

Raiffeisen Ingatlan Alap Félèves jelentés 2022.

I. 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 díjbevételre biztosított) 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
2022.06.30	3,85%	2,750787	4,45%	1,190262	8,02%	3,134532	8,02%	3,145932	1,48%	1,477767	1,33%	1,140966	1,87%	1,492240	1,85%	1,247319	82 514 037 597
2021.12.31	6,57%	2,648840	6,48%	1,139535	6,63%	2,901705	6,63%	2,912251	5,11%	1,456256	5,57%	1,125937	6,02%	1,464816	5,87%	1,224706	76 935 854 772
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
2022.01.03.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				2 969 628 876	3,85
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	97 703 506	0,13
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	973 279 000	1,26
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	495 016 500	0,64
D220629	HUF	HU0000523691	300 000 000	296 220 300	0,38
USTRE 220111	USD	US912796Q698	3 400 000	1 107 409 570	1,44
Ingatlanok				60 668 692 200	78,72
Banki egyenlegek				16 092 647 843	20,88
Folyószámla - EUR				3 799 773 995	4,93
Folyószámla - HUF				12 211 869 517	15,84
Folyószámla - USD				81 004 331	0,11
Követelések				294 589 662	0,38
Határidős ügyletek				294 589 662	0,38
Egyéb eszközök				2 659 440 848	3,45
Egyéb követelések				2 659 440 848	3,45
Összes eszköz				82 684 999 429	107,28
Kötelezettségek				-5 611 825 024	-7,28
Egyéb kötelezettségek				-5 275 349 327	-6,84
Határidős ügyletek				-336 475 697	-0,44
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				22 236 736 269 HUF	
Unitok száma				8 387 903 210	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,651048 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				140 902 258 HUF	
Unitok száma				123 558 518	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,140369 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				5 314 279 HUF	
Unitok száma				1 833 501	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,898433 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				9 658 805 113 HUF	
Unitok száma				3 320 355 533	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,908967 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				91 426 989,45 EUR	
Unitok száma				62 749 847	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,457007 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat					
Nettó eszközérték				1 481 372,35 EUR	
Unitok száma				1 315 886	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,125760 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				32 579 375,42 USD	
Unitok száma				22 228 694	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,465645 USD	
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat					
Nettó eszközérték				420 013,55 USD	
Unitok száma				342 759	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,225390 USD	

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE

2022.07.01.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Átruházható értékpapírok				1 549 896 721	1,88
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	98 826 221	0,12
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	950 054 000	1,15
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	501 016 500	0,61
Ingatlanok				64 899 968 251	78,56
Banki egyenlegek				18 461 115 444	22,35
Folyószámla - EUR				4 602 283 762	5,57
Folyószámla - HUF				1 316 261 417	1,59
Betét - HUF				11 202 380 000	13,56
Folyószámla - USD				1 340 190 265	1,62
Követelések				547 742 785	0,66
Határidős ügyletek				547 742 785	0,66
Egyéb eszközök				2 664 129 054	3,22
Egyéb követelések				2 664 129 054	3,22
Összes eszköz				88 122 852 255	106,67
Kötelezettségek				-5 512 529 677	-6,67
Egyéb kötelezettségek				-5 069 854 384	-6,14
Határidős ügyletek				-442 675 293	-0,54
Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat					
Nettó eszközérték				22 338 469 018 HUF	
Unitok száma				8 117 619 018	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				2,751850 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat					
Nettó eszközérték				158 320 207 HUF	
Unitok száma				132 957 286	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,190760 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat					
Nettó eszközérték				2 958 285 HUF	
Unitok száma				942 571	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,138527 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat					
Nettó eszközérték				9 738 025 566 HUF	
Unitok száma				3 091 493 992	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				3,149942 HUF	
Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat					
Nettó eszközérték				92 596 636,68 EUR	
Unitok száma				62 646 466	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,488082 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat					
Nettó eszközérték				1 749 580,65 EUR	
Unitok száma				1 533 095	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,141208 EUR	
Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat					
Nettó eszközérték				33 616 856,68 USD	
Unitok száma				22 526 980	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,492293 USD	
Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat					
Nettó eszközérték				438 481,03 USD	
Unitok száma				351 552	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,247272 USD	

