

Raiffeisen Ingatlan Alap

Havi Jelentés

a 2017.11.01 - 2017.11.30 időszakra



Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
1054 Bp. Akadémia u. 6. | alapok.raiffeisen.hu

Alap Adatok

Az Alap indulása	2002.10.14.
Alapkezelő	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
Al-alapkezelő	-
Letétkezelő	Raiffeisen Bank Zrt.
Könyvvizsgáló	KPMG Hungária Kft.
Vezető Forgalmazó	Raiffeisen Bank Zrt.
Az Alap típusa	közvetlen ingatlan alap
Referencia Index	-

Stratégia

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 díjbevételek biztosító) ingatlanokat tart. Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig elsősorban likvid eszközökben tartja. A Raiffeisen Ingatlan Alap „A” sorozata magyar forintban vásárolható meg, és az Alapban felmerülő devizakockázatot, az „A” sorozatra allokált euró-magyar forint (EUR-HUF) deviza határidős ügyletekkel minimalizálja. A Raiffeisen Ingatlan Alap „B” és „C” sorozata szintén forintban van denominálva, de a devizakockázatot egyik esetében sincs mérsékelve. A Raiffeisen Ingatlan Alap „D” sorozata euróban, míg az „U” sorozata amerikai dollárban vásárolható.

Egy jegyre jutó nettó eszközérték (árfolyam)

"A" sorozat	"B" sorozat	"C" sorozat	"D" sorozat	"U" sorozat
1,944863 Ft	1,896718 Ft	1,901854 Ft	1,106022 €	1,028348 \$

Nettó eszközérték

"A" sorozat	"B" sorozat	"C" sorozat	"D" sorozat	"U" sorozat
11 713 140 605 Ft	2 074 118 Ft	23 057 768 763 Ft	42 896 290 €	20 008 455 \$

Összesített nettó eszközérték 53 375 216 683 Ft

2017. évi hozam - 2016.12.31-től 2017.11.30-ig tartó időszakra vonatkozóan, nem évesített. Az "U" sorozat esetén az indulástól mért hozam került feltüntetésre (2017.09.01.-től 2017.11.30-ig), nem évesített.

"A" sorozat	"B" sorozat	"C" sorozat	"D" sorozat	"U" sorozat
7,47%	6,07%	6,38%	7,52%	2,71%

Szórás

"A" sorozat	"B" sorozat	"C" sorozat	"D" sorozat	"U" sorozat
6,67%	7,10%	7,10%	.*	.*

Szórás: A befektetési alap árfolyam-ingadozásának erősségét mutatja meg. Minél magasabb az értéke, az alap heti hozamai átlagosan annál jobban eltérhetnek az átlagos heti hozamszinttől az elmúlt három évben. Amennyiben az alap nincs három éves, vagy három éven belül befektetési politikát váltott, akkor a szórás mutató részben szimulált adatokon alapulhat.

2016. évi hozam és adott év végi nettó eszközérték

A "D" sorozat teljesítménye az indulásától került feltüntetésre (2016.11.21-2016.12.31.)

"A" sorozat	"B" sorozat	"C" sorozat	"D" sorozat	"U" sorozat
9,57%	8,27%	8,25%	2,51%	-
1 398 928 922 Ft	3 176 330 Ft	24 030 646 778 Ft	10 087 337 €	-

Kiegészítő Információk

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. tagja a Befektetési Alapkezelők és Vagyonkezelők Magyarországi Szövetségének (BAMOSZ).

A Raiffeisen Ingatlan Alap „közvetlen ingatlan alap” a BAMOSZ kategorizálása szerint, mely alapján a tőkepiaci környezettel független pozitív hozam elérésére törekszik, és kiindulópontként a kockázatmentes hozam meghaladását tekinti.

*"D" és az "U" sorozatra vonatkozóan historikusan nem áll rendelkezésre a szórás adat számításához szükséges 36 havi hozamadat.

