

Raiffeisen Ingatlan Alap
Féléves jelentés 2007.

I. A Raiffeisen Ingatlan Alap (RAIA) bemutatása

1. Alapadatok

Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
Lajstrom száma:	1211-04
Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Könyvvizsgáló neve:	KPMG Hungária Kft., Henye István
Székhelye:	1139 Budapest, Váci út 99.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.
Székhelye:	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
Elszámolás napja:	T+1 napon
Típusa:	ingatlan forgalmazó
Futamideje:	határozatlan

2. Az Alap stratégiája

Az Alap befektetési politikájának alapvető célja a nettó eszközérték folyamatos és tartós növelése, értékmegőrző ingatlanvagyon kialakításával (ingatlanok vételével és eladásával) és azok hasznosításával (bérbeadásával), valamint új ingatlanok építésével. Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig likvid eszközökben tartja. Az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az ingatlanportfólió összeállításánál az Alapkezelő mind az ingatlanok jellege, mind a hasznosítás és hozamtermelő képesség szempontjából igyekszik diverzifikációt megvalósítani. Az Alapkezelő az Alap tőkéjét nagyobb részben bérleti díjbevételek biztosítására fordítja, kisebb részben pedig tőkenövekedési céllal vásárol ingatlanokat.

3. A RAIA teljesítménye

	Árfolyam változás	Árfolyam	Nettó eszközérték	Nettó hozam	A ref. Index hozama
2007. I. félév	3,92%	1,638442 Ft	101 765 441 063 Ft	3,92%	3,95%
2006.	8,24%	1,576713 Ft	122 530 792 867 Ft	8,24%	7,54%
2005.	10,45%	1,456706 Ft	91 949 464 026 Ft	10,45%	9,01%
2004.	13,75%	1,318926 Ft	26 121 231 021 Ft	13,75%	12,60%
2003.	12,65%	1,159508 Ft	17 972 255 406 Ft	12,65%	10,36%

Forrás: RIF statisztika

4. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében 2007. I. félévében jelentős változás nem történt.

II. Az Alap teljesítményét meghatározó főbb tőkepiaci folyamatok

A 2006. végi 122,5 milliárd forintos értékkel szemben a Raiffeisen Ingatlan Alap kezelt vagyona 101,8 milliárd forintra csökkent 2007. júniusának végére. A nettó tőkeáramlás megközelítette a 25 milliárd forintot az első félévben. A 2006-ban elért 37%-os átlagos és az előző év végén érvényes 37%-os ingatlan hányaddal szemben 2007. első felében az Alap vagyonának 43%-át sikerült ingatlanokba fektetni, átlagosan. A félév végére az alap ingatlan feltöltöttsége megközelítette a 46%-ot. Az Alap teljesítményének egyik meghatározója, az ingatlan befektetéseken elérhető (bérleti díj alapú), illetve az azokkal kapcsolatban realizálható (fedezeti ügyleteken elérhető) hozam szerepe így ismét emelkedett. A hazai állampapír piac egyre növekvő, a bankközi pénzpiac teljesítménye pedig továbbra is jelentős befolyással volt az Alap hozamára. A növekvő ingatlanhányad ellenére az Alap teljesítménye 2007. első felében nem tudott számottevő előnyt elérni a magas pénzpiaci hozamokhoz képest.

Pénzpiacok

2007. első felének nagy részét csökkenő hozamkörnyezet és javuló állampapírpiazi teljesítmény (csökkenő országkockázat) jellemezte. Az év elején még 7,9% körüli szinten megvásárolható 1 éves állampapír hozama június végére 7,1%-ra csökkent. Jelentős hozamcsökkenés következett be a hozamgörbe 3-5 éves szegmensében is, a 10 éves papírok hozama azonban nem változott jelentősen. A magyar államháztartást érintő hírek az első félévben végig pozitívan hatottak a hosszú kötvények elvárt hozamára. A pénzügyminisztérium várakozásait folyamatosan „felülteljesítő” statisztikai adatok hatására növekedett ugyanis a befektetők vásárlási kedve. A további hozamcsökkenést és a 10 éves szegmens „felzárkózását” elsősorban a fejlett piaci hozamok júniusi emelkedése akadályozta meg.

