

***Raiffeisen Ingatlan Alap
Féléves jelentés 2006.***

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
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 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.

3. A RAIA teljesítménye a 2006. üzleti év első félévében

Azon befektető, aki 2006. június 30-án rendelkezett RAIA befektetési jegyekkel, attól függően, hogy mikor vásárolta azokat, a mellékelt táblázat szerinti hozamokat érhet el. A 6 hónapos, 3 hónapos és az indulás óta elért hozamot nem évesítve közöljük.

	Elért hozam
2002.10.07. (indulás óta)	11,83%
2005.06.30. (1 éves)	8,89%
2005.12.30. (6 hónapos)	4,11%
2006.04.03. (3 hónapos)	2,12%

Forrás: RIF Statisztika

4. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében 2006. I. félévében jelentős változás nem történt.

II. Az Alap teljesítményét meghatározó főbb tőkepiaci folyamatok

A 2005. végi 92 milliárd forintos értékkel szemben a Raiffeisen Ingatlan Alap kezelt vagyona 2006. júniusának végére megközelítette a 96 milliárd forintot (ez jórészt az Alap hozamából adódott). Ezzel az Alap továbbra is - a BAMOSZ tag alapkezelők összesített, nyílt végű alapban kezelt vagyona alapján - a legnagyobb szereplőnek számított a hazai ingatlanalap piacon. A 2005-ben elért 42%-os átlagos és az év végén érvényes 34%-os ingatlan hányaddal szemben 2006. első felében az Alap vagyonának 35%-át sikerült ingatlanokba fektetni, átlagosan. A félév végére az alap ingatlan feltöltöttsége megközelítette a 38%-ot. Az Alap teljesítményének egyik meghatározója, az ingatlan befektetéseken elérhető (bérleti díj alapú), illetve az azokkal kapcsolatban realizálható (fedezeti ügyleteken elérhető) hozam szerepe így kis mértékben tovább csökkent. A hazai állampapír piac csak kisebb, a bankközi pénzpiac teljesítménye viszont jelentős befolyással volt az Alap hozamára. A mérsékelt ingatlanhányad ellenére az Alap teljesítménye 2006. első felében is számottevően meghaladta a pénzpiaci hozamokat.

Pénzpiacok

2006. első felében nem folytatódott az MNB irányadó kamatának csökkenése, sőt a befektetői hangulat romlása, a forint gyengülése, az inflációs kilátások romlása és az emelkedő nemzetközi kamatok 25 bázispontos kamatemelésre készítették a jegybankot június végén. A lépés ráadásul csak egy monetáris szigorító ciklus első lépésének tekinthető.

Az MNB Monetáris Tanácsa januári kamatdöntő ülésén még az alapkamat 6%-on hagyása mellett döntött. Jelentős forint gyengülés és hozamemelkedés következett be viszont a pénzpiacon január végén, miután leminősítést valószínűsítő negatív kilátást fogalmazott meg Magyarország hosszú lejáratú devizaadósságának vonatkozásában a Standard&Poor's nemzetközi hitelminősítő. A hazai fizetőeszköz gyengülése azonban ekkor még bizonyult hosszú életűnek. Februárban is érkezett azonban rossz hír a pénzpiacokra. Ezúttal a Moody's hitelminősítő döntött úgy, hogy rontja a magyar devizaadósság minőségének kilátásait. A Moody's lépése a harmadik volt a sorban az S&P, majd a Fitch után. A hír mind a forintra, mind az állampapírpiacon negatívan hatott. A Monetáris Tanács ennek ellenére márciusi kamatdöntő ülésén is az alapkamat 6%-on hagyása mellett döntött. A fejlődő piacokon végigsöprő eladási hullám valamint a hazai költségvetési problémák azonban jelentős állampapírpiacon hozamemelkedést és mintegy 5%-os forintgyengülést indukáltak. A forint gyengülésének és nagyobb volatilitásának következménye az Alap árfolyama ingadozásának növekedése lett.

