

***Raiffeisen Ingatlan Alap  
Féléves jelentés 2016.***

# 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 Alapkezelő elsődleges célja az ingatlan portfólió optimalizálása és ütemezett, menedzselt 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 maximális 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**
2016.06.30	7,94%	1,782682 Ft	24 173 348 611 Ft	-
2015.12.31	5,11%	1,651596 Ft	22 789 201 486 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 indexet 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 2016.01.04.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Ingtatlanok</b>				<b>46 282 611 629</b>	<b>202,61</b>
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>503 056 308</b>	<b>2,20</b>
Folyószámla - EUR	EUR			2 837 318	0,01
Folyószámla - HUF	HUF			500 218 990	2,19
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>2 222 197 989</b>	<b>9,73</b>
Egyéb követelések				2 222 197 989	9,73
<b>Összes eszköz</b>				<b>49 007 865 926</b>	<b>214,54</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-26 165 095 650</b>	<b>-114,54</b>
Egyéb kötelezettségek				-2 801 574 573	-12,26
Hitel EUR	EUR			-23 358 752 000	-102,26
Hitel kamat EUR	EUR			-4 769 077	-0,02
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>22 842 770 276 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>13 798 293 974</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,655478 HUF</b>	

**BEFÉKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE**

2016.07.01.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Ingatlanok</b>				<b>46 574 509 696</b>	<b>193,52</b>
<b>Banki egyenlegek</b>				<b>1 059 615 191</b>	<b>4,40</b>
Folyószámla - EUR	EUR			383 130 203	1,59
Folyószámla - HUF	HUF			676 484 988	2,81
<b>Egyéb eszközök</b>				<b>1 685 263 853</b>	<b>7,00</b>
Egyéb követelések				1 685 263 853	7,00
<b>Összes eszköz</b>				<b>49 319 388 740</b>	<b>204,92</b>
<b>Kötelezettségek</b>				<b>-25 252 191 640</b>	<b>-104,92</b>
Egyéb kötelezettségek				-1 777 497 344	-7,39
Hitel - EUR	EUR			-5 896 384 000	-24,50
Hitel kamat - EUR	EUR			-270 250	0,00
Hitel - HUF	HUF			-17 576 692 500	-73,03
Hitel kamat - HUF	HUF			-1 347 546	-0,01
<b>Nettó eszközérték</b>				<b>24 067 197 100 HUF</b>	
<b>Unitok száma</b>				<b>13 560 097 924</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>				<b>1,774854 HUF</b>	

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

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

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.01.04-én	13 798 293 974
2016. évben eladott befektetési jegyek	-
2016. évben visszaváltott befektetési jegyek	238 196 050
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.07.01-én	13 560 097 924
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2016.07.01-én	24 067 197 100
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2016.07.01-én	1,774854

**IV. A befektetési alap összetétele**

Nagyságrend: Ft

Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
<b>Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok</b>				<b>0</b>	<b>0,00</b>
<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>Nettó eszközérték</b>				<b>24 067 197 100</b>	<b>100,00</b>

2016 első félév végén az Alap ingatlanok és likvid eszközök (látraszóló számlán elhelyezett banki betét) mellett az Alap nem rendelkezett kitettséggel 2016 első féléve során a fenti táblázatban szereplő kategóriákba tartozó értékpapírokból.

