

*Raiffeisen Ingatlan Alap*  
**Féléves jelentés 2009.**

# 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.
Típusa:	ingatlan forgalmazó
Futamideje:	2009. április 02-től határozott (lejárat: 2013. április 02.), előtte határozatlan

## 2. Az Alap stratégiája

Tekintettel a 2008. végére kialakult tőkepiaci és gazdasági helyzetre, valamint az Alap 2008. november 7-ére kialakult likviditási helyzetére, az Alapkezelő Igazgatósága 2009. január 14-én kelt 1./2009 számú határozatával úgy döntött, hogy a nyílt végű és határozatlan futamidejű alapként létrejött Raiffeisen Ingatlan Alapot az átalakulás napjától számított 4 éves határozott futamidejű, zárt végű alappá alakítja át. A tőkepiaci válság és az Alap minimálisra csökkent likvid eszközei ellehetlenítették az Alap befektetési jegyeire a befektetők által megadott visszaváltási megbízások teljesítését jelentős árfolyamveszteség vagy adott esetben az Alap megszűnésére vezető helyzet felmerülésének veszélye nélkül. Az Alapkezelő meggyőződése szerint a megváltozott gazdasági és piaci körülmények között a befektetők érdekeit jobban szolgálja egy zárt végű formában működő ingatlan befektetési alap, ahol a kezelt vagyon nagysága és így az Alap likviditása nem függ a befektetők befektetési jegy vételi vagy visszaváltási szándékától. A 4 éves határozott futamidő és a zárt végű konstrukció lehetővé teszi, hogy az Alapkezelő az Alap ingatlanjait fokozatosan, a tőkepiaci helyzet függvényében értékesítse, ezzel elkerülve az ingatlanok nyomott áron történő értékesítését.

### Az Alap stratégiája a 2009. április 02-i átalakulás előtt:

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 összeállítása során 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 biztosító ingatlanok vásárlására fordítja, kisebb részben pedig tőkenövekedési céllal vásárol ingatlanokat.

### Az Alap stratégiája a 2009. április 02-i zárt végű alappá alakulást követően:

Az Alap befektetési politikája az átalakulással annyiban módosult, hogy az Alapkezelő elsődleges célja az átalakulás napján (2009.

április 02.) meglévő ingatlan vagyon (beleértve a fejlesztés alatt álló ingatlanokon jövőben megvalósuló beruházásokat) üzemeltetése, optimalizálása és értékesítése a zárt végűvé alakult Alap módosított futamidejének lejáratáig (2013. április 02.). Az átalakulást követően a nyílt végű ingatlan alapokra a Tpt.-ben megfogalmazott likviditási előírást (miszerint a nyilvános, nyílt végű ingatlan alap saját tőkéjének legalább tizenöt százalékát likvid eszközökben kell tartani) az Alapkezelőnek nem kell alkalmaznia.

Az Alapkezelő a módosított futamidő lejáratáig történt ingatlan értékesítések befolyt, újabb ingatlan vásárlásra nem fordított és hozamként ki nem fizetett ellenértékét, valamint a befolyt bérleti díjaknak az Alap működéséhez (hiteltörlesztés, díjfizetés, felújítás, stb) fel nem használt értékét alacsony kockázatú eszközökben (elsősorban banki betétben és az alap módosított futamidejéhez illeszkedő hátralévő futamidejű állampapírban) tartja.

### 3. A RAIÁ teljesítménye

	Árfolyam változás	Árfolyam	Nettó eszközérték	A ref. Index hozama
2009. I. félév	-7,03%	1,509466 Ft	44 616 430 448 Ft	-5,01%
2008.	-4,46%	1,623573 Ft	47 651 141 526 Ft	-0,16%
2007.	7,86%	1,700669 Ft	91 584 631 575 Ft	7,79%
2006.	8,24%	1,576713 Ft	122 530 792 867 Ft	7,54%
2005.	10,45%	1,456706 Ft	91 949 464 026 Ft	9,01%
2004.	13,75%	1,318926 Ft	26 121 231 021 Ft	12,60%
2003.	12,65%	1,159508 Ft	17 972 255 406 Ft	10,36%

Forrás: RIF statisztika

### 4. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében 2009. I. félévében jelentős változás nem történt.

## II. Az Alap teljesítményét meghatározó főbb tőkepiaci folyamatok

Az Alap befektetési jegyei forgalmazásának 2008. november 7-i felfüggesztést követően megváltozott az Alap befektetési jegyeire szóló visszaváltási megbízások elszámolásának rendje: az ún. T+90-es elszámolás általános érvényűvé válása miatt a felfüggesztés november 21-i megszüntetését követően beadott visszaváltási megbízások teljesítése 2009. áprilisára tolódott.

