

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 |

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 díjbevétel 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 devizakockázat egyik esetében sincs mérsékelve. A Raiffeisen Ingatlan Alap „D” sorozata euróban, míg az „U” sorozata amerikai dollárban vásárolható meg.

Nettó eszközérték és előző évek hozamai

Összesített nettó eszközérték: 58 271 423 843 Ft

"A" sorozat

| év | hozam (%) | árfolyam (Ft) | nettó eszközérték (Ft) |
|------|-----------|---------------|------------------------|
| 2018 | 9,99 | 2,150260 | 20 336 927 176 |
| 2017 | 8,02 | 1,954891 | 14 018 914 777 |
| 2016 | 9,57 | 1,809711 | 1 398 928 922 |

"B" sorozat

| év | hozam (%) | árfolyam (Ft) | nettó eszközérték (Ft) |
|------|-----------|---------------|------------------------|
| 2018 | 13,70 | 2,159010 | 2 035 020 |
| 2017 | 6,19 | 1,898838 | 2 076 436 |
| 2016 | 8,27 | 1,788103 | 3 176 330 |

"C" sorozat

| év | hozam (%) | árfolyam (Ft) | nettó eszközérték (Ft) |
|------|-----------|---------------|------------------------|
| 2018 | 13,72 | 2,166858 | 7 410 507 656 |
| 2017 | 6,58 | 1,905465 | 4 910 107 634 |
| 2016 | 8,25 | 1,787788 | 24 030 646 778 |

"D" sorozat, 2016-os időszak 11.21-12.31-ig

| év | hozam (%) | árfolyam (€) | nettó eszközérték (€) |
|------|-----------|--------------|-----------------------|
| 2018 | 9,61 | 1,218488 | 65 712 346 |
| 2017 | 8,07 | 1,111631 | 46 454 211 |
| 2016 | 2,9 | 1,028657 | 10 087 337 |

"U" sorozat, 2017-es időszak 09.01-12.31-ig

| év | hozam (%) | árfolyam (\$) | nettó eszközérték (\$) |
|------|-----------|---------------|------------------------|
| 2018 | 11,56 | 1,154337 | 33 482 228 |
| 2017 | 3,48 | 1,03475 | 23 977 734 |

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 környezettől független pozitív hozam elérésére törekszik, és kiindulópontként a kockázatmentes hozam meghaladását tekinti.

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

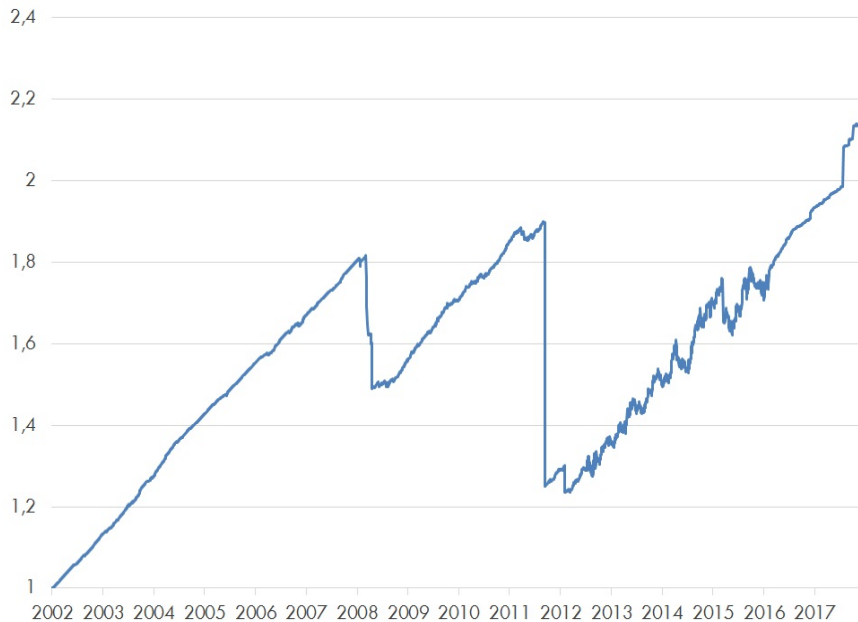
név arány (%)

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 |

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 hozamadatok nominálisak és az adott naptári évre vonatkoznak. Az alap indulásának évében és az ideai évben a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak, emiatt azok nem évesített hozamok. A 2016-os évet megelőzően az egyes sorozatok teljesítménye megegyezett.

