

Raiffeisen Ingatlan Alap
Féléves jelentés 2008.

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	A ref. Index hozama
2008. I. félév	3,90%	1,767044 Ft	87 746 898 245 Ft	3,36%
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 2008. I. félévében jelentős változás nem történt.

II. Az Alap teljesítményét meghatározó főbb tőkepiaci folyamatok

A 2007. végi 91,6 milliárd forintos értékkel szemben a Raiffeisen Ingatlan Alap kezelt vagyona 87,7 milliárd forintra csökkent 2008. júniusának végére. A nettó tőkekiáramlás meghaladta 7 milliárd forintot az első félévben. A 2007-ben elért 48%-os átlagos és az előző év végén érvényes 53,5%-os ingatlan hányaddal szemben 2008. első felében az Alap vagyonának 56%-át sikerült ingatlanokba fektetni, átlagosan. A félév végére az Alap ingatlan feltöltöttsége éppen 56%-on állt. Az Alap teljesítményének egyik meghatározója, az ingatlan befektetéseken elérhető (bérleti díj alapú), illetve az azokkal kapcsolatban realizálható (fedezeti ügyleteken elérhető) hozam szerepe így tovább emelkedett. A hazai állampapír piac csökkenő, a bankközi pénzpiac teljesítménye pedig továbbra is jelentős befolyással volt az Alap hozamára. A növekvő ingatlanhányad ellenére az Alap teljesítménye 2008. első felében nem tudott számottevő előnyt elérni a magas pénzpiaci hozamokhoz képest.

Pénzpiacok

2008. első felének nagy részét emelkedő hozamkörnyezet és drámaian romló állampapírpiaci teljesítmény jellemezte. Az év elején még 7,5% körüli szinten megvásárolható 1 éves állampapír hozama június végére 9,2%-ra emelkedett. Jelentős hozamemelkedés következett be a hozamgörbe 1-10 éves szegmensében is, a tízéves állampapírhozam például jóval 9% felett is járt kereskedésben. A rendkívül kedvezőtlen fejleményeket egyrészt az infláció vártnál magasabb üteme, másrészt a „subprime” problémák váltották ki. A likviditáshiányos helyzetben gyakorlatilag eltűntek a külföldi vevők a feltörekvő piacokról, miközben hozamelvárásuk drasztikusan megemelkedett. Mindeközben a hazai végbefektetők sem tudtak a korábbiakhoz hasonló mértékben vásárolni, a nyugdíjpénztári portfóliók összetételének átalakítása miatt. Ebben a helyzetben két olyan nap is volt az első félévben, amikor az állampapírpiac megszűnt létezni, vagyis az elsődleges forgalmazók nem voltak hajlandóak árat jegyezni.

A hazai jegybank az erősödő inflációs várakozásokra és emelkedő kockázati prémium elvárásokra adekvát választ adott. A monetáris tanács a félév során 100 bp-tal 8,5%-ra emelte irányadó kamatát, a döntéshozók kommunikációjában pedig az inflációs veszély kapta a legnagyobb hangsúlyt.

Ingatlan piac

Az USA-ból kiinduló jelzáloghitel-piaci válság eredményeképpen az ingatlan finanszírozás nehezebbé vált 2008. első felében. A hitelintézetek konzervatívabb értékeltési szint mellett, kisebb arányban (jó esetben az ingatlan érték 70%-án) vállalják a finanszírozást, illetve egyre gyakrabban, és kisebb volumeneknél is szindikálják a hiteleket. E mellett a finanszírozási költségek is emelkedtek, a fejlesztések esetén a régióban mintegy 200 bázispontos, míg a befektetések esetén 150 bázispont körüli kamatfelárat érvényesítenek a hitelintézetek, ami több mint 100 bázispontos emelkedés egy évvel ezelőtti állapothoz képest.

A finanszírozási költség növekedése és a megkívánt nagyobb fedezet következtében kiszorultak a piacról azok a befektetők, akik jellemzően nagy arányú, olcsó hitelekkel finanszírozták tranzakcióikat, és ezáltal agresszíven árazva alacsony hozamszinten vásároltak. Az „árjegyző” befektetői kör eltűnése következtében jelentősen csökkent a befektetői oldal likviditása (2008 első félévében lezárt tranzakciók volumene Nyugat-Európában mintegy 44%-kal alacsonyabb az előző év azonos időszakához képest) ami párosulva a finanszírozás drágulásával megemelte a befektetési ingatlanok hozamait. A hozamemelkedés az első negyedévhez képest intenzívebbnek mutatkozott a második negyedévben. Ennek mértéke országonként és szegmensenként eltérő volt, egy éve alatt átlagosan mintegy 150-175 bázisponttal emelkedtek a hozamok a fejlett piacokon. A kereskedelmi ingatlanok szegmense szenvedte el a legjelentősebb hozamesést, ezt követte az iroda, majd a logisztikai/ipari létesítmények. Földrajzi kitékintésben a skandináv térségben tapasztalhattuk a legjelentősebb tőkeérték veszteséget (175 bázispontos hozamemelkedés), majd ezt követte az USA és az egyesült királyság (150 bázispont),