Kockázati Profil

Alacsonyabb kockázat Magasabb kockázat



Tipikusan alacsonyabb hozam Tipikusan magasabb hozam

1 2 3 4 5 6 7

Ajánlott minimális befektetési időtáv

1hét 1hó 6hó 1év 2év 3év 5év

10%-nál nagyobb arányú eszközök

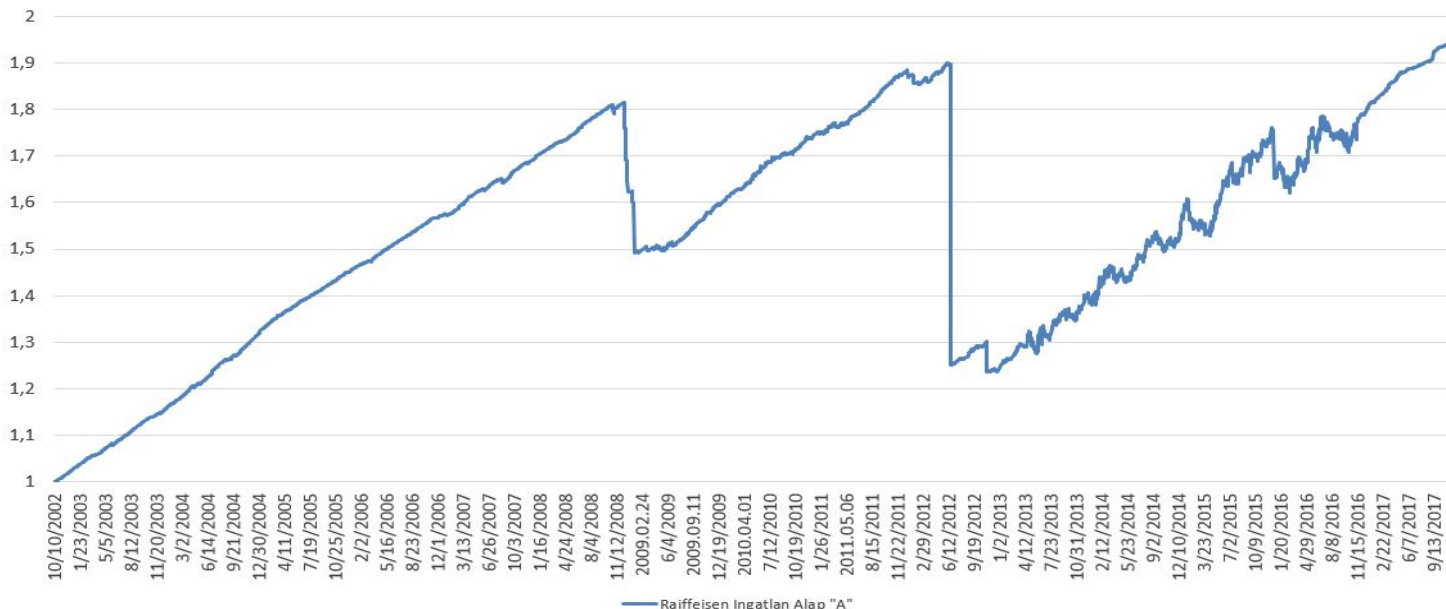
név arány (%)

Elmúlt évek hozamai

év	hozam (%)	árfolyam (Ft)	nettó eszközérték (Ft)
2015	5,11	1,651596	22 789 201 486
2014	13,69	1,571258	23 483 841 211
2013	10,58	1,382096	30 451 538 531
2012	0,21	1,249893	36 944 043 059
2011	7,99	1,886446	55 759 109 935
2010	9,39	1,746864	51 633 370 936
2009	-1,65	1,596861	47 199 611 885
2008	-4,46	1,623573	47 651 141 526
2007	7,78	1,699442	91 553 717 201

A hozam százalékos mértéke a befektető által elérhető forgalmazási költségek levonása előtti nettó hozamot mutatja be, amennyiben a teljes évben megtartotta befektetését, és az esetlegesen kifizetett hozamot visszafektette az alapba. A befektetési alap forgalmazásával (vétel, tartás, eladás) kapcsolatos költségek az alap kezelési szabályzatában és a forgalmazási helyeken megismerhetők. A múltbeli hozamok nem jelentenek garanciát az alap jövőbeli teljesítményére nézve. A közölt hozam adatok nominálisak és az adott naptári évre vonatkoznak. Az alap indulásának évében és az ideje évben a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

Az alap "A" sorozatának árfolyama**



**Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy az Alap 2012. június 18-án 0,6428 Ft hozamot fizetett, ez okozza az Alap árfolyamában ezen időszakban bekövetkezett hirtelen csökkenést. Az Alap "B" és "C" sorozatának árfolyama csupán 2016. november 15-től tér el az "A" sorozat árfolyamától, így annak grafikus megjelenítése jelenleg még nem indokolt.