A piaci elemzők többsége már áprilusra várta a 2006-ban 8%-ra emelkedő alapkamat csökkentését, aminek teljesülését azonban meghiúsította a monetáris tanács. Tette ezt a grémium arra hivatkozva, hogy nem látható még egyértelműen az inflációs várakozások csökkenése. Ennek nyomán a májusi hónap sem hozta el a korábban beárzott és várva várt kamatcsökkentést, és úgy tűnt, hogy a jegybank új vezetése egy erős szabály alapú monetáris politikát kíván bevezetni. Mindeközben a negyedév során újból és újból előre kaptak a forint intervenció sávjának eltörlésére vonatkozó spekulációk, a sáv erősebbik szélére szorítva ezzel a forint árfolyamát. A negyedév csattanója volt, hogy a jegybank a korábbi konzervatívnak tűnő kommunikáció és világszerte emelkedő hozamszint ellenére meglepetésszerűen 25bp-tal csökkentette irányadó kamatát júniusban, ami ezzel 7,75%-ra csökkent.

Ingatlan piac

Az ingatlanpiaci hozamok alakulása az év első felében az elmúlt években megszokott képet mutatta. Gyakorlatilag minden ingatlanpiaci szegmensben folytatódott a hozamok csökkenése – a legjobb minőségű (nagy méretű, kiváló elhelyezkedésű és kiemelkedő technológiai színvonalú) befektetési ingatlanok hozamszintje az idei évben várhatóan eléri a 6%-os szintet, sőt, egyes vélemények szerint akár ennél is alacsonyabb hozamszint kialakulása sem zárható ki teljesen.

Bár a hazai, illetve a régiós befektetési ingatlan piac túlárazottsága sem európai, sem világviszonylatban nem mutatható ki egyértelműen, a jelentős hozamcsökkenés időszakán valószínűsíthetően már túljutottunk. A régiós piacok és a lényegesen fejlettebb osztrák befektetési ingatlanok hozamszintje igen közel került egymáshoz, a különbség mára 0,5%-nál is kisebbre szűkült. Így a következő néhány évben a kialakult hozamszintek stabilizálódása várható, kivéve, ha a finanszírozási költségek jelentősen emelkednek (és ezzel párhuzamosan az európai kamatkörnyezet a jelenleginél lényegesen kedvezőtlenebbé válik), mely az ingatlanpiacon is visszarendeződést és a hozamszintek emelkedését indíthatja el.

Ez utóbbi forgatókönyv bekövetkezésének valószínűsége azonban viszonylag kicsi és a régió ebben az esetben is viszonylag szerencsésen kerülhet ki a piaci változásaiból, amennyiben a piac fejlődése tovább folytatódik. A régióban a bérleti díjak hosszabb távon várható emelkedése és a fejlett piacokkal összehasonlítva számítható kockázati prémiumok csökkenése egy esetleges általános hozamemelkedés hatásait bizonyos mértékben tompítani, illetve adott esetben semlegesíteni is tudja.

A régiós és a hazai piaci hozamok alakulását továbbra is nagy mértékben befolyásolja az elérhető megfelelő minőségű befektetési termékek kínálatának szűkössége és ehhez mérten a befektetésre váró tőke nagy volumene. A rövid távú egyensúlytalanság, a több piaci szegmensben tapasztalható túlkereslet a kevésbé jó minőségű termékek iránti kereslet jelentős növekedését és a jó, illetve kevésbé jó termékek közötti kockázati prémium mértékének szűkülését hozta magával (vagyis a kevésbé jó minőségű termékek relatív túlárzottá váltak). Hosszabb távon, a relatív árszintek normalizálódásával ezért több részpiacon is a minőségi rotáció, vagyis a kevésbé jó minőségű termékek jobb minőségre való cseréje, a jó minőségű termékek túlteljesítése valószínűsíthető.

A hasznosítási oldalon az elmúlt félév továbbra is a kiskereskedelmi piac menetelését és az iroda piac problémáinkat továbbélését hozta magával. Miközben a kereskedelmi fejlesztői tevékenység csúcspontot dönt, az életszínvonal emelkedésével párhuzamosan újabb és újabb kereskedelmi láncok jelennek meg hazánkban, számos lánc az országos hálózata agresszív bővítésébe kezdett. Ezen folyamatok eredményeként az új kereskedelmi fejlesztések gyorsan és egyre emelkedő bérleti díj szintek mellett hasznosíthatók.

Az iroda és logisztikai ingatlanok piacán a fejlesztői tevékenység szintén élénk, azonban az elkészült ingatlanok hasznosítása kevésbé egyszerű. A logisztikai piacot eddig alapvetően stagnáló bérleti díjak és minimális üresedés jellemezték, azonban a spekulatív fejlesztői tevékenység erősödésével megkezdődött a bérleti díjak csökkenése és egyre inkább fel kell készülni a piac folyamatos megtisztulásához szükséges állandó üresedési ráta kialakulására.