és Németország térsége (120-130 bázispont). A fejlett ingatlanpiac minden szegmensén tapasztalható, immáron tartós tőkeérték veszteség miatt a befektetők egy része nem lép addig a piacra, amíg a végső hozamszint nem árazódik be. Ez párosulva finanszírozás drágulásával a befektetők figyelmét a fejlődő piacokra, elsősorban Oroszország és Ázsia felé irányítja, ahol a prémium kategóriájú ingatlanok hozamszintje – az ország kockázattól függően eltérő mértékű – hozamfelárat tartalmaz.

Magyarországról is gyakorlatilag elpárolgott a befektetők likviditása, és a befektetési célú ingatlanok piaca hibernálódott: egyetlen jelentős tranzakcióról sem tudunk beszámolni 2008 első 6 hónapjából. A piaci szereplők egyre nagyobb várakozásokkal tekintenek az első sikeres ügylet lezárására, ami egyben árazási benchmark-ként is szolgál majd. A fejlett piacokon jelenleg uralkodó 5,5%-6%-os befektetési ingatlan hozamtartománnyal szemben a hazai piacon (iroda, kereskedelmi, logisztikai szegmensenként eltérően) 2007. év utolsó negyedében 6-7% között árazták a prémium befektetési termékeket. Kérdéses, hogy a 2007. év végén a fejlett piacok és hazánk között a prémium befektetési ingatlanok körében tapasztalható mintegy 1%-os hozamfelár vajon szintén fennmarad, mely esetben nálunk is elképzelhető egy, a fejlett piacokon tapasztalható korrekciónál lényegesen kisebb hozamemelkedés.

A magyarországi ingatlanpiaci hozamok éveken át tartó csökkenése eredményeképpen a hozamszintek az alternatív pénzügyi, kötvénypiaci befektetések hozamszintje alá süllyedtek. Ez párosulva a külső finanszírozás tekintetében szigorúbb magyar törvényi szabályozással, a hazai intézményi befektetők 2006. végére kiszorultak a piacról. 2008. első felében bekövetkezett 100 bázispontos alapkamat emelés, és belpolitikai bizonytalanság a pénzügyi és kötvényhozamokat a 8,5-9%-os sávba emelte, amivel még inkább eltávolodott egymástól az EURO hozamkörnyezethez igazodó ingatlan hozamszint és a forint kamatkörnyezet, így egyelőre látóközelbe sem került az az időpont, amikor a magyar intézményi befektetők számottevő aktivitására számíthatnánk.

2007. második felében gyengülő irodapiaci bérlői aktivitás, és az évre beharangozott, újabb rekordnak számító átadások tükrében számos fejlesztő döntött az átadás 2008-ra történő átütemezéséről. Idei évre ennek megfelelően mintegy 300 000nm iroda állomány átadását tervezik, melyből félév végére mintegy 140 000nm került átadásra. A projektek kivétel nélkül Budapestre koncentrálnak, ezen belül is a külső Váci úton és a tavalyi év során új irodalokációként egyre erősödő Soroksári út és Könyves Kálmán körút vonzáskörzetére koncentrálnak. A bérleti tranzakciók tekintetében az előzetes várakozásoknál kedvezőbben alakult az év első fele. Az irodapiac jelentős kínálati bővülése erős kereslettel párosult, így az üresedési ráta változatlanul 12%-on áll.

