodaingatlan	1 047 343 111	HUF	85%	3,75%	18 353	472 903	1,45%
Kereskedelmi ingatlan	762 492 961	HUF	51%	4,85%	18 924	387 483	2,23%
Logisztikai ingatlan	114 238 635	HUF	100%	8,72%	14 819	169 849	9,68%
Ipari ingatlan	455 286 527	EUR	100%	6,69%	11 571	168 149	6,71%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	HUF, EUR	0%	0,00%	-	157 511	0,63%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	HUF	n.a.	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>2 379 361 234</b>						<b>2,54%</b>

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

	2018	2019
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	84,60%	81,71%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	3,79 év	3,68 év
Bérlők, vevők száma	205	210
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,82	2,65
Tőkeáttétel*	5,38%	0,00%

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

A adatok Ft-ban	2017	2018
Ingyenértékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	315 794 967	466 944 289
Ingyenértékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*	196 484 680	191 690 656
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	68 839 893	254 218 394
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	0	-6 250 000
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0	81 377 543
Ingyenüzemeltetési költségek	654 794 989	719 132 134
Ingyenközmű költségek	461 888 095	424 591 338
Ingyenkarbantartási költségek	270 734 179	320 150 353
Ingyenbiztosítási költségek	1 661 591	2 602 933
Ingyenadók	320 162 893	269 637 211
Ingyenértékbecslési költségek	29 924 500	28 920 130
Ingyenügynöki jutalékok	9 460 378	39 495 608
Jogi költségek	7 000 000	505 851
Bankköltségek	3 111 618	12 438 790
Kamatköltség	994 690	1 733 848
* 320,51 HUF/EUR árfolyamon számítva		

## VII. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében jelentős változás nem következett be 2019 első felében. Új üzletágot vagy szolgáltatást sem indított az Alapkezelő.

A félév során az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya nem változott érdemben, a 2018. év végi 171,3 milliárd forintos állomány hat hónap leforgása alatt 171,1 milliárd forintra változott. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése így is 2,98%-ra emelkedett a 2018. év végi 2,96%-ról.

## VIII. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

### 1. 2019. első félévének tőkepiaci folyamatai

#### A hazai pénz- és állampapírpiac

A 2018-as év második fele még szigorító jegybanki attitűd mellett zajlott, ebből Magyarországon inkább csak ennek előkészítéséig jutottunk el. Az új év első negyedéve kissé emelkedő hozamkörnyezetben telt Magyarországon, a Magyar Nemzeti Bank is növelte egyik eszközének, az egynapos betétnek a kamatát márciusban (-0,15%-ról -0,05%-ra), bár ez tulajdonképpen csak jelképesnek volt mondható, valójában az MNB inkább fokozatosan kihátrálni látszott a tavalyi évben meglebegetett szigorításból. Az Egyesült Államokon kívüli világ romló makrógazdasági helyzete, és a kereskedelmi háborús és egyéb geopolitikai bizonytalanságok hatására a jegybanki politikák egyre inkább lazító irányba fordultak a félév során, aminek hatása a magyar piacot is elérte. Így az MNB kiváró álláspontja egyre hitelesebbé vált, a magyar kamatszintek (az elvárt hozamok) pedig látványosan lefelé indultak a félév utolsó két hónapjában. A magyar kötvénypiac befektetői így végül szép árfolyam nyereséggel zárták 2019 első félévét.

#### A hazai ingatlanpiac

2019 első félévében 467,2 millió euró értékben rögzítettünk befektetési tranzakciót, melyből 313,4 millió eurót a második negyedévben regisztráltunk. A 2018-as év folyamán és 2019. első félévben – hasonlóan a 2013. óta tartó trendhez – az irodaingatlanok befektetési volumene volt a legmagasabb. Az idei év első félévében ezen tranzakciók a teljes kereslet 64%-át tették ki. Az ipar-logisztikai és kiskereskedelmi piac tranzakciói ettől a szinttől jelentősen elmaradtak; előbbi esetben az elérhető intézményi befektetési szintű termékek hiánya jelent korlátot, míg a kiskereskedelmi szektorban több jelentős bevásárlóközpont az elmúlt évek folyamán cserélt gazdát.

2019 második negyedévének végén 3 654 180 négyzetméter modern irodaterületet tart nyilván a BRF a budapesti irodapiacra, mely 399 épület között oszlik meg. A spekulatív területek aránya 83,5%, míg a saját felhasználású területek 16,5%-át teszik ki a piacnak. 2019 első két negyedéve során négy új fejlesztés került a piacra, melyek 31 690 négyzetméterrel növelték a budapesti irodaállományt.

2019. első negyedévben Buda központ és Dél Buda alpiacokon valamint a Váci úti irodafolyosón, míg a második negyedévben a belvárosban és Nem központi Pest alpiacra regisztráltunk bérleti díj növekedést. A belvárosi prime bérleti díj 25 euró/m<sup>2</sup>/hó szintre emelkedett a második negyedév végére, amely közép-európai összehasonlításban a legmagasabb szint. A 2019. második negyedév végi állapot szerint az összes folyamatban lévő fejlesztés irodaterületeinek (2019-2021 átadások) 53 százalékára kötöttek előbérleti szerződést. A 2019-es kínálat 44 százalékára, míg a 2020-ra várható kínálat 32 százalékára kötöttek már szerződést.