Az irodapiacra a kereslet enyhe élénkülésével a fejlesztői tevékenység robbanásszerű erősödése párosul. Ennek eredményeképp a bérleti díjak továbbra is erős nyomás alatt állnak, bár további jelentős árcsökkenés a telekárak és az építőipari költségek emelkedése miatt költség oldalról korlátos. Így ebben a piaci szegmensben a projektek minőségi rotációjának erősödése, a megfelelően kialakított értékesítési és marketing stratégia jelentőségének növekedése várható, a rosszul pozicionált projektek tartósan magas üresedése mellett.

III. Az Alapkezelő befektetési stratégiája a félév során

2007. első felében csak egy kisebb ingatlan tranzakció lezárására került sor, melynek keretében egy komáromi ingatlan került az Alap tulajdonába. Az ingatlant a Raiffeisen Bank Zrt. vette 10 évre bérbe. Az ingatlan vagyoni értéke 2007. júniusának végén 46,4 mrd Ft volt.

Az Alapkezelő befektetési stratégiáját az elmúlt egy-másfél év piaci folyamatai, illetve a várható piaci fejlemények és az alap méretének alakulása fényében felülvizsgálta. Miközben az Alap méretének növekedése a tranzakciók kritikus méretét növelte, a jelentős túlkereslet és a minőségi rotáció várható kialakulása miatt az alapkezelő továbbra is kiváló minőségű termékek megszerzésére törekszik. Mivel ebben a szegmensben rendkívül intenzív piaci (elsősorban ár-) verseny tapasztalható, az Alapkezelő akvizíciós stratégiájának középpontjába a fejlesztéssel kombinált projektek megszerzését állította.

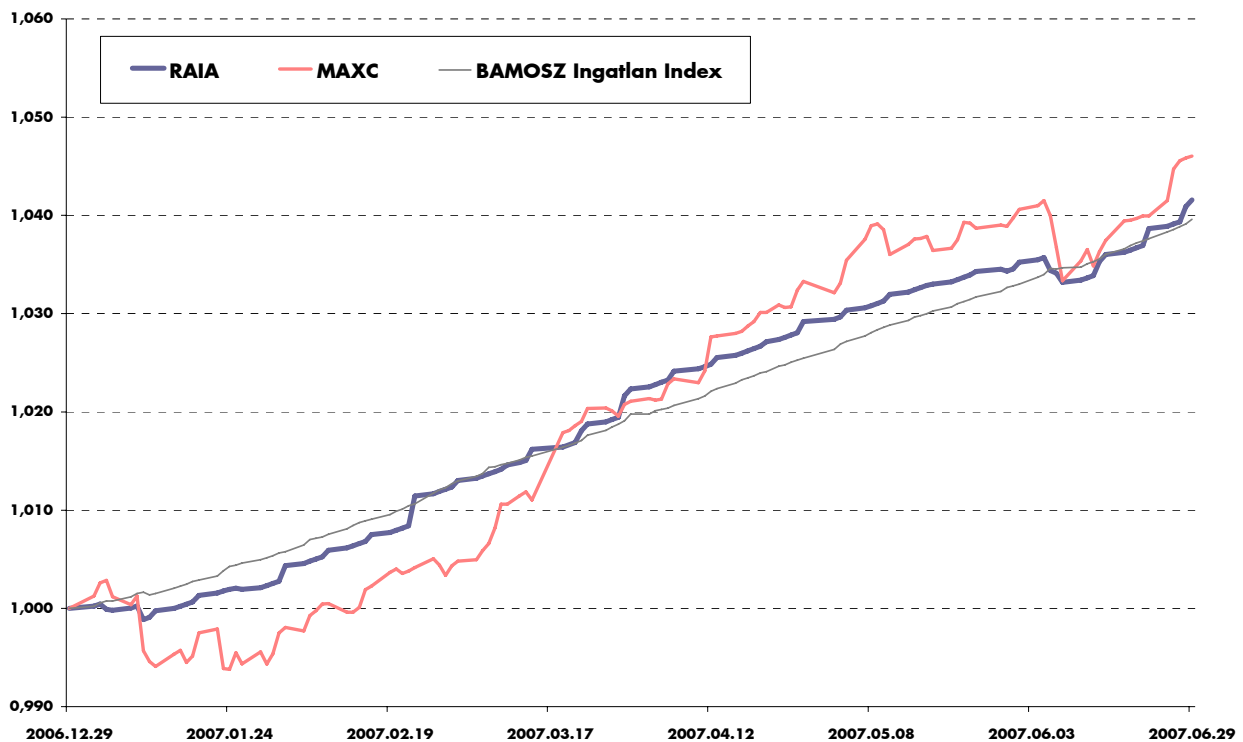
Ezen elgondolás mellett az Alapkezelő a megfelelő adottságú termékek mielőbbi „biztosítására” törekszik, mely az együttműködő fejlesztő számára biztos fejlesztői ciklus zárást, míg az Alap számára megfelelő minőségű termékinálatot és árazási előnyt biztosít. Ezen stratégia részeként az Alap változatos formában kész a fejlesztéssel vegyes projektekben történő szerepvállalásra a kockázatokat teljes mértékben

