

## ***A koronavírus teremtette helyzet hatása a Raiffeisen Ingatlan Alapra***

A Kínából indult és időközben világjárvánnyá terebélyesedő koronavírus jelentős felfordulást okozott a világban. Az egészségügyi hatások mellett a járvány régen nem látott esést, majd árfolyam ingadozást okozott a tőzsdéken és a kormányok által bejelentett korlátozások nyomán a vírus a gazdasági élet egyre nagyobb területére terjeszti ki kedvezőtlen hatását.

A tőzsdéken tapasztalt jelentős ingadozások nincsenek közvetlen hatással a Raiffeisen Ingatlan Alapra, hiszen a portfólió elemeket nem a tőkepiacok árazzák, azonban **a tovagyrűző gazdasági hatások alól az Ingatlan Alap sem tudja függetleníteni magát**. A jelenlegi korlátozásoknak köszönhetően alacsonyabb az üzletek, bevásárlóközpontok látogatottsága és a megbetegedések számának hazai alakulását látva az is reális forgatókönyv, hogy a kormány tovább szigorítja a kereskedelmi egységek nyitva tartását. Mindezek átmenetileg nehéz helyzetbe hoznak, hozhatnak kereskedőket, üzlettulajdonosokat, az Ingatlan Alap ingatlanainak egyes bérlőit.

A Raiffeisen Ingatlan Alap portfóliója 2017-től kezdve jelentős átalakításon ment keresztül, a gyenge, bérlő nélküli, vagy kockázatos bérlői állománnyal rendelkező ingatlanok kikerültek a portfólióból. Ennek köszönhetően alakult ki az ingatlan portfólió jelenlegi összetétele, amelyben **az ingatlan portfólió 54%-át irodaházak alkotják**, amelyeket a jelenlegi helyzetben ellenállóbbnak érzünk a mintegy 30%-ot kitevő kereskedelmi ingatlanoknál. A fennmaradó rész ipari és logisztikai ingatlanokból tevődik össze. A portfólió legnagyobb eleme az állami vasúttársaság (MÁV) által bérelt irodaház, a kereskedelmi portfóliórészben pedig a jelen helyzetben is előreláthatóan nyitva maradó és működő bankfiókok is megtalálhatóak a plázák mellett. Összességében tehát a Raiffeisen Ingatlan Alap továbbra is **nagy ingatlan kitétséget, az ingatlan portfólión keresztül széles diverzifikációt, továbbá alapvetően stabil bérlői állományának köszönhetően folyamatos bérleti díjbevétele nyújt befektetőinek**.

Mindazonáltal a közelmúlt eseményei szükségessé tették a portfólióban található ingatlanok újraértékelését, amelynek eredményeként az ingatlanok értékelését végző független értékbecslők **2020. március 20.-ai fordulónappal**, a portfólióelemeket különböző mértékben **leértékelték**. Összességében ez **az alap ingatlanvagyonának 4,87%-os csökkenését eredményezte**.

A rendkívüli átértékelés tekintetében az alapkezelőnek nincs mérlegelési jogköre, azt érvényesítenie kell a nettó eszközérték és az árfolyam számításában. Fontos kiemelni, hogy **a leértékelés a bérlők gazdasági kilátásainak borúsabbá válása miatt volt szükségszerű**. A jelenlegi bérlői állomány csekély részét alkotják olyan kisebb cégek, akik átmenetileg nehéz helyzetbe kerülhetnek, velük folyamatos a kapcsolattartás és az Alapkezelő kész számukra segítséget nyújtani.

Az elmúlt két hétben az alap vagyona néhány befektető nagyobb volumenű visszaváltása miatt is csökkent, így lehetővé vált, hogy - az MNB 2019. májusi, az ingatlanalapok forgalmazására vonatkozó ajánlása által támasztott kereteken belül - a meglévő befektetési jegy sorozatokba a meghatározott maximális befektetési jegy darabszám<sup>1</sup> eléréséig új megtakarítások érkezzenek. Ennek elősegítése érdekében a **Raiffeisen Alapkezelő Zrt. vezérigazgatójának határozata alapján a befektetési jegyek vásárlását terhelő 10%-os jutalék 2020. március 23-án eltörlésre került**, így az Ingatlan Alaphoz a forgalmazó Raiffeisen Bank Zrt. aktuális kondíciós listájában szereplő belépési díj mellett van lehetőség csatlakozni.

