

***Raiffeisen Ingatlan Alap
Félèves jelentés 2013.***

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., dr. Eperjesi Ferenc
Székhelye:	1139 Budapest, Váci út 99.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.
Székhelye:	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
Típusa:	nyilvános nyílt végű ingatlan alap
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlanokba fektető alap
Futamideje:	határozatlan

2. Az Alap stratégiája

Az Alapkezelő elsődleges célja az volt Alap zárt végűvé átalakulásának napján (2009. április 02.), hogy a meglévő ingatlan vagyon (beleértve a fejlesztés alatt álló ingatlanokon jövőben megvalósuló beruházásokat) üzemeltetése, optimalizálása és értékesítése a zárt végűvé alakult Alap módosított futamidejének lejáratáig (2013. április 02.). Az Alap 2013. április 2.-vel átalakult nyilvános nyílt végű ingatlan alappá. Az Alapkezelő elsődleges célja az ingatlan portfólió optimalizálása és ütemezett, menedzselt 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”, „C” és „D” sorozatú Befektetési Jegyek mennyiségére felső korlátot (forgalmazási maximum) állapított meg. 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.

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

	Árfolyam változás***	Árfolyam**	Nettó eszközérték**
2013. június 28.	0,58%	1,254415 Ft	37 077 687 940 Ft
2012. december 28.*	0,21%	1,249893 Ft	36 944 043 059 Ft
2011. december 30.	7,99%	1,886446 Ft	55 759 109 935 Ft
2010. december 31.	9,39%	1,746864 Ft	51 633 370 936 Ft
2009. december 31.	-1,65%	1,596861 Ft	47 199 611 885 Ft
2008. december 31.	-4,46%	1,623573 Ft	47 651 141 256 Ft
2007. december 31.	7,78%	1,699442 Ft	91 553 717 201 Ft
2006. december 29.	8,24%	1,576713 Ft	122 530 792 867 Ft
2005. december 30.	10,45%	1,456706 Ft	91 949 464 026 Ft
2004. december 31.	13,75%	1,318926 Ft	26 121 231 021 Ft
2003. december 31.	12,65%	1,159508 Ft	17 972 255 406 Ft

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

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

*** az Alap árfolyamváltozása az adott naptári évre vonatkoztatva

A fenti hozamok nem jelentenek garanciát a jövőre nézve és nincsenek összefüggésben az alapok jövőbeni hozamaival. A közölt hozam adatok nominálisak és az adott naptári évre vonatkoznak. Az alap indulásának évében a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

II. Vagyonkimutatás

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2013.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Ingtatlanok				47 556 325 817	128,80
Banki egyenlegek				8 275 128 615	22,41
Folyószámla – EUR	EUR			400 273 602	1,08
Folyószámla – HUF	HUF			7 874 855 013	21,33
Egyéb eszközök				2 451 082 839	6,64
Egyéb követelések				2 451 082 839	6,64
Összes eszköz				58 282 537 271	157,85
Kötelezettségek				-21 358 903 546	-57,85
Határidős ügyletek				-524 382 445	-1,42
Hitel – EUR	EUR			-18 099 959 924	-49,02
Hitel kamat – EUR	EUR			-91 415 542	-0,25
Egyéb kötelezettségek				-2 643 145 635	-7,16
Nettó eszközérték				36 923 633 725	HUF
Unitok száma				29 557 754 035	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,249203	HUF

BEFKETTÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE

2013.07.01.

Instrumentum	Deviza-nem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				827 000 888	2,66
Ingatlanok				47 531 415 275	152,91
Banki egyenlegek				904 302 406	2,91
Folyószámla – EUR	EUR			163 987 398	0,53
Folyószámla – HUF	HUF			740 315 008	2,38
Egyéb eszközök				1 915 156 804	6,16
Egyéb követelések				1 915 156 804	6,16
Összes eszköz				51 177 875 373	164,64
Kötelezettségek				-20 092 807 671	-64,64
Hitel – EUR	EUR			-17 974 228 877	-57,82
Hitel kamat – EUR	EUR			-92 699 780	-0,30
Egyéb kötelezettségek				-2 025 879 014	-6,52
Nettó eszközérték				31 085 067 702	HUF
Unitok száma				23 620 995 547	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,315993	HUF

