

***Raiffeisen Ingatlan Alap
Féléves jelentés 2014.***

Az Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása

	Árfolyam változás***	Árfolyam**	Nettó eszközérték**
2014. június 30.	6,49%	1,471840 Ft	30 847 990 785 Ft
2013. december 31.	10,58%	1,382096 Ft	30 451 538 531 Ft
2012. december 28.*	0,21%	1,249893 Ft	36 944 043 059 Ft
2011. december 30.	7,99%	1,886446 Ft	55 759 109 935 Ft
2010. december 31.	9,39%	1,746864 Ft	51 633 370 936 Ft
2009. december 31.	-1,65%	1,596861 Ft	47 199 611 885 Ft
2008. december 31.	-4,46%	1,623573 Ft	47 651 141 256 Ft
2007. december 31.	7,78%	1,699442 Ft	91 553 717 201 Ft
2006. december 29.	8,24%	1,576713 Ft	122 530 792 867 Ft
2005. december 30.	10,45%	1,456706 Ft	91 949 464 026 Ft
2004. december 31.	13,75%	1,318926 Ft	26 121 231 021 Ft
2003. december 31.	12,65%	1,159508 Ft	17 972 255 406 Ft

* Az Alap 2012. június 21-én hozamot fizetett, a kifizetett hozam mértéke befektetési jegyenként 0,6428 forint. A táblázatban szereplő 2012. évi hozamadat a kifizetett hozammal korrigált teljesítmény.

** az időszak utolsó munkanapjára közzétett hivatalos árfolyam és nettó eszközérték

*** az Alap árfolyamváltozása az adott naptári évre vonatkoztatva

A fenti hozamok nem jelentenek garanciát a jövőre nézve és nincsenek összefüggésben az alapok jövőbeni hozamaival. A közölt hozam adatok nominálisak és az adott naptári évre vonatkoznak. Az alap indulásának évében a hozamok egy évnél rövidebb időre vonatkoznak.

II. Vagyonkimutatás

**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE
2014.01.02.**

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Ingatlanok				47 559 667 311	156,30
Atruházható értékpapírok				608 945 828	2,00
RELA	EUR	HU0000708508	1 949 550	608 945 828	2,00
Banki egyenlegek				749 301 370	2,46
Folyószámla - EUR	EUR			184 588 024	0,61
Folyószámla - HUF	HUF			564 713 346	1,86
Egyéb eszközök				2 429 704 918	7,99
Egyéb követelések	HUF			2 429 704 918	7,99
Kötelezettségek				-20 920 103 071	-68,75
Egyéb kötelezettségek	HUF			-3 303 092 643	-10,86
Hitel - EUR	EUR			-17 526 108 875	-57,60
Hitel kamat - EUR	EUR			-90 901 553	-0,30
Nettó eszközérték				30 427 516 356 HUF	
Unitok száma				22 032 868 373	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,381006 HUF	

BEFECTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE

2014.07.01.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				1 260 196 499	4,06
RELA	EUR	HU0000708508	3 850 983	1 260 196 499	4,06
Ingtalanok				47 775 804 390	153,98
Banki egyenlegek				231 325 206	0,75
Folyósámla - EUR				118 317 236	0,38
Folyósámla - HUF				113 007 970	0,36
Egyéb eszközök				1 552 485 200	5,00
Egyéb követelések				1 552 485 200	5,00
Összes eszköz				50 819 811 295	163,79
Kötelezettségek				-19 792 404 435	-63,79
Egyéb kötelezettség				-1 792 333 075	-5,78
Hitel - EUR				-17 905 556 649	-57,71
Hitel kamat - EUR				-94 514 711	-0,30
Nettó eszközérték				31 027 406 860 HUF	
Unitok száma				20 958 797 225	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,480400 HUF	

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

Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2014.01.02-án	22 032 868 373
2014. évben eladott befektetési jegyek	0
2014. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 074 071 148
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2014.07.01-én	20 958 797 225
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2014.07.01-én	31 027 406 860
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2014.07.01-én	1,480400

IV. A befektetési alap összetétele

2014.07.01.