Az Alapkezelő Igazgatósága a 2009. január 14-én kelt, 1./2009. számú határozatával az Alap zárt végű alappá alakításáról döntött.

**Az Átalakulási Tájékoztatójában és a 2009. február 26-án közzétett Átalakulási Hirdetményben rögzítetteknek megfelelően az Alap 2009. április 2-i hatállyal 4 éves futamidejű, tőke- és hozamgarantált zárt végű alppá alakult.** A PSZÁF 1212-13 lajstromszámon vette nyilvántartásba a zárt végű Raiffeisen Ingatlan Alapot. A nyilvántartásban történő átsorolásra azután kerülhetett sor, hogy az Alapkezelő teljesítette a törvényben és az Átalakulási Tájékoztatóban előírt feltételeket, így

- 2009. február 26-án a PSZÁF jóváhagyta az Alap Átalakulási Tájékoztatóját és engedélyezte a befektetési jegyek átalakulást követő folyamatos forgalmazása megszüntetésének és szabályozott piacra történő bevezetésének alapját képező átalakulási tájékoztató és átalakulási hirdetmény közzétételét, és
- az Átalakulás napját (2009. április 02.) megelőzően az Alap befektetési jegyeire vonatkozóan kezdeményezett valamennyi érvényes és fennálló (vissza nem vont) visszaváltási megbízás elszámolása és pénzügyi rendezése megtörtént.

A zártvégű Alapra vonatkozóan – az Átalakulási Tájékoztatóban részletezett feltételekkel – a Raiffeisen Bank tőke- és minimális hozamra szóló garanciát nyújt, ennek alapja az átalakulás napján érvényes egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (1,503854). A hozamgarancia a befektetési jegyeken elért bruttó, azaz bármely kamat- és árfolyamnyereség-adó levonása előtti hozamra vonatkozik. A Raiffeisen Bank Zrt. által garantált minimális hozam éves 6% (az alap teljes 4 éves futamidejére 26,25%, EHM 6%).

Az Alap likvid eszközei 2008. végére minimális szintre csökkentek, ami 2009. első felében sem változott érdemben. Az Alap 2009. első féléves teljesítményét így elsősorban az ingatlanpiaci folyamatok határozták meg.

### Pénzpiacok

2009. első felének jelentős részét – különösen az első két hónapot – emelkedő hozamkörnyezet és drámaian romló állampapírpiacon teljesítmény jellemezte. Az év elején még 8,8% körüli szinten megvásárolható 1 éves állampapír hozama február végére 12% fölé emelkedett. Jelentős hozamemelkedés következett be a hozamgörbe 1-10 éves szegmensében is, a tízéves állampapírhozam például 12%-os magasságban is járt (kereskedésben pedig még magasabb szinteken). A hozamok az első negyedévben illikvid piacon szöktek az „egyekbe”. A forint gyors gyengülése, az intézményi befektetőket is megkísértő államcsőd réme mindeközben megemelte a kamatemelési várakozásokat. A belpolitikai tényezőkre is reagálva a Standard & Poor's 'BBB'-ra rontotta Magyarország hosszú távú devizaadósságának besorolását.