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

Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2013.01.02-án	29 557 754 035
2013. évben eladott befektetési jegyek	11 915 332
2013. évben visszaváltott befektetési jegyek	5 948 673 820
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2013.07.01-én	23 620 995 547
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2013.07.01-én	31 085 067 702
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2013.07.01-én	1,315993

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				827 000 888	2,66
RELA	EUR	HU0000708508	2 671 863	827 000 888	2,66
Nettó eszközérték				31 085 067 702	100,00

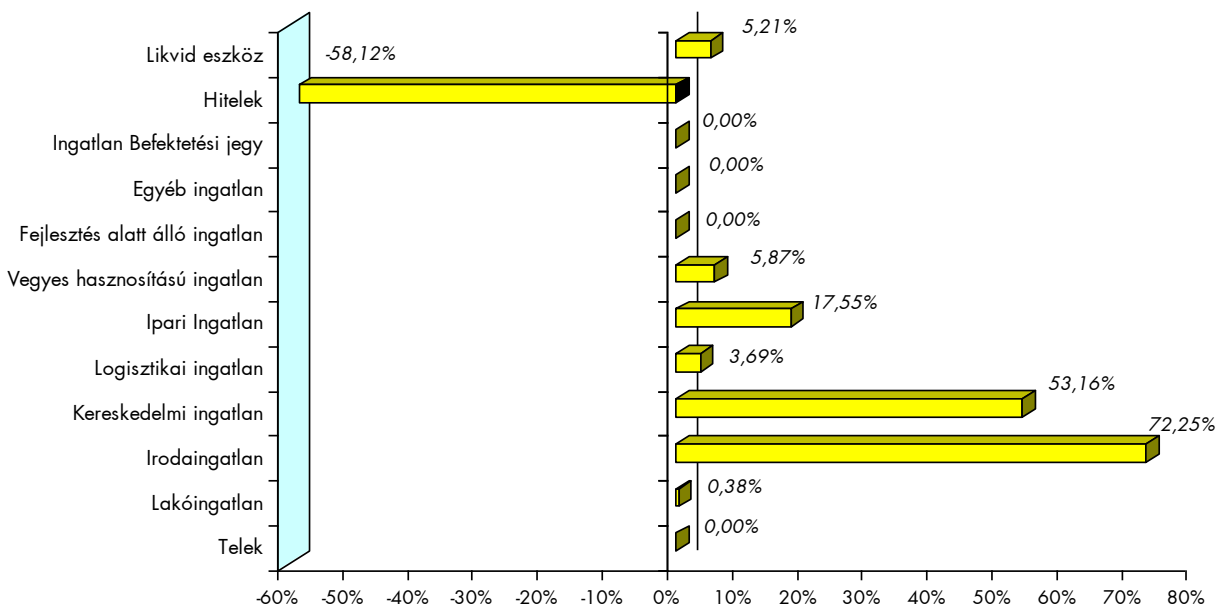
2013. első félévében és az időszak végén az Alapkezelő az Alap vagyonát túlnyomó részt ingatlanban, illetve látra szóló és lekötött bankbetétben tartotta. Az időszak során sor került az átruházható értékpapírok körébe tartozó Raiffeisen Euró Likviditási Alap (RELA) befektetési jegyeibe történő befektetésre.

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, menedzselt leépítése. Az Alapkezelő az időszak során több ingatlan esetében is tárgyalásokat folytatott azok értékesítéséről, ezek közül egy kisebb ingatlan (szerencsi Spar) esetében sor került a tranzakció lezárására májusban.

Bérbeadás tekintetében az Alapkezelő több kulcsbérletjével is folytatott tárgyalásokat a lejáró bérleti szerződések meghosszabbításáról, de az ezekre vonatkozó megállapodások aláírása csak a II. félévben várható. Néhány kisebb méretű új bérbeadást, csakúgy mint szerződés meghosszabbítást azonban sikerült realizálni mind az irodaházakban, mind a bevásárlóközpontokban, melyek összességében néhány ezer négyzetméter bérterületet érintenek.

V. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2013.06.30.):



Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:

Hitel 1. (a Szinvapark megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 1.676.508.800,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 2. (a Rózsakert Bevásárlóközpont megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 1.123.873.648,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 3. (az Electrolux ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.03.18.

A kölcsön lejáratára: 2014.02.28.