A vírus megjelenése és terjedése nyomán kibontakozó piaci reakciók rekordsebességűek, illetve nagyon markánsak voltak. Várakozásaink szerint a piacok, valamint a piaci szereplők minden pozitív hírre ugyanolyan gyorsan és markánsan fognak reagálni, mint a betegség terjedéséről szólóakra.

**A Raiffeisen Ingatlan Alap helyzetét továbbra is stabilnak ítéljük, az alap megfelelő mértékű likviditással rendelkezik.** A Raiffeisen Ingatlan Alap a jelenlegi helyzetben is kiváló diverzifikációs potenciált ad befektetőink portfóliójának, magas ingatlan kitettsége révén a hazai ingatlan alapok mezőnyében az egyik legattraktívabb hozampotenciállal rendelkezik, amely a vírus teremtette szorítás enyhülését követően várhatóan az eddigieknél is versenyképesebb lesz a hazai befektetési termékek piacán.

Budapest, 2020. március 25.

<sup>1</sup> A Raiffeisen Ingatlan Alap „A”, „B”, „C”, „D” és „U” sorozataira megállapított forgalmazási maximumok megtalálhatók a Raiffeisen Alapkezelő 2020. március 9-i közzétételében (<https://alapok.raiffeisen.hu/aktualis/kozvetitelek/-/content/SikzsQ2d9hg0/tajekoztatas-a-raiffeisen-ingatlan-alap-a-b-c-d-es-u-sorozatar-a-megallapított-forgalmazasi-maximum-darabszamokrol>)

Jelen tájékoztatás nem teljes körű, amennyiben Alapunk felkeltette érdeklődését, bővebb információért látogasson el honlapunkra az [alapok.raiffeisen.hu](http://alapok.raiffeisen.hu) címen, hívja a Raiffeisen Direktet a +36 80 488 588-as telefonszámon, vagy keresse fel a legközelebbi Raiffeisen bankfiókot és kérje a tanácsadók segítségét.

Jelen dokumentum kizárólag tájékoztatási célt szolgál és nem minősül befektetési ajánlásnak, befektetési vagy adójogi tanácsadásnak, befektetési, vagy pénzügyi elemzésnek, a befektetési alapra vonatkozóan tett vételi vagy eladási ajánlatnak.

Kérjük, hogy befektetési döntés meghozatala előtt részletesen tájékozódjon a befektetési alap befektetési politikájáról, a befektetés lehetséges kockázatairól, illetve a forgalmazási és egyéb költségekről, az alap aktuális Kiemelt Befektetői Információjából, hivatalos Tájékoztatójából és Kezelési Szabályzatából. A dokumentumok elérhetőek az Alapkezelő honlapján ([alapok.raiffeisen.hu](http://alapok.raiffeisen.hu)) és az alap forgalmazási helyein. Az alaphoz kapcsolódó forgalmazási költségekről a Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat mellett a forgalmazó mindenkor aktuális kondíciós listájából is tájékozódhat.

Az alapok múltbéli teljesítménye nem jelent garanciát a jövőbeni eredményekre, nem jelzi megbízhatóan az alapok jövőbeni teljesítményét. A befektetés hozama és eredeti értéke emelkedhet vagy csökkenhet, mely az eredetileg befektetett összeg elvesztését eredményezheti. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. semmilyen formában nem vállal felelősséget, a jelen tájékoztatásban szereplő információk felhasználásából eredő vagyoni és nem vagyoni kárért, ezen információk alapján meghozott döntésekért.

Jelen tájékoztatás a Kbtv 137.§. szerinti kereskedelmi kommunikációnak minősül, Az alapok kezelője a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. (tev. eng. sz.: H-EN-III-187/2015.), elsődleges forgalmazója a Raiffeisen Bank Zrt. (tev. eng. sz.: 22/1992., a Budapesti Értéktőzsde tagja).