Amilyen váratlanul érte a hazai tőkepiacot 2009. első néhány hetének hozamemelkedése, ugyanilyen hirtelen jött az utána következő visszaerősödés. Mindebben a legfőbb szerepet a nemzetközi hangulat javulása, valamint a még mindig alacsony piaci likviditás játszotta. Az MNB nem csökkentett 2009. folyamán az alapkamatot, ezt a döntést folyamatosan a magyar makrogazdasági helyzet, illetve a törekeny nemzetközi hangulat aggályainak hangoztatásával indokolta, bár a többi feltörekvő piaci ország jegybankja inkább a kedvező hangulat – esetlegesen átmeneti – kihasználása mellett döntött. Ezzel a magyar jegybank tulajdonképpen egyedül maradt a 2008. év végi magas kamatszintet fenntartó politikájával. A félév végére az egy éves állampapír hozama 9,3%-ra csökkent, a tíz évesé pedig újra 10% alá.

## Ingtalan piac

A gazdasági válságban talán egyetlen befektetési termék sem szenved olyan mértékű bizalomvesztéstől, mint az ingatlanpiaci termékek. Az intézményi szereplők saját forrásait a befektetői bizalomvesztés miatt megindult tőkekiáramlás tépázta meg. Az amúgy is forrásszűkében lévő, fokozatosan romló hitelporfóliókkal szembesülő bankok pedig csak nagyobb kamatfelárral és megemelt fedezet mellett hajlandóak finanszírozást nyújtani. Mindemellett a kockázatvállalási hajlandóság csökkenése következtében az ingatlan befektetésekhez hasonló kockázati besorolású termékek hozamai a válság előtti ingatlanpiaci hozamok fölé emelkedtek. Fenti folyamatok következtében elkerülhetetlenné vált az ingatlan hozamszintek emelkedése, mely alól egyetlen ingatlanpiaci szegmens sem vonhatta ki magát.

Az ingatlanbefektetési piacon 2008-ban lezárt tranzakciók összesített volumene mintegy 410 millió EUR volt, ami mintegy 80%-os visszaesés 2007-hez képest. Ez különösen annak fényében jelentős, hogy a tavalyi év során zárt tranzakciók közül több, jelentős volument képviselő ügylet előkészítése még 2007-re, a válságot megelőző időszakra tehető. 2009. első felében folytatódott a befektetési piac stagnálása (jelenleg nincsen pontos információ az év első felében lezárt tranzakciók volumenéről). 2008. végén, és 2009. elején megjelent egy új befektetői kör, mely jellemzően készpénz finanszírozás és gyors tranzakció zárás ígérete mellett mutatott vételi szándékot. Céljuk elsősorban az volt, hogy a finanszírozási nehézségekkel küzdő befektetőktől vásároljanak ingatlanokat jelentős diszkonttal. Míg ennél a befektetői körnél az ingatlanok minősége másodlagos az ár mellett, addig a többi befektető kizárólag a legjobb lokációjú, minőségi bérlőkkel feltöltött, stabil bérleti cash flow-val rendelkező termékeket keres.

Általánosságban jellemző, hogy minden befektetői szegmensben a vevők és az eladók tranzakciós árai közötti eltérés jelentős maradt, így alig került sor tranzakcióra az év első felében. Az eladók kivárásos állásontra helyezkedtek és megpróbálják elkerülni a kényszerértékesítést. A vevők és eladók egyaránt felülvizsgálják árazási hozamszintjeiket, ezért 2009. második felében várhatóan növekedni fog a tranzakciós volumen az első félévhez képest. A tranzakciók volumenének emelkedése várható attól is, hogy a korábban aktív német és osztrák ingatlan alapok felfüggesztése az év második felében lejár és várhatóan visszatérnek a magyarországi piacra.

Tranzakciók hiányában jelenleg nem ismertek a piacos hozamszintek. Annyi érezhető, hogy a kereskedelmi és irodapiaci szegmens prémium kategóriájú termékeinek 2007. év végi mintegy 6%-os hozamszintje 2008. év végére 7-7,5% körüli mértékre emelkedett, és a 2009. év végére az elemzők további mintegy 100 bázispontos emelkedést várnak. Az ipari-logisztikai ingatlanok hozama a fenti időszakok mindegyikében 100 bázisponttal haladja meg az iroda- és kereskedelmi ingatlanszegmens hozamszintjét.