A kereskedelmi ingatlanok piacán a fejlesztések vidékre koncentráálódtak, ezen belül is elsősorban a kisebb méretű strip mall beruházások domináltak, és 2008-ra tervezett 470 000nm új kereskedelmi terület háromnegyede várhatóan vidéken fog megvalósulni. A logisztikai piacon 2007-ben rekord alacsony, mindösszesen 100 000nm új raktár terület került átadásra. A múlt év végi erősödő bérlői kereslet élenkítőleg hatott a fejlesztői aktivitásra, és 2008-ra 250 000nm új logisztikai terület átadása várható. A fejlesztésekben itt is megfigyelhető a vidéki városok megjelenése (Győr, Székesfehérvár), mely esetekben megrendelőre szabott fejlesztések találhatók, míg a főváros esetében a ferihegyi repülőtér vonzáskörzete említésre méltó. A piaci szereplők az elmúlt év tapasztalatai alapján továbbra is a logisztikai cégek erős keresletére számítanak, és várakozások szerint a jelenlegi igen alacsony 7,3%-os üresedés kis mértékben 8%-ra emelkedik az év végére.

III. Az Alapkezelő befektetési stratégiája a félév során

2008. első felében nem bővült újabb ingatlannal az Alap portfoliója, ugyanakkor sor került három ingatlan értékesítésére. Ezek közül a legjelentősebb egy budapesti logisztika ingatlan értékesítése volt, amelyet jelentős nyereség mellett tudott az Alapkezelő értékesíteni. Az értékesítés elsődleges indoka a kedvező ajánlati ár volt. A másik két értékesített ingatlan az Alap egyik kereskedelmi ingatlanához kötődő lakó és egyéb kategóriába sorolt, súlyában elhanyagolható ingatlana volt.

Az Alapkezelő a félév során sikeres bérbeadási tevékenységet folytatott, melynek révén rekord mennyiségű, mindösszesen 3200nm irodaterület került bérbeadásra. Ezzel az Alap irodaház állománya gyakorlatilag 100%-os bérbeadottságot élvez, amely összehasonlítva a piacra jellemző 12%-os üresedési rátával ismételtel jelzi, hogy az Alapkezelő helyesen járt el, amikor konzervatívan árazott termékeket vásárolt, lehetővé téve az épületek gyors újra-bérbeadását.

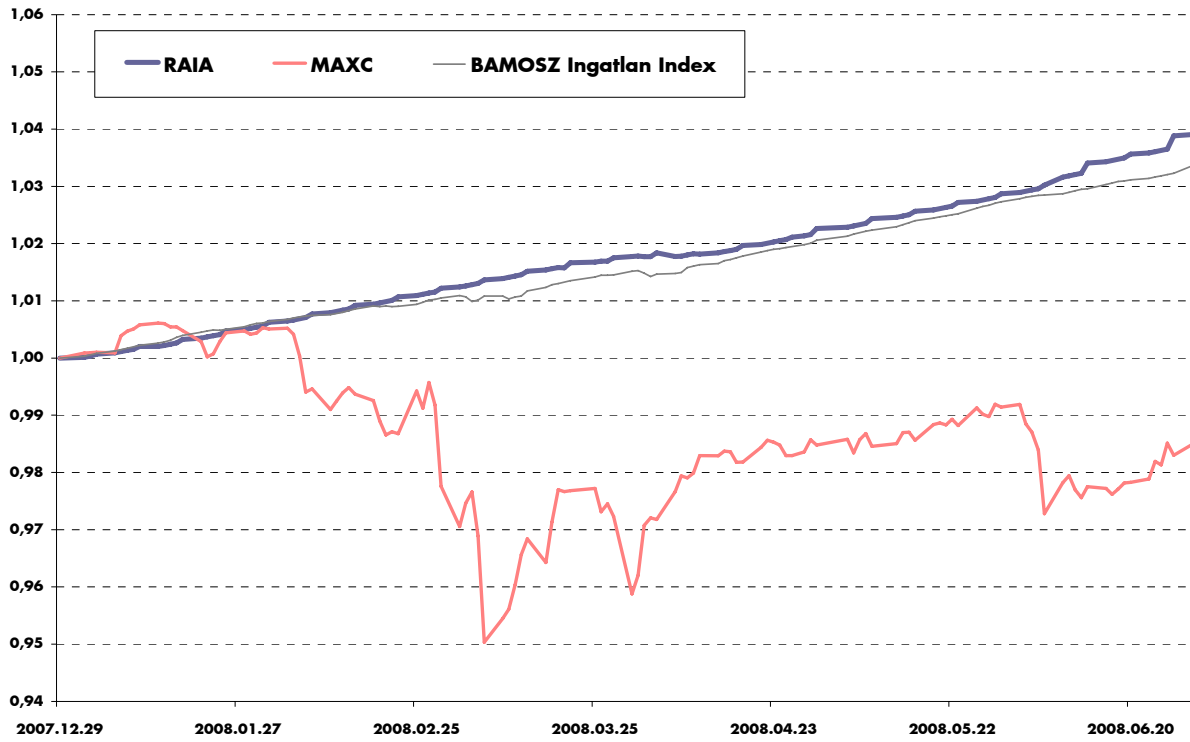
Az Alapkezelő befektetési stratégiáját az elmúlt két év piaci folyamatai, illetve a várható piaci fejlemények és az alap méretének alakulása fényében felülvizsgálta. Miközben az Alap méretének növekedése a tranzakciók kritikus méretét növelte, a jelentős túlkereslet és a minőségi rotáció várható kialakulása 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.