A kölcsön aktuális összege: 22.286.944,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 4. (az OBI Szolnok ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 397.680.284,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 5. (a Westpoint ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.02.01.

A kölcsön lejáratára: 2014.12.31.

A kölcsön aktuális összege: 150.776.311,-Ft,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 6. (a Jost ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: -591 374 312,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 7. (a Dévai Center ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.06.27.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: -369 910 542,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 8. (a BAT ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: -504 093 729,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 9. (a SPAR Miskolc ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: -25 981 376,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 10. (a SPAR Szerencs ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: -28 082 582,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 11. (az MBC ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: -727 888 468,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 12. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: -2 361 280 000,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 13. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: -9 445 120 000,- Ft

A kölcsön kamata: változó

VIII. 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. 11-15.	4568/165	Irodaingatlan	5 007	5007	2005	2006	Hosszú táv
DANA I.	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Ipari ingatlan	15 135	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	9 972	9972	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaújváros, Vasmű u. 39.	139/2/A/9, 139/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
HONDA	2040 Budaörs, Törökbalinti u. 23.	4111/14	Vegyes hasznosítású ingatlan	834	834	2004	2004	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger út 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	26 295	26295	2007	2009	Hosszú táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező u. 4.	13969	Irodaingatlan	5 141	5141	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	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 u. 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	268	268	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.	1585/A/3	Kereskedelmi ingatlan	251	251	2004	2004	Hosszú táv
RB DEBRECEN	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 út 2.	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 KŐBÁNYA	1102 Budapest, Kőrösi Csoma u. 6./A fszt.	39031/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	231	231	2006	2006	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey u. 6.	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	7 447	7447	1997	1998	Hosszú táv
SPAR BAJA	6500 Baja, Jelky András tér 4.	1058	Kereskedelmi ingatlan	1 572	1572	1997	1998	Hosszú táv
SPAR MISKOLC	3500 Miskolc, Fényi Gyula tér	14302/1	Kereskedelmi ingatlan	959	959	2003	2004	Hosszú táv
SPAR SZOMBATHELY	9700 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.	6273/4/A/2, 6273/4/A/3	Kereskedelmi ingatlan	1 489	1489	1997	1997	Hosszú táv
SPAR SZOLNOK	5000 Szolnok, Széchenyi krt. 2.	8902/1	Kereskedelmi ingatlan	1 500	1500	1999	1999	Hosszú táv
SZINVPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125, 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	19 051	19051	2000	2001	Hosszú táv
TERRAPARK	2040 Budaörs, Terrapark Irodapark D tömb	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	Irodaingatlan	7 165	7165	1997	1997	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 475	3475	1998	1999	Hosszú táv

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2012. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	117 185 967	0	0	117 185 967
Irodaingatlan	22 337 864 938	0	0	22 337 864 938
Kereskedelmi ingatlan	5 688 835 441	10 997 653 952	0	16 686 489 393
Logisztikai ingatlan	0	1 135 157 130	0	1 135 157 130
Ipari Ingatlan	0	5 404 885 950	0	5 404 885 950
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 630 058 839	244 683 600	0	1 874 742 439
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	29 773 945 185	17 782 380 632	0	47 556 325 817

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2013. június 30. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	118 742 868	0	0	118 742 868
Irodaingatlan	22 460 495 360	0	0	22 460 495 360
Kereskedelmi ingatlan	5 679 114 528	10 846 244 519	0	16 525 359 047
Logisztikai ingatlan	0	1 146 696 600	0	1 146 696 600
Ipari Ingatlan	0	5 455 147 120	0	5 455 147 120
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 619 838 080	205 136 200	0	1 824 974 280
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	29 878 190 836	17 653 224 439	0	47 531 415 275

Adatok: 2013. június 30. illetve 2013. I. félév.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2013. I. félév	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2013. I. félév	Fajlagos bérleti díjbevétel 2013. I. félév	Fajlagos ingatlan értékek 2013. I. félév	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	1 357 080	USD	n.a.	1,14%	n.a.	n.a.	1,31%
Irodaingatlan	1 154 594 862	HUF	77%	5,14%	20 237	393 664	0,33%
Kereskedelmi ingatlan	754 375 226	HUF	93%	4,56%	15 577	341 222	-1,06%
Logisztikai ingatlan	60 483 372	HUF	100%	5,27%	7 846	148 748	0,98%
Ipari Ingatlan	295 521 878	EUR	100%	5,42%	7 511	138 642	0,84%
Vegyes hasznosítású ingatlan	83 957 846	HUF, EUR	61%	4,60%	8 272	179 800	-2,66%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	2 350 290 264						-0,20%