A budapesti irodapiaci kínálat 2009. első felében tovább nőtt, összesen mintegy 115.000 négyzetméter új irodaház került átadásra az időszak során. A 2008-ban az előzetesen várt mintegy 300.000 négyzetméter új irodaterület átadásából mindösszesen 250.000 négyzetméter valósult meg. A 2009-re áthúzódó fejlesztések az év második felében fogják éreztetni hatásukat, mikor is összesen mintegy 200.000 négyzetméter új irodaterület átadása várható. A projektek kivétel nélkül Budapestre koncentrálnak, ezen belül is a tovább erősödött külső Váci úton és a Soroksári út és Könyves Kálmán körút vonzáskörzete. A félév során bérbe adott 183.000 négyzetméter irodaterület rekord mennyiségnek számít. Árnyalja a képet, hogy egyre növekvő arányt, mintegy 37%-ot tett ki a meglévő bérleti szerződéses feltételek újratárgyalása és a szerződés hosszabbítások. További mintegy 30%-ot képviseltek az előbérleti szerződések, így a félév során bérbeadott volumen belül csupán 35%-os volt a hagyományos értelemben vett új bérbeadás.

Az újonnan bérbeadott irodaterületek alacsony aránya miatt az üresedési ráta 2004. óta nem látott magasságba, 18%-ra emelkedett a félév végére. Az év második felében nem várható a bérlők gazdasági kilátásainak érdemi javulása, így a bérleti keresleten belül továbbra is jelentős mértékű marad a meglévő bérleti szerződések meghosszabbítása, és kis mértékű új kereslet kerül a piacra. A most meghosszabbított szerződések új keresletként várhatóan csak évek múlva jelennek meg ismét. Ez párosulva a 2009. harmadik negyedévében várható rekord mennyiségű új iroda átadásokkal előrevetíti az üresedési ráta tartósan magas szintjét, ami év végén 20%

körül várható. A kínálati nyomás következtében a bérleti díjak erőteljes nyomás alatt vannak minden piaci szegmensben, ami elsősorban a különböző pénzügyi ösztönzők (bérleti díjmentes időszak, költözési hozzájárulás, stb.) elterjedésében mutatkozik meg, a kínálati árak kisebb mértékű csökkenésről tanúskodnak.

A kereskedelmi ingatlanok piacán 2009. első felében folytatódott a vidéki „strip mall” jellegű egységek térnyerése. A világgazdasági válság következtében - a közép és prémium kategóriájú termékeket kínáló kereskedelmi láncok beszámolóí alapján - a kiskereskedelmi forgalom tovább csökkent 2009. első felében. Ennek következtében a legtöbb kereskedelmi márka kivárásos álláspontra helyezkedik és csak 2010. második felétől tervez terjeszkedni. Ebből következően jelenleg bizonytalan, hogy a Budapesten fejlesztési szakaszban lévő mintegy 450.000 négyzetméternyi új kereskedelmi területből mennyi átadása valósul meg idén. Számos projektet el sem indítottak, míg mások átadását 2009. év végéről 2010-re tolták át elsősorban az alacsony arányú előbérleti szerződések miatt.

A logisztikai piacon az év első felében mintegy 214.000 négyzetméternyi új területet adtak át. A bérleti aktivitás ebben a szegmensben nagyon gyenge volt mindkét negyedév során, és a tranzakciók többsége a meglévő szerződések újra tárgyalására irányult, és jellemzően a meglévő területek szűkülését eredményezte. A gyenge bérleti aktivitás és a jelentős kereslet miatt a logisztikai piac területén az üresedési ráta jelentősen megnőtt, és közel 20%-on volt a félév végén.

### **III. Az Alapkezelő befektetési stratégiája a félév során**

A 2008. év második felében bekövetkezett tőke kivonás miatt az Alap likvid eszközeinek arány minimálisra csökkent 2008. év végére. A likviditás fokozása érdekében az Alapkezelő 2009. első negyedévében ingatlan értékesítési szándékkal kapcsolatba lépett néhány intézményi befektetővel. A vételi ajánlatok mindegyike messze alulmaradt az Alap ingatlanértékelője által nyilvántartott piaci értéktől, így az Alapkezelő a befektetői védelme érdekében nem fogadta el az ajánlatokat és nem értékesített ingatlant.