Ezen koncepció részeként került sor még 2006. augusztusában a Könyves Kálmán körüli Parkway irodaház felépítésére vonatkozó fejlesztési projekt megindítására. Az ütemezetten csaknem 25.000 négyzetméter nettó bérbeadható területű irodaház fejlesztése során az Alap egy elismert fejlesztő partnerrel működik együtt, az Alap számára elfogadható mértékűre csökkentve ezzel a projekt kivitelezésével és hasznosításával kapcsolatos kockázatokat. A várhatóan 2009-ben befejeződő fejlesztés eredményei 2008. első felében fokozatosan épültek be az Alap ingatlan vagyonának értékébe. A fejlesztés alatt álló ingatlanok értéke 4,4%-ot tett ki 2008. június végén.

A 2008. első felében jelentős veszteséget elszenvedő hazai állampapírral szemben az Alap már csak limitált kockázatot vállalt fel a 2007. második felében történt, a hosszú futamidejű állampapírokat érintő eladások révén. Az Alap likvid eszközeinek jelentős részét túlnyomó részt rövid futamidejű állampapírok, illetve betét tette ki.

A következő ábrán a Raiffeisen Ingatlan Alap 2008. első féléves teljesítménye került összehasonlításra a BAMOSZ ingatlan alap indexszel és a MAXC állampapírpiazi referencia indexszel:



Forrás: RIF Statisztika, BAMOSZ

IV. Portfólió összetétel

BEFKETTÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA 2007.12.31-ÉN

Nagyságrend: Forint

Megnevezés	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	devizanem
Pénzforgalmi számla			3 681 502 533	
Bankbetét			28 698 970 967	
Állampapírok		1 059 636	10 545 445 360	
Allamkötvény		734 648	7 396 556 482	
2009/C MÁK	HU0000402219	157 497	1 619 507 002	HUF
2009/F MÁK	HU0000402359	386 610	3 901 374 296	HUF
2010/D MÁK	HU0000402409	9 788	98 109 431	HUF
2011/B MÁK	HU0000402334	613	5 926 778	HUF
2012/B MÁK	HU0000402367	68 000	702 181 600	HUF
2016/C MÁK	HU0000402318	111 996	1 068 017 375	HUF
OVD 2009/D	OVD2009D_RIF	144	1 440 000	HUF
Kincstárjegy		324 988	3 148 888 878	
D080116	HU0000516141	23 857	237 880 771	HUF
D080213	HU0000516422	14 000	138 793 620	HUF
D080312	HU0000516224	1 109	10 931 646	HUF
D080507	HU0000516307	71 022	692 370 041	HUF
D080604	HU0000516596	30 000	290 793 000	HUF
D080702	HU0000516380	160 000	1 542 420 800	HUF
D081022	HU0000516554	25 000	235 699 000	HUF
Befektetési jegy és egyéb kollektív befektetési értékpapír		57 029	1 502 762 089	
Európai befektetési alap vagy az EU-ban léterhozott megfelelője		57 029	1 502 762 089	
Nyíltvégű		57 029	1 502 762 089	
CS PROPERTY	DE0009751354	57 029	1 502 762 089	EUR
Határidős ügyletek		1	-33 530 570	
Devizára kötött		1	-33 530 570	
RAIA EUR Forward (50A112) Folyószámla záró érték		1	-33 530 570	
Ingyatlan			48 974 328 454	
Építés alatt álló ingatlanok			4 215 744 000	
DANA I. EUR			2 072 656 350	EUR
KÖNYVES EUR			2 143 087 650	EUR
Egyéb			44 758 584 454	
BAT PÉCS EUR			1 587 491 100	EUR
BCW EUR			2 588 983 650	EUR
DANA 2 EUR			1 090 925 100	EUR
DUNAÚJVÁR II			87 184 322	EUR
DUNAÚJVÁR. I			67 612 528	EUR
DÉVAI EUR			3 382 222 500	EUR
ELECTR EUR			692 658 900	EUR
HONDA EUR			354 183 300	EUR
HQ6 EUR			186 465 600	EUR
JOST EUR			2 081 776 950	EUR
KECSKEMET			444 629 250	EUR
KÉSMÁRK EUR			2 142 486 957	EUR
KÉSMÁRK2 EUR			3 981 995 943	EUR
MBC EUR			2 303 711 550	EUR
NAN EUR			452 736 450	EUR
NISSAN EUR1			596 276 960	EUR
NISSAN EUR2			601 111 638	EUR
NISSAN EUR3			414 170 753	EUR
OBI EUR			1 633 600 800	EUR
OPEL O. EUR			417 014 100	EUR
RB AJKA EUR			120 087 900	EUR
RB ANDRÁSSY			311 873 850	EUR
RB DOMBÓVÁPA			10 519 092	EUR
RB KOMÁROM1			31 326 474	EUR
RB KOMÁROM2			13 009 776	EUR