A választások eredménye (a vártnál nagyobb parlamenti többség kialakulása) következtében az állampapír hozamok csökkentek a forint pedig jelentősen erősödött áprilisban. Mindez a piac azon várakozását tükrözte, hogy az új kormány biztos parlamenti többséggel a háta mögött hozzájárul a költségvetés rendbetételéhez. Májustól a forint újra hektikusabban mozgott. A forint mozgását a globális tőkepiaci események (kamatemelési félelmek, likviditás szűkülés) mellett a költségvetési kiigazítás nagyságrendjével és szerkezetével, illetve az euróbevezetés hivatalos céldátumával kapcsolatos várakozások befolyásolták. A hónap végén sor került ugyan a kormányprogram ismertetésére, a részletekre azonban június 10-ig várni kellett. A részletek aztán csalódást és teljes hitelvesztést okoztak.

A nemzetközi és hazai részvénypiacokon már korábban tomboló kedvezőtlen hangulat júniusban így áttért a hazai állampapírpiacon is: jelentős hozamemelkedés következett be a forint intenzív leértékelődésével párhuzamosan. A költségvetés helyzete az S&P-t ráadásul a magyar államadósság leminősítésére készítette, ami csak olaj volt a tűzre. A forint egészen 284-ig gyengült az euróval szemben, a referencia-hozamok pedig a 100-200 bp-tal emelkedtek (a legnagyobb mértékű veszteséget a 3-5 éves szegmens szenvedte el). A kedvezőtlen fejlemények az MNB-ét egy 25 bázispontos kamatemelésre sarkallták, amivel az alapkamat 6,25%-ra nőtt. A piac azonban az év végéig még további 150 bázispontos emelést árazott be júniusban.

Ingatlan piac

A fejlődő Európa ingatlanpiacainak integrációja tovább folytatódott az idei évben. A „fejlett” Közép-Kelet-Európa országainak EU csatlakozását követően egyre több befektető jelent, illetve jelenik meg még napjainkban is az új piacokon. Ennek megfelelően tovább folytatódott a piac további integrálódása a fejlett európai ingatlanpiacokba mind a fejlesztői, mind a befektetői oldalon szinten valamennyi piaci szegmensben.

A befektetői oldalon elsőként ismét a hozamok további jelentős csökkenését érdemes megemlíteni. Ahogyan az elmúlt évek mindegyikében, 2006-ban is tovább folytatódott a piaci hozamok csökkenése. A legjobb minőségű befektetési termékek esetében a budapesti piacon már 6% körüli tranzakciós hozamokról is beszélhetünk, miközben hasonló hozamszintek néhány évvel ezelőtt inkább csak a fejlett Európa nagyvárosaiban voltak jellemzőek.

A jelentős hozamcsökkenés nagy mértékben köszönhető a fejlett piaci gazdasági- és tőkepiaci folyamatoknak is, hiszen a részvény- és kötvénypiacok viszonylag gyenge teljesítménye és a rendkívül alacsony finanszírozási költségek egyaránt vonzóvá teszik az ingatlanpiaci hozamokat. Az ennek köszönhetően növekvő kereslet csökkenti az ingatlanpiactól elvárt megtérülést, ezáltal a már korábban vásároló befektetők az ingatlan folyamatos hozamán túl annak felértékelődéséből is profitálhattak. A hazai piacon ezek a folyamatok felerősítve jelentkeztek, hiszen az általános piaci hozamcsökkenést az országtól elvárt kockázati felár csökkenése fokozta (párhuzamosan a hazai befektetési piac kockázatainak csökkenésével). Ezen folyamatok eredményeként a hozamcsökkenés nagy része a hazai piacon mára lezajlott, további intenzív átértékelődés – részben a fejlett piaci kamatemelési várakozásoknak köszönhetően – már nem várható.

A magyar piacon a jelentős befektetői érdeklődésnek köszönhetően egyre nagyobb figyelmet kaptak olyan vidéki kereskedelmi illetve logisztikai projektek is, melyek korábban nem tartottak számot intézményi ingatlanbefektetői érdeklődésre. Amellett, hogy ez a fejlesztői aktivitás növekedését is eredményezte, a folyamat a hazai befektetési ingatlanpiac méretének és kiterjedtségének növekedéséhez egyaránt hozzájárult, jelentős piacépítő hatást betöltve ezzel,

A hozamok általános csökkenése és a piac fejlődése mellett sajnos kevésbé kedvező tendenciák is körvonalazódnak. A jelentős befektetői keresletnek köszönhetően az eltérő kockázatú befektetési alternatívák közötti hozamkülönbség (kockázati prémium) jelentősen szűkült, több esetben az indokoltnál is nagyobb mértékben. Ezen piaci szegmensekben az egyensúlyt vagy az általános hozamszint további csökkenése, vagy a befektetői étvágy (túlkereslet) csökkenése miatti kockázati prémium emelkedés (végső soron hozamemelkedés) állíthatja helyre. Ezen folyamatok mellett azonban az átlagosnál magasabb kockázatot hordozó projektekkel szembeni fokozott óvatosság mindenképpen indokoltnak tűnik.