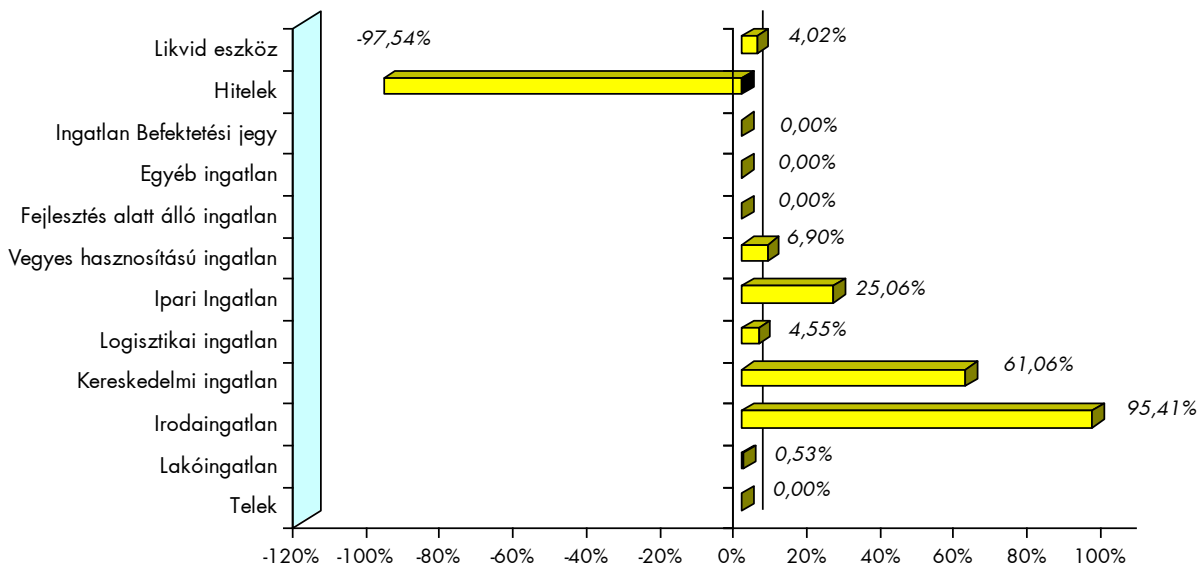
Az Alap 2013. április 02-i hatállyal nyílt végű, határozatlan futamidejű alappá alakult, mivel az ingatlan portfólió értékesítésére a zárt végű működés végéig (2013. április 02.) nem nyílt lehetőség. Az Alap nyílt végűvé történő átalakulása lehetőséget biztosított viszont az Alapkezelő számára, hogy 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 147,3 millió euró volt 2016. június végén.

Az elmúlt egy évben az iroda portfólió bérbeadottsága folyamatosan nőtt, a több bérlős ingatlanok vonatkozásában az átlagos bérbeadottság 80 % fölé emelkedett. A legjelentősebb növekedést a West Point irodaházban érték el, ahol a bérbeadottság 59,2 %-ról 79,4 %-ra nőtt. A Parkway irodaházban a MÁV tovább növelte a bérbé vett területét, ezzel az épület 100 %-a bérbeadásra került. A folyamatban lévő tárgyalások eredményes lezárása esetén a II. félév végére az átlagos bérbeadottság további növekedése várható.

## V. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2016.06.30.):



### Az Alap által felvett hitelek összegei és feltételei:

#### 1) Hitel

A hitel lehívásának napja: 2016.01.29.

A kölcsön lejáratára: 2017.01.29.

A kölcsön aktuális összege: 17.576.692.500,-Ft

A kölcsön kamata: változó

#### 2) Hitel

A hitel lehívásának napja: 2016.01.29.

A kölcsön lejáratára: 2017.01.29.