RB SZENTES			98 299 800	EUR
RB VÁRPALOTA			76 005 000	EUR
RB ÉRD EUR			107 167 050	EUR
RBCELLDÖMÖLK			86 392 350	EUR
RBH BGYARMAT			67 137 750	EUR
RBH DEBRECEN			361 783 800	EUR
RBH DOMBÓVÁR			87 020 658	EUR
RBH GYÖNGYÖS			103 873 500	EUR
RBHLÖRINC E			108 940 500	EUR
RBKÖBÁNY EUR			93 486 150	EUR
RBNAGYKA EU			137 062 350	EUR
RKER L1 EUR			22 838 742	EUR
RKERT BV1 EU			1 024 400 204	EUR
RKERT BV2 EU			992 821 393	EUR
RKERT BV3 EU			922 029 323	EUR
RKERT BV4 EU			863 383 358	EUR
RKERT BV5 EU			505 953 631	EUR
RKERT BV6 EU			503 177 422	EUR
RKERT BV7 EU			201 271 121	EUR
RKERT G1 EUR			5 563 313	EUR
RKERT G2 EUR			4 977 567	EUR
RKERT G3 EUR			10 248 008	EUR
RKERT G4 EUR			4 977 567	EUR
RKERT L2 EUR			25 473 836	EUR
RKERT L3 EUR			22 838 742	EUR
RKERT L4 EUR			46 262 977	EUR
RKERT L5 EUR			48 605 198	EUR
RKERT TEL.EU			90 699 300	EUR
SPAR BAJA EU			369 637 650	EUR
SPAR MISK.EU			270 831 150	EUR
SPAR SZB EUR			410 434 601	EUR
SPAR SZEREN.			258 163 650	EUR
SPARSZBPA EU			9 619 700	EUR
SPARSZOLN EU			362 797 200	EUR
SZINVAP 1			1 146 888 342	EUR
SZINVAP 2			334 902 605	EUR
SZINVAP 3			1 036 920 254	EUR
SZINVAP 4			966 385 334	EUR
SZINVAP 5			642 590 860	EUR
SZINVAP 6			87 196 736	EUR
SZINVAP 7			1 339 054 570	EUR
TERRAPARK1 E			480 758 480	EUR
TERRAPARK2 E			478 851 008	EUR
TERRAPARK3 E			227 001 600	EUR
TERRAPARK4 E			1 064 537 177	EUR
TERRAPARK5 E			12 160 800	EUR
TERRAPARK6 E			480 758 733	EUR
TERRAPARK7 E			828 927 251	EUR
WESTPOINT EU			1 733 420 700	EUR
Nettó kötelezettségek			-1 784 847 258	
A portfólió értéke összesen			91 584 631 575	