Ezen helyzetben az alapkezelőnek a versenyképesség megőrzése és a hosszú távú értékteremtés érdekében a jó minőségű célpontokra célszerű fókuszálnia, lehetőség szerint minél hamarabb bekapcsolódva az ingatlanfejlesztési ciklusba (a lehetséges kockázatok megfelelő feltérképezése, kontrollálása illetve többlethozam-elvárással történő beárazása mellett) annak érdekében, hogy a jó minőség, megfelelő árazású (adott esetben többlethozam-potenciált is magában hordozó) jövedelemtermelő projekteket biztosíthassa maga számára.

Ezen törekvéshez a fejlesztői piac megfelelő lehetőségeket is kínál, mivel a fejlesztési volumenek az elmúlt egy-két évben jelentősen növekedtek, számos érdekes és új projektlehetőséget kínálva a befektetők számára is.

A fejlesztői aktivitás ugyanakkor veszélyeket is rejt magában, hiszen az úgynevezett bérlői igényekre szabott fejlesztésektől eltekintve minden piaci szegmensben érezhetően növekedett a túlkínálat kialakulásának veszélye. Ez a veszély jelenleg még a jó adottságú logisztikai ingatlanok esetében érzékelhető legkevésbé (ahol azonban az új projektek megindulását a nagy mértékben emelkedő telekárak nehezítik), azonban ebben a piaci szegmensben is fel kell készülni a bérleti díjak stagnálására, illetve kismértékű csökkenésére.

Az irodapiacra ez a veszély lényegesen felfokozottabban érezhető, hiszen a kihasználatlansági mutató átmeneti csökkenése számos fejlesztői újabb projektek indítására ösztönzött, így 2007. folyamán eddig még nem látott mennyiségű új iroda kínálat kerül majd piacra. Ezen körülmények között az elmúlt években folyamatosan csökkenő bérleti díj trend megfordulása nem valószínűsíthető, miközben az egyes projektek sikere szempontjából az épületek minősége és elhelyezkedése az eddiginél lényegesen nagyobb szerephez jut majd.

III. Az Alapkezelő befektetési stratégiája a félév során

Az Alap által 2006. első felében megvalósított két ingatlan tranzakció a 2005-höz hasonlóan az Alap irodai és kereskedelmi hasznosítású ingatlan kiterjesztésére irányultak. Továbbra is érvényesült az Alapkezelő azon célkitűzése, hogy a megvásárolt ingatlanok hosszú távú szerződésekkel lefedett, minőségi bérlők használatában álló objektumok legyenek.

A márciusban aláírt adás-vételi szerződés nyomán az OsterOpel autó kereskedő cég veszprémi, 2200 négyzetméter bérbeadható területű ingatlanával bővült a portfólió áprilisban. A tranzakció értéke nagyságrendileg 1,6 millió euró volt, a bérleti szerződés hossza pedig 10 év. Májusban került sor a budapesti BCW irodaház megvásárlásáról szóló szerződés aláírására. Az új objektum Budapesten, a XI. kerületben található, 6500 négyzetméter bérbeadható területtel rendelkező, irodai és kereskedelmi hasznosításra alkalmas újjépítésű ingatlan. Az Alapkezelő június végéig öt bérlővel kötött bérleti szerződést, amely mintegy 25%-ot feltöltöttséget jelent. Az új ingatlan portfólióba kerülése csak júniust követően történt meg.