Nagyságrend: Ft

Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				0	0,00
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				1 260 196 499	4,06
RELA	EUR	HU0000708508	3850983	1 260 196 499	4,06
Nettó eszközérték				31 027 406 860	100,00

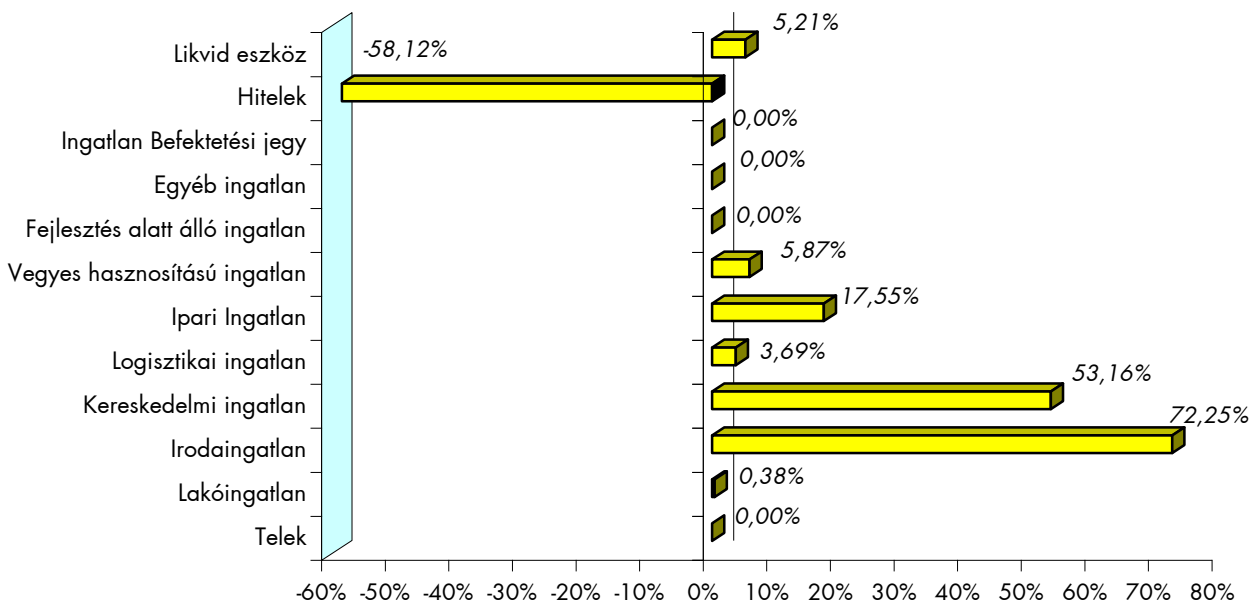
2014. első félévében és az időszak végén az Alapkezelő az Alap vagyonát túlnyomó részt ingatlanban, illetve látra szóló és lekötött bankbetétben tartotta. Az időszak során sor került az egyéb átruházható értékpapírok körébe sorolt Raiffeisen Euró Likviditási Alap (RELA) befektetési jegyeibe történő befektetésre is.

Az Alap 2013. április 02-i hatállyal nyílt végű, határozatlan futamidejű alappá alakult, mivel az ingatlan portfólió értékesítésére a zárt végű működés végéig (2013. április 02.) nem nyílt lehetőség. Az Alap nyílt végűvé történő átalakulása lehetőséget biztosított viszont az Alapkezelő számára, hogy tovább működtesse az Alapot kedvezőbb értékesítési feltételek kialakulásáig. Az Alap átalakulást követő stratégiájának célja az ingatlanportfólió fokozatos, menedzselt leépítése.

Az Alapkezelő az időszak során több ingatlan esetében is tárgyalásokat folytatott azok értékesítéséről, ezek közül azonban egyik lezárására sem került sor a félév folyamán.

V. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2014.06.30.):



Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:

Hitel 1. (a Szinvapark megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2014.10.31.

A kölcsön aktuális összege: 1.761.879.200,-Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 2. (a Rózsakert Bevásárlóközpont megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2014.10.31.

A kölcsön aktuális összege: 1.181.103.018,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 3. (az OBI Szolnok ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2014.10.31.

A kölcsön aktuális összege: 417.930.774,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 4. (a Westpoint ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.02.01.

A kölcsön lejáratára: 2014.12.31.

