

Raiffeisen Ingatlan Alap
Féléves jelentés 2020.

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:	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
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” és „D180” sorozata euróban, „U” és „U180” sorozata USA dollárban vásárolható meg, a felmerülő devizakockázatot utóbbi 4 sorozat mindegyikében aktívan menedzselte.

3. Az Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása (fordulónapon vagy a fordulónap előtti utolsó kereskedési napon)

	Árfolyam								Árfolyam változás (%)								Összesített Nettó eszközérték Ft
	„A” sorozat Ft	„A180” sorozat Ft	„B” sorozat Ft	„C” sorozat Ft	„D” sorozat EUR	„D180” sorozat Ft	„U” sorozat USD	„U180” sorozat USD	A	A180	B	C	D	D180	U	U180	
2020.06.30	2,400232	1,040453	2,582897	2,592281	1,345619	1,037010	1,333272	1,075000	2,75	2,99	9,10	9,10	2,69	2,65	6,41	3,52	56 336 960 417
2019.12.31	2,335961	-	2,367526	2,376129	1,310316	-	1,287935	-	6,95	-	8,79	8,79	6,06	-	9,23	-	64 914 218 207
2018.12.28	2,184191	-	2,176285	2,184198	1,235500	-	1,179083	-	11,73	-	14,61	14,63	11,14	-	13,95	-	59 750 643 972
2017.12.29	1,954891	-	1,898838	1,905465	1,111631	-	1,034750	-	8,02	-	6,19	6,58	8,07	-	3,48	-	39 590 855 983
2016.12.31	1,809711	-	1,788103	1,787788	1,028657	-	-	-	9,57	-	8,27	8,25	2,90	-	-	-	25 442 839 366
2015.12.31	1,651596	-	1,651596	1,651596	-	-	-	-	5,11	-	5,11	5,11	-	-	-	-	22 789 201 486
2014.12.31	1,571258	-	1,571258	1,571258	-	-	-	-	13,69	-	13,69	13,69	-	-	-	-	23 483 841 211
2013.12.31	1,382096	-	1,382096	1,382096	-	-	-	-	10,58	-	10,58	10,58	-	-	-	-	30 451 538 531
2012.12.28	1,249893	-	1,249893	1,249893	-	-	-	-	0,21	-	0,21	0,21	-	-	-	-	36 944 043 059
2011.12.30	1,886446	-	1,886446	1,886446	-	-	-	-	7,99	-	7,99	7,99	-	-	-	-	55 759 109 935
2010.12.31	1,746864	-	1,746864	1,746864	-	-	-	-	9,39	-	9,39	9,39	-	-	-	-	51 633 370 936

- 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 „A180”, „D180” és „U180” sorozatok forgalmazása 2020. március 26-án 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 2020.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				12 745 562 849	19,64
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	198 500 000	213 301 153	0,33
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	3 958 940 000	3 963 469 027	6,11
2021/C MÁK	HUF	HU0000403464	500 000 000	504 863 000	0,78
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	2 597 020 000	2 596 752 507	4,00
BMAK2020/O	HUF	HU0000402847	1 500 000 000	1 541 044 500	2,37
D200304	HUF	HU0000522867	500 000 000	500 008 500	0,77
DK2020/01	HUF	HU0000357132	1 350 000 000	1 396 319 850	2,15
MFB202101/1	HUF	HU0000356696	450 000 000	469 973 700	0,72
MFB202110/1	HUF	HU0000358478	250 000 000	257 098 000	0,40
MFB202208/1	HUF	HU0000359385	1 000 000 000	999 011 000	1,54
REPHUN200129	USD	US445545AD87	1 000 000	303 721 612	0,47
Ingatlanok				52 428 801 102	80,78
Banki egyenlegek				2 366 088 527	3,65
Folyószámla - EUR				827 898 041	1,28
Folyószámla - HUF				1 492 716 770	2,30
Folyószámla - USD				45 473 716	0,07
Követelések				105 966 352	0,16
Határidős ügyletek				105 966 352	0,16
Egyéb eszközök				2 266 635 976	3,49
Egyéb követelések				2 266 635 976	3,49
Összes eszköz				69 913 054 806	107,72
Kötelezettségek				-5 011 863 724	-7,72
Egyéb kötelezettségek				-4 619 952 053	-7,12
Határidős ügyletek				-391 911 671	-0,60
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				22 782 516 905 HUF	
Unitok száma				9 749 373 348	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,336819 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				4 340 300 HUF	
Unitok száma				1 833 501	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,367220 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				7 891 530 673 HUF	
Unitok száma				3 321 600 369	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,375822 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				77 105 873,74 EUR	
Unitok száma				58 825 138	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,310764 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				29 645 687,10 USD	
Unitok száma				23 005 574	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,288631 USD	

BEFECTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE

2020.07.01.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				3 279 349 752	5,80
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	198 500 000	213 269 393	0,38
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	958 940 000	959 606 463	1,70
2021/C MÁK	HUF	HU0000403464	500 000 000	501 287 000	0,89
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	96 243 646	0,17
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	500 000 000	509 806 500	0,90
D200812	HUF	HU0000523105	250 000 000	249 947 500	0,44
D200819	HUF	HU0000523139	250 000 000	249 938 750	0,44
D200930	HUF	HU0000523162	250 000 000	249 707 500	0,44
D210421	HUF	HU0000523071	250 000 000	249 543 000	0,44
Ingatlanok				57 019 465 271	100,84
Banki egyenlegek				9 660 318 793	17,09
Betét - EUR				2 674 457 000	4,73
Betét - HUF				5 450 313 380	9,64
Betét - USD				635 750 054	1,12
Folyószámla - EUR				775 776 684	1,37
Folyószámla - HUF				75 362 878	0,13
Folyószámla - USD				48 658 797	0,09
Követelések				81 379 050	0,14
Határidős ügyletek				81 379 050	0,14
Egyéb eszközök				2 015 861 903	3,57
Egyéb követelések				2 015 861 903	3,57
Összes eszköz				72 056 374 769	127,44
Kötelezettség				-15 514 622 626	-27,44
Értékpapír ügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek				-249 678 000	-0,44
Egyéb kötelezettségek				-3 547 220 885	-6,27
Határidős ügyletek				-1 014 918 621	-1,79
Hitel - EUR				-10 702 805 120	-18,93
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				17 585 301 205 HUF	
Unitok száma				7 324 386 810	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,400925 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat					
Nettó eszközérték				2 050 026 HUF	
Unitok száma				1 969 597	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,040835 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				4 747 486 HUF	
Unitok száma				1 833 501	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,589301 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				8 520 344 915 HUF	
Unitok száma				3 278 684 524	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,598708 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				60 544 952,83 EUR	
Unitok száma				44 985 898	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,345865 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat					
Nettó eszközérték				71 209,70 EUR	
Unitok száma				68 661	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,037120 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				27 736 179,15 USD	
Unitok száma				20 801 369	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,333382 USD	
Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat					
Nettó eszközérték				42,85 USD	
Unitok száma				40	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,071250 USD	

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

Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	9 749 373 348
2020.I. félévben eladott befektetési jegyek	366 519 615
2020.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	2 791 506 153
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.07.01-én	7 324 386 810
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.07.01-én	17 585 301 205
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.07.01-én	2,400925

Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	-
2020.I. félévben eladott befektetési jegyek	1 969 597
2020.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.07.01-én	1 969 597
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.07.01-én	2 050 026
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.07.01-én	1,040835

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	1 833 501
2020.I. félévben eladott befektetési jegyek	-
2020.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.07.01-én	1 833 501
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.07.01-én	4 747 486
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.07.01-én	2,589301

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	3 321 600 369
2020.I. félévben eladott befektetési jegyek	42 111 151
2020.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	85 026 996
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.07.01-én	3 278 684 524
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.07.01-én	8 520 344 915
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.07.01-én	2,598708

Befektetési jegyek forgalma (db, EUR)

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	58 825 138
2020.I. félévben eladott befektetési jegyek	9 855 138
2020.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	23 694 378
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.07.01-én	44 985 898
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.07.01-én	60 544 953
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.07.01-én	1,345865

Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	-
2020.I. félévben eladott befektetési jegyek	68 661
2020.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.07.01-én	68 661
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.07.01-én	71 210
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.07.01-én	1,037120

Befektetési jegyek forgalma (db, USD)

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	23 005 574
2020.I. félévben eladott befektetési jegyek	1 272 753
2020.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	3 476 958
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.07.01-én	20 801 369
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.07.01-én	27 736 179
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.07.01-én	1,333382

Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.01.02-án	-
2020.I. félévben eladott befektetési jegyek	40
2020.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.07.01-én	40
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2020.07.01-én	43
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2020.07.01-én	1,071250

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				2 280 213 002	4,03
2020/A MÁK	HUF	HU0000402235	198500000	213 269 393	0,38
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	958940000	959 606 463	1,70
2021/C MÁK	HUF	HU0000403464	500000000	501 287 000	0,89
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97020000	96 243 646	0,17
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	500000000	509 806 500	0,90
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				999 136 750	1,77
D200812	HUF	HU0000523105	250000000	249 947 500	0,44
D200819	HUF	HU0000523139	250000000	249 938 750	0,44
D200930	HUF	HU0000523162	250000000	249 707 500	0,44
D210421	HUF	HU0000523071	250000000	249 543 000	0,44
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				3 279 349 752	5,80
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				17 585 301 205	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat / HUF				2 050 026	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				4 747 486	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				8 520 344 915	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				60 544 953	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat / EUR				71 210	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				27 736 179	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat / USD				43	

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

2020 első felében az Alap ingatlanokon és látraszóló számlán elhelyezett, illetve lekötött 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.

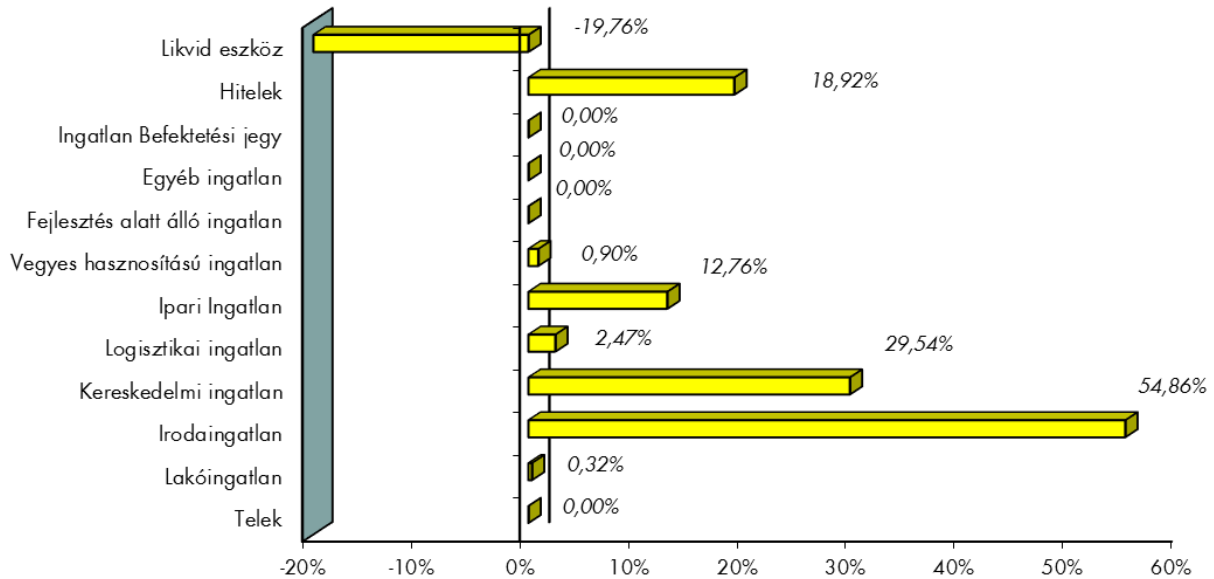
Az Alap 2016. november 15-vel megváltoztatta a stratégiáját és befektetési politikáját, így a cél már az ingatlanportfólió racionalizálása, illetve a megmaradó portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. Az Alap stratégiája és a fennálló kamatkörnyezet miatt az Alap 2020 első felében is jelentős ingatlan kitétséggel futott.

Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében 2020-at megelőzően számos kisebb értékű ingatlan értékesítésére került sor, 2020 első felében viszont nem került sor újabb tranzakcióra. Az ingatlanok összértéke 2020 júniusának végén így 159,9 millió euró volt, ami növekedést jelez a 2019. év végi 158,6 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 100,8% volt. Az ingatlan érték emelkedésében bérleti változások, illetve bérleti szerződés módosítások, valamint piaci befektetési hozam változások nyomán végrehajtott ingatlan újraértékelések játszottak szerepet. Az ingatlanok nettó eszközértéken belüli arányának jelentős ugrása pedig a járvány nyomán megindult tőkepiaci pánik során, a 2020 március-április hónapokban bekövetkezett befektetési jegy visszaváltások miatt következett be. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 5,8%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2020. június 30-án.

A likvid eszközök aránya mindenkor megfelelt a törvényi minimum elvárásoknak, a jogszabályban meghatározott minimum 15%-os likviditási arányt az Alap részben azonnal lehívható hitelkerettel biztosította. A márciusban megindult visszaváltási hullám finanszírozása érdekében az Alapkezelő a félév során ezt a keretet felhasználta és lehívott 30 millió EUR hitelt, majd ezt követően a hitelkeretet további 17,5 millió EUR-ral történő megemeléseről döntött.

V. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2020.07.01.):



Az Alapkezelő által megnyitott likviditási hitelkeret feltételei:

Hitel

A hitel megnyitásának napja: 2016.09.07. összege: 12.000.000,- EUR

megnyitásánk napja: 2019.04.30. összege további 18.000.000,- EUR

megnyitásánk napja: 2020.04.09. összege további 17.500.000,- EUR

A kölcsön lejáratára: 2021.02.26.

A kölcsön aktuális tőke összege: 47.500.000,- EUR

A hitel lehívás összege: 30.000.000,- EUR

A hitel lehívásának napja: 2020.03.19

A kölcsön kamata: változó

VI. Adatok az ingatlan portfolióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatbavétel 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	Rövid táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 187	5187	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. Fszl.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrásy 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 GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszl.	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, Kólcsey u. 4-6. fszl.	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
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, 2019. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		176 828 200	0	0	176 828 200
Irodaingatlan		27 259 306 480	0	0	27 259 306 480
Kereskedelmi ingatlan		6 971 393 944	9 192 091 720	0	16 163 485 664
Logisztikai ingatlan		0	1 348 521 600	0	1 348 521 600
Ipari ingatlan		0	6 997 769 440	0	6 997 769 440
Vegyes hasznosítású ingatlan		482 889 720	0	0	482 889 720
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		34 890 418 344	17 538 382 760	0	52 428 801 104

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2020. június 30. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		179 354 710	0	0	179 354 710
Irodaingatlan		31 017 667 730	0	0	31 017 667 730
Kereskedelmi ingatlan		7 078 627 640	9 625 607 151	0	16 704 234 791
Logisztikai ingatlan		0	1 396 328 120	0	1 396 328 120
Ipari ingatlan		0	7 213 054 530	0	7 213 054 530
Vegyes hasznosítású ingatlan		508 825 390	0	0	508 825 390
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		38 784 475 470	18 234 989 801	0	57 019 465 271

Adatok: 2020. június 30. illetve 2020. I. félév.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevételek, Ft 2020.	Nettó* bérleti díjbevételek devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2020.	Fajlagos bérleti díjbevételek 2020.	Fajlagos ingatlan értékek 2020.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	-	USD	n.a.	0,00%	n.a.	n.a.	1,43%
Irodaingatlan	1 165 827 716	HUF	90%	3,76%	23 362	598 450	13,13%
Kereskedelmi ingatlan	764 493 240	HUF	95%	4,58%	19 077	414 044	3,19%
Logisztikai ingatlan	63 861 643	HUF	100%	4,57%	8 284	181 130	3,55%
Ipari ingatlan	352 412 661	EUR	100%	4,89%	8 957	178 206	2,68%
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 714 331	HUF, EUR	n.a.	0,34%	571	169 552	5,37%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	HUF	n.a.	n.a.	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	2 348 309 591						8,39%

* A törvény előírása alapján számolt piaci érték változása 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.

	2019	2020
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	80,78%	100,84%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	3,32 év	3,30 év
Bérlők, vevők száma	185	166
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,55	1,62
Tőkeáttétel*	0,00%	18,92%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

VII. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tevékenységi körében nem, de tulajdonosi szerkezetében változás következett be 2020 első felében: a korábban 20%-os tulajdonos Raiffeisen Gazdasági Szolgáltató az Alapkezelőbe történt beolvadását követően az Alapkezelő a Raiffeisen Bank Zrt. 100%-os közvetlen tulajdonába került. Új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított az Alapkezelő.