	2009	2010	2011	2012	2013.06.30
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	117,66%	109,77%	99,71%	128,80%	152,91%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	5,69 év	5,50 év	4,10 év	4,71 év	4,37 év
Bérlők, vevők száma	258	250	244	237	243
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,81	2,42	2,49	2,46	2,44
Tőkeáttétel*	37,48%	34,32%	42,37%	49,28%	58,12%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

IX. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében jelentős változás nem következett be 2013. első felében, új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított. A Társaság igazgatóságának összetételében történt változás, Berszán Ferenc helyett Ralf Cymanek lett az új igazgatósági tag 2013.04.30-i hatállyal. A felügyelő bizottságban személyi változás nem történt.

A 2013-as év első felében az Alapkezelő új alapot nem indított, miközben egy határozott futamidejű alapja (Raiffeisen Sztárválogatott Tőkevédett Származtatott Alap) lejárt és megszűnt. A Társaság június végén így huszonhárom befektetési alapot kezel. A félév folyamán az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya jelentősen megnőtt, a 2012. év végi 156,95 milliárd forintos állomány a félév leforgása alatt 208,36 milliárdra emelkedett. A növekedés köszönhető volt a banki betéti ajánlatok versenyképesség-csökkenésének, azonban hátráltatta azt az állampapírok időszak során fokozódó versenyelőnye. A nyilvános befektetési alapok piacán az Alapkezelő piaci részesedése 5,29%-ra nőtt a 2012. év végi 4,91%-ról a BAMOSZ adatai alapján.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. A 2013-es év első felének tőkepiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

Az idei év első néhány hónapja meglehetősen erősen indult a hazai pénz- és állampapír piacokon. Az amerikai központi banknak számító Federal Reserve (FED) által biztosított likviditásbőség jótékonyan hatott a feltörekvő piacok kamatozó eszközeire, többek között a magyar papírokra is. A magyar kötvénypiacot segítette még az a specifikusan hazai hatás is, amelyet a Magyar Nemzeti Bank okozott a folyamatos és szisztematikus kamatvágó ciklusával. A 2012. év legvégén a hazai irányadó ráta még 5,75%-os volt, amely a félév végére 4,25%-os szintre csökkent. A folyamatot követve a hazai betét és rövid futamidejű kötvény ajánlatok is folyamatosan egyre kisebb és kisebb kamatok/hozamokat kínáltak.

Segítette a hazai pénz- és kötvénypiacot, hogy Magyarország költségvetési hiánya az előző, 2012-es évben 1,9%-os mértékű volt, mely legalább a rendszerváltás óta nem látott alacsony szint (ha nem vesszük figyelembe a 2011-es magánnyugdíjpénztári megtakarítások állami átvételével kialakuló szufficitet). Az állami devizaadósság megújításával kapcsolatos fontos hír volt idén februárban, hogy 3,25 milliárd amerikai dollárban denominált államkötvényt tudott értékesíteni az Államadósság Kezelő Központ. Ez azt jelentette, hogy a 2013-as év adósságszolgálat devizaigényének a fele akkor már rendelkezésre állt.

A márciusban megválasztott új jegybankelnök, Matolcsy György áprilisban jelentette be a Növekedési Hitel Programjának részleteit, melynek alapvető célja, hogy a GDP növekedését elősegítse. A program három eszközzel él annak érdekében, hogy elérje a célját, a gazdasági növekedés elősegítését. Egyrészt a bankrendszeren keresztül a kis- és középvállalati szektornak olcsó finanszírozást nyújt, másrészt lehetőséget teremt számukra, hogy a hiteleket forintosítsa a meghirdetett keretösszeg erejéig. A harmadik pillér a bankok ösztönzése arra, hogy egyre kevesebb pénzt tartsanak két hetes jegybanki kötvényekben, inkább legyenek aktívabbak a hitelezés terén.