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

Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	8 387 903 210
2022. évben eladott befektetési jegyek	387 360 752
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	657 644 944
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.07.01-jén	8 117 619 018
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.07.01-jén	22 338 469 018
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.07.01-jén	2,751850

Raiffeisen Ingatlan Alap A180 sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	123 558 518
2022. évben eladott befektetési jegyek	10 315 935
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	917 167
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.07.01-jén	132 957 286
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.07.01-jén	158 320 207
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.07.01-jén	1,190760

Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	1 833 501
2022. évben eladott befektetési jegyek	-
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	890 930
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.07.01-jén	942 571
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.07.01-jén	2 958 285
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.07.01-jén	3,138527

Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat (db, HUF)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	3 320 355 533
2022. évben eladott befektetési jegyek	-
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	228 861 541
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.07.01-jén	3 091 493 992
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.07.01-jén	9 738 025 566
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.07.01-jén	3,149942

Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	62 749 847
2022. évben eladott befektetési jegyek	3 298 194
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	3 401 575
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.07.01-jén	62 646 466
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.07.01-jén	92 596 637
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.07.01-jén	1,478082

Raiffeisen Ingatlan Alap D180 sorozat (db, EUR)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	1 315 886
2022. évben eladott befektetési jegyek	217 209
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.07.01-jén	1 533 095
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.07.01-jén	1 749 581
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.07.01-jén	1,141208

Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	22 228 694
2022. évben eladott befektetési jegyek	1 428 662
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 130 376
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.07.01-jén	22 526 980
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.07.01-jén	33 616 857
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.07.01-jén	1,492293

Raiffeisen Ingatlan Alap U180 sorozat (db, USD)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.01.03-án	342 759
2022. évben eladott befektetési jegyek	8 793
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.07.01-jén	351 552
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2022.07.01-jén	438 481
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2022.07.01-jén	1,247272

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				1 549 896 721	1,88
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	98 826 221	0,12
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	950 054 000	1,15
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	501 016 500	0,61
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közel múltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				0	0,00
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				1 549 896 721	1,88
2023/B MÁK	HUF	HU0000403456	97 020 000	98 826 221	0,12
2023/C MÁK	HUF	HU0000404280	1 000 000 000	950 054 000	1,15
2027/B MÁK	HUF	HU0000404157	500 000 000	501 016 500	0,61
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A sorozat / HUF				22 338 469 018	100,00
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap A 180 sorozat / HUF				158 320 207	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap B sorozat / HUF				2 958 285	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap C sorozat / HUF				9 738 025 566	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D sorozat / EUR				92 596 637	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap D 180 sorozat / EUR				1 749 581	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U sorozat / USD				33 616 857	
Nettó eszközérték / Raiffeisen Ingatlan Alap U 180 sorozat / USD				1 749 581	

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

2022 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.

2016. november 15-től az Alap befektetési célja az ingatlanportfólió racionalizálása, illetve a megmaradó portfólió folyamatos és hosszú távú üzemeltetése. Az Alap stratégiája és a fennálló kamatkörnyezet miatt az Alap 2022 első felében is jelentős, 80% körüli ingatlan kitétséggel futott.