A kölcsön aktuális összege: 45.852.664,-Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 5. (a Jost ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2014.10.31.

A kölcsön aktuális összege: 621.487.999,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 6. (a Dévai Center ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.06.27.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: 174.986.374,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 7. (a BAT ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2014.10.31.

A kölcsön aktuális összege: 529.762.955,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 8. (az MBC ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2014.10.31.

A kölcsön aktuális összege: 764.953.665,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 9. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2014.10.31.

A kölcsön aktuális összege: 2.481.520.000,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 10. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2014.10.31.

A kölcsön aktuális összege: 9.926.080.000,- Ft

A kölcsön kamata: változó

VIII. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel 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. 11-15.	4568/165	Irodaingatlan	5 007	5007	2005	2006	Hosszú táv
DANA I.	9027 Győr, Kardán u. 6.	5475/70	Ipari ingatlan	15 135	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	9 972	9972	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	Hosszú táv
HONDA	2040 Budaörs, Törökbalinti út. 23.	4111/14	Vegyes hasznosítású ingatlan	834	834	2004	2004	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger u. 1.	1948/7	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	26295	2007	2009	Hosszú táv
MBC	1012 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 141	5141	2000	2002	Hosszú táv
NISSAN	1095 Budapest, Máriássy u. 5.	38025/9/A/1, 38025/9/A/2, 38025/9/A/3	Vegyes hasznosítású ingatlan	4 144	4144	2000	2000	Hosszú táv
OBI	5000 Szolnok, Felső Szandai rét 2.	19605/12	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10196	2004	2005	Hosszú táv
OPEL OSTER	8200 Veszprém, Almádi út 21.	4277/1	Vegyes hasznosítású ingatlan	2 171	2171	1994	1996	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 DOMBÓVÁR	7200 Dombóvár Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4, 90/5/A/1	Kereskedelmi ingatlan	220	220	2005	2005	Hosszú táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai út. 22.	22562/32/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	Hosszú táv
RB SZENTES	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.	5262/4/A/1, 5262/4/A/2	Kereskedelmi ingatlan	268	268	2001	2001	Hosszú táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Hosszú táv
RB CELLDÖMÖLK	9500 Celldömölk, Koptik Odó u. 1/A	546/B/3	Kereskedelmi ingatlan	184	184	2006	2006	Hosszú táv
RB BGYARMAT	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17. fszt.	1585/A/3	Kereskedelmi ingatlan	251	251	2004	2004	Hosszú táv
RB DEBRECEN	4200 Debrecen, II. ker. Bem tér 14.	21070/A/37, 21070/A/72	Kereskedelmi ingatlan	671	671	2007	2007	Hosszú táv
RB GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás király u. 2. fszt.	2057/A/1	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RB LÖRINC	1181 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB KÖBÁNYA	1102 Budapest, Kőrösi Csoma út. 6./A fszt.	39031/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	231	231	2006	2006	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kölcsy 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	7 447	7447	1997	1998	Hosszú táv
SPAR SZOLNOK	5000 Szolnok, Széchenyi krt. 2.	8902/1	Kereskedelmi ingatlan	1 500	1500	1999	1999	Hosszú táv
SZINVAPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125, 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	19 051	19051	2000	2001	Hosszú táv
TERRAPARK	2040 Budaörs, Puskás Tivadar u.	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	Irodaingatlan	7 165	7165	1997	1997	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Budapest, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 475	3475	1998	1999	Hosszú táv

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2014. január 02. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		119 446 893	0	0	119 446 893
Irodaingatlan		22 273 297 471	0	0	22 273 297 471
Kereskedelmi ingatlan		5 677 453 638	10 957 760 460	0	16 635 214 098
Logisztikai ingatlan		0	1 158 542 820	0	1 158 542 820
Ipari Ingatlan		0	5 538 559 140	0	5 538 559 140
Vegyes hasznosítású ingatlan		1 628 254 439	206 352 450	0	1 834 606 889
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		29 698 452 441	17 861 214 870	0	47 559 667 311