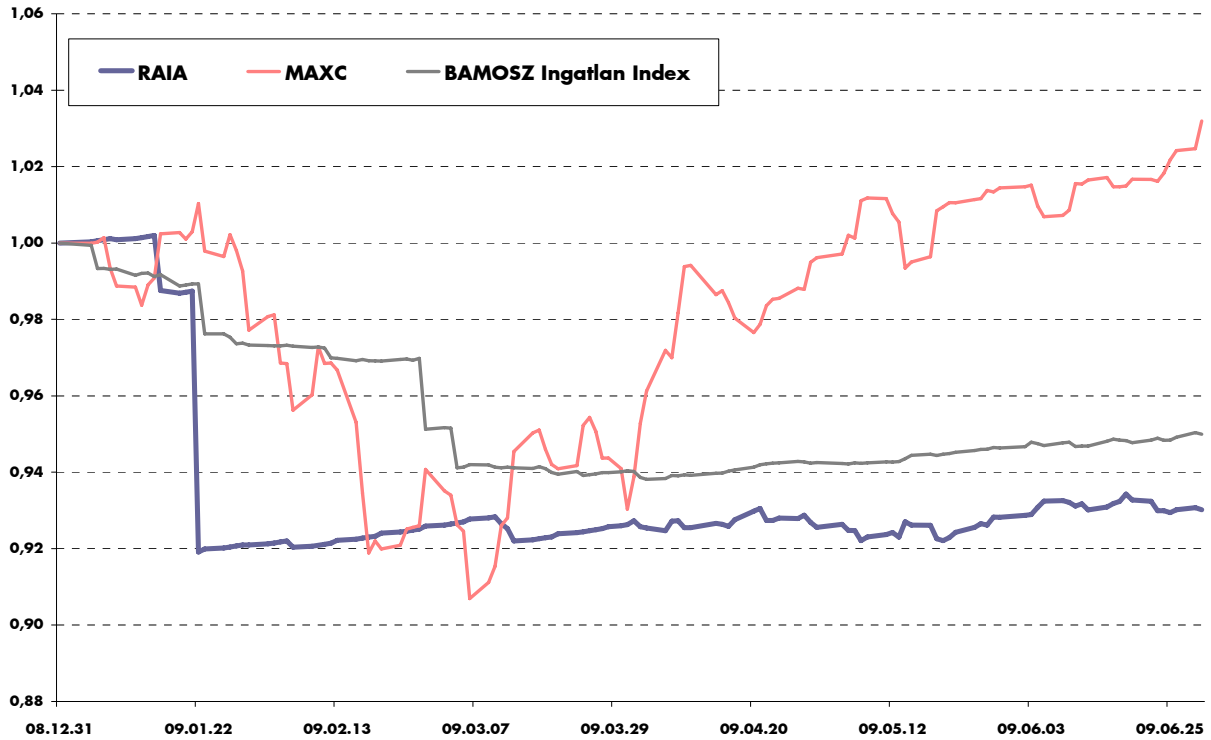
A félév során átadásra került a Könyves Kálmán körüti Parkway irodaház fejlesztése. A közel 25.000 négyzetméter nettó bérbeadható területű épület fog hosszú távon a MÁV székházaként szolgálni. A fejlesztés lezárultával az Alap bérleti portfóliója egy stabil háttérrel rendelkező bérlővel bővült a MÁV személyében, ami hosszú távú stabil bérleti díj bevételt biztosít az Alapnak.

Az Alap történetének egyik legsikeresebb bérbeadási időszaka volt 2009. első fele. Az Alapkezelő sikeres bérbeadási tevékenysége folytán a Parkway projekten kívül az Alap további közel 7000 négyzetméternyi irodaterületre írt alá bérleti megállapodást. Az ügyletek több mint 70%-a meglévő bérleti szerződések meghosszabbításához kötődik. Ezek közül is a legjelentősebb a Terra Park irodaparkban végrehajtott bérleti szerződéshosszabbítás, melynek során felújításra kerül több, az Alap tulajdonában álló épület. A műszaki színvonal emelése révén az Alapkezelő várakozásai szerint javul az épületek piaci megítélése is. A félév során megkötött ügyletek sikeresnek mondhatók a tekintetben is, hogy a piacon tapasztalható erőteljes bérleti nyomás ellenére az Alapkezelő által végrehajtott szerződéshosszabbítások bérleti díjszintje minimális mértékben marad el a tavalyi év hasonló időszakához képest. A sikeres bérleti tranzakcióknak köszönhetően az Alap irodaház portfóliójának a bérbeadottsága közel 100%-os maradt, miközben a portfólió átlagos bérleti futamideje is meghosszabbodott. Összehasonlítva ezt az iroda piacra jellemző mintegy 18%-os üresedési rátával ismételtlen jelzi, hogy az Alapkezelő helyesen járt el, amikor konzervatívan árazott termékeket vásárolt, lehetővé téve az épületek bérbeadását még nehéz piaci körülmények között is.