a fejlesztőre hárító „határidős vételtől” egészen a bizonyos fejlesztői kockázatokat felvállaló, akár önálló hasznosítási kockázattal is járó projektek vásárlásáig. Az Alapkezelő döntéseit a fejlesztői kockázatok részleges felvállalásával kapcsolatban minden esetben az adott szektor vonzereje, a projekt adottságai, illetve a vállalt többletkockázattal arányos többlet megtérülés mozgatják. Az Alapkezelő ugyanakkor ezen befektetési döntések meghozatalakor továbbra is kiemelt hangsúlyt helyez arra, hogy az Alap portfóliójában a megfelelő módon bérbe adott, jövedelemtermelő ingatlanok túlnyomó többséget képezzenek.

A vonzó hozammal rendelkező hosszabb futamidejű állampapírok vásárlását az Alapkezelő már 2006-ban megkezdte, ami 2007. első felében folytatódott. Az egy éven túli állampapírok súlya az időszak végén 7% volt.

A PSZÁF 2006. januárjában jóváhagyta az Alap tájékoztatójának azon módosítását, amelynek értelmében az Alapkezelő az Alap tőkéjének maximum 20%-át más, ingatlanokba fektető alapok vagy társaságok kollektív befektetési értékpapírjaiba fektetheti. Befektetési jegy vásárlásra a félév végéig ugyan nem került sor, az Alapkezelő ugyanakkor korábban 1 éves elkötelezettséget vállalt az Alap nevében a Credit Suisse Property Dynamic befektetési alap jegyeiből történő jegyzésre. A jegyzési igény lehívására a jelentés készítése idején sor került.

A következő ábrán a Raiffeisen Ingatlan Alap 2007. első féléves teljesítménye került összehasonlításra a BAMOSZ ingatlan alap indexszel és a MAXC állampapírpiaci referencia indexszel:



Forrás: RIF Statisztika, BAMOSZ

IV. Portfólió összetétel

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA 2006.12.31-ÉN

Nagyságrend: Forint

Megnevezés	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	devizanem
Pénzforgalmi számla			26 906 716 695	
Bankbetét			34 679 876 266	
Állampapírok		2 283 264	22 508 303 995	
Államkötvény		884 236	8 951 259 187	
2007/F MÁK	HU0000402227	836	8 922 101	HUF
2007/G MÁK	HU0000402250	47 500	488 949 800	HUF
2007/G MÁK	HU0000402250	248 958	2 562 693 985	HUF
2008/D MÁK	HU0000402276	50 000	521 100 000	HUF
2008/E MÁK	HU0000402300	96 000	965 723 520	HUF
2009/E MÁK	HU0000402326	55 000	557 836 950	HUF
2009/F MÁK	HU0000402359	130 666	1 315 600 168	HUF
2009/F MÁK	HU0000402359	27 708	278 975 781	HUF
2010/B MÁK	HU0000402292	16 000	159 932 160	HUF
2011/B MÁK	HU0000402334	39 200	377 207 880	HUF
2011/B MÁK	HU0000402334	613	5 898 684	HUF
2016/C MÁK	HU0000402318	136 497	1 322 548 097	HUF
2017/B MÁK	HU0000402375	124	1 262 969	HUF
2020/A MÁK	HU0000402235	34 990	383 167 092	HUF
2009/D MÁK	HU0000402243	144	1 440 000	HUF
Kincstárjegy		1 399 028	13 557 044 808	
D070117	HU0000515861	43 180	430 378 083	HUF
D070131	HU0000516034	50 194	498 753 685	HUF
D070207	HU0000516042	44 641	442 897 646	HUF
D070214	HU0000515663	88 089	872 624 609	HUF
D070314	HU0000515937	327 853	3 228 043 917	HUF
D070509	HU0000516026	117 983	1 147 987 568	HUF
D070606	HU0000515820	68 000	657 839 480	HUF
D070606	HU0000515820	138 890	1 343 637 138	HUF
D070801	HU0000515895	33 000	315 462 840	HUF
D070801	HU0000515895	250 000	2 389 870 000	HUF
D070926	HU0000515978	139 298	1 315 924 525	HUF
D071121	HU0000516067	97 900	913 625 317	HUF
Ingtalan			45 107 000 001	
Építés alatt álló ingatlanok			6 994 000 000	
Budapest, Késmárk utcai RBH fiók II.	1158 Budapest, Késmárk u. 13.		2 046 466 431	HUF
Budapest, Késmárk utcai RBH fiók II.	1158 Budapest, Késmárk u. 13.		3 803 533 569	HUF
Budapest, Könyves Kálmán krt.	Budapest, VIII. ker. Könyves Kálmán krt. 54-58.		1 144 000 000	HUF
Jövedelemtermelő ingatlanok			38 113 000 001	
Budapest, Andrásy úti RBH fiók	1061 Budapest, Andrásy út 1.		198 000 000	HUF
BAT Pécs	Pécs, Ipari park		1 610 000 000	HUF
BCW Irodaház	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11-15.		2 543 000 000	HUF
Balassagyarmati RBH fiók	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17.		62 000 000	HUF
Dana, Győr	Győr		1 740 000 000	HUF
Dana II., Győr	Győr		1 040 000 000	HUF
Dévai Center, Budapest	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.		3 180 000 000	HUF
Dunaújvárosi RBH fiók	2400 Dunaújváros, Vasmű u. 39.		123 000 000	HUF
Electrolux Lehel Kft., Budapest	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.		644 000 000	HUF
Herta Kereskedelmi Kft., Budapest	1110 Budapest, Nándorfejérvári út 36.		491 000 000	HUF
Honda Hungary Kft., Budaörs	Budaörs		325 000 000	HUF
Iveca Levantex, Budapest	1044 Budapest, Ipari park u. 2.		647 000 000	HUF
Jost Hungária Bt, Veszprém	8200 Veszprém, Henger u. 1.		1 970 000 000	HUF
Moszkva tér Business Center Irodaház	I. ker. Vérmező út 4.		2 360 000 000	HUF
Summit Motors Hungary, Budapest	1095 Budapest, Máriássy u. 5-7.		1 550 000 000	HUF
OBI Áruház, Szolnok	Szolnok, Szandarét		1 450 000 000	HUF
Opel Oster	8200 Veszprém, Almádi út 21.		446 000 000	HUF
Ajkai RHB fiók	8400 Ajka, Szabadság tér 4.		111 000 000	HUF
Gyöngyösi RBH fiók	3200 Gyöngyös, Fő tér 12.		83 000 000	HUF
Kecskeméti RBH fiók	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.		397 000 000	HUF
Kőbányai RBH fiók	1102 Budapest, Körösi Csoma út 6.		92 000 000	HUF
Nagykanizsai RBH fiók	8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 6.		119 000 000	HUF
Érdi RBH fiók	2030 Érd, Budai út 22.		116 000 000	HUF
Üllői úti RBH fiók	1181 Budapest, Üllői út 417.		114 000 000	HUF

Rózsakert Bevásárlóközpont, Budapest	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	4 665 526 718	HUF
Gábor Áron úti lakások	1026 Budapest, Gábor Áron u. 78.	164 473 282	HUF
Rózsakert telek	1026 Budapest, Törökvész lejtő 4.	90 000 000	HUF
Spar Szupermarket, Baja	6500 Baja, Móra Ferenc u. 2.	311 000 000	HUF
Spar Szupermarket, Miskolc	Miskolc II. Kerület	270 000 000	HUF
Spar Szupermarket Parkoló, Szombathely	9701 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.	8 750 000	HUF
Spar Szupermarket, Szombathely	9700 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.	371 250 000	HUF
Plus Szupermarket, Szolnok	5001 Szolnok, Folgoly u.	290 000 000	HUF
Spar Szupermarket, Szerencs	3900 Szerencs, Gyár u. 2.	259 000 000	HUF
Szentesi RBH fiók	6600 Szentés, Kossuth Lajos u. 13.	89 000 000	HUF
Szinvapark, Miskolc	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	4 690 000 000	HUF
Terrapark	Budaörs	3 708 000 001	HUF
Várpalotai RBH fiók	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	75 000 000	HUF
Westpoint Irodaház, Budapest	1137 Budapest, Váci út 18.	1 710 000 000	HUF
Nettó kötelezettségek		-8 934 342 706	
A portfólió értéke összesen		120 267 554 251	

BEFEKETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

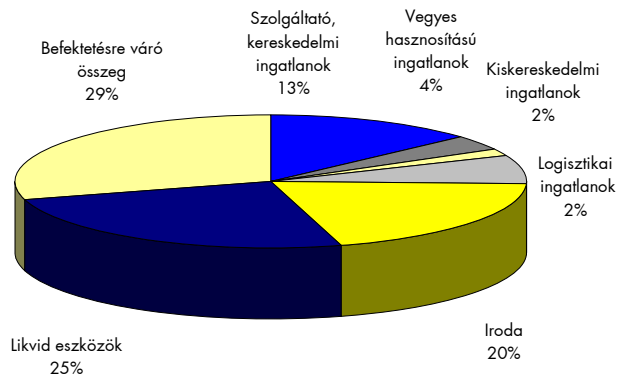
2007.06.29-ÉN

Nagyságrend: Forint

Megnevezés	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	devizanem
Pénzforgalmi számla			14 345 450 671	
Forint			12 822 130 126	
Deviza			1 523 320 545	
Bankbetét			40 615 855 805	
Állampapírok		1 924 290	19 244 445 392	
Államkötvény		1 103 213	11 197 994 864	
2008/C MÁK	HU0000402102	125 000	1 241 907 500	HUF
2008/C MÁK	HU0000402102	2 000	19 870 520	HUF
2008/E MÁK	HU0000402300	3 000	31 475 790	HUF
2009/B DEMAT	HU0000402177	54 358	584 429 493	HUF
2009/C MÁK	HU0000402219	40 611	405 755 872	HUF
2009/E MÁK	HU0000402326	105 000	1 046 817 450	HUF
2009/F MÁK	HU0000402359	108 587	1 146 524 526	HUF
2009/F MÁK	HU0000402359	213 666	2 256 009 554	HUF
2010/C MÁK	HU0000402391	57 300	578 916 225	HUF
2011/B MÁK	HU0000402334	64 700	655 751 322	HUF
2011/B MÁK	HU0000402334	613	6 212 914	HUF
2016/C MÁK	HU0000402318	239 080	2 263 501 854	HUF
2017/B MÁK	HU0000402375	124	1 278 914	HUF
2017/B MÁK	HU0000402375	52 000	536 318 640	HUF
2020/A MÁK	HU0000402235	37 030	421 784 290	HUF
OVD 2009/D	OVD2009D_RIF	144	1 440 000	HUF
Kincstárjegy		821 077	8 046 450 528	
D070801	HU0000515895	231 170	2 295 915 712	HUF
D070829	HU0000516182	50 000	493 725 500	HUF
D070905	HU0000516331	50 000	493 015 500	HUF
D070926	HU0000515978	167 298	1 643 533 879	HUF
D070926	HU0000515978	77 000	756 447 230	HUF
D071024	HU0000516265	50 000	488 627 500	HUF
D071121	HU0000516067	2 000	19 432 800	HUF
D071121	HU0000516067	47 500	461 529 000	HUF
D071219	HU0000516349	53 000	511 988 480	HUF
D080312	HU0000516224	4 109	39 116 817	HUF
D080312	HU0000516224	49 000	466 469 710	HUF
D080507	HU0000516307	40 000	376 648 400	HUF