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2014. július 01. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Funkcionális kategória				
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	124 789 437	0	0	124 789 437
Irodaingatlan	22 691 329 070	0	0	22 691 329 070
Kereskedelmi ingatlan	5 813 208 132	10 265 117 671	0	16 078 325 803
Logisztikai ingatlan	0	1 205 088 150	0	1 205 088 150
Ipari Ingatlan	0	5 767 672 860	0	5 767 672 860
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 693 017 020	215 582 050	0	1 908 599 070
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	30 322 343 659	17 453 460 731	0	47 775 804 390

Adatok: 2014. július 01. illetve 2014. I. félév.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2014. I. félév	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2014. I. félév	Fajlagos bérleti díjbevétel 2014. I. félév	Fajlagos ingatlan értékek 2014. I. félév	Piaci érték változása
Funkcionális kategória							
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	1 351 850	USD	n.a.	1,08%	n.a.	n.a.	0,79%
Irodaingatlan	945 642 396	HUF	77%	4,17%	16 574	384 455	1,65%
Kereskedelmi ingatlan	727 053 321	HUF	93%	4,52%	16 735	370 076	2,85%
Logisztikai ingatlan	64 715 080	HUF	100%	5,37%	8 395	156 322	4,02%
Ipari Ingatlan	317 626 789	EUR	100%	5,51%	8 072	146 585	4,14%
Vegyes hasznosítású ingatlan	63 074 150	HUF, EUR	57%	3,30%	6 214	188 039	3,91%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	0,00%
Összesen	2 119 463 585						0,31%

	2010	2011	2012	2013	2014.06.30
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	109,77%	99,71%	128,80%	156,30%	153,98%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	5,50 év	4,10 év	4,71 év	4,75 év	4,11 év
Bérlők, vevők száma	250	244	237	270	250
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	2,42	2,49	2,46	1,33	1,51
Tőkeáttétel*	34,32%	42,37%	49,28%	57,90%	58,01%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

IX. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

2014 első félévében a Társaság tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében jelentős változás nem következett be, új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított. A Társaság igazgatóságának összetételében azonban történt változás, 2014.03.05-i hatállyal Horváth Krisztina már nem tagja az igazgatóságnak. A fenti dátummal a központi ügyintézési hely címe is megváltozott, az új cím 1158 Budapest, Késmárc utca 11-13 lett.

A 2014 első félévében az Alapkezelő új alapot nem indított. A Társaság június 30-án huszonegy befektetési alapot kezelt. A félév végére az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya nem változott jelentősen, a 2013. év végi 204,98 milliárd forintos állomány fél év

leforgása alatt megközelítőleg 200 milliárdra forintra csökkent. A nyilvános befektetési alapok piacán az Alapkezelő piaci részesedése a BAMOSZ adatai alapján 3,96%-ra csökkent, a 2013. év végi 4,59%-ról.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. A 2014-es év első felének tőkepiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

A hazai pénz- és állampapírpiacra (is) jelentős befolyással volt az idén továbbra is fennálló globális „laza” monetáris kondíciós környezet, amelyet az amerikai jegybanknak számító FED, az Európai Központi Bank és a japán Bank of Japan is biztosított a tőkepiacok számára. Hazánk állampapírpiacát már 2013-ban is segítette a likviditásbőség, hiszen a Magyar Állam által kibocsátott papírok elvárt hozamai folyamatosan csökkentek tavaly, amely trend nem változott az idei év első felében sem. Idén a FED a likviditásbőséget okozó QE3 program keretösszegét az előzetes tervek alapján fokozatosan csökkentette. Az előzetes ütemterv szerint az év második felében ez a monetáris stimulus várhatóan meg fog szűnni.

