

***Raiffeisen Ingatlan Alap
Féléves jelentés 2021.***

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:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1133 Budapest, Váci út 116-118.
Könyvvizsgáló neve:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.
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 díjbevételt 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 esetében sincs mérsékelve. Az Alap „D” és „D180” sorozata euróban, „U” és „U180” sorozata USA dollárban vásárolható meg, a felmerülő devizakockázat 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 változás „A” sorozat	Árfolyam „A” sorozat Ft	Árfolyam változás „A180” sorozat	Árfolyam „A180” sorozat Ft	Árfolyam változás „B” sorozat	Árfolyam „B” sorozat Ft	Árfolyam változás „C” sorozat	Árfolyam „C” sorozat Ft	Árfolyam változás „D” sorozat	Árfolyam „D” sorozat €	Árfolyam változás „D180” sorozat	Árfolyam „D180” sorozat €	Árfolyam változás „U” sorozat	Árfolyam „U” sorozat \$	Árfolyam változás „U180” sorozat	Árfolyam „U180” sorozat \$	Összesített Nettó eszközérték Ft
2021.06.30	3,49%	2,572067	3,34%	1,105916	-0,16%	2,716971	-0,16%	2,726842	3,08%	1,428192	3,15%	1,100140	3,43%	1,429039	3,08%	1,192475	71 745 505 664
2020.12.31	6,40%	2,485429	7,02%	1,070173	14,94%	2,721283	14,94%	2,731168	5,74%	1,385477	6,66%	1,066557	7,28%	1,381692	15,68%	1,156802	65 439 342 692
2019.12.31	6,95%	2,335961			8,79%	2,367526	8,79%	2,376129	6,06%	1,310316			9,23%	1,287935			64 914 218 207
2018.12.28	11,73%	2,184191			14,61%	2,176285	14,63%	2,184198	11,14%	1,235500			13,95%	1,179083			59 750 643 972
2017.12.29	8,02%	1,954891			6,19%	1,898838	6,58%	1,905465	8,07%	1,111631			3,48%	1,034750			39 590 855 983
2016.12.31	9,57%	1,809711			8,27%	1,788103	8,25%	1,787788	2,90%	1,028657			-	-			25 442 839 366
2015.12.31	5,11%	1,651596			5,11%	1,651596	5,11%	1,651596	-	-			-	-			22 789 201 486
2014.12.31	13,69%	1,571258			13,69%	1,571258	13,69%	1,571258	-	-			-	-			23 483 841 211
2013.12.31	10,58%	1,382096			10,58%	1,382096	10,58%	1,382096	-	-			-	-			30 451 538 531
2012.12.28	0,21%	1,249893			0,21%	1,249893	0,21%	1,249893	-	-			-	-			36 944 043 059
2011.12.30	7,99%	1,886446			7,99%	1,886446	7,99%	1,886446	-	-			-	-			55 759 109 935
2010.12.31	9,39%	1,746864			9,39%	1,746864	9,39%	1,746864	-	-			-	-			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 2021.01.04.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				9 875 359 662	15,07
2021/A MÁK	HUF	HU0000402995	958 940 000	960 809 933	1,47
2021/C MÁK	HUF	HU0000403464	500 000 000	502 063 500	0,77
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	97 043 964	0,15
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	1 026 668 000	1,57
D210113	HUF	HU0000523311	471 210 000	471 177 015	0,72
D210127	HUF	HU0000523345	1 000 000 000	999 821 000	1,53
D210210	HUF	HU0000523360	1 000 000 000	999 712 000	1,53
D210303	HUF	HU0000523386	500 000 000	499 774 500	0,76
D210331	HUF	HU0000523428	3 000 000 000	2 997 996 000	4,58
D210421	HUF	HU0000523071	250 000 000	249 797 750	0,38
USTRE210105	USD	US912796A585	3 600 000	1 070 496 000	1,63
Ingatlanok				58 470 968 861	89,24
BAT PÉCS EUR	EUR	INGATLAN215	1	1 448 470 710	2,21
BCW EUR	EUR	INGATLAN222	1	2 811 866 130	4,29
Banki egyenlegek				11 375 392 792	17,36
Folyószámla - EUR				8 719 403 887	13,31
Folyószámla - HUF				2 624 935 894	4,01
Folyószámla - USD				31 053 011	0,05
Követelések				55 214 801	0,08
Határidős ügyletek				55 214 801	0,08
Egyéb eszközök				2 135 214 634	3,26
Egyéb követelések				2 135 214 634	3,26
Összes eszköz				81 912 150 750	125,02
Kötelezettségek				-16 393 702 497	-25,02
Egyéb kötelezettségek				-4 385 660 777	-6,69
Határidős ügyletek				-1 047 325 959	-1,60
Hitel kamamt - EUR				-10 960 715 761	-16,73
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				19 680 944 391 HUF	
Unitok száma				7 914 876 611	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,486576 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				20 687 709 HUF	
Unitok száma				19 324 072	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,070567 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				4 997 496 HUF	
Unitok száma				1 833 501	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,725658 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				9 087 551 913 HUF	
Unitok száma				3 322 010 533	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,735558 HUF	