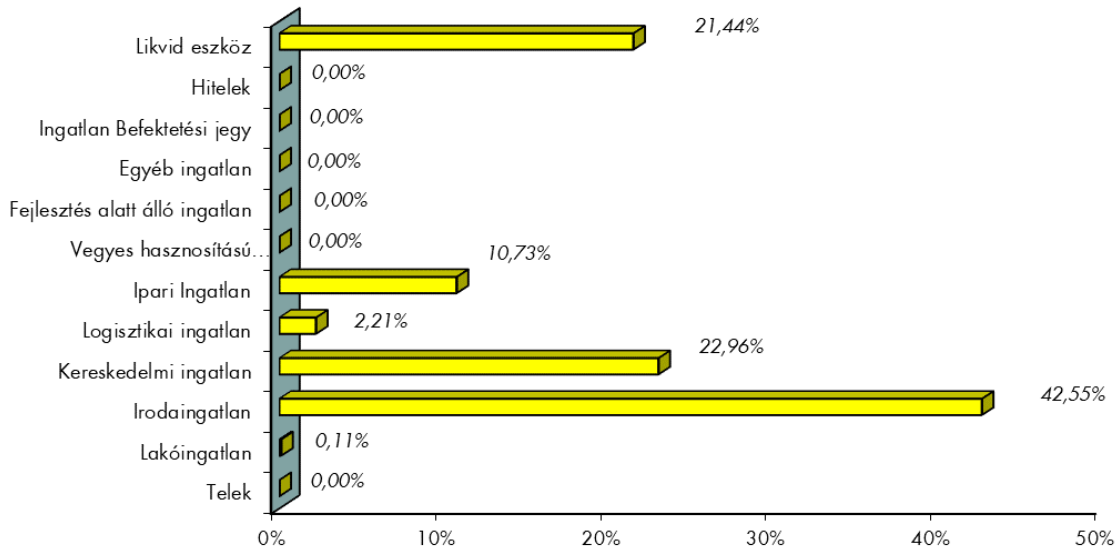
Az ingatlan portfólió optimalizálásának keretében az Alapkezelő 2022-t megelőzően számos kisebb értékű ingatlant értékesített, 2022 első felében viszont mindössze egy lakóingatlan értékesítésére került sor. Az ingatlanok összértéke 2022 június végén így 163,6 millió euró volt, ami csökkenést jelez a 2021. év végi 164,4 millió euróról, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 78,6% volt.

Az ingatlan érték változásban bérlő mozgások, futamidő változások, illetve egyéb bérleti szerződés módosítások, valamint piaci befektetési hozam változások nyomán végrehajtott ingatlan átértékelések játszottak szerepet. Az Alapkezelő az Alap portfóliójának 1,9%-át hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban tartotta 2022. 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 2022. június 30-i fordulónappal az Alap hitellel nem rendelkezett, de 47,5 millió EUR hitelkeret a rendelkezésére áll.

V. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2022.07.01.):



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: 2023.02.28.

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	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.	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, Kiszfaludy 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 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 NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey 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/6, 12583/9/A/7	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, 2021. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés				
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek		0	0	0	0
Lakóingatlan		183 024 000	0	0	183 024 000
Irodaingatlan		32 808 897 000	0	0	32 808 897 000
Kereskedelmi ingatlan		7 364 428 200	10 236 798 000	0	17 601 226 200
Logisztikai ingatlan		0	1 703 304 000	0	1 703 304 000
Ipari ingatlan		0	8 372 241 000	0	8 372 241 000
Vegyes hasznosítású ingatlan		0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*		0	0	0	0
Egyéb ingatlan		0	0	0	0
Összesen		40 356 349 200	20 312 343 000	0	60 668 692 200

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2022. június 30. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft) Funkcionális kategória	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2021.	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2021.	Fajlagos bérleti díjbevétel 2021.	Fajlagos ingatlan értékek 2021.	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	-	USD	n.a.	0,00%	n.a.	n.a.	2,30%
Irodaingatlan	2 406 666 106	HUF	90%	7,34%	46 797	626 854	2,69%
Kereskedelmi ingatlan	1 569 597 242	HUF	95%	8,92%	39 383	438 670	1,32%
Logisztikai ingatlan	140 002 194	HUF	100%	8,22%	18 161	220 950	17,59%
Ipari ingatlan	782 537 207	EUR	100%	9,35%	19 888	206 845	10,07%
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	4 898 802 749						3,61%

