

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: 59 714 103 456 Ft

"A" sorozat

év	hozam (%)	árfolyam (Ft)	nettó eszközérték (Ft)
2018	11,01	2,170211	20 919 807 464
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	14,51	2,174322	2 049 453
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	14,52	2,182229	7 554 226 982
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	10,48	1,228163	66 649 467
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	13,01	1,169344	34 112 882
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 kiinduló pontként 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

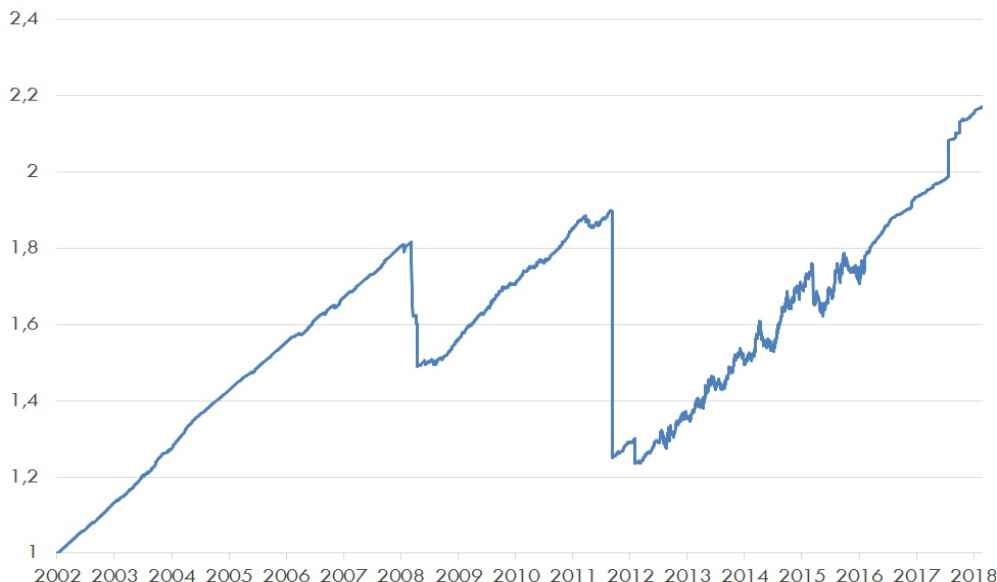
név arány (%)

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 először 2018. március 1. és augusztus 31. között volt hatályos. 2018. augusztusában az Alapkezelő a díjjal terhelt időszak 3 hónappal - november végéig - történő meghosszabbításáról döntött, majd novemberben azt további 6 hónappal meghosszabbította. Az intézkedést követően az Alapba történt tőkebeáramlás jelentősen lelassult. Az ingatlanok összértéke 2018. november végén 157,1 millió euró, az ingatlanok aránya a nettó eszközértékre vetítve pedig 84,9% volt. Az összesített ingatlan érték novemberben is kis mértékben emelkedett az esedékes átértékelések eredményeképp, tranzakció lezárására viszont nem került sor (az Alap továbbra is elsősorban az eladói oldalon van jelen, egy kisebb ingatlan esetében közel került a tranzakció lezárása). 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 gyengült a dollárral szemben.

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

Bankbetét, deviza, egyéb likvid eszköz	20,5%
Ingatlan	84,84%
Hitel	-5,41%
Származtatott ügylet	0,07%

Kockázati mutatók

Szórás "A" sorozat	5,87%
Szórás "B" sorozat	6,78%
Szórás "C" sorozat	6,78%
Nettó összesített kockázati kitétség	116,25%

*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.