Ingatlan			46 435 500 001	
Építés alatt álló ingatlanok			1 207 000 000	
Budapest, Könyves Kálmán krt.	Budapest, VIII. ker. Könyves Kálmán krt. 54-58.		1 207 000 000	HUF
Jövedelemtermelő ingatlanok			45 228 500 001	
Budapest, Andrásy úti RBH fiók	1061 Budapest, Andrásy út 1.		300 000 000	HUF
BAT Pécs	Pécs, Ipari park		1 570 000 000	HUF
BCW Irodaház	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11-15.		2 510 000 000	HUF
Balassagyarmati RBH fiók	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17.		65 000 000	HUF
Dana, Győr	Győr		1 840 000 000	HUF
Dana II., Győr	Győr		1 080 000 000	HUF
Dévai Center, Budapest	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.		3 220 000 000	HUF
Dunaújvárosi RBH fiók	2400 Dunaújváros, Vasmű u. 39.		154 000 000	HUF
Electrolux Lehel Kft., Budapest	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.		685 000 000	HUF
Herta Kereskedelmi Kft., Budapest	1110 Budapest, Nándorfejérvári út 36.		445 000 000	HUF
Honda Hungary Kft., Budaörs	Budaörs		360 000 000	HUF
Iveca Levantex, Budapest	1044 Budapest, Ipari park u. 2.		707 000 000	HUF
Jost Hungária Bt, Veszprém	8200 Veszprém, Henger u. 1.		2 040 000 000	HUF
Budapest, Késmárk utcai RBH fiók II.	1158 Budapest, Késmárk u. 13.		2 137 420 494	HUF
Budapest, Késmárk utcai RBH fiók	1158 Budapest, Késmárk u. 13.		3 972 579 506	HUF
Moszkva tér Business Center Irodaház	I. ker. Vérmező út 4.		2 300 000 000	HUF
Summit Motors Hungary, Budapest	1095 Budapest, Máriássy u. 5-7.		1 640 000 000	HUF
OBI Áruház, Szolnok	Szolnok, Szandarét		1 540 000 000	HUF
Opel Oster	8200 Veszprém, Almádi út 21.		400 000 000	HUF
Ajkai RHB fiók	8400 Ajka, Szabadság tér 4.		120 000 000	HUF
Gyöngyösi RBH fiók	3200 Gyöngyös, Fő tér 12.		101 000 000	HUF
Kecskeméti RBH fiók	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.		447 000 000	HUF
Komáromi RBH fiók	Komárom, Mártírok u. 14.		43 500 000	HUF
Kőbányai RBH fiók	1102 Budapest, Kőrösi Csoma út 6.		91 000 000	HUF
Nagykanizsai RBH fiók	8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 6.		134 000 000	HUF
Érdi RBH fiók	2030 Érd, Budai út 22.		104 000 000	HUF
Üllői úti RBH fiók	1181 Budapest, Üllői út 417.		109 000 000	HUF
Rózsakert Bevásárlóközpont, Budapest	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.		4 935 526 719	HUF
Gábor Áron úti lakások	1026 Budapest, Gábor Áron u. 78.		164 473 282	HUF
Rózsakert telek	1026 Budapest, Törökvész lejtő 4.		90 000 000	HUF
Spar Szupermarket, Baja	6500 Baja, Móra Ferenc u. 2.		357 000 000	HUF
Spar Szupermarket, Miskolc	Miskolc II. Kerület		266 000 000	HUF
Spar Szupermarket Parkoló, Szombathely	9701 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.		9 392 000	HUF
Spar Szupermarket, Szombathely	9700 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.		400 608 000	HUF
Plus Szupermarket, Szolnok	5001 Szolnok, Folgoly u.		355 000 000	HUF
Spar Szupermarket, Szerencs	3900 Szerencs, Gyár u. 2.		254 000 000	HUF
Szentesi RBH fiók	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.		98 000 000	HUF
Szinvapark, Miskolc	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.		4 930 000 000	HUF
Terrapark	Budaörs		3 509 000 000	HUF
Várpalotai RBH fiók	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.		73 000 000	HUF
Westpoint Irodaház, Budapest	1137 Budapest, Váci út 18.		1 671 000 000	HUF
Nettó kötelezettségek			-18 875 810 806	
A portfólió értéke összesen			101 765 441 063	

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2007.06.30.):



Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitel feltételei:

Hitel 1. (a Szinvapark megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2003.04.17.

A kölcsön lejáratára: 2013.03.31.

A kölcsön összege: 1 798.430.000,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 2. (a Késmárk utcai, a szentesi és az Andrássy úti ingatlanok megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2003.06.20.

A kölcsön lejáratára: 2013.06.15.

A kölcsön összege: 717.282.777,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 3. (a Rózsakert Bevásárlóközpont megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.02.03.

A kölcsön lejáratára: 2013.12.29.

A kölcsön összege: 1.654.641.963,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 4. (az Electrolux ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.03.18.

A kölcsön lejáratára: 2014.02.28.

A kölcsön összege: 204.652.704,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 5. (az OBI Szolnok ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.11.05.

A kölcsön lejáratára: 2014.10.30.

A kölcsön összege: 539.990.000,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 6. (a Westpoint ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.02.01.

A kölcsön lejáratára: 2014.12.31.

A kölcsön összege: 2.500.000,- EUR

A kölcsön kamata: változó

Hitel 7. (a Jost ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.03.23.

A kölcsön lejáratára: 2015.02.15.

A kölcsön összege: 1.500.000,- EUR

A kölcsön kamata: változó

Hitel 8. (a Dévai Center ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.06.27.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön összege: 4.800.000,- EUR

A kölcsön kamata: változó

Hitel 9. (a BAT ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön összege: 618.759.195,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 10. (a SPAR Miskolc ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön összege: 91.703.778,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 11. (a SPAR Szerencs ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön összege: 88.325.223,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 12. (a DANA ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.10.12.

A kölcsön lejáratára: 2009.09.30.

A kölcsön összege: 616.661.200,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 13. (az MBC ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.10.20.

A kölcsön lejáratára: 2015.09.30.

A kölcsön összege: 889.256.051,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 14. (az Oster Opel ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2006.05.18.

A kölcsön lejáratára: 2010.05.10.