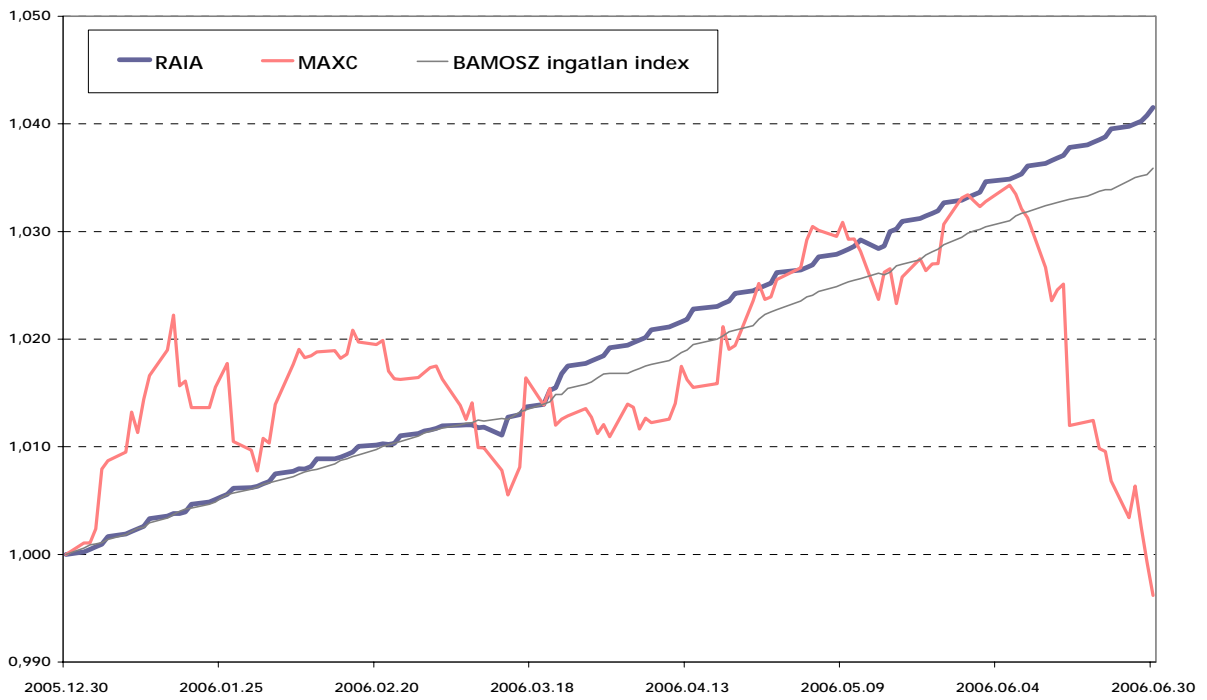
A megvalósított ingatlan tranzakciók, a nettó szinten alacsony tőkebeáramlás és az euró bevételeket biztosító ingatlan vagyontörvényesség miatti felértékelődése eredményeként június végére 35,51%-os ingatlan arány alakult ki. Az ingatlan portfólió értéke meghaladta a 36 Mrd forintot június 30-ával (ha az adatba beleszámítjuk a már megvásárolt de még nem nyilvántartott BCW irodaházat, az ingatlan vagyontörvényesség értéke 39 Mrd forintra, portfólióbeli aránya pedig 40% fölé ugrik).

Az Alapkezelő 2003. március 7-től kezdve folyamatosan fedezeti ügyleteket köt annak érdekében, hogy az Alap hozamát hosszabb távon függetlenítse a forint árfolyamának alakulásától. A 2006. első felében is aktívan alkalmazott fedezeti ügyletek a forint és az euró kamatok között meglévő csökkenő, de még mindig magasnak tekinthető különbség révén pozitívan (a 8% feletti évesített hozamból mintegy 0,6%ponttal) járultak hozzá az Alap időszaki teljesítményéhez.

2006. első felét emelkedő hozamkörnyezet és drasztikusan romló állampapírpiacon teljesítmény jellemezte. Az év elején még 6% körüli szinten megvásárolható 1 éves állampapír hozama június végére 8% fölé emelkedett. Az Alap likvid eszközeinek („befektetésre váró összeg”-ének) magas aránya miatt ezen események felértékelődtek a teljesítmény szempontjából. A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 2005. július 1-vel életbe lépő módosítása és az Alap tájékoztatójának annak megfelelő módosítása lehetővé tette, hogy az Alap egy éven túli hátralévő futamidővel rendelkező állampapírokat is vásároljon. A kialakult 8% feletti hozamok arra késztették az Alapkezelőt, hogy megkezdje a portfólió likvid eszközeinek aktívabb menedzselését. A gyakorlatban ez hosszabb futamidejű állampapírok vásárlását jelentette június végén. Az ezen értékpapírok súlya az időszak végén azonban még elhanyagolható volt.