Piaci események

Az Alapkezelő 2016. november 15-ével meghirdette a Raiffeisen Ingatlan Alap stratégiájának módosítását, amelynek lényege, hogy az Alap célja ismét az ingatlanportfólió hosszú távú, bérbeadással történő hasznosítása. Az új stratégia meghirdetését követően az Alapkezelő elindította az Alap „D” jelű sorozatát, amellyel már euróban is elérhető az Alap teljesítménye. Fontos, hogy az „A” jelű sorozat forintban vásárolható meg a lakossági befektetők számára, amely sorozatban a devizakockázat minimalizálva van. Az Alapkezelő 2017.09.01-vel pedig elindította az Alap „U” jelű sorozatát, ami amerikai dollárban van denominálva. Több kisebb ingatlan 2013-as értékesítését követően 2016 augusztusig újabb tranzakcióra nem került sor. Az ingatlanportfólió akkor változott ismét, mivel eladásra került egy veszprémi kereskedelmi ingatlan. 2016-ban további tranzakció nem történt, ahogyan 2017 első nyolc hónapjában sem. Szeptemberben értékesítésre került egy újabb ingatlan. Az ingatlanok összértéke november végén 146,74 millió euró volt. A hónap során a Magyar Nemzeti Bank nem változtatott az alapkamat mértékén, amelynek szintje 0,90% maradt.

Az alap összetétele az adott hónap végén, a tervezett elemek szerinti bontásban*

Bankbetét, deviza, egyéb likvid eszköz	42,11%
Ingatlan	85,58%
Hitel	27,57%
Származtatott ügylet	-0,12%

*A táblázat az Alap Tájékoztatójában és Kezelési Szabályzatában megadott eszköz kategóriák szerinti bontásban mutatja be az Alap eszközeit az adott hónap utolsó napján a nettó eszközérték arányában.

Kockázati mutatók

Nettó összesített kockázati kitettség	109,39%
	Megmutatja, hogy az alapban lévő származtatott eszközök figyelembe vételével mekkora a nettósított kockázati kitettség a nettó eszközértékhez viszonyítva.

További fontos információk

Az alap befektetési politikájáról, forgalmazási költségeiről és a befektetés lehetséges kockázatairól részletesen tájékozódjon az Alap forgalmazási helyein található kiemelt befektetői információjából, hivatalos tájékoztatójából és kezelési szabályzatából. Befektetési döntése előtt minden esetben ismerje meg a fenti dokumentumokat. Annak ellenére, hogy a jelen kiadványunk pontossága, helyessége érdekében a lehető legteljesebb körültekintéssel jártunk el az Alapkezelő nem tud garanciát vállalni az abban foglaltakért. Az Alapkezelő és annak munkatársai nem vállalnak felelősséget azért az üzleti döntésért, vagy annak valamely következményéért, melyet bármely személy a jelen kiadványban foglaltak alapján hoz.

Felhívjuk a befektetők figyelmét arra, hogy a befektetési jegy tulajdonosokra egységes szabályként érvényes, hogy a hozamot, valamint a befektetési jegyre kötött ügyleten elért árfolyamnyereséget személyi jövedelemadó terheli (15%), amennyiben a befektetési jegyek megvétele 2006. augusztus 31. után történt, illetve a törvényben megfogalmazott egyéb kivételek nem állnak fenn. Felhívjuk továbbá arra is a figyelmet, hogy a befektetőket számlavezetési és egyéb költségek, valamint befektetési jegyek forgalmazása során a vételi, eladási és átváltási jutalék is terheli. A fenti költségek mértékéről a befektetési alap tájékoztatója és a befektetési jegy forgalmazójának kondíciós listája ad pontos tájékoztatást.