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat	
Nettó eszközérték	74 670 246,80 EUR
Unitok száma	53 879 662
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,385871 EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat	
Nettó eszközérték	85 857,67 EUR
Unitok száma	80 478
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,066846 EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat	
Nettó eszközérték	31 689 202,17 USD
Unitok száma	22 927 369
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,382156 USD
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat	
Nettó eszközérték	18 420,45 USD
Unitok száma	15 917
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,157282 USD

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE

2021.07.01.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				5 256 385 795	7,31
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	97 451 545	0,14
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	1 017 326 000	1,42
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	495 143 000	0,69
D210707	HUF	HU0000523493	1 500 000 000	1 499 887 500	2,09
D210714	HUF	HU0000523576	500 000 000	499 919 000	0,70
D210804	HUF	HU0000523600	150 000 000	149 936 250	0,21
D210825	HUF	HU0000523253	1 200 000 000	1 199 175 600	1,67
D220629	HUF	HU0000523691	300 000 000	297 546 900	0,41
Ingatlanok				57 483 991 084	79,98
Banki egyenlegek				10 877 136 849	15,13
Betét - HUF				6 000 108 333	8,35
Folyószámla - EUR				3 351 003 443	4,66
Folyószámla - HUF				696 295 576	0,97
Folyószámla - USD				829 729 497	1,15
Követelések				445 193 561	0,62
Határidős ügyletek				445 193 561	0,62
Egyéb eszközök				2 018 202 063	2,81
Egyéb követelések				2 018 202 063	2,81
Összes eszköz				76 080 909 352	105,85
Kötelezettségek				-4 206 571 133	-5,85
Határidős ügyletek				-96 243 398	-0,13
Egyéb kötelezettségek				-4 110 327 735	-5,72
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				21 086 351 706 HUF	
Unitok száma				8 196 514 078	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,572600 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat					
Nettó eszközérték				44 182 557 HUF	
Unitok száma				39 940 552	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,106208 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				4 991 494 HUF	
Unitok száma				1 833 501	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,722384 HUF	

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat	
Nettó eszközérték	9 073 765 849 HUF
Unitok száma	3 320 955 533
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	2,732276 HUF
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat	
Nettó eszközérték	90 733 346,14 EUR
Unitok száma	63 525 635
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,428295 EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat	
Nettó eszközérték	195 619,58 EUR
Unitok száma	177 794
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,100260 EUR
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat	
Nettó eszközérték	32 616 791,01 USD
Unitok száma	22 822 438
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,429155 USD
Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat	
Nettó eszközérték	38 065,02 USD
Unitok száma	31 925
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,192326 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 2021.01.04-én	7 914 876 611
2021.I. félévben eladott befektetési jegyek	387 234 690
2021.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	105 597 223
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.07.01-én	8 196 514 078
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.07.01-én	21 086 351 706
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.07.01-én	2,572600

Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	19 324 072
2021.I. félévben eladott befektetési jegyek	20 616 480
2021.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.07.01-én	39 940 552
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.07.01-én	44 182 557
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.07.01-én	1,106208

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	1 833 501
2021.I. félévben eladott befektetési jegyek	-
2021.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.07.01-én	1 833 501
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.07.01-én	4 991 494
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.07.01-én	2,722384

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	3 322 010 533
2021.I. félévben eladott befektetési jegyek	-
2021.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	1 055 000
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.07.01-én	3 320 955 533
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.07.01-én	9 073 765 849
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.07.01-én	2,732276