A kölcsön aktuális összege: 18.650.000,- 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	Közép 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	19 118	16264	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	Közép táv
HONDA	2040 Budaörs, Törökbalinti út. 23.	4111/14	Vegyes hasznosítású ingatlan	834	834	2004	2004	Közép táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/7	Ipari ingatlan	17 922	17922	2005	2006	Hosszú táv
RB KECSKEMET	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.	17/41/A/11	Kereskedelmi ingatlan	779	779	2002	2003	Hosszú táv
PARKWAY	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-60.	38462/0/A/1-22	Irodaingatlan	28 262	26334	2007	2009	Hosszú táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 187	5 187	2000	2002	Hosszú táv
NISSAN	1095 Budapest, Máriássy u. 5.	38025/9/A/1, 38025/9/A/2, 38025/9/A/3	Vegyes hasznosítású ingatlan	4 144	4144	2000	2000	Hosszú táv
OBI	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.	19605/12	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10196	2004	2005	Hosszú táv
OPEL OSTER	8200 Veszprém, Almádi út 21.	4277/1	Vegyes hasznosítású ingatlan	2 171	2171	1994	1996	Értékesítés alatt
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	Közép 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	Közép táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Közép táv
RB CELLDÖMÖLK	9500 Celldömölk, Koptik Odó u. 1/A	546/B/3	Kereskedelmi ingatlan	184	184	2006	2006	Közép táv
RB BGYARMAT	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17. fszt.	1585/A/3	Kereskedelmi ingatlan	251	251	2004	2004	Közép táv
RB DEBRECEN	4200 Debrecen, II. ker. Bem tér 14.	21070/A/37, 21070/A/72	Kereskedelmi ingatlan	671	671	2007	2007	Közép táv
RB GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RB LÖRINC	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB KÖBÁNYA	1102 Budapest, Kőrösi Csoma út. 6./A fszt.	39031/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	231	231	2006	2006	Közép táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykánizsa, 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
SPAR SZOLNOK	5000 Szolnok, Széchenyi krt. 2.	8902/1	Kereskedelmi ingatlan	1 500	1500	1999	1999	Közép 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	19 023	19023	2000	2001	Közép 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	Közép 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, 2015. december 31. (adatok Forintban)**

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		125 968 176	0	0	125 968 176
Irodaingatlan		22 605 385 279	0	0	22 605 385 279
Kereskedelmi ingatlan		5 782 324 416	9 021 300 318	0	14 803 624 734
Logisztikai ingatlan		0	1 097 798 720	0	1 097 798 720
Ipari Ingatlan		0	5 917 968 000	0	5 917 968 000
Vegyesszolgáltatású ingatlan		1 559 650 720	172 216 000	0	1 731 866 720
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
<b>Összesen</b>		<b>30 073 328 591</b>	<b>16 209 283 038</b>	<b>0</b>	<b>46 282 611 629</b>

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

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		127 191 168	0	0	127 191 168
Irodaingatlan		22 961 752 320	0	0	22 961 752 320
Kereskedelmi ingatlan		5 777 444 609	8 918 241 280	0	14 695 685 889
Logisztikai ingatlan		0	1 096 126 720	0	1 096 126 720
Ipari Ingatlan		0	6 032 332 800	0	6 032 332 800
Vegyesszolgáltatású ingatlan		1 487 532 799	173 888 000	0	1 661 420 799
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
<b>Összesen</b>		<b>30 353 920 896</b>	<b>16 220 588 800</b>	<b>0</b>	<b>46 574 509 696</b>

**Adatok: 2016. június 30. illetve 2016. I. félév**

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2016. I. félév	Nettó* bérleti díjbevétel devizális	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2016. I. félév	Fajlagos bérleti díjbevétel 2016. I. félév	Fajlagos ingatlan értékek 2016. I. félév	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	1 705 740	USD	n.a.	1,34%	n.a.	n.a.	0,96%
Irodaingatlan	926 812 729	HUF	60%	4,04%	16 241	388 405	-2,14%
Kereskedelmi ingatlan	682 821 580	HUF	0%	4,65%	15 662	337 042	-8,87%
Logisztikai ingatlan	69 455 770	HUF	0%	6,34%	9 010	142 188	-10,27%
Ipari Ingatlan	313 846 904	EUR	0%	5,20%	7 754	139 218	1,42%
Vegyesszolgáltatású ingatlan	76 452 878	HUF, EUR	0%	4,60%	7 532	163 687	-11,06%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	0,00%
<b>Összesen</b>	<b>2 071 095 600</b>						<b>-4,52%</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.

