



**Független Könyvvizsgálói Jelentés  
a Raiffeisen Ingatlan Alap  
2012. évi éves beszámolójáról  
és üzleti jelentéséről**



## Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg  
Eredménykimutatás  
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés





**KPMG Hungária Kft.**  
Váci út 99.  
H-1139 Budapest  
Hungary

Tel.: +36 (1) 887 71 00  
Fax: +36 (1) 887 71 01  
E-mail: info@kpmg.hu  
Internet: kpmg.hu

## Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő részére

### Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Raiffeisen Ingotlan Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 56.031.727 E Ft, a tárgyévi eredmény 12.934.170 E Ft veszteség – , és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

#### *A vezetés felelőssége az éves beszámolóért*

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

#### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelőségünk ennek az éves beszámolónak a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünkön függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzük meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

#### *Vélemény*

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Raiffeisen Ingotlan Alap 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.



### **Az üzleti jelentésről készült jelentés**

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap mellékelt 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

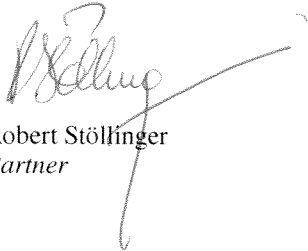
A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk ezen üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a Raiffeisen Ingatlan Alap 2012. évi üzleti jelentése a Raiffeisen Ingatlan Alap 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. április 24.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202



Robert Stöllinger  
Partner



Dr. Eperjesi Ferenc  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 003161

## Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban 2011.12.31	eFt-ban 2012.12.31
<b>MÉRLEG</b>		
<b>A / Befektetett eszközök</b>	<b>54 512 584</b>	<b>47 576 326</b>
<b>I. Tárgyi eszközök</b>	<b>54 512 584</b>	<b>47 576 326</b>
1 Ingatlanok	39 947 363	37 694 964
2 Ingatlanok értékkülönbözete	14 543 221	9 828 878
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	2 000	32 484
6 Beruházásra adott előlegek	20 000	20 000
<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
<b>B / Forgóeszközök</b>	<b>24 719 645</b>	<b>8 756 987</b>
<b>I. Készletek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1 Ingatlankészletek	0	0
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
<b>II. Követelések</b>	<b>291 259</b>	<b>137 560</b>
a követelések	512 337	382 657
b követelések értékvesztése	-221 078	-245 097
c külföldi pénzügyi eszközre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
d forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
<b>III. Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1 Értékpapírok	0	0
2 Értékpapírok értékkülönbözete	0	0
a kamatokból, osztalékból	0	0
b egyéb	0	0
<b>IV. Pénzeszközök</b>	<b>24 428 386</b>	<b>8 619 427</b>
1 Pénzeszközök	24 428 386	8 619 427
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
<b>C / Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>375 840</b>	<b>222 796</b>
a aktív időbeli elhatárolások	375 840	222 796
b aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
<b>D / Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>-398 634</b>	<b>-524 382</b>
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>79 209 435</b>	<b>56 031 727</b>
<b>E / Saját tőke</b>	<b>54 955 289</b>	<b>37 181 028</b>
<b>I. Induló tőke</b>	<b>29 557 754</b>	<b>29 557 754</b>
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	138 339 203	138 339 203
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-108 781 449	-108 781 449
<b>II. Tőkenövekmény</b>	<b>25 397 535</b>	<b>7 623 274</b>
1 Tőkevált. befektetési jegy forgalmazásból	-7 311 259	-7 311 259
2 Értékelési különbözet tartaléka	14 144 587	9 304 496
3 Előző évek eredménye	19 459 745	18 564 207
4 Üzleti év eredménye	-895 538	-12 934 170
<b>F / Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G / Kötelezettségek</b>	<b>23 754 005</b>	<b>18 565 487</b>
<b>I. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>19 338 978</b>	<b>368 792</b>
<b>II. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>4 415 027</b>	<b>18 196 695</b>
<b>III. Külföldi pénzügyi eszközre szóló kötelezettségek értékelési különbözete</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>H / Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>500 141</b>	<b>285 212</b>
<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>79 209 435</b>	<b>56 031 727</b>

Budapest, 2013. április 24.