Befektetési jegyek forgalma (db, EUR)

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	53 879 662
2021.I. félévben eladott befektetési jegyek	10 151 167
2021.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	505 194
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.07.01-én	63 525 635
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.07.01-én	90 733 346
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.07.01-én	1,428295

Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	80 478
2021.I. félévben eladott befektetési jegyek	97 316
2021.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.07.01-én	177 794
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.07.01-én	195 620
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.07.01-én	1,100260

Befektetési jegyek forgalma (db, USD)

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	22 927 369
2021.I. félévben eladott befektetési jegyek	-
2021.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	104 931
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.07.01-én	22 822 438
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.07.01-én	32 616 791
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.07.01-én	1,429155

Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.01.04-én	15 917
2021.I. félévben eladott befektetési jegyek	16 008
2021.I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.07.01-én	31 925
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2021.07.01-én	38 065
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2021.07.01-én	1,192326

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				5 256 385 795	7,31
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97020000	97 451 545	0,14
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1000000000	1 017 326 000	1,42
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500000000	495 143 000	0,69
D210707	HUF	HU0000523493	1500000000	1 499 887 500	2,09
D210714	HUF	HU0000523576	500000000	499 919 000	0,70
D210804	HUF	HU0000523600	150000000	149 936 250	0,21
D210825	HUF	HU0000523253	1200000000	1 199 175 600	1,67
D220629	HUF	HU0000523691	300000000	297 546 900	0,41
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				0	0,00
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				5 256 385 795	7,31
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				21 086 351 706	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat / HUF				44 182 557	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				4 991 494	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				9 073 765 849	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				90 733 346	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat / EUR				195 620	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				32 616 791	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat / USD				38 065	

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

2021 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.

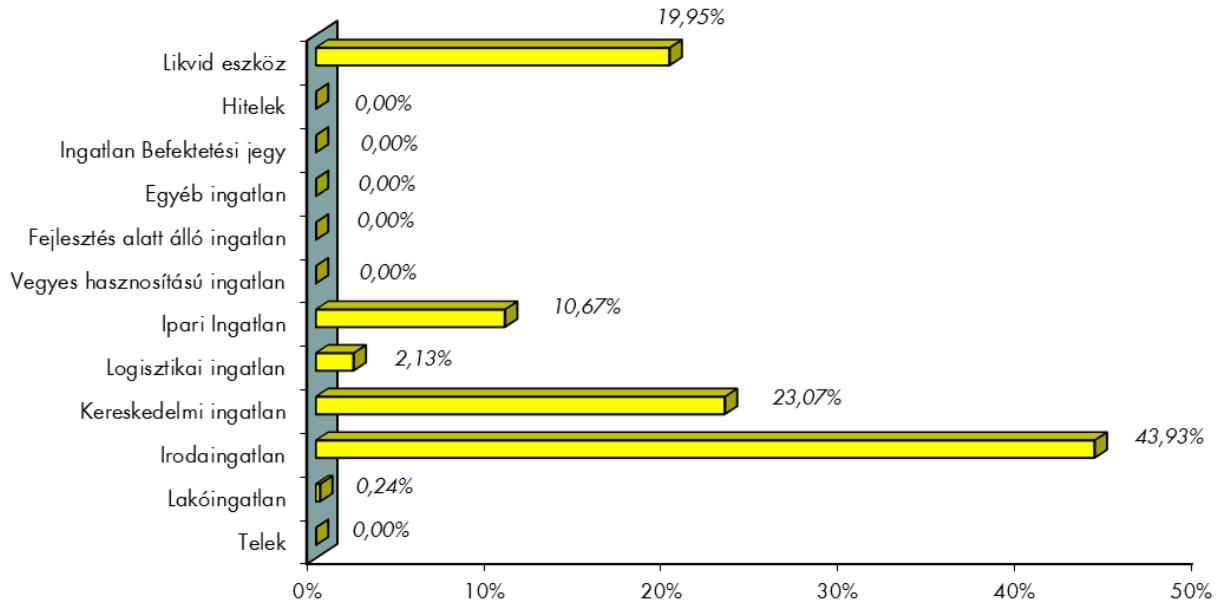
Az Alap 2016. november 15-vel megváltoztatta a stratégiáját és befektetési politikáját, így a cél már az ingatlanportfólió racionalizálása, illetve a megmaradó portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. Az Alap stratégiája és a fennálló kamatkörnyezet miatt az Alap 2021 első felében is jelentős ingatlan kitétséggel futott.

Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében 2020-at megelőzően számos kisebb értékű ingatlan értékesítésére került sor, azóta viszont, így 2021 első felében nem került sor újabb tranzakcióra. Az ingatlanok összértéke 2021 júniusának végén így 163,4 millió euró volt, ami növekedést jelez a 2020. év végi 160,1 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 80% 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 csökkenése pedig a félév során az Alapba történt jelentős befektetői pénz beáramlás miatt következett be. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 7,3%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2021. június 30-án.

A likvid eszközök aránya mindenkor megfelelt a törvényi minimum elvárásoknak, a jogszabályban meghatározott minimum 15%-os likviditási arány feletti likviditást az Alap részben azonnal lehívható hitelkerettel biztosította. A 2020 márciusában megindult visszaváltási hullám finanszírozása érdekében az Alapkezelő a tavalyi év első felében lehívott 30 millió EUR hitelt, majd ezt követően a hitelkeretet további 17,5 millió EUR-ral történő megemeléséről döntött. 2021 első felében viszont ez a hitel teljes egészében visszafizetésre került, így a 2021. június 30-i fordulónappal az Alap hitellel nem, de 47,5 millió EUR hitelkerettel rendelkezik.

V. Portfólió összetétel

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



Az Alapkezelő által megnyitott likviditási hitelkeret feltételei:

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

megnyitásának napja: 2019.04.30. összege további 18.000.000,- EUR

megnyitásának napja: 2020.04.09. összege további 17.500.000,- EUR

A hitelkeret lejáratára: 2022.02.28.

A hitelkeret aktuális tőke összege: 47.500.000,- EUR

A hitel lehívás összege: 0,- EUR

A hitel kamata: változó

VI. Adatok az ingatlan portfólióról

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
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	Irodaingatlan	28 771	27860	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. 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 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. fszt.	2057/A/1	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RB LŐRINC	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 4-6. fszt.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
RÓZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1, 12583/9/A/2, 12583/9/A/3, 12583/9/A/4, 12583/9/A/5, 12583/9/A/6, 12583/9/A/7, 12583/10/A/5, 12583/10/A/6, 12583/10/A/7, 12583/10/A/10	Kereskedelmi ingatlan	7 431	7426	1997	1998	Hosszú táv
SZINVAPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125/A/2, 6571/125/A/3, 6571/125/A/4, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6	Kereskedelmi ingatlan	19 287	19023	2000	2001	Hosszú táv
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, 2020. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	178 913 700	0	0	178 913 700
Irodaingatlan	31 945 588 829	0	0	31 945 588 829
Kereskedelmi ingatlan	7 276 456 690	10 015 150 772	0	17 291 607 462
Logisztikai ingatlan	0	1 448 470 710	0	1 448 470 710
Ipari ingatlan	0	7 606 388 160	0	7 606 388 160
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	39 400 959 219	19 070 009 642	0	58 470 968 861

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2021. június 30. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	169 615 800	0	0	169 615 800
Irodaingatlan	31 550 650 200	0	0	31 550 650 200
Kereskedelmi ingatlan	6 988 100 581	9 582 588 903	0	16 570 689 484
Logisztikai ingatlan	0	1 529 709 300	0	1 529 709 300
Ipari ingatlan	0	7 663 326 300	0	7 663 326 300
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	38 708 366 581	18 775 624 503	0	57 483 991 084

Adatok: 2021. június 30. illetve 2021. I. félév.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevételek, Ft 2021.I. félév	Nettó* bérleti díjbevételek devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2021.I. félév	Fajlagos bérleti díjbevételek 2021. félév	Fajlagos ingatlan értékek 2021.I. félév	Piaci érték változása
Funkcionális kategória							
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	-	USD	n.a.	0,00%	n.a.	n.a.	-5,20%
Irodaingatlan	1 208 124 466	HUF	88%	3,83%	23 492	602 813	-2,69%
Kereskedelmi ingatlan	772 594 388	HUF	95%	4,66%	19 385	412 986	-4,69%
Logisztikai ingatlan	70 001 097	HUF	100%	4,58%	9 080	198 432	5,46%
Ipari ingatlan	293 450 818	EUR	100%	3,83%	7 458	189 330	0,75%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	HUF, EUR	n.a.	n.a.	-	-	0,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	HUF	n.a.	n.a.	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	2 344 170 769						-2,64%

* 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.