Az első negyedév során 79 980 négyzetméter, míg a második negyedévben 163 400 négyzetméter irodaterület bérbeadási tranzakciója zárult le. Az első félévben így összességében 243 380 négyzetméter területet adtak bérbe, amely valamelyest elmarad az előző év azonos időszakának adatától. A bérlők megnövekedett mozgásterét jelzi a nettó bérbeadások (új bérbeadások, bővülések, előbérletek összege) növekedése mind bérelt terület, mind a teljes keresleten belüli részarány tekintetében. A 2018-as évben a nettó bérbeadások területének összege 16 százalékkal nőtt éves alapon, és 10 éves időtávon is a legmagasabb volt. A teljes keresleten belül 73 százalékos részarányt jelent a nettó bérbeadások összege, mely szintén kiemelkedően magas mértéket jelent. 2019. első negyedévben ez az arány 64%, míg az év második negyedévében 78% volt.

Budapesten és az agglomerációban 2019 második negyedévének végén 2 200 250 négyzetmétert tett ki a teljes ipar-logisztikai állomány, mely 91%-9% arányban oszlik meg a logisztikai parkok és városi logisztikai ingatlanok között. 2019 első negyedévében 23 700 négyzetméter új ipar-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, míg a második negyedévben nem történt új átadás. Év végéig további 79 500 négyzetméter piacra kerülésére számítunk, aminek 58%-a még nem talált bérlőre. Így kijelenthető, hogy hosszú idő után egy mértékadó volumenben ismét megjelentek a spekulatív fejlesztések a budapesti piacon. A mindössze 2,1 százalékos üresedési ráta miatt ugyanakkor jelenleg továbbra is rendkívül korlátozottak a bérlők lehetőségei, ha meglévő területet kívánnak bérbe venni.

2019 első félévében közel 268 000 négyzetméter bérbeadási tranzakciót rögzítettünk. 2019 második negyedévének végére tovább emelkedtek a bérleti díjak a budapesti piacon, 4,70 euró/m<sup>2</sup>/hó kínálati prime bérleti díjat rögzítettünk (+0,20 euró növekedés negyedéves alapon). Az emelkedés tükrözi a bérbeadóknak kedvező piaci körülményeket, ugyanakkor a fejlesztők új ipari épületek kivitelezése során több költségnövelő tényezővel is szembesülnek; továbbra is magasak a kivitelezési költségek, jelentős probléma a szakemberhiány és a jó elhelyezkedésű, ipari ingatlan fejlesztésére alkalmas telkek drágulása. Az elmúlt 12 hónapban a főbb vidéki központokban, így Győrben, Székesfehérváron, Miskolcon és Debrecenben is bérleti díj emelkedést regisztráltunk.

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. 2017-ben egy új jelentős átadás történt, az Ikea új fővárosi egysége 37 400 négyzetméter területen nyitotta meg kapuit. Bevásárlóközpont fejlesztés jelenleg egy van folyamatban: az Etele Plaza bérbeadása elkezdődött, átadása 2020 év végére várható, és 55 000 négyzetméter kiskereskedelmi területet fog kínálni. Egy további bevásárlóközpont fejlesztésének előkészítése van folyamatban, az óbudai Árkád Aquincum központ 52 000 négyzetméter kiadható területtel áll tervezés alatt. A projekt az ECE fejlesztésében valósulhat meg, azonban a projekt időzítése egyelőre bizonytalan. Az Etele Plaza-n kívül folyamatban van a meglévő kiskereskedelmi területek megújítása. Erre a legjobb példa az Europark átalakítása, amely már Shopmark néven várja a látogatókat, és teljes külső és belső felújításon és modernizáláson esett át, míg a Campona bevásárlóközpont teljeskörű felújítását és bővítését is bejelentette annak tulajdonosa.

2018 során minden kiskereskedelmi ingatlan szegmensben emelkedést figyelhetünk meg a kínálati bérleti díjakban, azonban 2019 első negyedévében a bérleti díjak stabilizálódtak, 2019 második negyedévében pedig stagnáltak. Az elmúlt év növekedését minden szegmensben a prime üzlethelyiségek magas kihasználtsága, a fogyasztásnak kedvező makrogazdasági folyamatok és az új kínálat hiánya segítette. A Váci utcai prime bérleti díj 7,1 százalékkal, míg az Andrássy úti 16,7 százalékkal emelkedett éves alapon. A bevásárlóközpontok között legmagasabb bérleti díjjal továbbra is a WesEnd City Centert tartjuk nyilván, a prime bérleti díj ebben a központban éves alapon 5,3 százalékkal emelkedett.

(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 2019 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 bízza meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-re, mint ún. külső, független értékelőre ruházta át. Az Alap egyéb eszközeinek és kötelezettségeinek tekintetében az értékelési funkciót az Alapkezelő maga látja el a mindenkor érvényes Értékelési Politikájában leírtaknak megfelelően. Az Alapkezelő Értékelési Politikája 2015-ben megváltozott, melynek értelmében az illikvidnek minősített eszközök esetén az Árazási Bizottság dönt az értékeléshez alkalmazandó eljárásról. Az Alapban 2019.06.28-án meglévő illikvidnek minősített eszközök:

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

Kitettség: 2,40%

### **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 2019.06.28-án: 112,78%**

**c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitétsége 2019.06.28-án: 144,89%**

**IX. További információk**

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljes hozam-csereügyleteket 2019 első felében (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Budapest, 2019. augusztus 29.

Bálint Attila      Várad Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.