A hazai események közül fontos kiemelni, hogy a Magyar Nemzeti Bank az idei első felében is folytatta azt a jegybanki politikát - hasonlóan a nemzetközi trendekhez - amivel lazábbá tette a hazai monetáris feltételeket. Fontos kiemelni, hogy a monetáris tanács a kamatdöntő üléseken minden hónapban az alapkamat csökkentése mellett tette le a voksát. Az irányadó ráta mértéke június végére 2,30%-ra apadt, amit júliusban még tovább faragtak. A hazai jegybank ezen felül még további eszközöket is bevetett, hiszen áprilisban bemutatta új programját, melynek lényege, hogy az MNB az egyik legfontosabb monetáris eszközt átalakította. A jegybank 2014. augusztus 1-től kezdődően a kététes kötvénye helyett betétet kínál, és a betétet ettől az időponttól kezdve csak a hazai székhellyel rendelkező pénzintézetek használhatják, míg a külföldivel rendelkezők nem. Az MNB vezetése azt várta ettől, hogy a változás miatt a piac a felesleges likviditásának helyéül majd a magyar állampapírokat fogja választani, hiszen azok továbbra is likvidek maradnak (míg a betét nem az). A növekvő kereslettel az ország külső sérülékenységét kívánják csökkenteni (azaz növelni a forint forrást, míg a devizát csökkenteni). Az MNB ráadásul kamatcsere ügyletekkel (swap) is segíti az átterelést, hogy a leendő befektetőnek a hosszabb állampapíroknál keletkező kamatkockázatát mérsékelje. Azóta kiderült, hogy a program jelentős hatással bír a hazai állampapír piacra, hiszen a bevezetés óta a rövid futamidejű papíroknak jelentősen az alapkamat alá süllyedt az elvárt hozama, a piacon és az aukciókon egyaránt.

A költségvetési hiány alakulása az év első hat hónapjában hasonló folyamat szerint zajlott, mint az előző év hasonló időszakában. A kormányzat a költségvetési hiány bruttó hazai össztermék 3% alatti tartása melletti elkötelezettségét folyamatosan hangsúlyozta. Az Államadósság Kezelő Központ tájékoztatása alapján a célok között szerepel az adósság szerkezetének átalakítása is, ami elsődlegesen a devizaadósság arány csökkentésére, illetve a hazai finanszírozási arány növelésére irányul. A célt segíti a fent már említett új MNB program, továbbá a kifejezetten a lakosságnak szóló, és általában a piac felett árazott állampapírok kibocsátása is.

A hazai állampapír piac teljesítményét leíró MAX állampapír indexnek a félév alatt elért 8%-os emelkedése jól mutatja az idei év első felének kötvénypiaci erősségét. Az éven belüli papírok átlagos teljesítményét mutató RMAX index is relatíve jól szerepelt, hiszen közel 2%-os erősödést tudott felmutatni az év első hat hónapja során.

A hazai fizetőeszköz eközben több mint 4%-kal gyengült az euróhoz, és több mint 5%-kal a dollárhoz képest.

	Időszaki változás			Értéke a negyedév végén	
	MAX	MAXC	RMAX	EUR HUF	Alapkamat
2014. március 31. (Q1)	1,56%	1,33%	0,88%	307,06	2,60%
2014. június 30. (Q2)	6,34%	5,38%	1,03%	310,19	2,30%
2014. első félévi változás	8,00%	6,78%	1,93%		

forrás: MNB, Bloomberg, ÁKK

A nemzetközi kötvénypiac

A nemzetközi kötvénypiacok tekintetében is elsődleges hatótényezők voltak azok a hírek, melyek az amerikai központi banknak számító FED quantitative easing 3 (QE3) programjáról szóltak. Ismeretes, hogy 2013-ban a FED 85 milliárdos havi állampapír vásárlásaival jelentős likviditásbőséget biztosított a pénz- és kötvénypiacok számára, melynek hatásai a tavalyi évben meg is jelentek világszerte. A QE3 2012. szeptember 13-án indult el, és a szűkítésére vonatkozó utalásokról szóló tudósítások először 2013 májusában jelentek meg, azonban a tényleges szigorításra először csak idén januárban került sor. Az idei év első felében folyamatos volt a program szűkítése, azonban a vásárolt állam- és jelzálogpapírok keretösszegének csökkentése híre, illetve ténye sem azt a reakciót váltotta ki a kötvénypiacokból, amire az elemzők korábban számítottak. A nemzetközi kötvénypiacon, beleértve a fejlett és a fejlődő piacokat egyaránt, töretlen volt az erősödés 2014. június végéig.