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 2016. november 15-től tér el az "A" sorozat árfolyamától.

Piaci események

A Raiffeisen Ingatlan Alap új stratégiája és befektetési politikája 2016. november 15-én került meghirdetésre. A stratégia lényege, hogy az Alap célja újra az ingatlanportfólió optimalizálása, és az optimalizált portfólió hosszú távú, bérbeadással történő hasznosítása. Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében 2016-ban egy, 2017-ben további két kisebb ingatlan értékesítésére került sor, és megállapodás született egy harmadik ingatlan értékesítéséről is, aminek pénzügyi teljesítése áthúzódott 2018 januárjára. Ezt követően huzamosabb ideig nem került sor újabb ingatlan tranzakcióra, júliusban viszont több kisebb ingatlan (korábbi Raiffeisen Bank fiókok) értékesítése is lezárásra került összesen 800.000 euró értékben. Mindeközben az Alap vagyona jelentősen nőtt. Február végén az Alapkezelő vezérigazgatói utasítás formájában 3%-os eladási (beszállási) jutalékról döntött, élve a kezelési szabályzat 44.2 pontja által biztosítottakkal. Az extra díj teljes egészében az alapot illeti, és 2018. március 1. és augusztus 31. között volt hatályos. 2018. augusztusában az Alapkezelő a díjjal terhelt időszak 3 hónappal - november végéig - történő meghosszabbításáról döntött. Az intézkedést követően az Alapba történt tőkebeáramlás jelentősen lelassult. Az ingatlanok összértéke 2018. szeptember végén 156,3 millió euró, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 86,4% volt. Az összesített ingatlan érték szeptemberben kis mértékben emelkedett az esedékes átértékelések eredményeképp, tranzakció lezárására viszont nem került sor (az Alap továbbra is elsősorban az eladói oldalon van jelen). Az új stratégia meghirdetését követően az Alapkezelő elindította az Alap „D” jelű, majd később az „U” jelű sorozatát, amellyel a forint sorozatokon felül már euróban, illetve USA dollárban is elérhető az Alap teljesítménye. A deviza kockázat kezelését illetően az egyes sorozatok eltérnek egymástól. A hónap során a Magyar Nemzeti Bank nem változtatott az alapkamat mértékén, amelynek szintje 0,90% maradt. Ez még mindig jelentősen meghaladja az átmenetileg emelkedő pályára állt, de az elmúlt hónapban újra csökkenő bankközi és rövid futamidejű állampapír kamatokat. A hónap során a forint erősödött az euróval és a dollárral szemben.

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

| | |
|--|--------|
| Bankbetét, deviza, egyéb likvid eszköz | 19,14% |
| Ingatlan | 86,72% |
| Hitel | -5,56% |
| Származtatott ügylet | -0,30% |

Kockázati mutatók

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Szórás "A" sorozat | 5,96% |
| Szórás "B" sorozat | 6,82% |
| Szórás "C" sorozat | 6,82% |
| Nettó összesített kockázati kitétség | 115,89% |

*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 értelmezése

| | |
|--------------------------------------|--|
| Szórás | A befektetési alap árfolyam ingadozásának erősségét mutatja meg. Minél magasabb az értéke, az alap hozamai átlagosan annál jobban eltérhetnek az átlagos hozamszinttől az elmúlt három évben. A "D" és az "U" sorozatra vonatkozóan historikusan nem áll rendelkezésre a szórás adat számításához szükséges 36 havi hozamadat. |
| Nettó összesített kockázati kitétség | Megmutatja, hogy az alapon lévő származtatott eszközök figyelembe vételével mekkora a nettósított kockázati kitétség 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.