A magyar pénzpiacot érintő fontosabb hír volt májusban, hogy az Európai Bizottság javasolta Magyarország ellen folyó túlzottdeficit-eljárás megszüntetését, amely júniusban meg is történt. A pozitív hír ellenére jelentős korrekció ment végbe a magyar államkötvények piacán ennek a hónapnak a második felében, többek között a fejlett piaci kötvények hozamemelkedései miatt. Az utóbbi azért következett be, mert a FED elnöke, Ben Bernanke május végén meglepetésként annak a lehetőségét, hogy a QE3 programban történő eszközvásárlás mérséklését és jövő évi leállítását.

Júniusban a FED likviditáscsökkentő szándékának előző havi bejelentését követően folytatódott a globális kötvénypiaci gyengülés, mely a hónap végével kisebb visszaerősödésbe és volatilitásba csapott át. A magyar költségvetési politikával kapcsolatos hír volt még, hogy

Varga Mihály újabb adóemeléseket jelentett be júniusban, amely az elemzők szerint 110 - 130 milliárd forint közötti összeggel javíthatja a költségvetés pozícióját. A bejelentés igen váratlan és meglepő volt, így a kiszámíthatatlanság továbbra is jelentős kockázat maradt a hazai költségvetési politikával kapcsolatban.

A hazai állampapíripiaci referencia indexek, az alapkamat és a forint árfolyamának alakulása 2013 első felében:

	Időszaki változás			Értéke a negyedév végén	
	MAX	MAXC	RMAX	EUR HUF	Alapkamat
2013. március 31. (Q1)	2,55%	2,42%	1,75%	304,30	5,00%
2013. június 30. (Q2)	1,54%	1,46%	1,30%	295,16	4,25%
2013. első félévi változás	4,12%	3,91%	3,07%	-0,03%	

forrás: MNB, Bloomberg, ÁKK

A nemzetközi kötvénypiac

A nemzetközi kötvénypiacok tekintetében (is) elsődleges hatótényezők voltak azok a hírek, melyek az amerikai központi banknak számító FED quantitative easing 3 (QE3) programjáról szóltak. Ismeretes, hogy a FED 85 milliárdos havi állampapír vásárlásaival jelentős likviditásbővséget biztosít a pénz- és kötvénypiacok számára, melynek hatásai azonnal megjelentek világszerte. A QE3 2012 szeptember 13-án indult el, és a szűkítésére vonatkozó utalásokról szóló tudósítások először 2013 májusában jelentek meg. A programmal kapcsolatos május végi hírekre igen érzékenyen reagáltak a kamatozóeszközök. A korábban menekülő instrumentumoknak számító amerikai és német papírok elvárt hozamai jelentős emelkedést produkáltak, és a fejlődő kötvénypiacokon is erőteljes korrekció vette kezdetét. A következő hetekben masszív tőkekiáramlás következett be a kötvényalapokból világszerte, és valamennyi kötvényszegmensben gyengülés volt tapasztalható. A vállalati kötvényszegmensben és a fejlődő piaci állampapíripiacokon a gyengülés fokozottabb volt.

A nemzetközi kötvénypiacon első félévben az általános tendencia az volt, hogy míg a fejlett országok hozamgörbéi meredekebbé váltak, azaz jelentősebb különbség lett a rövid és a hosszabb papírok elvárthozamai között, addig a feltörekvő piacok esetén a fordítottja játszódott le. A fejlődő piacok esetén (többek között hazánk esetében is), egyre kisebbé vált a hosszabb futamidejű papírok elvárthozam előnye. Az év első napjaitól jelenlévő kettősség azért volt megfigyelhető, mivel a fejlett piacok hozamai már korábban 0% körül alakultak és nem tudtak jelentősen tovább mérséklődni, ezért a világban meglévő rengeteg likviditás a fejlődő piacokon lévő magasabb hozamszinteket kezdte el keresni. Ezért volt megfigyelhető az is, hogy egy gyenge makrogazdasági környezet ellenére is masszívan tudtak erősödni az európai feltörekvő piacok kötvényei.

Az Európa déli periferiáján elhelyezkedő államok, többek között Portugália, Spanyolország, és nem utolsósorban Görögország fiskális problémáitól volt hangos ez az időszak, és ennek ellenére tudtak javulni a finanszírozási feltételek, igaz eltérő mértékben.

Japánból is fontos hírek érkeztek, hiszen a szigetország központi bankjának számító Bank Of Japan (BoJ) is bejelentette a saját monetáris lazító programját. A program célja elsődlegesen, hogy inflációt gerjessen az ázsiai ország gazdaságában, és érdemi növekedést tudjanak elérni a GDP esetében.