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2022. június 30. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft) Funkcionális kategória	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	92 442 750	0	0	92 442 750
Irodaingatlan	35 148 479 250	0	0	35 148 479 250
Kereskedelmi ingatlan	7 932 222 750	11 032 030 501	0	18 964 253 251
Logisztikai ingatlan	0	1 828 620 750	0	1 828 620 750
Ipari ingatlan	0	8 866 172 250	0	8 866 172 250
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	43 173 144 750	21 726 823 501	0	64 899 968 251

Adatok: 2022. június 30. illetve 2022. I. félév.

Ingatlan érték (Ft) Funkcionális kategória	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft 2022.I. félév	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség 2022.I. félév	Fajlagos bérleti díjbevétel 2022.I. félév	Fajlagos ingatlan értékek 2022.I. félév	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	-	USD	n.a.	0,00%	n.a.	n.a.	-0,19%
Irodaingatlan	1 344 598 343	HUF	90%	3,83%	26 145	671 554	6,94%
Kereskedelmi ingatlan	865 756 556	HUF	95%	4,57%	21 865	475 711	7,95%
Logisztikai ingatlan	75 801 463	HUF	100%	4,15%	9 833	237 206	7,36%
Ipari ingatlan	542 804 219	EUR	100%	6,12%	13 795	219 048	5,90%
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	2 828 960 581						7,00%

* 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, felnagytva annak hatását.

	2021	2022
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	78,72%	78,56%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	3,48 év	3,06 év
Bérlők, vevők száma	182	182
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	1,61	1,56
Tőkeáttétel*	0,00%	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 2022 első felében. Új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított az Alapkezelő.

A félév során az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya – a 2021-es dinamikus bővülést követően – mérsékelt ütemben tovább emelkedett, így a 2021. év végi 235,1 milliárd forintos állomány hat hónap leforgása alatt 243,7 milliárd forintra emelkedett. A nyilvános befektetési alapok piacán a BAMOSZ adatai alapján az Alapkezelő piaci részesedése így is 3,55%-ra emelkedett a 2021. év végi 3,35%-ról.

VIII. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. 2022. első félévének tőkepiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpia

2022 első félévében a hazai inflációs helyzet tovább romlott, az áremelkedés üteme minden korábbi várakozást felülmúlt. A magyar gazdaságot egyébként is erős belső inflációs nyomás jellemezte a gyors bériáramlás miatt, az orosz-ukrán háború februári kitörésének következményei, illetve a tavaszi országgyűlési választásokat megelőző jelentős költségvetési élénkítés (SZJA-visszatérítés) azonban tovább rontottak az összképen.

A háború miatt elszállt egyes nyersanyagok ára, a forint a 400-as szint fölé gyengült az euróval és a dollárral szemben, ezen tényezők pedig hamar beépültek a termékek és szolgáltatások árába. Emellett a kormány intézkedései a háború közepette tovább erősítették a lakossági kereslet egyébként is túlfűtött gazdasági környezetben. Mindezek fényében nem meglepő, hogy az év közepére 10% fölé emelkedett az éves inflációs ütem Magyarországon, mindezt anélkül, hogy a lassulásnak bármilyen jele mutatkozott volna.

A magas infláció, a háború okozta befektetői kockázatkerülési magatartás erősödése, a magyar gazdaság egyensúlyi helyzetének gyors és jelentős romlása, illetve ezekkel összefüggésben a forint drasztikus leértékelődése kényszerpályára állította a Magyar Nemzeti Bankot, amely a félév folyamán 4%-ról 7,75%-ra emelte irányadó egyhetes betét kamatát. Ezzel együtt az alapkamat szintje is gyorsan emelkedett, míg végül júniusban utolérte az egyhetes betéti ráta szintjét. Az érdemi szigorítás ellenére az MNB-nek további erőfeszítéseket kell tennie a második félévben a hazai inflációs folyamatok stabilizálása érdekében, különös hangsúlyt helyezve az inflációs várakozások megfékezésére, amelyek szintén elszabadultak az első félévben.