A félév során az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya megérezte a járvány miatt megváltozott tőkepiaci és megtakarítási helyzetet, így a 2019. év végi 176,0 milliárd forintos állomány hat hónap leforgása alatt 170,0 milliárd forintra csökkent. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése így is 3,02%-ra emelkedett a 2019. év végi 3,00%-ról.

VIII. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 2020. első félévének tőkepiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

A nemzetközi nagy központi bankok támogató monetáris politikája volt a meghatározó 2019 év utolsó hónapjaiban, így az emelkedő magyarországi fogyasztói árindex nem járt elvárt hozamszint emelkedéssel. A januári hazai inflációs adat ugyanakkor megijesztette a piacokat, február közepén így egy komoly hozamemelkedés történt. Március közepén pedig már a koronavírus járvánnyal kapcsolat os piaci turbulenciák, a forint árfolyamának jelentős gyengülése vezetett a hazai elvárt hozamok megugrásához, és míg a nagy jegybankok lazítottak, az MNB szinte egyedüliként a világon gyakorlatilag kamatot kényszerült emelni (emelte a kamatfolyosó felső határát és bevezette az egyhetes betéti eszközt), miközben az infláció éppen mérséklődött. Ezzel együtt a jegybank állampapír-vásárlási programot is indított, amivel májusra sikerült stabilizálni a hozamokat. Miközben a piaci helyzet normalizálódott, leváltották Nagy Mártont, a jegybank monetáris politikáért felelős alelnökét, ami rövid megingást okozott, de az új vezetés nem jelentett változást a monetáris politikában. A félév végén egy kismértékű jegybanki alapkamat-csökkentésre is sor került, bár továbbra is a kibővített kamatfolyosó mellett. A magyar kötvénypiaci befektetők egy kifejezetten volatilis félévet éltek át, amit a kitartó befektetők végül minimális veszteséggel zárhattak.

A hazai ingatlanpiac

2020 első felében 719,12 millió euró értékben rögzítettünk befektetési tranzakciót, melyből 481,32 millió eurót a második negyedévben regisztráltunk. Ez az adat az új koronavírus ismert hatásai tekintetében biztatónak tűnik. Az év második felének elején várhatóan számos ingatlan kerül piacra. 2013 óta szinte folyamatos és jelentős emelkedést figyeltünk meg a tranzakciós volumen tekintetében, a tranzakciók közül az irodaházak vétele/eladása dominál évek óta, ez év első felében is az ingatlanpiaci befektetések 56%-át irodák tették ki. Részben a COVID-19 hatásainak köszönhetően a kiskereskedelmi befektetések mindösszesen a teljes befektetési volumen 2,3%-át adták. Ez az adat a tavalyi év azonos időszakához képest mintegy 72%-os csökkenést mutat. A hotel piacon 127 millió euró értékben cseréltek gazdát az ingatlanok 2020 első felében, ettől 5 millió euróval maradt el az ipari-logisztikai piac tranzakciós volumene. Előbbi szintén azt bizonyítja, hogy az új koronavírus egyik leginkább sújtott ágazatában is jöttek létre tranzakciók hazánkban; utóbbi pedig mutatja, hogy továbbra is kevés az elérhető intézményi befektetési szintű termék a piacon.

2020 második negyedévének végén 3 817 304 négyzetméter modern irodaterületet tart nyilván a BRF a budapesti irodapiacon, mely 412 épület között oszlik meg. A spekulatív területek aránya 84%, míg a saját felhasználású területek 16%-át teszik ki a piacnak. Ez év első felében mintegy 133 310 négyzetméternyi irodaterület került átadásra, melyet 7 irodaház tesz ki. Megjegyezzük, ebből 1 irodaházban felújítás történt, további 1 épület pedig nem spekulatív célra épült. Az év hátralévő részében még további 106 600 négyzetméternyi irodaterület átadása várható, ezen épületek esetében, mintegy 63%-os előbérleti arányt regisztráltunk.

