

***Raiffeisen Ingatlan Alap
Féléves jelentés 2015.***

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:	T+1 napon
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlanokba fektető alap
Futamideje:	határozatlan

2. Az Alap stratégiája

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulásáról az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött. Az Alap Nyílt végűvé Átalakulását, BÉT-nél történő kivezetését, valamint a módosított Tájékoztatót és Alapkezelési Szabályzatot a Felügyelet a 2013. február 11-én kelt, H-KE-III-66/2013. számú határozatával hagyta jóvá, és engedélyezte a Befektetési Jegyek Nyílt végűvé Átalakulás Napját (2013.04.02) követő folyamatos forgalmazása megindításának és a BÉT-ről történő kivezetésének alapját képező Átalakulási Tájékoztatót és Átalakulási Hirdetmény közzétételét.

Az Alapkezelő elsődleges célja az ingatlan portfólió optimalizálása és ütemezett, menedzselte értékesítése a Befektetők számára elérhető lehető legkedvezőbb értékesítési feltételek mellett. Az Alapkezelő a nyílt végűvé átalakulás napját követően az ingatlan értékesítések befolyt, újabb ingatlan vásárlásra nem fordított és hozamként ki nem fizetett ellenértékét, valamint a befolyt bérleti díjaknak az Alap működéséhez (hiteltörlesztés, díjfizetés, felújítás, stb.) fel nem használt értékét alacsony kockázatú eszközökben (elsősorban banki betétben és állampapírban) tartja. Mivel az Alap befektetési korláttal rendelkező ingatlan befektetési alap, az Alapkezelő élve a jogszabályban nyújtott lehetőséggel, az egy ingatlan összes eszközön belüli megszerzési korláta arányát 100%-ban határozza meg. Az Alapkezelő az Alap nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének maximum 60 százaléka erejéig élni fog a kormányrendelet által biztosított hitelfelvételi lehetőséggel. Az Alapkezelő nem tekinti elsődleges céljának az Alap deviza kockázatának semlegesítését.

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

	Árfolyam változás	Árfolyam***	Nettó eszközérték***	A ref. Index hozama**
2015.06.30	5,81%	1,662621 Ft	23 494 539 077 Ft	-
2014.12.31	13,69%	1,571258 Ft	23 483 841 211 Ft	-
2013.12.31	10,58%	1,382096 Ft	30 451 538 531 Ft	3,80%
2012.12.28*	0,21%	1,249893 Ft	36 944 043 059 Ft	1,73%
2011.12.30	7,99%	1,886446 Ft	55 759 109 935 Ft	4,96%
2010.12.31	9,39%	1,746864 Ft	51 633 370 936 Ft	6,67%
2009.12.31	-1,65%	1,596861 Ft	47 199 611 885 Ft	-0,56%
2008.12.31	-4,46%	1,623573 Ft	47 651 141 256 Ft	-0,16%
2007.12.31	7,78%	1,699442 Ft	91 553 717 201 Ft	7,79%
2006.12.29	8,24%	1,576713 Ft	122 530 792 867 Ft	7,54%
2005.12.30	10,45%	1,456706 Ft	91 949 464 026 Ft	9,01%
2004.12.31	13,75%	1,318926 Ft	26 121 231 021 Ft	12,60%
2003.12.31	12,65%	1,159508 Ft	17 972 255 406 Ft	10,36%

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

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

***Az időszak utolsó munkanapjára közzétett hivatalos árfolyam és nettó eszközérték

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 2015.01.05.

Instrumentum	Devizane	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Ingtatlanok				48 432 002 831	206,18
Átruházható értékpapírok				847 156 046	3,61
RELA	EUR	HU0000708508	2 545 594	847 156 046	3,61
Banki egyenlegek				1 291 389 311	5,50
Folyószámla - EUR				608 232 676	2,59
Folyószámla - HUF				683 156 635	2,91
Egyéb eszközök				2 248 193 505	9,57
Egyéb követelések				2 248 193 505	9,57
Összes eszköz				52 818 741 693	224,85
Kötelezettségek				-29 328 138 808	-124,85
Egyéb kötelezettségek				-2 554 791 454	-10,88
Hitel - EUR	EUR			-26 765 650 000	-113,94
Hitel kamat - EUR	EUR			-7 697 354	-0,03
Nettó eszközérték				23 490 602 885 HUF	
Unitok száma				14 945 881 390	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,571711 HUF	

**BEFECTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE
2015.07.01.**

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				1 575 420 834	6,68
RELA	EUR	HU0000708508	4 728 138	1 575 420 834	6,68
Ingtatlanok				48 324 332 144	204,86
Banki egyenlegek				142 794 433	0,61
Folyószámla - EUR	EUR			93 793 636	0,40
Folyószámla - HUF	HUF			49 000 797	0,21
Egyéb eszközök				1 687 163 203	7,15
Egyéb követelések				1 687 163 203	7,15
Összes eszköz				51 729 710 614	219,29
Kötelezettségek				-28 140 573 404	-119,29
Egyéb kötelezettségek				-1 991 247 421	-8,44
Hítel EUR				-26 148 320 000	-110,85
Hítel kamat - EUR	EUR			-1 005 983	0,00
Nettó eszközérték				23 589 137 210 HUF	
Unitok száma				14 131 028 216	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,669315 HUF	

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

Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2015.01.05-én	14 945 881 390
2015. I. félévben eladott befektetési jegyek	-
2015. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	814 853 174
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2015.07.01-én	14 131 028 216
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2015.07.01-én	23 589 137 210
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2015.07.01-én	1,669315

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				1 575 420 834	6,68
RELA	EUR	HU0000708508	4 728 138	1 575 420 834	6,68
Nettó eszközérték				23 589 137 210	100,00

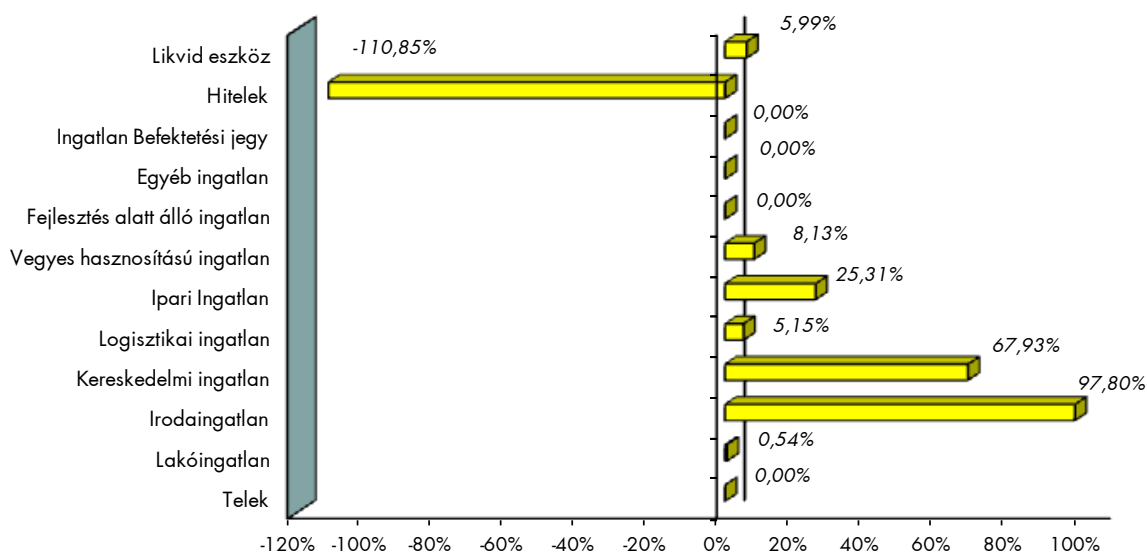
2015 első félév végén az Alap ingatlanokon és likvid eszközökön (látraszóló számlán elhelyezett banki betét) felül kizárólag a fenti táblázatban feltüntetett átruházható értékpapírok kategóriába sorolt nyílt végű befektetési alap (Raiffeisen Euró Likviditási Alap - RELA) befektetési jegyeit tartalmazta.

Az Alap 2013. április 02-i hatállyal nyílt végű, határozatlan futamidejű alappá alakult, mivel az ingatlan portfólió értékesítésére a zárt végű működés végéig (2013. április 02.) nem nyílt lehetőség. Az Alap nyílt végűvé történő átalakulása lehetőséget biztosított viszont az Alapkezelő számára, hogy tovább működtesse az Alapot kedvezőbb értékesítési feltételek kialakulásáig. Az Alap átalakulást követő stratégiájának célja az ingatlanportfólió fokozatos, menedzselte leépítése. Az Alapkezelő az időszak során folyamatosan folytatott tárgyalásokat az ingatlan portfólió értékesítéséről, új tranzakcióra azonban nem került sor. Az ingatlanok összértéke 153,4 millió euró volt 2015. június végén.