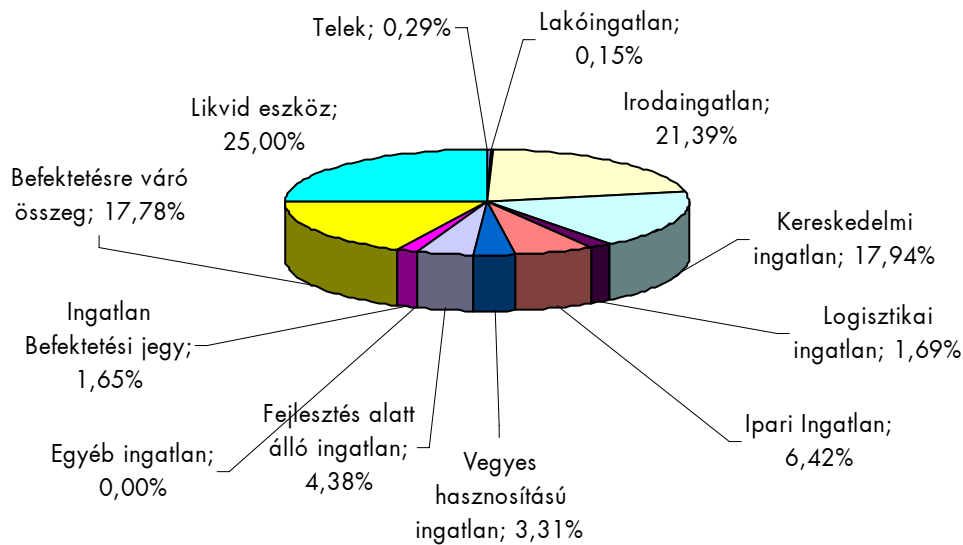
BEFECTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA
2008.06.30-ÁN

Nagyságrend: Forint

Megnevezés	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	devizanem
Pénzforgalmi számla			9 349 498 705	
Bankbetét			27 242 047 658	
Állampapírok		1 531 144	15 053 409 305	
Államkötvény		869 845	8 744 636 688	
2009/B MÁK	HU0000402177	123 620	1 285 097 891	HUF
2009/C MÁK	HU0000402219	11 728	114 859 575	HUF
2009/F MÁK	HU0000402359	323 853	3 324 169 687	HUF
2010/C MÁK	HU0000402391	260 000	2 516 105 800	HUF
2010/D MÁK	HU0000402409	150 500	1 502 963 735	HUF
OVD 2009/D	OVD2009D_RIF	144	1 440 000	HUF
Kincstárjegy		661 299	6 308 772 617	
D080702	HU0000516380	74 012	739 937 930	HUF
D080924	HU0000516760	200 000	1 959 064 000	HUF
D081022	HU0000516554	25 000	243 301 250	HUF
D090128	HU0000516778	50 000	475 192 000	HUF
D090408	HU0000516794	112 287	1 049 033 437	HUF
D090603	HU0000516877	200 000	1 842 244 000	HUF
Befektetési jegy és egyéb kollektív befektetési értékpapír		57 029	1 444 483 921	
Európai befektetési alap vagy az EU-ban létező megfelelője		57 029	1 444 483 921	
Nyíltvégű		57 029	1 444 483 921	
CS PROPERTY	DE0009751354	57 029	1 444 483 921	EUR
Határidős ügyletek		1	1 336 059 180	
Devizára kötött		1	1 336 059 180	
RAIA EUR Forward (50A112) Folyószámla záró érték		1	1 336 059 180	
Ingatlan			48 767 552 702	
Építés alatt álló ingatlanok			6 460 252 650	
DANA I. EUR			2 612 781 690	EUR
KÖNYVES EUR			3 847 470 960	EUR
Egyéb			42 307 300 052	
BAT PÉCS EUR			1 484 518 890	EUR
BCW EUR			2 434 772 160	EUR
DANA 2 EUR			1 035 584 070	EUR
DUNAÚJVÁR II			81 167 842	EUR
DUNAÚJVÁR. I			62 946 398	EUR
DÉVAI EUR			3 303 961 170	EUR
ELECTR EUR			650 884 380	EUR
HONDA EUR			345 826 770	EUR
HQ6 EUR			174 454 080	EUR
JOST EUR			1 981 570 800	EUR
KECSKEMET			426 891 030	EUR
KÉSMÁRK EUR			2 046 431 689	EUR
KÉSMÁRK2 EUR			3 803 468 711	EUR
MBC EUR			2 190 868 290	EUR
NISSAN EUR1			560 322 328	EUR
NISSAN EUR2			564 865 482	EUR
NISSAN EUR3			389 196 860	EUR
OBI EUR			1 507 510 800	EUR
OPEL O. EUR			390 151 380	EUR
RB AJKA EUR			113 537 370	EUR
RB ANDRÁSSY			297 235 620	EUR
RB DOMBÓVÁPA			9 841 723	EUR
RB KOMÁROM1			29 978 369	EUR
RB KOMÁROM2			12 450 001	EUR
RB SZENTES			91 730 610	EUR
RB VÁRPALOTA			70 634 940	EUR
RB ÉRD EUR			100 026 660	EUR