A kölcsön összege: 630.000,- Eur

A kölcsön kamata: 5,10%

Hitel 15. (a Terrapark ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.10.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.10.

A kölcsön összege: 5.700.000,- Eur

A kölcsön kamata: 5,47%

Hitel 16. (a DANA II. ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.10.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.10.

A kölcsön összege: 1.680.000,- Eur

A kölcsön kamata: 5,38%

Hitel 17. (a BCW ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.10.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.10.

A kölcsön összege: 3.600.000,- Eur

A kölcsön kamata: 5,47%

Hitel 18. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.22.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.22.

A kölcsön összege: 10.000.000,- Eur

A kölcsön kamata: 5,4075%

Hitel 19. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2007.05.03.

A kölcsön lejáratára: 2011.05.03.

A kölcsön összege: 10.000.000,- Eur

A kölcsön kamata: 5,57%

Hitel 20. (a Késmárk ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.05.03.

A kölcsön lejáratára: 2011.05.03.

A kölcsön összege: 5.600.000,- Eur

A kölcsön kamata: 5,57%

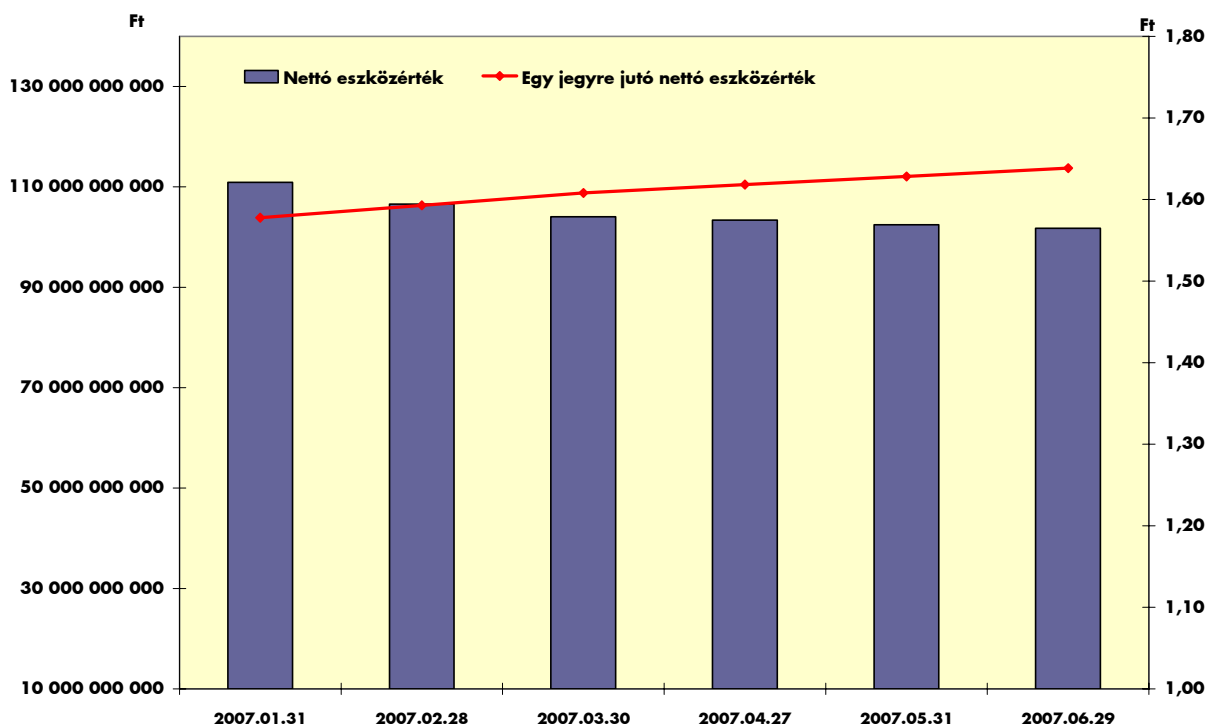
V. Forgalmazási és pénzügyi adatok

1. Befektetési jegyek forgalma

Befektetési jegyek forgalma (db)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2006.12.31-én	76 406 706 469
2007. I. félévben eladott befektetési jegyek	2 232 504 088
2007. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	16 571 544 546
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2007.06.30-án	62 067 666 011
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2007.06.30-án	101 758 587 677
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2007.06.30-án	1,639478

2. Az Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó nettó eszközértékének változása



Forrás: RIF Statisztika

Az Alap a tárgyidőszakban nem fizetett hozamot, a hozam az árfolyamban került jóváírásra.

Budapest, 2007. augusztus 06.

Balogh András
az Alap képviselőjében