Az USA és az EU kötvénypiacain is megfigyelhető volt az első félévben, hogy egyre kisebbé vált a hosszabb futamidejű papírok elvárthozam előnye, azaz egyre kisebb lett a különbség a rövid és a hosszabb futamidőre kapott hozamok között. Az elemzők azzal magyarázták a QE3 keretösszegének csökkentése melletti további kötvénypiaci erősödést, hogy a befektetők a fokozatosan kivezetett amerikai stimulus helyére az Európai Központi Bank hasonló programját várják, mivel az EKB elnökének nyilatkozataiban folyamatosan arra tett utalást, hogy készen állnak az amerikai eszközvásárlásokhoz hasonló program elindítására. Az EKB ugyan bevezetett likviditásösztönző lépéseket (pl.: kamatsökkentés, célzott hitelprogramok a bankok számára a piacinál alacsonyabb kamatokkal), de közvetlen eszközvásárlásokra az első félévben nem került sor.

A transzatlanti térség államainak a 10 éves futamidejű kötvényeit vizsgálva megállapítható, hogy a portugál és a spanyol 10 éves futamidejű állampapírok hozamesése volt a legmeredekebb 2014-ben. A portugál 10 éves papír elvárt hozama azért is érdekes, hiszen az USA 10 éves kötvényének a hozama alig volt alacsonyabb június végén (2,7% körül mozgott a portugálé, míg az amerikaié 2,5%), pedig a két állam közötti kockázati megítélésben jelentős különbség van, sőt néhány évvel ezelőtt még Európa perifériáján elhelyezkedő tagállamok pénzügyi gondjairól volt hangos a finanszírozási piac. Sőt, a második legnagyobb portugál bank (Espirito Santo) idei csődhelyzete is megmutatta, hogy nem teljesen egészséges még az a piac.

A likviditásbőség globálisan nem csak a FED, vagy az EKB részéről érkezett, hanem a Japán jegybank is hasonló eszközöket használ már 2013 februárja óta azért, hogy az ázsiai ország gazdaságában inflációt gerjesszen, és érdemi növekedést tudjanak elérni a GDP-ben.

A hazai ingatlanpiac

BUDAPESTI IRODAPIAC

Két új irodaházat adtak át 2014 első felében, ezzel az új ingatlan állomány meghaladta a teljes 2013 éves szintet. További projektek várhatóak a második fél évben, amelyek az éves új állományt 60 000 négyzetméter feletti szintre emelik.

A második negyedéves bérbeadási volumet szerződésösszabbitsások emelték rekord szintre. Összesen 191 700 négyzetmétert adtak bérbé, amelyből 52% hosszabbítás volt.

Az átlagos bérbeadási szint a megszokottól magasabb szinten, 1 000 négyzetméter felett volt.

Aktív volt az állami szektor jelenléte a keresleti oldalon, a bérbeadás 29%-ért feleltek.

Az üresedési ráta tovább csökkent, a negyedév végére 17,6%-on állt. A Dél-Budai alpiacon a legalacsonyabb az üres területek aránya, a teljes állomány csupán 8,6%-a vár bérlőre.

A bérleti díjak nem változtak jelentősen a negyedév során, továbbra is magas a kedvezmények és bérleti díj mentes időszakok aránya.

Prime kínálati bérleti díjak 14 – 16 euró/ m²/ hónap, A kategóriás irodaépületekben a kínálati 10,5 – 12,5 euró/m²/ hónap.

BUDAPESTI IPARI ÉS LOGISZTIKAI PIAC

Egy új ingatlan, a GE új raktára az East Gate Business parkban került átadásra az év első felében. A fejlesztők továbbra is kockázatkerülők és egy nagyobb előbérleti szerződés vagy BTS fejlesztés hiányában, spekulatív alapon nem kezdenek új projektbe.

Rekord bérbeadási volument ért el ez a piaci szektor is. Összesen 181 300 négyzetmétert adtak bérbe, amelynek több mint 50%-a szerződés hosszabbítás volt.

A kereslet jelentős része big-box típusú ingatlanokban realizálódott, itt az átlagos bérbeadott terület 5 269 négyzetméter volt.

12 700 négyzetmétert város logisztikában regisztráltunk, amelyek legnagyobb aránya bővülésekből adódott (58%). Az ilyen típusú ingatlanokban az átlagos bérbe adott raktárterület 1 407 négyzetméter volt.

Az üresedési ráta 2,5 százalékponttal csökkent a fél év során, a teljes állomány 19%-a vár bérlőre.