Az ipari-logisztikai ingatlanok esetében a félév során nem volt változás a bérleti összetételben, sem a bérleti szerződéses feltételekben. A bérlők közül a többbérlős kereskedelmi ingatlanok bérlőit érintette leginkább a gazdasági válság a kiskereskedelmi forgalom visszaesése miatt. Az alapkezelő aktív bérlőmenedzsmentet folytatva folyamatosan figyelte a bérlők gazdasági helyzetét, és szükség szerint egyedileg módosította a bérleti szerződéseket. Ennek során az alapvető cél a vonzó termék és szolgáltatási összetétel biztosítása volt, ezen belül is a

fogyasztók számára vonzó kereskedelmi márkák megtartása úgy, hogy közben javuljon a szerződéses állomány biztosítéki szintje és/vagy csökkenthető legyen a követelésállomány volumene.

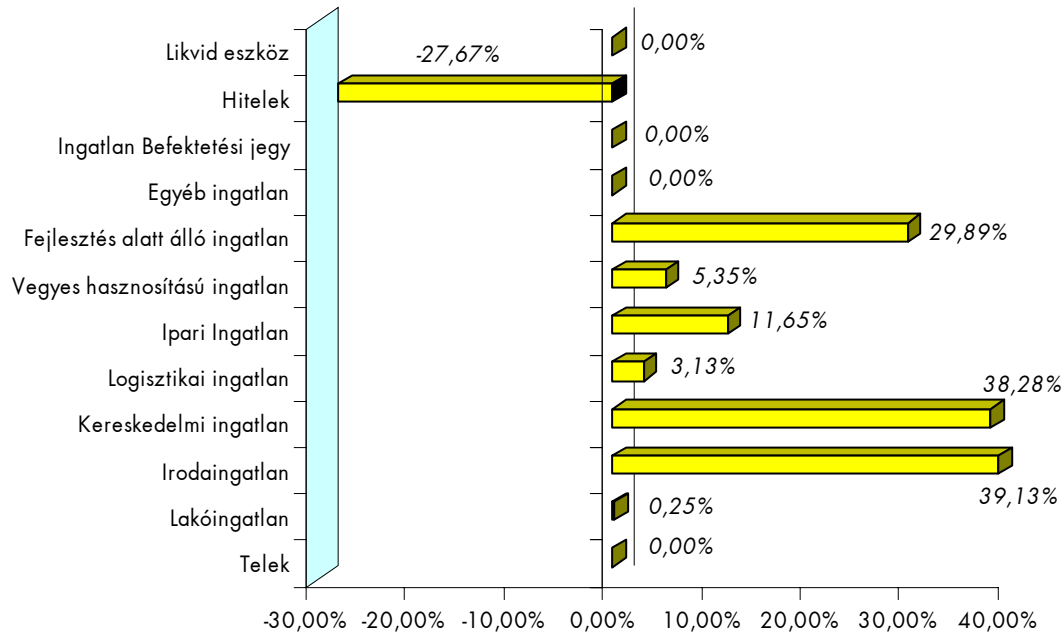
A következő ábrán a Raiffeisen Ingatlan Alap 2009. első féléves teljesítménye került összehasonlításra a BAMOSZ ingatlan alap indexszel és a MAXC állampapíripiaci referencia indexszel:



Forrás: RIF Statisztika, BAMOSZ

## IV. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2009.06.30.):



### Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitel feltételei:

Hitel 1. (a Szinvapark megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2003.04.17.