A rendkívül kedvezőtlen belső és külső környezet következtében folytatódott a tavaly elkezdődött drasztikus hozamemelkedés a magyar kötvénypiacon. A másodpiaci hozamok 310-430 bázisponttal kerültek feljebb a hozamgörbe egyes szegmenseiben az év első felében. A MAX-index összességében több mint 14%-os eséssel zárta a 2022-es év első hat hónapját.

A hazai ingatlanpia

2022 első félévében 634 millió euró értékben rögzítettünk befektetési tranzakciókat. A pandémia globális gazdasági bizonytalanságot okozott, ezért a befektetők jellemzően elhalasztották befektetési döntéseiket 2020-ban. 2021-ben azonban itthon is és regionális szinten is érezhető volt a befektetési piac mérsékelt regenerálódása. A 2022-es első féléves befektetési volumen megközelítette a 2021 első félévében regisztráltat, ugyanakkor a lezárt tranzakciók többsége még az előző évhez kötődött. Az idei évet emelkedő kamatok és magas infláció jellemzi, a működési költségek és az építési költségek továbbra is drasztikusan emelkednek, ezért a piaci aktivitás lassulására számítunk 2022. második félévében.

A magyar piacot tradicionálisan az irodabefektetések dominálják, de 2022 első félévében növekvő kereslet mutatkozott az ipari-logisztikai és kiskereskedelmi ingatlanok iránt is. A teljes befektetési volumen 32%-át ipari ingatlanok tették ki, az irodák részesedése 28% volt, míg a kiskereskedelmi ingatlanok részesedése 36%-ot tett ki. A hotel piac visszafogott aktivitást mutatott, mindössze 4%-át tette ki a teljes befektetési volumennek. A kiskereskedelem magas részesedése egy nagy volumenű, országokon átívelő befektetési tranzakciónak köszönhető, amely során az Adventum megvásárolta a Tesco 18 magyarországi és csehországi üzletét.

2022. első félévének a végén 4,09 millió négyzetméter modern irodaterületet tartunk nyilván a budapesti irodapiacon, amely 426 épület között oszlik meg. Az állomány döntő többsége spekulatív, azaz bérbeadásra fejlesztett irodaterület (83 százalék), míg a saját használatban lévő területek a piac 17 százalékát teszik ki. A Váci úti irodafolyosó továbbra is a legnagyobb alpiac az irodaállomány nagyságát tekintve, itt található a spekulatív/bérletre kínált budapesti irodaterületek 28 százaléka.

2022 első felében 109.100 négyzetméternyi irodaterület került átadásra, összesen 6 irodaházban. A 6 épületből 5 új átadás volt, valamint egy felújítás. 2022-ben még 10 épület átadására számítunk, megközelítőleg 244.325 négyzetméterrel. Amennyiben az összes fejlesztés megvalósul még idén, a budapesti irodapiac új rekordot fog dönteni: 2009 óta nem érkezett ilyen magas volumenben új fejlesztés a budapesti irodapiacra.

A budapesti irodapiac keresleti szintje a pandémia kezdeti időszakához képest javulást mutat, az első és második negyedévben is erősödő keresleti volumeneket regisztráltunk. A járvány kitörése óta 2022. második negyedévében a legerősebb negyedéves eredményt sikerült elérni. 2022 első félévében a teljes kereslet 188.760 négyzetmétert tett ki, ami 2021 első félévéhez viszonyítva 9 százalékos növekedést jelent. Az üresedési ráta 2022 első félévének végére elérte a 9,9%-ot, ami éves összehasonlításban mindössze 0,1%-os emelkedést jelent a dinamikusan növekvő kínálat ellenére. Az üresedés közép-európai összehasonlításban továbbra is az egyik legalacsonyabb, a nettó felszívás az első és második negyedévben is pozitív tartományban volt, 2022 első felében összesen 77.820 négyzetmétert tett ki.