A PSZÁF januárban 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. A változás február végén lépett életbe, ám befektetési jegy vásárlásra a félév végéig nem került sor. Az Alapkezelő ugyanakkor folyamatosan vizsgálja a potenciális befektetések körét.

A következő ábrán a Raiffeisen Ingatlan Alap 2006. első féléves teljesítménye került összehasonlításra a BAMOSZ ingatlan alap indexszel és a MAXC állampapírpiacon referencia indexszel:



Forrás: RIF Statisztika, BAMOSZ

IV. Portfólió összetétel

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
2005.12.31-ÉN

Nagyságrend: Forint

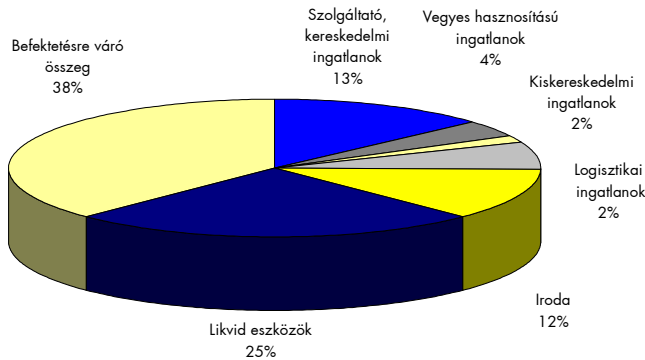
Megnevezés	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	devizanem
Pénzforgalmi számla			32 547 312 193	
Bankbetét			20 799 692 855	
Állampapírok		1 723 340	16 915 439 802	
Államkötvény		50 144	527 477 689	
2006/F MÁK	HU0000402094	50 000	526 011 000	HUF
2009/D MÁK	HU0000402243	144	1 466 689	HUF
Kincstárjegy		1 673 196	16 387 962 113	
D060215	HU0000515382	388 213	3 854 054 436	HUF
D060316	HU0000515192	250 000	2 470 147 500	HUF
D060510	HU0000515267	704 542	6 894 028 015	HUF
D060830	HU0000515424	330 441	3 169 732 162	HUF
Ingatlan			31 085 000 001	
Építés alatt álló ingatlanok			3 653 000 000	
Dana, Győr				HUF
Budapest, Késmárk utcai RBH fiók	1158 Budapest, Késmárk u. 13.			HUF
Jövedelemtermelő ingatlanok			27 432 000 001	
Budapest, Andrásy úti RBH fiók	1061 Budapest, Andrásy út 1.			HUF
BAT Pécs	Pécs, Ipari park			HUF
Balassagyarmati RBH fiók	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17.			HUF
Dévai Center, Budapest	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.			HUF
Dunaújvárosi RBH fiók	2400 Dunaújváros, Vasmű u. 39.			HUF
Electrolux Lehel Kft., Budapest	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.			HUF
Herta Kereskedelmi Kft., Budapest	1110 Budapest, Nándorfejérvári út 36.			HUF
Honda Hungary Kft., Budaörs	Budaörs			HUF
Iveca Levantex, Budapest	1044 Budapest, Ipari park u. 2.			HUF
Jost Hungária Bt, Veszprém	8200 Veszprém, Henger u. 1.			HUF
Moszkva tér Business Center Irodaház	I. ker. Vérmező út 4.			HUF
Summit Motors Hungary, Budapest	1095 Budapest, Máriássy u. 5-7.			HUF
OBI Áruház, Szolnok	Szolnok, Szandarét			HUF
Ajkai RHB fiók	8400 Ajka, Szabadság tér 4.			HUF
Gyöngyösi RBH fiók	3200 Gyöngyös, Fő tér 12.			HUF
Kecskeméti RBH fiók	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.			HUF
Kőbányai RBH fiók	1102 Budapest, Kőrösi Csoma út 6.			HUF
Nagykanizsai RBH fiók	8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 6.			HUF
Rózsakert Bevásárlóközpont, Budapest	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.			HUF
Gábor Áron úti lakások	1026 Budapest, Gábor Áron u. 78.			HUF
Rózsakert telek	1026 Budapest, Törökvesz lejtő 4.			
Spar Szupermarket, Baja	6500 Baja, Móra Ferenc u. 2.			HUF
Spar Szupermarket, Miskolc	Miskolc II. Kerület			HUF
Spar Szupermarket Parkoló, Szombathely	9701 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.			HUF
Spar Szupermarket, Szombathely	9700 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.			HUF
Plus Szupermarket, Szolnok	5001 Szolnok, Folgoly u.			HUF
Spar Szupermarket, Szerencs	3900 Szerencs, Gyár u. 2.			HUF
Szentesi RBH fiók	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.			HUF
Színvapor, Miskolc	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.			HUF
Várpalotai RBH fiók	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.			HUF
Westpoint Irodaház, Budapest	1137 Budapest, Váci út 18.			HUF
Nettó kötelezettség			-9 181 316 602	
A portfólió értéke összesen			92 166 128 249	

BEFEKETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
 2006.06.30-ÁN

Nagyságrend: Forint

Megnevezés	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	devizanem
Pénzforgalmi számla			43 476 877 941	
Bankbetét			23 099 010 478	
Állampapírok		535 585	5 205 761 898	
Államkötvény		65 144	623 114 426	
2009/D MÁK	HU0000402243	144	1 525 926	HUF
2009/E MÁK	HU0000402326	65 000	621 588 500	HUF
Kincstárjegy		470 441	4 582 647 472	
D060830	HU0000515424	330 441	3 268 497 672	HUF
D070117	HU0000515861	40 000	384 830 800	HUF
D070606	HU0000515820	100 000	929 319 000	HUF
Ingatlan			36 163 000 000	
Építés alatt álló ingatlanok			4 270 000 000	
Budapest, Késmárk utcai RBH fiók	1158 Budapest, Késmárk u. 13.			HUF
Jövedelemtermelő ingatlanok			31 893 000 000	
Budapest, Andrásy úti RBH fiók	1061 Budapest, Andrásy út 1.			HUF
BAT Pécs	Pécs, Ipari park			HUF
Balassagyarmati RBH fiók	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17.			HUF
Dana, Győr	Győr			HUF
Dévai Center, Budapest	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.			HUF
Dunaújvárosi RBH fiók	2400 Dunaújváros, Vasmű u. 39.			HUF
Electrolux Lehel Kft., Budapest	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.			HUF
Herta Kereskedelmi Kft., Budapest	1110 Budapest, Nándorfejérvári út 36.			HUF
Honda Hungary Kft., Budaörs	Budaörs			HUF
Iveca Levantex, Budapest	1044 Budapest, Ipari park u. 2.			HUF
Jost Hungária Bt, Veszprém	8200 Veszprém, Henger u. 1.			HUF
Moszkva tér Business Center Irodaház	I. ker. Vérmező út 4.			HUF
Summit Motors Hungary, Budapest	1095 Budapest, Máriássy u. 5-7.			HUF
OBI Áruház, Szolnok	Szolnok, Szandarét			HUF
Opel Oster	8200 Veszprém, Almádi út 21.			HUF
Ajkai RHB fiók	8400 Ajka, Szabadság tér 4.			HUF
Gyöngyösi RBH fiók	3200 Gyöngyös, Fő tér 12.			HUF
Kecskeméti RBH fiók	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.			HUF
Kőbányai RBH fiók	1102 Budapest, Kőrösi Csoma út 6.			HUF
Nagykanizsai RBH fiók	8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 6.			HUF
Rózsakert Bevásárlóközpont, Budapest	1026 Budapest, Gábor Aron u. 74-78.			HUF
Gábor Aron úti lakások	1026 Budapest, Gábor Aron u. 78.			HUF
Rózsakert telek	1026 Budapest, Törökvész lejtő 4.			HUF
Spar Szupermarket, Baja	6500 Baja, Móra Ferenc u. 2.			HUF
Spar Szupermarket, Miskolc	Miskolc II. Kerület			HUF
Spar Szupermarket Parkoló, Szombathely	9701 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.			HUF
Spar Szupermarket, Szombathely	9700 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.			HUF
Plus Szupermarket, Szolnok	5001 Szolnok, Folgoly u.			HUF
Spar Szupermarket, Szerencs	3900 Szerencs, Gyár u. 2.			HUF
Szentesi RBH fiók	6600 Szentés, Kossuth Lajos u. 13.			HUF
Szinvapark, Miskolc	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.			HUF
Várpalotai RBH fiók	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.			HUF
Westpoint Irodaház, Budapest	1137 Budapest, Váci út 18.			HUF
Nettó kötelezettségek			-11 636 201 189	
A portfólió értéke összesen			96 308 449 128	