A kölcsön lejáratára: 2011.07.02.

A kölcsön összege: 1.962.156.000,- HUF

A kölcsön kamata: 6,23%

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: 390.239.527,- HUF

A kölcsön kamata: változó

Hitel 3. (a Rózsakert Bevásárlóközpont megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.02.03.

A kölcsön lejáratára: 2011.06.29.

A kölcsön összege: 1.315.356.423,- HUF

A kölcsön kamata: 5,98%



Hitel 4. (az Electrolux ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.03.18.  
 A kölcsön lejáratára: 2014.02.28.  
 A kölcsön összege: 125,184,091,- HUF  
 A kölcsön kamata: változó

Hitel 5. (az OBI Szolnok ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.11.05.  
 A kölcsön lejáratára: 2011.07.02.  
 A kölcsön összege: 465.442.196,- HUF  
 A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 6. (a Westpoint ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.02.01.  
 A kölcsön lejáratára: 2014.12.31.  
 A kölcsön összege: 439.481.968,- HUF  
 A kölcsön kamata: változó

Hitel 7. (a Jost ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.03.23.  
 A kölcsön lejáratára: 2011.05.16.  
 A kölcsön összege: 692.135.882,- HUF  
 A kölcsön kamata: 5,975%

Hitel 8. (a Dévai Center ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.06.27.  
 A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.  
 A kölcsön összege: 911.650.296,- HUF  
 A kölcsön kamata: változó

Hitel 9. (a BAT ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.  
 A kölcsön lejáratára: 2011.07.02.  
 A kölcsön összege: 589.977.750,- HUF  
 A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 10. (a SPAR Miskolc ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.  
 A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.  
 A kölcsön összege: 71.857.193,- HUF  
 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: 69.209.940,- HUF

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: 674.318.400,- HUF

A kölcsön kamata: 4,25%

Hitel 13. (az MBC ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.10.20.

A kölcsön lejáratára: 2011.07.02.

A kölcsön összege: 851.902.085,- HUF

A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 14. (az Oster Opel ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2006.05.18.

A kölcsön lejáratára: 2010.05.10.

A kölcsön összege: 174.106.800,- 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: 1.575.252.000,- HUF

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: 464.284.800,- HUF

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: 994.896.000,- HUF

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: 2.763.600.000,- HUF

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: 2.763.600.000,- HUF

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: 1.547.616.000,- HUF

A kölcsön kamata: 5,57%

## V. Adatok az ingatlan portfólióról

Funkcionális kategória	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	111 179 628	0	0	111 179 628
Irodaingatlan	17 456 279 398	0	0	17 456 279 398
Kereskedelmi ingatlan	5 681 353 607	11 395 704 600	0	17 077 058 207
Logisztikai ingatlan	0	1 398 381 600	0	1 398 381 600
Ipari Ingatlan	0	5 196 949 800	0	5 196 949 800
Vegyesszolgáltatású ingatlan	2 040 642 239	347 108 160	0	2 387 750 399
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	13 335 199 080	0	0	13 335 199 080
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>38 624 653 952</b>	<b>18 338 144 160</b>	<b>0</b>	<b>56 962 798 112</b>

Funkcionális kategória	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díjbevétel	Fajlagos ingatlan értékek	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	14,31%
Lakóingatlan	579 810	USD	n.a.	0,52%	n.a.	n.a.	4,11%
Irodaingatlan	877 777 790	HUF	85%	5,03%	20 128	383 259	-10,79%
Kereskedelmi ingatlan	911 102 822	HUF	98%	5,34%	18 865	353 592	-1,29%
Logisztikai ingatlan	107 158 219	HUF	100%	7,66%	13 900	181 396	2,01%
Ipari Ingatlan	306 219 810	EUR	100%	5,89%	12 647	214 644	2,06%
Vegyesszolgáltatású ingatlan	189 846 660	HUF, EUR	100%	7,95%	18 576	233 635	-7,33%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	415 854 772	EUR	n.a.	3,12%	12 380	321 826	-12,83%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>2 808 539 883</b>						<b>-14,98%</b>