A bérleti díjak nem változtak jelentősen, big box, kínálati díjak 3,25 - 3,80 euró/m²/hónap városi logisztika kínálati bérleti díjai 4,0 és 5,0 euró közötti szinten mozognak.

MAGYARORSZÁGI KISKERESKEDELMI PIAC

Nem adtak át új fejlesztést a kiskereskedelmi piacon a fél év során. Az alacsony fejlesztési aktivitás erősen kihat a kiskereskedelmi ingatlanpiacra, csupán néhány fejlesztés van előkészületben Budapesten.

A modern kiskereskedelmi állomány 2,1 millió négyzetmétert tesz ki, amelyből 1,1 millió négyzetméter bevásárlóközpont, és 680 000 négyzetméter strip mall.

Kiskereskedelmi forgalom az év első öt hónapjában meghaladta a 2013-as azonos időszakra regisztrált teljesítményét.

Az előző két évre jellemző aktivitás a keresleti oldal részéről 2014 első felében megtorpant és inkább a bővülések, átstrukturálások jellemezték a piacot. Felső kategóriás márkák is tovább bővültek az utóbbi időszakban.

A bérleti díjak a budapesti top bevásárlóközpontokban 50 és 70 euró/m²/hónap között mozognak, más budapesti ingatlanok esetén ez a szint alacsonyabb: 20-30 euró/m²/hónap.

BEFEKTETÉSI PIAC

Folytatódott a 2013-ban tapasztalt javuló befektetési aktivitás a hazai piacon. 170 millió euró értékben kelt el ingatlan, 15%-al több mint 2013 első felében. Domináns volt a kiskereskedelmi ingatlanok tranzakciója a piacon, a teljes volumen több mint 90%-át ilyen jellegű ügyletek tették ki. Változatos képet mutat a piac, a kisebb 1 millió eurós tranzakcióktól kezdve a 95 millióig terjed. Továbbra sincs egy egészséges kereslet 20 milliós vagy azt meghaladó ingatlanok iránt. Ugyan nőtt az aktivitás a nemzetközi befektetők részéről, az első fél évben a helyi befektetési alapok és magán befektetők voltak túlsúlyban a piacon. A hotelek, saját tulajdonba vásárolt ingatlanok és a nem tradicionális befektetési ügyletek további 120 millió euró értékben kelttek el a fél év során.

A piaci bérleti díjon bérbe adott ingatlanok esetében elérhető bruttó kezdeti hozamok kiskereskedelmi ingatlanok esetében 7,25-7,75%, irodáknál 7,5-8,0% körül mozognak, míg ipari, logisztikai ingatlanok esetében valamivel 9,0% felett állnak.

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

Az Alapkezelő az idei év első felében előkészítette a 2014. évi XVI. Törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról c. jogszabály által elvártakhoz a szükséges változtatásokat. A megfelelésről szóló nyilatkozatot az Alapkezelő megküldte a Magyar Nemzeti Bank részére. A nyilatkozattal 2014. július 22. napjától az Alapkezelő olyan alternatív befektetési alapkezelőnek (ABAK) minősül, amely kizárólag alternatív befektetési alapokat, azaz ÁÉKBV-nek nem minősülő kollektív befektetési formákat kezel. Az Alapkezelő a megfelelés érdekében a Kbtv. és az ABAK-rendelet (a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről) által megkövetelt új szabályzatokat (Javadalmazási Politika, Értékelési Politika, Átvilágítási Politika) megalkotta, a törvényi változásokat az Üzletszabályzatán is átvezette.

3. Hozamfizetés

Az Alap 2013. április 02.-án történő átalakulást követően nem fizet hozamot, a befektetéseinek elért nyereséget újra befekteti. A hozam a befektetési jegyek nettó eszközértékének emelkedésén keresztül mérhető. Az Alapkezelő folyamatos napi nettó eszközértéken történő

visszavásárlási kötelezettség vállalásával biztosítja a befektetők számára, hogy befektetési jegyeik vagy egy részük visszaváltásával tetszőleges időpontban hozzájussanak a felhalmozott hozamhoz.

Budapest, 2014. augusztus 27.

Balogh András Váradi Zoltán
az Alap képviselőjében