	2020	2021
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	89,24%	80,05%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	3,92 év	3,59 év
Bérlők, vevők száma	175	175
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,59	1,72
Tőkeáttétel*	16,72%	0,00%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

VII. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tevékenységi körében és tulajdonosi szerkezetében nem következett be változás 2021 első felében. Új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított az Alapkezelő.

A félév során az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya dinamikusan emelkedett, így a 2020. év végi 182,5 milliárd forintos állomány hat hónap leforgása alatt 201,6 milliárd forintra emelkedett. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése így is 3,10%-ra emelkedett a 2020. év végi 2,93%-ról.

VIII. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 2021. első félévének tőkepiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpia

A koronavírus járványt kísérő korlátozások és számottevő gazdasági visszaesés ellenére a hazai inflációs mutatók relatíve magas szinten tartózkodtak az év elején, így borítékolható volt, hogy a gazdaság fokozatos újraindításával párhuzamosan rég nem látott inflációs nyomás fog megjelenni a magyar gazdaságban. Ez be is következett, olyannyira, hogy áprilisban a piaci szereplők és a Magyar Nemzeti Bank által vártnál nagyobb mértékben gyorsult az infláció: az éves áremelkedési ütem 3,7%-ról 5,1%-ra, több mint nyolc éves csúcsra ugrott. A növekvő inflációs kockázatok következtében Virág Barnabás, a Magyar Nemzeti Bank alelnöke május 17-i nyilatkozatában kijelentette, hogy a jegybanknak szakítania kell az ultra laza monetáris politikával és fel kell készülnie egy kamatemelési ciklus végrehajtására a nem kívánatos másodkörös inflációs hatások elkerülése érdekében. A kommunikációval összhangban június 22-i ülésén – közel tíz év elteltével először – alapkamatot emelt az MNB: az alapkamat 0,6%-ról 0,9%-ra nőtt, a 2020. tavasza óta irányadónak számító egyhetes betéti eszköz kamata pedig 0,75%-ról 0,9%-ra emelkedve egybeolvadt az alapkammattal, így hosszú idő elteltével ismét az alapkamat vált az irányadó jegybanki instrumentummá.

A globális és hazai tényezők hatására nagy kilengéseket tapasztalhattunk a hazai állampapír-piaci hozamokban az év első felében. Az első negyedévben a fejlett piaci kötvényhozamok emelkedésével párhuzamosan a hazai hozamok is érdemben feljebb tolódtak, majd ezt követően májusban – az áprilisi, meglepetést okozó inflációs adat hatására – újabb hirtelen hozamemelkedés következett be a magyar kötvénypiacon. A hosszú lejáratú kötvényhozamok májusi emelkedése azonban gyorsan megtorpant, miután az MNB jelezte, hogy határozottan fellép az inflációs kockázatokkal szemben. Összességében az év első felében jelentős mértékben, 70-100 bázisponttal feljebb kerültek a hazai elvárt kötvényhozamok a 3-20 éves lejáratú szegmensben. A legnagyobb, 100 bázispontos elmozdulást a 3 éves lejáratú kötvény referencia-hozamában következett be az MNB várhatóan agresszív monetáris szigorításának következtében. Az 1 éves és azon belüli lejáratú állampapírok hozama ennél jóval kisebb mértékben, 20-30 bázisponttal nőtt, elsősorban a likviditásbőség és a szűk kínálati oldal következtében. A MAX Composite index értéke közel 2,6%-ot esett az első félévben.

A hazai ingatlanpiac

2021 első félévében 705 millió euró értékben rögzítettünk befektetési tranzakciót. A pandémia globális gazdasági bizonytalanságot okozott, ezért a befektetők jellemzően elhalasztották befektetési döntéseiket 2020-ban. Azonban, itthon is és regionális szinten is észrevehető a befektetési piac mérsékelt regenerálódása.