	2013	2014	2015	2016.06.30
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	156,30%	206,18%	202,61%	193,52%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	4,75 év	4,11 év	3,69 év	3,67 év
Bérlők, vevők száma	270	250	243	238
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,33	1,51	1,52	1,56
Tőkeáttétel*	57,90%	-113,97%	-102,28%	-97,54%

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

## VII. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében, az igazgatóság és felügyelő bizottság összetételében jelentős változás nem következett be a 2015. december 31. és 2016. június 30-a között, új üzletágot, vagy szolgáltatást nem indított. Az ezzel kapcsolatos korábbi változások megtalálhatóak az Alap korábbi éves jelentéseiben, melyek elérhetőek a hivatalos közzétételi helyeken (alapok.raiffeisen.hu, www.kozzetetelek.hu). Az Alapkezelő 2016. június 30-ig új alapot nem indított, és az adott napon 17 befektetési alapot kezelte. Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya 2016.06.30-án 139,33 milliárd forintot volt, ami csökkenést jelentett az előző év végéhez képest. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése 2016. június végén 2,57%-os volt.

## VIII. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

### 1. 2016 első félévének ingatlanpiaci folyamatai

A magyar befektetési ingatlanpiac 2016 első félévét erős befektetési volumen, aktív bérbeadási piac és a spekulatív ingatlanfejlesztések újbóli beindulása jellemezte. Az üresedési ráták már nem csak a válság előtti szintekre süllyedtek, hanem a valaha mért legalacsonyabb ráták közelében tartózkodnak.

#### Befektetési piac

A teljes befektetési volumen az első félévben € 933 milliót tett ki, ami már most meghaladja a teljes 2015-ös szintet (€ 801 millió), míg a tavaly első féléves volumen több, mint háromszorosa. A befektetett összegből a retail-kiskereskedelmi ingatlanok hasították ki a legnagyobb szeletet, € 317 milliót, a félévben több vidéki pláza mellett a Mammut Bevásárlóközpont és az Europark is gazdát cserélt. € 275 millió összegben fektettek be irodaingatlanokba, a legjelentősebb tranzakciók közül érdemes kiemelni az Eiffel Square irodaházat, melyet a KGAL német befektetőcsoport vásárolt meg és a Váci Corner Offices épületet, mely a Zeus Capital birtokába került a fejlesztő HB Reavis-től. A magyar befektetők közül a legaktívabb (a Nemzeti Bank alapítványai mellett) a Diófa Alapkezelő volt, mely az Infopark G épületét vette meg. Az ipari ingatlanpiac is jelentős növekedést ért el € 207 milliós befektetési volumennel. A legnagyobb tranzakció az Immofinanz ipari ingatlan portfóliójának eladása volt az amerikai Blackstone-nak.

Az elérhető hozamok minden ágazatban csökkentek, az iroda jelenleg 6.75%-on áll, 100 bázisponttal alacsonyabb, mint egy évvel korábban, kiskereskedelmi ingatlanok tekintetében pedig 6.25% érhető el. Az ipari ingatlanok tekintetében a fővárosban 8.25%-os, vidéki városközpontokban jellemzően 9.25%-9.75%-os hozam érhető el.

#### Irodapiac

2016 első félévében a teljes modern iroda bérbeadás 213 600 m<sup>2</sup> tett ki, amely valamelyest elmaradt a tavaly első féléves értéktől (277 500 m<sup>2</sup>), de figyelembe véve, hogy a tavalyi bérbeadások között olyan nagy volumenű egyszeri bérbeadások is szerepelnek, mint például a Magyar Telekom 55 000 m<sup>2</sup> előbérzése, a 2016-os bérlői aktivitás továbbra is nagyon erősnek nevezhető. 2016 első félévében 2 új irodaházat adtak át, a Váci 1 üzletközpontot a belvárosban, mely 5 700 m<sup>2</sup> irodaterületet foglal magába, illetve a Váci Greens B épületét a Váci úti irodafolyosón 25 600 m<sup>2</sup> bérelhető területtel.