A kereslet szerkezetét tekintve nem változott a korábbi évekhez képest: a keresletet továbbra is a nettó bérbeadás dominálja, a szerződés hosszabbítások aránya pedig a teljes első féléves volumen mintegy 36 százalékát teszi ki. Az előbérletek aránya csökkent, az első féléves kereslet mindössze 7%-át teszi ki, ami a korábbi évek magas arányához képest változást mutat. Ennek oka az új kínálat erőteljes növekedése. 2021-ben az éves kereslet 12%-a, míg 2020-ban 13%-a volt előbérlet.

2022 első félévének a végére a prime kínálati bérleti díjak tekintetében minden alpiacon enyhe emelkedést figyeltünk meg, amit az építési költségek folyamatos emelkedése hajt. A CBD prime bérleti díj jelenleg 24,50 euró/m²/hó, amit régiós összehasonlításban csak Prága előz meg 27 euró/m²/hó bérleti díjjal. A prime hozamszintekre 2022. második negyedévének végén 4,75 százalékos szintet rögzítünk, ami közép-európai összehasonlításban továbbra is vonzó hozamszint az irodaingatlanok piacán. Budapestnél alacsonyabb hozamszintek Varsóban és Prágában mérhetők, mind a két fővárosban jelenleg 4,50%-on állnak. Megjegyezzük, hogy Prágában 25 bázispontos növekedés történt a negyedév során.

Budapesten és az agglomerációban 2022. első félévének végén 2,92 millió négyzetméter spekulatív ipar-logisztika területet tartottunk nyilván 195 épületben. Az állomány túlnyomó része, a bérelhető területek 88 százaléka található logisztikai parkokban, míg a fennmaradó 12 százalék városi logisztikai besorolású ingatlan. Az állomány 90 százaléka raktárterület, míg a fennmaradó mintegy 302 ezer négyzetméter irodaterület.

Az ipari-logisztika piacon 2022 első félévében 238.790 négyzetméter nagyságú keresleti volument rögzítettünk, ami hat százalékkal marad el a 2021-ben mért rekord magas kereslettől. A kereslet 70 százalékát a nettó bérbeadások tették ki, azon belül is az új bérbeadások, valamint az előbérleti és a BTS tranzakciók domináltak. A hosszabbítások a volumen 30 százalékát tették ki. A nettó abszorpció pozitív tartományban maradt, 25.760 négyzetmétert tett ki 2022 első félévében.

Az előbérlettel rendelkező épületek mellett, jelentős arányú spekulatív terület is a piacra érkezett, emiatt az üresedési ráta 6,42%-ra ugrott 2022 első félévének a végére. 2022-ben eddig 126.850 négyzetméternyi új területet adtak át, a 2022 második negyedévében regisztrált érték a valaha mért harmadik legnagyobb negyedéves érték a piacon. Az év második felében várhatóan további 281.730

négyszázötven négyzetméter ipar-logisztikai terület fog elkészülni. A 2022-ben piacra érkező kínálat mértéke várhatóan 408.580 négyzetméter lesz, amely új rekordot jelent a budapesti piacon, és egyben a meglévő kínálat 15%-os bővülését vetíti előre.