A magyar piacot tradicionálisan az irodabefektetések dominálják; ez 2021 első negyedévében sem változott és a volumen 78 százalékát tették ki. Az irodapiaci befektetések magas aránya miatt a többi szektor az első félévben alacsonyabb arányban képviselte magát. A kiskereskedelmi befektetések mindösszesen a volumen 5 százalékát adták a teljes befektetéseknek, nem történt tranzakció nagyobb bevásárló központtal kapcsolatban. A hotel piacon 44 millió euró értékben regisztráltunk tranzakciót, ami 6,2 %-ot tesz ki, az ipari

logisztikai piacon pedig 41 millió euró (5,8%) volumenben. A maradék 5 százalékot vegyes felhasználású vagy más jellegű befektetések tették ki.

2021. első félévének a végére 3,95 millió négyzetméter modern irodaterületet tartunk nyilván a budapesti irodapiacra, amely 417 épület között oszlik meg. Az állomány döntő többsége spekulatív, azaz bérbeadásra fejlesztett irodaterület (84 százalék), míg a saját használatban lévő területek a piac 16 százalékát teszik ki. A Váci úti irodafolyosó továbbra is a legnagyobb alpiac az irodaállomány nagyságát tekintve, itt található a spekulatív/bérletre kínált budapesti irodaterületek 26 százaléka.

2021-ben eddig 44.455 négyzetméternyi irodaterület került átadásra, összesen 3 irodaházban. Mind a 3 épület új átadás volt. 2021-re még 4 épület átadására számítunk, megközelítőleg 63.470 négyzetméterrel. A legtöbb folyamatban lévő fejlesztés továbbra is Dél Budán helyezkedik el.

A budapesti irodapiac keresleti szintje javulást mutat, az első féléves számok elérték a 172,900 négyzetmétert, ami éves szinten 3%-os emelkedést jelent. Az üresedési ráta 2021 első félévének a végére elérte a 9,8%-ot ami 0,7 %-os növekedés 2020 végéhez képest. Az üresedés közép-európai összehasonlításban továbbra is az egyik legalacsonyabb, a nettó felszívódás negatív irányba fordul, jelenleg - 11.484

A kereslet szerkezetét tekintve nem változott a korábbi évekhez képest: a kereslet továbbra is a nettó bérbeadás dominálja, a szerződés hosszabbítások aránya pedig a teljes volumen mintegy 44 százalékát teszi ki. Az előbérletek aránya elérte a 12%-ot ami javulás a 2020-as egész éves 7%-hoz képest és az 10 éves átlagot is eléri, azonban elmarad a 2019-ben mért magas 31%-tól.

2021 első félévének a végére a prime kínálati bérleti díjak tekintetében enyhe konszolidáció figyelhető meg mivel 25,00 euró/m²/hó-ról 24,50 euró/m²/hó-ra csökkentek, ami régiós összehasonlításban még mindig a legmagasabb. A prime hozamszintekre 2021. második negyedévének végén 5,20 százalékos szintet rögzítünk, ami közép-európai összehasonlításban továbbra is vonzó hozamszint az irodaingatlanok piacán.

Budapesten és az agglomerációban 2021. második negyedévében 2,54 millió négyzetméter spekulatív ipar-logisztika területet tartottunk nyilván 178 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 89 százaléka található logisztikai parkokban, míg a fennmaradó 11 százalék városi logisztikai besorolású ingatlan. Az állomány 89 százaléka raktárterület, míg a fennmaradó mintegy 270 ezer négyzetméter irodaterület.

Az ipari-logisztika piacon 254.500 négyzetméter keresletet rögzítettünk eddig 2021-ben, ami habár csak két százalékkal, de meghaladja a tavaly ilyenkor mért rekord magas keresletet. A kereslet jelentős 89 százalékát a nettó bérbeadások tették ki, azon belül is az előbérleti és a BTS tranzakciók domináltak. A hosszabbítások a volumen 14 százalékát tették ki.

A folyamatosan növekvő kereslet és hirtelen piacra érkezett jelentős spekulatív területek miatt az üresedési ráta 3,97%-ra ment fel 2021 első félévének a végére. 2021-ben eddig 158.500 négyzetméternyi új terület érkezett a piacra és habár az épületekre magas előbérlet volt, így is érkezett spekulatív terület a piacra így elérve a 100.900 négyzetmétert.