Befektetési volumen szempontjából 2013 első féléve sikeresnek tekinthető, két nagy tranzakcióval 150 millió eurót ért el, amely háromszorosa a 2012 éves értéknek. A Roosevelt 7/8 irodaház egy átcsoportosítás részeként került másik alapba azonos vagyonekezelővel, illetve a félév egyik legnagyobb európai befektetési tranzakciója, a Prologis és a Norges Bank Investment Management (NBIM) közötti megállapodás zárult le. Az 1,2 milliárd euró értékű tranzakció keretein belül az NBIM 50%-os részesedést szerzett a Prologis 195 ingatlanjára 11 országban. A piacon magasabb aktivitás tapasztalható, mint az elmúlt években. Néhány befektető érdeklődik Magyarország iránt, kiváló minőségű és árazású közép-európai ingatlanokat keresve. Emellett egyre aktívabbak a pár millió eurót ingatlan befektetésekre szánó magánszemélyek/befektetők, akik erős bérlői mixszel rendelkező kiskereskedelmi ingatlanok, illetve a kisebb irodaházak iránt érdeklődnek. Míg az eladói oldalon kevés változás figyelhető meg, az árelképzések még mindig nincsenek összhangban, ami továbbra is visszafogja a piacot. A vevők még mindig kívárnak, vagy más országban keresnek terméket. Budapesten a „prime” hozamok becslésünk szerint változatlanok maradtak, ami megközelítőleg 7,25%-7,75%-ot jelent a kiskereskedelmi szektorban,

7,5%-8,0%-ot az irodák, míg 9% feletti szinteket az ipari/logisztikai ingatlanok tekintetében, minden esetben piaci bérleti díjat feltételezve.

Az év egyetlen bérbeadásra szánt irodaházát, az Atenor Váci Greens irodaház első épületét (15.500 négyzetméter bérbe adható irodaterülettel) átadták, emellett egy kisebb saját tulajdonú irodaház készült el a Geometria Zrt. részére. Jövőre az új kínálat várhatóan 60.000 négyzetmétert tesz ki. Továbbra is magas az üresedési ráta, ami a félév során egy százalékpont emelkedéssel ismét elérte a 20%-ot, 3,16 millió négyzetméterből 630.000 négyzetméter vár jelenleg bérlőre. Összesen 145.700 négyzetméter irodát adtak bérbe. Jelentősen nőtt a nettó bérbeadás aránya, egy év alatt 35%-ról 44,5%-ra emelkedett a részesedése a teljes kereslethez viszonyítva. Ezzel egy időben csökkent az eddigi években magas szerződeshosszabbítások aránya: míg eddig a teljes iroda bérbeadás felét tették ki, 2013 első félévében csupán a kereslet 35%-ért feleltek. Továbbra is nagy a kereslet a kisebb irodaterületek iránt, a bérbeadások számát vizsgálva 80%-át olyan bérbeadások tették ki, amelyeket 500 négyzetméter alatti területre kötöttek. Ez a legmagasabb arány, amit eddig a piacon regisztráltunk az utóbbi 20 év során. A bérleti díjak nem változtak, tartják a 2012-es szintet, egy modern irodaházban átlagosan 10,5 és 12,5 Euro/m₂/hónap között mozognak.