RBCELLDÖMÖLK			80 116 140	EUR
RBH BGYARMAT			63 524 040	EUR
RBH DEBRECEN			335 397 450	EUR
RBH DOMBOVÁR			80 703 737	EUR
RBH GYÖNGYOS			98 604 480	EUR
RBHLÖRINC E			102 871 020	EUR
RBKÖBÁNY EUR			89 597 340	EUR
RBNAGYKA EU			129 655 410	EUR
RKERT BV1 EU			1 009 802 554	EUR
RKERT BV2 EU			978 673 878	EUR
RKERT BV3 EU			908 890 587	EUR
RKERT BV4 EU			851 080 155	EUR
RKERT BV5 EU			498 743 830	EUR
RKERT BV6 EU			496 007 556	EUR
RKERT BV7 EU			198 402 880	EUR
RKERT G1 EUR			5 156 825	EUR
RKERT G3 EUR			9 499 214	EUR
RKERT G4 EUR			4 614 026	EUR
RKERT L2 EUR			23 612 455	EUR
RKERT L3 EUR			21 169 860	EUR
RKERT L4 EUR			42 882 519	EUR
RKERT L5 EUR			45 053 714	EUR
RKERT TEL.EU			82 960 500	EUR
SPAR BAJA EU			342 745 380	EUR
SPAR MISK.EU			255 755 370	EUR
SPAR SZB EUR			393 265 954	EUR
SPAR SZEREN.			243 429 810	EUR
SPARSZBPA EU			8 973 956	EUR
SPARSZOLN EU			344 167 560	EUR
SZINVAP 1			1 116 816 740	EUR
SZINVAP 2			326 121 305	EUR
SZINVAP 3			1 009 732 132	EUR
SZINVAP 4			941 046 551	EUR
SZINVAP 5			625 741 873	EUR
SZINVAP 6			84 910 522	EUR
SZINVAP 7			1 303 944 387	EUR
TERRAPARK1 E			445 482 952	EUR
TERRAPARK2 E			443 715 182	EUR
TERRAPARK3 E			209 297 490	EUR
TERRAPARK4 E			986 426 418	EUR
TERRAPARK5 E			11 377 440	EUR
TERRAPARK6 E			445 482 952	EUR
TERRAPARK7 E			768 104 485	EUR
WESTPOINT EU			1 682 913 000	EUR
Nettó kötelezettségek			-15 446 153 226	
A portfólió értéke összesen			87 746 898 245	

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2008.06.30.):



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: 7.100.000,- EUR

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: 1.718.568,33 EUR

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: 4.759.575,94 EUR

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: 513.236,03 EUR

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: 1.684.188,45 EUR

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: 1,759.499,14 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: 2.504.471,90 EUR

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: 3.616.599,98 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: 2.134.815,94 EUR

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: 285.064,54 EUR

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: 274.562,18 EUR

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: 2.440.000,- EUR

A kölcsön kamata: 4,25%

Hitel 13. (az MBC ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.10.20.

A kölcsön lejáratára: 2015.09.30.

A kölcsön összege: 3.082.580,89 EUR

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: 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 lejárat: 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 lejárat: 2011.05.03.

A kölcsön összege: 5.600.000,- EUR

A kölcsön kamata: 5,57%

V. Adatok az ingatlan portfólióról

Funkcionális kategória	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen (Ft)
Telek	257 414 580	0	0	257 414 580
Lakóingatlan	132 718 548	0	0	132 718 548
Irodaingatlan	18 772 301 939	0	0	18 772 301 939
Kereskedelmi ingatlan	5 450 575 485	10 291 368 540	0	15 741 944 025
Logisztikai ingatlan	0	1 484 518 890	0	1 484 518 890
Ipari Ingatlan	0	5 629 936 560	0	5 629 936 560
Vegyés hasznosítású ingatlan	2 511 095 820	390 151 380	0	2 901 247 200
Fejlesztés alatt álló ingatlan	3 847 470 960	0	0	3 847 470 960
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	30 971 577 332	17 795 975 370	0	48 767 552 702