A kedvező piaci fundamentumok új piaci belépőket vonzottak, akik spekulatív és BTS alapon is kívánnak a piacra fejleszteni. A piaci körülmények továbbra is a bérbeadóknak kedveznek, a szerződéses feltételek stabilak maradtak. Ezek a faktorok és a magas építési költségek mind felfelé nyomják az új fejlesztések bérleti díját. Tapasztalataink szerint egy saját igényekre való fejlesztést (BTS-built to suit) jelenleg minimálisan 4,90 euró/m²/hó bérleti díjon (raktárterületre) kötött bérleti szerződés esetén indítanak el a fejlesztők a fővárosban. Közép-európai viszonylatban eddig Magyarországon volt a legmagasabb a bérleti díj, második negyedévében viszont Prágában jelentős növekedés figyelhető meg mivel 4,50 euró/m²/hó-ról megnőtt 5,30 euró/m²/hó-ra.

A magánfogyasztást a felgyorsult kereslet és a megtakarításokkal kapcsolatos normalizálás fogja megnövelni. A korlátozások fokozott feloldása hozzásegített a magánfogyasztás fellendüléséhez. Ennek eredményeképpen a kiskereskedelmi forgalom 5,4% -kal javult a második negyedévében, míg a fogyasztói bizalmi index a járvány előtti szintre javult 2021 júniusában-írja az EUROSTAT. A minimálbéreket 2020 -ban 8% -kal, 2021 -ben 4% -kal emelik, így a bérek növekedése továbbra is magas marad. Június elejétől enyhén újra indultak a turisztikai tevékenységek, a népszerű turisztikai látványosságoknál magasabb footfallt regisztráltak.

A KSH adatai szerint a teljes kiskereskedelmi forgalom (üzemanyag nélkül) 0,9%-kal javult 2021 első negyedében. Az e-kereskedelemben fellendülés volt tapasztalható a lezárási időszak alatt, ehhez az is hozzájárult, hogy az online értékesítés 2020-ban 9%-kal megugrott, 2021 első negyedében pedig 10,5%-kal. Az első negyedévi online értékesítés minden idők rekordrekordját jelenti, 30%-os növekedést mutatva éves viszonylatban. Szintén a KSH adatai szerint 2021 júniusában a kiskereskedelmi forgalom 6,2 %-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. Júniusban az élelmiszer- és élelmiszer-típusú vegyes üzletek értékesítése 7,2%-kal, a nem élelmiszer-kiskereskedelem 3,0%-kal, az üzemanyag-értékesítés pedig 8,6% -kal nőtt a magas üzemanyag-infláció ellenére. Az áruk széles körét képviselő e-kereskedelem és az internetes kiskereskedelem volumene, amely a kiskereskedelmi forgalom 8,8% -át tette ki, 19% -kal tovább bővült.

8 év csönd után ismét elérkezett egy új bevásárlóközpont átadása. 2021 szeptemberében adják át az 55.000 négyzetméteres Etele Plázát. Már átadott bevásárló központok tulajdonosai is belekezdtek teljeskörű felújításokba. Név szerint az alábbi bevásárló központok állnak felújítás alatt Euro Center, Campona Shopping Center és a Corvin Áruház. Emellett még számos kisebb retail park áll fejlesztés alatt.

A bevásárló utcák tekintetében, főleg a turisták hiánya okozta helyzet miatt a bérleti díjakban folyamatos csökkenés figyelhető meg 2020 második negyedéve óta, ami 2021 második negyedévének a végére megállt és jelenleg 120,00 euró/m²/hó. A bevásárló központok tekintetében is hasonló a helyzet, mivel ők is jelentős arányban támaszkodnak a turizmusra, ott a bérleti díjak jelenleg 85,00 euró/m²/hó értéken állnak. Legkevésbé a retail parkokat érintette a vírus, így az esetükben csak minimális csökkenés figyelhető meg, a fent említett időszakban ugyanis csak fél eurót csökkentek a bérleti díjak, jelenlegi szintjük 11,50 euró/m²/hó.

(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 2021 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 2021.06.30-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 2021.06.30-án: 100,00%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2021.06.30-án: 142,06%

XI. További információk

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljes hozam-csereügyleteket 2021 első felében (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Budapest, 2021. augusztus 30.

Simon Péter Váradi Zoltán

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.