A kiskereskedelmi piacon a félév egyetlen fejlesztése a budapesti Árkád második épülete (21.000 négyzetméter). Fejlesztések tekintetében továbbra is pang a piac, előreláthatóan a következő kiskereskedelmi beruházások az új metró vonal állomásainál épülnek majd meg, itt tapasztalható minimális aktivitás a fejlesztők részéről. Emellett a CET-Bálna tulajdonosa 2013 őszére jelentette be a projekt megnyitását, amely 12.000 négyzetméterrel fogja emelni a teljes modern ingatlan állományt. A 2,1 millió négyzetméteres kiskereskedelmi állomány legnagyobb részét továbbra is a bevásárlóközpontok teszik ki 1,1 millió négyzetméter bérbe adható területtel, ezt követik a strip mall típusú kiskereskedelmi egységek 680.000 négyzetméterrel. Az ezer lakosra jutó kiskereskedelmi egységeket tekintve a nagyvárosok között Győr vezet 770 négyzetméterrel, ezt követi a főváros 600 négyzetméterrel, és Debrecen 538-al. Kereslet szempontjából nagyon változó képet mutat a piac, a Váci utca és a top fővárosi bevásárlóközpontok jó bérlői összetétellel és bérbeadottsággal rendelkeznek. A kereslet javulását mutatja az a tendencia is, hogy egy-egy nagyobb bérlő kiköltözése után a terület feltölthető, és a legfelkapottabb ingatlanok iránt tapasztalható a legnagyobb kereslet az új piacra lépők körében is (GAP, Etinecelle, Desigual). A „high street” típusú kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díja a Váci úton 60 és 100 euró/m²/hó közötti tartományban mozog jellemzően, míg az Andrassy úton ennél 20-30%-kal lehet olcsóbban bérelni. A top bevásárlóközpontokban 50-70 euró/m²/hó az átlagos bérleti díj.

Negatív mutatókkal kezdte az évet az ipari- és logisztikai ingatlanpiac, a félév során 3,4 százalékponttal emelkedett az üresedési ráta, a több mint 1,8 millió négyzetméteres modern ingatlanállomány 22,8%-a vár bérlőre. 53.000 négyzetmétert adtak bérbe 2013 első féléve során, 61%-kal kevesebbet, mint 2012 első fél évében. A szerződeshosszabbításokat kizárva a bérbeadási volumen 41.000 négyzetmétert tett ki, ami csupán 29%-kal maradt el 2012 azonos időszak nettó bérbeadásához viszonyítva. A legtöbb területre, a teljes bérbeadás 48%-ára vállalatok a logisztikai szektorból írtak alá, amelyet a könnyűipari szegmens követ 19%-os piaci részesedéssel. Európai viszonylatban, bérleti költségek tekintetében Budapest a versenyképes, a legköltséghatékonyabb piacok közé tartozik. A bérleti díjak tekintetében nem történt érdemi változás. A városi logisztikai parkok esetében 4 és 5 euró/m²/hó között mozognak a kínálati bérleti díjak, a big box típusú létesítményekben pedig 3,25 és 3,8 euró/m²/hó.

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 2011. évi CXCVIII. Törvény a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról, amely 2012. január 1.-től lépett hatályba, előírta többek közt azt, hogy az alapok egységes szerkezetű tájékoztatója és kezelési szabályzata egy új struktúra szerint épüljön fel. Az Alapkezelő az első félévben kezdeményezte az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának módosítását a törvénynek való megfelelés érdekében, illetve egyúttal a befektetési lehetőségeket leíró részt is néhány egyéb, kisebb kérdésben módosította. A változtatásoknak PSZÁF általi jóváhagyása megtörtént.

3. Hozamfizetés

Az Alap nyílt végűvé alakult 2013.04.02-vel, befektetési jegyeinek első forgalmazási napja: 2013. április 03. Azon befektetők részére, akik a módosított Tájékoztató és Kezelési Szabályzat rendelkezései alapján 2013. február 22. és 2013. március 22. között nyilatkozatot nyújtottak be befektetési jegyeik visszaváltása érdekében, az elszámolás a 2013. április 02-án érvényes egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapján történt meg, amelynek értéke a következő volt: 1,294573 Ft.

A fenti árfolyam korrigált értéke figyelembe véve a 2012. június 19-én az Alap által kifizetett, befektetési jegyenként 0,6428 Ft hozamot: 1,958068 Ft (továbbiakban: Korrigált Árfolyam). A Korrigált Árfolyam és a 2009. április 02-án érvényes 1,503854 Ft egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapján az Alap hozama a zárt végű működés időszaka (2009. április 02 - 2013. április 02) alatt: 30,2033%, évesítve: 6,8159%. Mivel az Alap hozama a zárt végű működés alatt meghaladta a Raiffeisen Bank Zrt. által vállalt, az Alap zárt végű átalakulásához készített Tájékoztató 2.12.7 pontjában részletezett Tőke- és Hozamgaranciában szereplő 26,2477%-os (évesítve 6%-os) garantált hozam mértékét, a Tőke és Hozamgarancia beváltási lehetőség nélkül szűnt meg 2013. április 02-vel.

Budapest, 2013. augusztus 30.

Balogh András
az Alap képviselőjében