2019 év végéhez képest ez év első negyedévében a belvárosi, valamint a Nem központi Pest alpiacot kivéve a többi alpiacon bérleti díj növekedést regisztráltunk, azonban az első negyedévhez viszonyítva csupán a Váci úti irodafolyosón nőttek a prime bérleti díjak a második negyedév végéig. A legmagasabb bérleti díjszintet továbbra is a belváros irodaházai képviselik, ezen az alpiacon a prime bérleti díj 25 euró/m²/hó, amely összeg azonban 2019 második negyedéve óta stagnál. A COVID-19 okozta válság hatására azonban a prime bérleti díjak stabilizálódására, stagnálására számítottunk a többi alpiacon is 2021-ig, és újabb emelkedésre 2022-től.

Az irodapiacon Budapestet és a perifériát tekintve 2019 év végén rekordalacsony volt az üresedés, hiszen a teljes irodaállomány üresedési rátája 5,6%-ot tett ki, ez a mutató azonban mérsékelten nőtt, és 2020 második negyedévében elérte a 7,3%-ot, a spekulatív jellegű irodaházak esetében pedig a 8,7%-ot.

A járványhelyzet ellenére is történtek bérbeadási tranzakciók az irodapiacon: az első negyedévben 79 659 négyzetméter, míg a második negyedévben 87 988 négyzetméter irodaterület bérbeadási tranzakciója zárult le. Ezen félév bérbeadási aktivitása azonban csupán az előző év azonos időszakának 69%-át, míg 2019 második feléhez viszonyítva 42,6%-ot ér el. Sok esetben a bérlők a kivárás mellett döntöttek mind bővülés, mind pedig hosszabbítás tekintetében. Míg az első negyedéves kereslet még a trendnek megfelelő volt, de a második negyedévben a COVID-19 hatása már érezhető volt: a piaci folyamatok lelassultak, és a korábbi trendekkel ellentétben a második negyedéves kereslet nem duplázódott, csupán 10%-kal volt magasabb. Megjegyezzük ugyanakkor, hogy nagyméretű tranzakciók jelenleg is folyamatban vannak. A nettó bérleti tranzakciók volumenét tekintve az év első felében 56,5%-kal az új bérleti szerződések kötése, míg a teljes kereslet esetében 47,2%-kal a bérleti szerződések hosszabbítása dominált az irodapiacon.

Budapesten és az agglomerációban 2020 második negyedévének végén 2 351 107 négyzetmétert tett ki a teljes ipar-logisztikai állomány, mely 89%-11% arányban oszlik meg a logisztikai parkok és városi logisztikai ingatlanok között. 2020 első negyedévében 40 013 négyzetméter új ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, míg a második negyedévben 64 139 négyzetméternyi területtel bővült az állomány. Év végéig további 52 930 négyzetméternyi állomány átadása várható, ebből mindösszesen a területeknek csupán a 26%-a talált már bérlőre, azonban az alacsony arányban megkötött előbérleti szerződések ellenére is korlátozott a bérlők mozgástere, hiszen rendkívül alacsony, 2,59%-os üresedés jellemezte a piacot a második negyedévben. Habár a fejlesztési időszak jóval rövidebb ezen a piacon, mint például az irodaházak esetében, valamint a 2021-es átadások fejlesztése még nem kezdődött el, a kialakult COVID-19 helyzet miatt várakozásaink szerint a 2021-es átadások szintje nem tud számottevően emelkedni a közeljövőben.

2020 első félévében mintegy 280 000 négyzetméter bérbeadási tranzakciót rögzítettünk az ipari-logisztikai ingatlanpiacon, amely az előző év azonos időszakához képest 7,7%-kal magasabb volumen. A tranzakciók mintegy 55%-a bérleti szerződés hosszabbítás volt az első félévben, többek között a már fentiekben kifejtettek okok miatt.

2019 év vége óta ez év második negyedévéig Budapesten és minden főbb vidéki központban bérleti díj növekedést regisztráltunk. A legjelentősebb emelkedést és egyúttal a prime bérleti díjat Győrben regisztráltunk, ahol féléves alapon +0,50 eurós növekedés volt jellemző. Győrt Budapest követi, ahol a prime bérleti díjak 4,90 euró/m²/hó körül alakultak az év második felében. 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.