A kedvező piaci fundamentumok új piaci belépőket vonzottak, akik BTS, de akár spekulatív alapon is kívánnak a piacra fejleszteni. A szerződéses feltételek stabilak maradtak, a magas építési költségek azonban mind felfelé nyomják az új fejlesztések bérleti díját, Budapesten éves és negyedéves összehasonlításban is 5,3 százalékos bérletidj-növekedést regisztráltunk, jelenleg a prime bérleti díjak mértéke 5 euró/m²/hó. Közép-európai viszonylatban Magyarországot egyedül a cseh főváros előzi meg, ahol az ipar-logisztikai piacon jelentős áremelkedés következett be, két év alatt 4,25 euró/m²/hó-ról 6,50 euró/m²/hó-re emelkedtek a prime bérleti díjak.

A KSH adatai szerint a teljes kiskereskedelmi forgalom (üzemanyag nélkül) 11,9 százalékkal bővült a 2022. januártól májusig tartó időszakban, meghaladva a 2021 év végén regisztrált értékeket is. Az internetes kiskereskedelem volumene tovább bővült, az online kereskedelem a teljes kiskereskedelmi forgalom 8,2 százalékát tette ki 2022 májusában.

A pozitív évkézdés ellenére júliusra jelentősen romlott a fogyasztói hangulatindex, elsősorban az inflációs aggodalmak miatt. A fogyasztói árak erőteljesen megugrottak a második negyedévben, a legnagyobb mértékben az élelmiszerek és a tartós fogyasztási cikkek árai emelkedtek. A kormány lakosságot támogató törekvései részben továbbra is érvényben vannak: az üzemanyagra és egyes élelmiszerekre bevezetett árstopot októberig meghosszabbították, a hitelmoratórium és a jelzáloghitel-kamatplafon pedig az év végéig érvényben marad, ugyanakkor a rezsicsökkentési program szűkítésre került.

A kiskereskedelmi piacon 2022 szeptemberében új bevásárlóközpont érkezett a piacra, átadták az 55.000 négyzetméter nagyságú Etele Plázát. A meglévő központok tulajdonosai jellemzően felújításokra koncentrálnak: 2022 első negyedévében GoBuda néven újraindított az Euro Center Bevásárlóközpont, 2022 júniusában pedig a Campona felújítása fejeződött be. Mindkét bevásárlóközpont megújult műszaki tartalommal és bérleti mix-szel várja a látogatóit. A Corvin Áruház felújítása 2023 elejére csúszott, továbbá kilátásba helyezték a Zugló City Center projekt újraindítását, ami 17.000 négyzetméter területtel bővíti majd a fővárosi bevásárlóközpont állományt, várható átadása 2024. 4. negyedév. A főváros környékén számos kisebb retail park fejlesztése van folyamatban.

A prime bérleti díjak 2021 első negyedéve óta stagnáltak a bevásárlóközpontok tekintetében, minimális emelkedés azonban 2022 második negyedévében megfigyelhető volt. A bevásárló központok esetében a prime bérleti díjat 90 euróra becsüljük. A retail parkok reziliensek voltak a pandémia időszakában a kijárási korlátozással szemben, a prime fővárosi centerek esetében a pandémia előtti időszakhoz képest 2,9%-os bérleti díj növekedést regisztráltunk. A jelenlegi bérleti díjak 12 eurón vannak regisztrálva. A bevásárló utcáknál a Váci utca esetében 120 eurós, a Fashion Street esetében pedig 100 eurós prime bérleti díjat becsülünk, ami szintén több negyedév óta stagnálást mutat.

(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 2022 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 2022.06.30-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 2022.06.30-án: 100,00%

c) Az Alap bruttó módszerrel számolt kockázati kitettsége 2022.06.30-án: 143,10%

XI. További információk

Az Alap nem adott kölcsönbe sem értékpapírt, sem árut, illetve az Alap nem alkalmazott sem értékpapír-finanszírozási, sem teljeshozam-csereügyleteket 2022 első felében (ezáltal nem alkalmazott biztosíték kibocsátót, illetve ezzel kapcsolatos szerződő fél sincs).

Budapest, 2022. augusztus 29.

Simon Péter Váradi Zoltán
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.