2015 I. felében kisebb iroda illetve kereskedelmi bérlemények bérbeadása mellett a lejáró bérleti szerződések meghosszabbítása jellemezte a bérbeadási tevékenységet, ezzel növelve portfólió szinten a bérleti szerződések átlagos lejáratát. A Parkway irodaházban a MÁV tovább növelte a bérbé vett területét, ezzel az irodaterület 100 %-a bérbeadásra került. Az Ingatlan Alap portfóliójában található egyéb irodaházak illetve bevásárlóközpontokban az esetleges bérleti szerződések megszűnése esetén az üres területek feltöltésre kerültek, a folyamatban lévő tárgyalások eredményes lezárása esetén a II. félév végére az átlagos bérbeadottság növekedése várható.

V. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2015.06.30.):



Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:

Hitel

A hitel lehívásának napja: 2014.12.29.

A kölcsön lejárat: 2015.12.30.

A kölcsön aktuális összege: 26.149.325.983,-Ft

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	7 709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11.	4568/165	Irodaingatlan	5 007	5 007	2005	2006	Hosszú táv
DANA I	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Ipari ingatlan	15 135	15 135	2005	2006	Hosszú táv
DANA II	9027 Győr, Kardán u. 8.	5475/72	Ipari ingatlan	6 290	6 290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodaingatlan	9 920	9 920	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	Vegyeshasznosítású ingatlan	3 001	3 001	1993	1994	Hosszú táv
HONDA	2040 Budaörs, Törökbalinti út. 23.	4111/14	Vegyeshasznosítású ingatlan	834	834	2004	2004	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/7	Ipari ingatlan	17 922	17 922	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	26 334	2007	2009	Hosszú táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 187	5 187	2000	2002	Hosszú táv
NISSAN	1095 Budapest, Máriássy u. 5.	38025/9/A/1, 38025/9/A/2, 38025/9/A/3	Vegyeshasznosítású ingatlan	4 144	4 144	2000	2000	Hosszú táv
OBI	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.	19605/12	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10 196	2004	2005	Hosszú táv
OPEL OSTER	8200 Veszprém, Almádi út 21.	4277/1	Vegyeshasznosítású ingatlan	2 171	2 171	1994	1996	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, 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 KÖBÁNYA	1102 Budapest, Kőrösi Csoma út. 6./A fszt.	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	7 427	7 426	1997	1998	Hosszú táv
SPAR SZOLNOK	5000 Szolnok, Széchenyi krt. 2.	8902/1	Kereskedelmi ingatlan	1 500	1 500	1999	1999	Hosszú táv
SZINVAPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125, 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	19 035	19 023	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	7 165	1997	1997	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 454	3 454	1998	1999	Hosszú táv

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2014. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		126 680 247	0	0	126 680 247
Irodaingatlan		23 068 211 620	0	0	23 068 211 620
Kereskedelmi ingatlan		5 895 937 382	10 338 783 372	0	16 234 720 754
Logisztikai ingatlan		0	1 219 883 860	0	1 219 883 860
Ipari Ingatlan		0	5 835 226 590	0	5 835 226 590
Vegyés hasznosítású ingatlan		1 728 431 210	218 848 550	0	1 947 279 760
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		30 819 260 459	17 612 742 372	0	48 432 002 831

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2015.június 30. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		126 740 592	0	0	126 740 592
Irodaingatlan		23 070 379 200	0	0	23 070 379 200
Kereskedelmi ingatlan		5 848 969 633	10 175 791 999	0	16 024 761 632
Logisztikai ingatlan		0	1 214 164 160	0	1 214 164 160
Ipari Ingatlan		0	5 971 268 160	0	5 971 268 160
Vegyés hasznosítású ingatlan		1 722 638 720	194 379 680	0	1 917 018 400
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		30 768 728 145	17 555 603 999	0	48 324 332 144

Adatok: 2015. június 30. illetve 2015. I. félév

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2015. I. félév	Nettó* bérleti díjbevétel devizális	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2015. I. félév	Fajlagos bérleti díjbevétel 2015. I. félév	Fajlagos ingatlan értékek 2015. I. félév	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	1 696 500	USD	n.a.	1,34%	n.a.	n.a.	-6,40%
Irodaingatlan	851 725 367	HUF	56%	3,69%	14 925	390 243	-0,14%
Kereskedelmi ingatlan	732 393 504	HUF	0%	4,57%	16 799	367 456	-1,34%
Logisztikai ingatlan	67 638 585	HUF	0%	5,57%	8 774	157 500	-0,88%
Ipari Ingatlan	312 487 760	EUR	0%	5,23%	7 942	151 759	2,30%
Vegyés hasznosítású ingatlan	71 823 028	HUF, EUR	0%	3,75%	7 076	188 869	-1,57%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	0,00%
Összesen	2 037 764 744						-0,34%

* 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.