	2006	2007	2008	2009 első félév
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	37,15%	53,49%	108,06%	127,67%
Bérleti szerződések átlagos futamideje		6,93 év	5,69 év	5,98 év
Bérlők, vevők száma		271	263	256
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)		2,76	1,51	2,43
Tőkeáttétel*	7,29%	19,31%	38,61%	42,23%

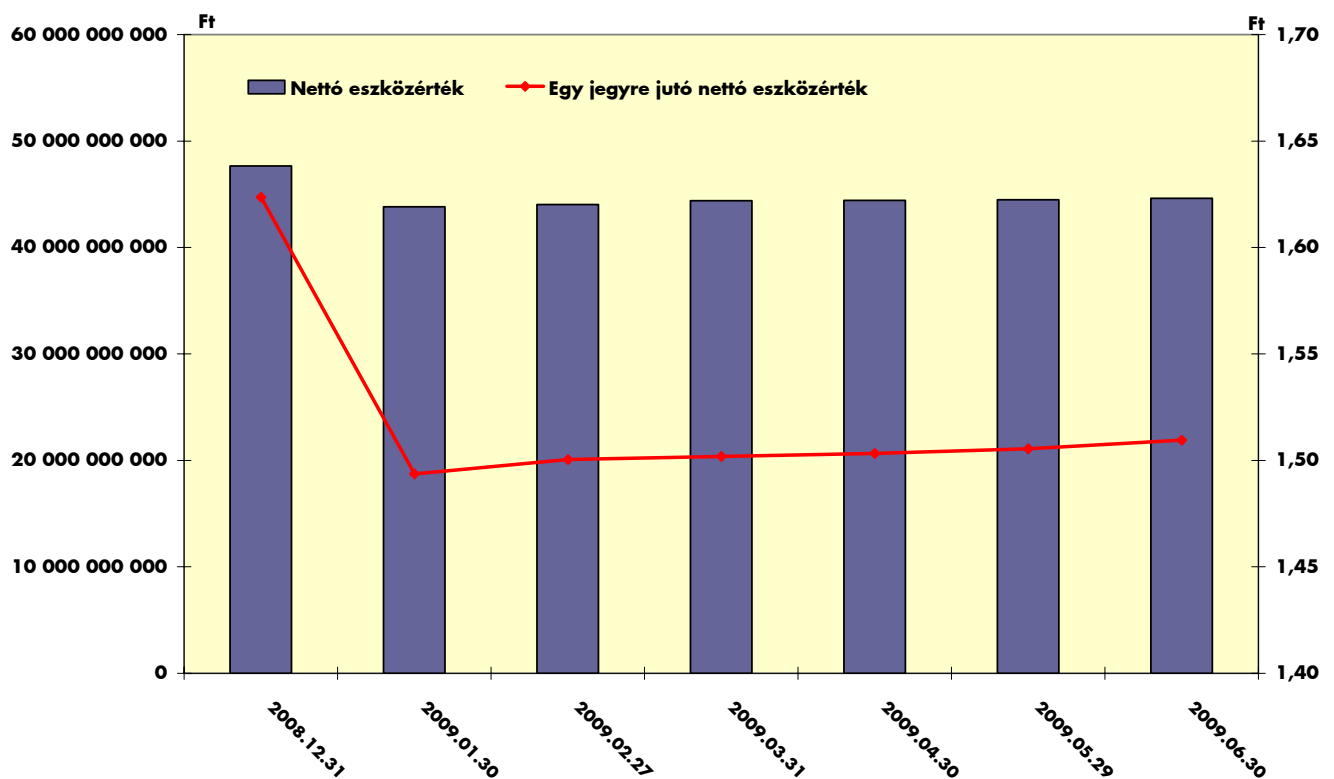
\*Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel

## VI. Forgalmazási és pénzügyi adatok

### 1. Befektetési jegyek forgalma (db)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2008.12.31-én	29 349 550 272
2009. I. félévben eladott befektetési jegyek	23 827 831 022
2009. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	23 619 627 259
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2009.06.30-án	29 557 754 035
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2009.06.30-án	44 589 875 360
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2009.06.30-án	1,508568

### 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, 2009. augusztus 11.

Balogh András  
az Alap képviselőjében