Funkcionális kategória	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díjbevétel	Fajlagos ingatlan értékek	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	0,00%	-	-	-8,53%
Lakóingatlan	1 562 718	USD, EUR	n.a.	1,18%	n.a.	n.a.	-6,12%
Irodaingatlan	791 381 607	HUF	98%	4,22%	18 147	412 152	-4,76%
Kereskedelmi ingatlan	824 201 386	HUF	98%	5,24%	16 995	324 590	-4,66%
Logisztikai ingatlan	93 208 677	HUF	100%	6,28%	3 666	58 395	-4,53%
Ipari Ingatlan	122 148 737	EUR	100%	2,17%	5 045	232 527	-4,90%
Vegyés hasznosítású ingatlan	176 729 553	HUF, EUR	100%	6,09%	17 293	283 879	-5,66%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	77 137 768	EUR	n.a.	2,00%	n.a.	146 286	-3,75%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	2 086 370 445						-4,78%

	2007	2008 első félév
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	53,49%	55,58%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	6,93 év	6,83 év
Bérlők, vevők száma	271	278
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)	2,76	2,45
Tőkeáttétel	19,31%	18,87%

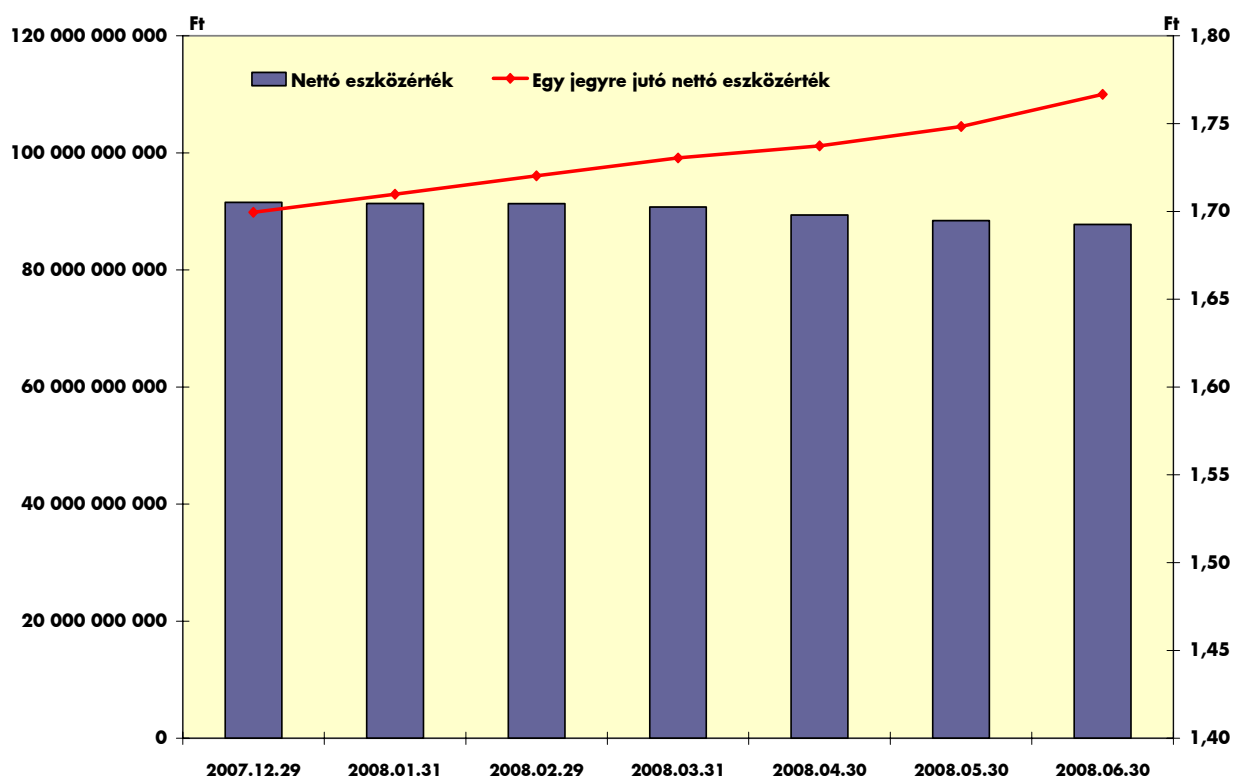
VI. Forgalmazási és pénzügyi adatok

1. Befektetési jegyek forgalma

Befektetési jegyek forgalma (db)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2007.12.31-én	53 852 120 363
2008. I. félévben eladott befektetési jegyek	1 890 079 861
2008. I. félévben visszaváltott befektetési jegyek	6 084 747 142
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2008.06.30-án	49 657 453 082
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2008.06.30-án	87 746 898 245
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2008.06.30-án	1,767044

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, 2008. augusztus 11.

Balogh András
az Alap képviselőjében