	2012	2013	2014	2015.06.30
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	128,80%	156,30%	206,18%	204,86%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	4,71 év	4,75 év	4,11 év	3,69 év
Bérlők, vevők száma	237	270	250	243
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	2,46	1,33	1,51	1,52
Tőkeáttétel*	49,28%	57,90%	-113,97%	-110,85%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

VII. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

A társaság tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében jelentős változás 2015 első felében nem következett be, új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított. A Társaság igazgatóságának összetételében történt változás, hiszen 2015.03.11-i hatállyal Radovan Dunajsky lett az igazgatóság új tagja, míg Balogh András távozott a cég igazgatóságából 2015.06.30-i hatállyal, és ezzel egy időben a vezérigazgatói feladatait sem látja el tovább. Az Alapkezelő új vezérigazgatója Ralf Cymanek. Devics Évának szintén 2015.06.30-i hatállyal szűnt meg a felügyelő bizottsági tagsága.

2015 első félévében az Alapkezelő egy új alapot indított (FWR Titánium Euró Alapok Alapja), amit kifejezetten a Friedrich Wilhelm Raiffeisen ügyfélkörének alkotott meg. A Társaság június végén így húsz befektetési alapot kezel. Az év folyamán az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya csökkent, a 2014. év végi 190 milliárd forintos állomány egy félév leforgása alatt 177 milliárdra mérséklődött. A nyilvános befektetési alapok piacán az Alapkezelő piaci részesedése a BAMOSZ adatai alapján 3,13%-ra csökkent a 2014. év végi 3,57%-ról.

VIII. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 2015 első félévének ingatlanpiaci folyamatai

2015 első felében tovább erősödött a hazai ingatlanpiac. Az üresedési ráták régóta nem látott szintet értek el, a fejlesztési aktivitás az irodapiacra ismét aktívabb, míg a befektetők érdeklődése újra Magyarország felé fordult néhány nagyobb tranzakciót eredményezve.

A befektetési piacon a tranzakciós volumen 20%-kal haladta meg az előző év azonos időszakát, 232 millió eurót fektettek ingatlanba. Saját tulajdonra vásárolt ingatlan tranzakciók 8 millió euró értékben keltek el, míg nem tradicionális befektetési és opportunistáknak 42 millió eurós volument képviseltek. A piaci bérleti díjon bérbeadott ingatlanok esetében elérhető bruttó kezdeti hozamok kiskereskedelmi és iroda ingatlanok esetében 7,0-7,25%, ipari, logisztikai ingatlanok esetében valamivel 9,0% alatt állnak.

Az irodapiacra egy új irodaépületet adtak át, ami 20 000 négyzetméterrel emelte a modern irodaállományt. Összesen 160 000 négyzetméter van jelenleg fejlesztés alatt, aminek közel 70%-a már bérbe van adva. A tervezett éves fejlesztési szintek a következő két évben még mindig távol vannak nem csak a rekord évektől, de a 10 éves átlagtól is. A kereslet újabb rekord szintet ért el, 277 500 négyzetméter adtak bérbe, amelyből 50 000 négyzetméter új piacra lépők által lett elfoglalva. Továbbra is magas hányadot képviselnek a kis irodaingyenyek, a 378 darab aláírt szerződés fele 200 négyzetméter alatti bérrodára kötött. Az üresedési ráta 14,2%-ra csökkent, a spekulatív iroda állományra vetítve 17,7%-on áll. A Váci úti alpiacra továbbra is átlag feletti az üresedési ráta, Dél-Budán pedig a legalacsonyabb 7%-kal. Átlagos kínálati bérleti díj nem változott jelentősen, 10,5-12,5 euró/m²/hó szinten áll.