Az üresedési ráta tovább csökkent Budapesten, jelenleg 11,3%-on áll. Ilyen alacsony értéket legutóbb 1996-ban regisztráltunk. Továbbra is Dél-Buda alpiacra a legalacsonyabb a ráta, mindössze az irodaterületek 5,9%-a üres, míg a legmagasabb ráta az Agglomerációban figyelhető meg, ahol eléri a 30%-ot is. A legjobb minőségű irodaterületeknél már megfigyelhető kisebb bérleti-díj emelkedés a kedveltebb alpiacokon, és az ösztönzők (pl.: bérleti-díj mentes időszak) is csökkenésnek indultak.



2016 második felében 65 900 m<sup>2</sup> új irodaterület kerül a piacra 5 épületben, melyből 3 is a Váci úti irodafolyosón található. Ezekben az épületekben már átadás előtt jelentős bérleti szerződéseket kötöttek. További 191 000 m<sup>2</sup> új irodaterület építése kezdődött meg, amelyet várhatóan 2017-2018-as időszakban adnak át. Ezen épületek többségét előbérleti szerződés megkötése nélkül kezdték meg fejleszteni, ami jelzi a fejlesztők bizalmát a budapesti irodapiacban.

#### Ipari ingatlanpiac

A 2016 első féléves bérbeadási aktivitás szinte teljesen megegyezik a 2015 első féléves volumennel, 210 300 m<sup>2</sup>-t tett ki. Továbbra is a bérlet megújítások teszik ki a volumen túlnyomó részét, hiszen az alacsony üresedési ráta és a spekulatív fejlesztések hiányában a bérlőknek limitált lehetőségük van más épületbe költözni Budapest környékén.

Az üresedési ráta összességében 9,7%-on áll, ami továbbra is a valaha mért legalacsonyabb értékek közelében van. A bérleti díjak tekintetében továbbra is € 3.5/m<sup>2</sup>/hó irányadó díjat tartunk nyilván, de a bérbeadóknak kedvező piaci körülmények miatt csökkenő ösztönzők mellett.

Az első félévben 1 új logisztikai park került átadásra 22 000 m<sup>2</sup>-en Budapest agglomerációjában, amely a bérlő igényei szerint lett fejleszthető, és 100%-ban bérbe adva. (BTS fejlesztés). Több fejlesztés is elindult azonban Budapesten és környékén, 5 spekulatív fejlesztés átadására számítunk a második félévben, 57 000 m<sup>2</sup>-en.

#### Kiskereskedelmi ingatlanpiac

A kiskereskedelmi piacon a legjelentősebb fejlesztés a belvárosi Váci 1 bevásárlóközpont átadása volt, ahol a H&M nyitotta meg új 'flagship store' üzletét. 2 új jelentős fejlesztés indult meg Budapesten, az Etele Center átadása 2019 végén várható 45 000 m<sup>2</sup>-en, a megújult kelenföldi csomópont szomszédságában. Az Ikea harmadik budapesti áruházának építése is elkezdődött Soroksáron, melynek átadása 2017-ben várható.

A bérleti díjak emelkedése volt jellemző az első félévben, mind fő bevásárló utcákban, mind a bevásárlóközpontokban nőttek a bérleti díjak az elmúlt egy évben. A belvárosi bevásárló utcákban (Váci utca, Andrásy út) elhelyezkedéstől függően € 40-€ 100-ig terjednek a bérleti díjak havonta, négyzetméterenként, míg a budapesti bevásárlóközpontokban € 30-€ 75 bérleti díjat tartunk nyilván.

## 2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

A 2015. december 31. és 2016. június 30-a közötti időszakra vonatkozóan a befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők nem merültek fel.

## 3. Hozamfizetés

Az Alap 2016-ban 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 Kbfv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (ó) 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: 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 kitettségre vonatkozó limit:**

Az Alap a Kbfv. rendelkezései szerint - származtatott ügyletek figyelembevételével - számított teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az Alap Nettó eszközértékének 200%-át.

### **b) Az Alap teljes nettó kockázati kitettsége 2016.06.30-án: 100%**

### **c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2016.06.30-án: 97,26%**

Budapest, 2016. augusztus 30.

---

Bálint Attila Váradi Zoltán  
az Alap képviselőjében