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. Jelenleg egyetlen fejlesztés van folyamatban Budapest területén, amely átadásakor nagyban befolyásolja majd a kereskedelmi piacot kiváló elhelyezkedéséből és méretéből kifolyólag. Ez a XI. kerületi Etele Pláza a Futureal fejlesztésében, amely 55.000 m² bérbeadható területen, mintegy 180 üzlethelyiséggel várja majd a látogatókat. Tervezett átadása ez év harmadik negyedévére volt kitűzve, azonban az új koronavírus kitörése okán az átadása előreláthatólag 1 évvel csúszik majd. Az ECE ingatlanfejlesztő cég fejlesztési terveit, - miszerint Óbudán épült volna az Árkád Aquincum -, megvétőzták, nem kaptak felmentést a pláza stop tiltó rendelkezései alól. A tervezett bevásárlóközpont helyett a területen egy új városközpontot hoznak létre, amely irodákból, kisebb üzlethelyiségekből áll majd. Átalakításokat/felújításokat tekintve a korábbi Europark néven ismert bevásárló központ teljes felújításra és modernizálásra került, így 2018 ősze óta várja újra a látogatókat,

immáron Shopmark elnevezéssel. Tervben volt a Campona bevásárlóközpont bővítése és felújítása, azonban tudomásunk szerint a tulajdonosa a halasztás mellett döntött.

Az utóbbi években jelentős forgalom növekedés jellemezte a kiskereskedelmet, azonban a COVID-19 hatása kifejezetten súlyosan érintette ezt a szegmenst. A kijárási korlátozás a látogatószámot drasztikus mértékben csökkentette, így a nem alapvető ellátáshoz kapcsolódó üzletek be is zártak több hétre. A kijárási korlátozással érintett időszakokra a legtöbb bérlő és bérbeadó bérleti díj mentes időszakban vagy rövidtávú bérleti díj csökkentésben állapodott meg.

2018 utolsó negyedéve óta szinte minden főbb bevásárló központban és sétáló utcában stagnálást vagy minimális emelkedést figyeltünk meg a kínálati bérleti díjak tekintetében. A COVID-19 válság hatására azonban a bérleti díjszintek csökkenését rögzítettük a második negyedévben, így mintegy 12,0-14,3%-os csökkenést figyeltünk meg a főbb sétáló utcákban, míg a budapesti bevásárló központokban már szélesebb skálán mozog a csökkenés, -4 és -25% között regisztráltuk negyedéves alapon – kivételt képez az Allee és a MOM Park, ahol nem csökkent a prime bérleti díj. A budapesti bevásárlóközpontok közül továbbra is a Westendben a legmagasabb a bérleti díj, a jelenleg nyilvántartott 90 euró/m²/hó pedig a 2018 utolsó negyedéve óta stagnáló díjszinthez viszonyítva 18%-os csökkenést mutat. Ugyanakkor várakozásaink szerint a COVID-19 válság elmúltával a stabil bérlők részéről a kereslet visszatérhet a főbb bevásárló utcák és a vezető bevásárlóközpontok iránt.

(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 2020 első felében hozamot nem fizetett.

IX. Az ABA nem likvid eszközeinek aránya, kezelése, likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodások, az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

a) Az ABA nem likvid eszközeinek aránya és kezelése, likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodások

Az Alapot érintő 2016. novemberi változásokat követően az Alapkezelő a Kbtv. 4. § (1) bekezdés 69. pont, illetve 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdés szerinti likvid eszközök minimális arányát a törvényi előírásokkal összhangban 15%-ban, maximális arányát 100%-ban határozta meg.

Az Alapkezelő – a Kbtv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett – a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-t bízta meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-re, mint ún. külső, független értékelőre ruházta át. Az Alap egyéb eszközeinek és kötelezettségeinek tekintetében az értékelési funkciót az Alapkezelő maga látja el a mindenkor érvényes Értékelési Politikájában leírtaknak megfelelően. Az Alapkezelő Értékelési Politikája 2015-ben megváltozott, melynek értelmében az illikvidnek minősített eszközök esetén az Árazási Bizottság dönt az értékeléshez alkalmazandó eljárásról. Az Alap 2020.06.30-án nem tartott illikvidnek minősített eszközt.

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 kitettségre vonatkozó limit:

Az Alap a Kbtv. 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 2020.06.30-án: 134,10%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2020.06.30-án: 170,31%

XI. További információk

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljes hozamcsereügyleteket 2020 első felében (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Budapest, 2020. augusztus 29.

Bálint Attila Váradi Zoltán
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.