2015 első felében nem adtak át új ingatlan az ipari és logisztikai piacon, továbbra is alacsony a fejlesztési aktivitás. Több mint 1,8 millió négyzetméter a modern ingatlanállomány, amelynek 13,7%-a áll jelenleg üresen. Az üresedési ráta folyamatos csökkenése nem torpant meg, 2 százalékponttal esett a fél év során. Az erősödő kereslet 210 200 négyzetméter bérbeadást eredményezett. A szerződés hosszabbítások tették ki a bérbeadási volument 48%-át. Az új bérbeadások a teljes kereslet 27%-ért feleltek. A logisztikai szektor továbbra is a legaktívabb szereplő a piacon. Big box, kínálati díjak 3,25 - 3,80 euró/m²/hónap városi logisztika kínálati bérleti díjai 4,0 és 5,0 euró közötti szinten mozognak.

A kiskereskedelmi piacon se történt jelentős fejlesztés, néhány nagyobb budapesti bevásárlóközpont fejlesztését ugyan bejelentették, de aktív építkezés nem indult még el. Az újra pozicionálás továbbra is jellemző a piacon, mind a tulajdonosok, mind a bérlők részéről. Több első generációs bevásárlóközpontban történt jelentős felújítás és bérlői mix változtatás. Aktív volt a sportmárkák (Nike, Sports Direct és Hervis) szerepe a fél év során, a H&M, Pupa, Tommy Hilfiger bővültek Budapesten. Az Alexandra bezárt 10 könyvruházát a Libri veszi át, ezzel átalakítva a hazai könyvpiacot. A high street piacon az Il Bacio di Stile bezárja kapuit. A Möbelix pedig a bezárt Baumax

üzletek helyére bővül. A limitált minőségi kiskereskedelmi terület nehezíti a kereslet jelentős bővülését, új márkák megjelenését a hazai piacon. A bérleti díjak a budapesti top bevásárlóközpontokban 50 és 70 euró/m²/hónap között mozognak, más budapesti ingatlanok esetén ez a szint 40-50%-kal alacsonyabb.

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

Az Alap 2013. április 2.-val átalakult nyilvános nyílt végű ingatlan alappá. Az Alapkezelő elsődleges célja az ingatlan portfólió optimalizálása és ütemezett, menedzselte értékesítése a Befektetők számára elérhető lehető legkedvezőbb értékesítési feltételek mellett. E cél megvalósulásának támogatása érdekében az Alapkezelő az Alap Befektetési Jegyeinek folyamatos forgalmazása során az „A”, „B”, és „C” sorozatú Befektetési Jegyek mennyiségére felső korlátot (forgalmazási maximum) állapított meg.

A felügyelet 2015 elején hagyta jóvá azokat az Alapkezelő által 2014-ben előkészített változásokat az Alap tájékoztatójára és kezelési szabályzatára vonatkozóan, amelyeket a 2014. évi XVI. Törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról c. jogszabály (Kbftv.) írt elő. Az alapok aktuális tájékoztatója és kezelési szabályzata megtekinthető az Alapkezelő honlapján (alapok.raiffeisen.hu), a Raiffeisen Bank honlapján (www.raiffeisen.hu), és a Felügyelet által üzemeltetett honlapon (www.kozzetetelek.hu).

3. Hozamfizetés

Az Alap 2015-ben 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 Alap 2009-es átalakulását követően az RBI Csoport jelentős tulajdonosává vált az Alapnak, a lakossági befektetők aránya pedig 1% közelébe csökkent. A Kezelési Szabályzat 43.1 pontja szerinti forgalmazási maximum és a 41.1 szerinti belépési limit bevezetésével új Befektetők megjelenése limitált. Az Alapkezelő, figyelembe véve az RBI Csoport elkötelezettségét is, éppen ezért az Alap likviditási kockázatának kezelése érdekében csak a lakossági Befektetők alacsony arányának megfelelő likvid eszközt tart folyamatosan az Alapban, ami elsősorban betétet és likviditási alapok befektetési jegyét jelenti. Az Alapkezelő – a Kbftv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett – a DTZ Hungary Kft-t bízta meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a DTZ Hungary Kft-re, mint ún. külső, független Értékelőre ruházta át. Az Alap egyéb eszközeinek és kötelezettségeinek tekintetében az értékelési funkciót az Alapkezelő maga látja el.

Az ABA aktuális kockázati profilja

Kockázati profil: 3

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 3. 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 2015.06.30-án: 100%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitétsége 2015.06.30-án: 99,79%

Budapest, 2015. augusztus 31.

Ralf Cymanek Váradi Zoltán
az Alap képviselőjében