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2006.06.30.):



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 lejárat: 2015.09.30.

A kölcsön összege: 889.256.051,- Ft

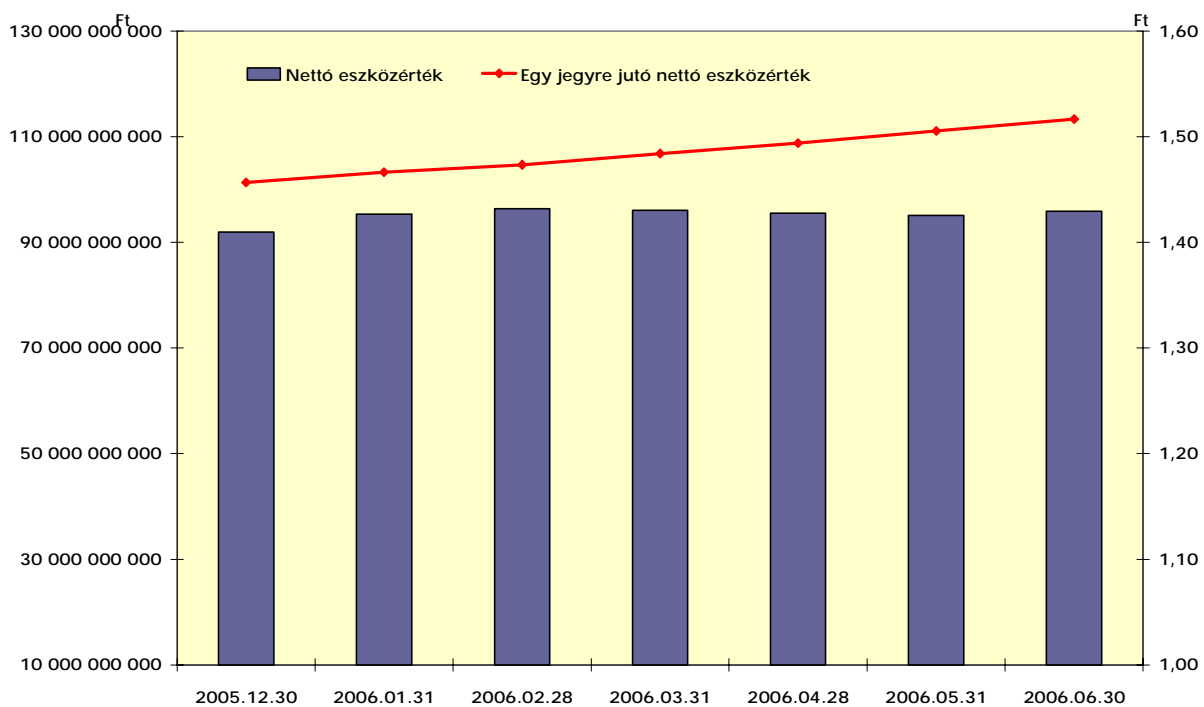
A kölcsön kamata: változó

V. Forgalmazási és pénzügyi adatok

1. Befektetési jegyek forgalma

Forgalmomban lévő befektetési jegyek 2005.12.31-én	63 250 905 150
2006. I. félévben eladott befektetési jegyek	9 831 636 068
2006. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	9 624 046 978
Forgalmomban lévő befektetési jegyek 2006.06.30-án	63 458 494 240
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2006.06.30-án	96 308 449 128
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2006.06.30-án	1,51766

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, 2006. augusztus 01.

Balogh András
az Alap képviselőjében