  
Balogh András  
Az Alap képviselőjében

## Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFt-ban 2011.	eFt-ban 2012.
I Értékesítés nettó árbevétele	6 928 235	6 486 700
II Egyéb bevételek	6 607 895	48 406
III Elábé	1 310 977	1 354 760
IV Működési költségek	4 299 034	3 742 527
V Egyéb ráfordítások	4 440 959	290 820
VI Pénzügyi műveletek bev.	3 586 065	6 075 192
VII Pénzügyi műveletek ráf.	7 924 129	1 148 372
VIII Rendkívüli bevételek	200	4 350
IX Rendkívüli ráfordítások	42 834	12 615
X Fizetett, fizetendő hozamok	0	18 999 724
XI Tárgyévi eredmény	<b>-895 538</b>	<b>-12 934 170</b>

Budapest, 2013. április 24.

  
Balogh András  
Az Alap képviselőjében

# Raiffeisen Ingatlan Alap

## Kiegészítő melléklet

a 2012. december 31-ével végződő évre

### 1. Általános gazdálkodási körülmények

A Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban: Alap) 2002.10.09-én került nyilvántartásba

vételre a PSZÁF-nál 3.000.000.000 forint induló saját tőkével. A befektetési jegyek névértéke: 1 Ft.

Az újonnan kibocsátott befektetési jegy sorozatok első forgalmazási napjától az elsődleges forgalombahozatal során az "A" sorozatú Befektetési jegyeket kizárólag Lakossági befektetők, a "B" sorozatú befektetési jegyek kizárólag Privátbanki befektetők vásárolhatják. A nem lakossági és Privátbanki körbe tartozó befektetők kizárólag a "C" vagy a "D" sorozatú befektetési jegyeket vásárolhatják az elsődleges forgalombahozatal során.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2009.02.26-án határozatban engedélyezte az Alap zárt végű ingatlanalappá történő átalakulását, a futamidő megváltoztatását, a kapcsolódó tájékoztató és kezelési szabályzat módosítását. Ez alapján az Alap futamideje 2013.04.02-ig tart.

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulásáról az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött.

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulását, BÉT-nél történő kivételét, valamint a módosított Tájékoztatót és Alapkezelési Szabályzatot a Felügyelet a 2013 február 11-én kelt, HKE-III-66/2013. számú határozatával hagyta jóvá, és engedélyezte a Befektetési Jegyek Nyílt végűvé Átalakulás Napját (2013.04.02) követő folyamatos forgalmazása megindításának és a BÉT-ről történő kivételének alapját képező Átalakulási Tájékoztatót és Átalakulási Hirdetmény közzétételét.

Az Alap mögött a Raiffeisen csoport nagybefektetésekben tapasztalt gárdája áll.

Ausztriában a Raiffeisen a legnagyobb alapkezelő. A csoport tagjai vezető banki szolgáltatók.

Alapkezelő:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Az Alap képviselőjére jogosult:	Balogh András	1028 Budapest, Kokárda utca 25.
Forgalmazó:	Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Letétkezelő:	Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Üzemeltető:	Raiffeisen Ingatlan Üzemeltető Kft.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
A Társaságnál a könyvvizsgálat kötelező.		
A Társaság könyvvizsgálója:	Eperjesi Ferenc, KPMG Hungária Kft.	H-1139 Budapest, Váci út 99.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Nagy Sándor MKK regisztrációs száma:	1141 Budapest, Bazsarózsa u. 1. 147176
---	---

### 2. Befektetési politika

Az Alapkezelő az Alap saját tőkéjét a következő befektetési eszközökben tarthatja:

1. Egy évnél nem hosszabb futamidejű, OECD tagállam ill. a magyar jegybank által kibocsátott állampapír,
2. Látra szóló, illetve lekötött forint ill. deviza bankbetét.
3. Ingatlanok

Az Alap az ingatlanok átruházása körében köthet adásvételi, a PTK-ban az adásvétel különös nemeiként nevesített, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezéséig függő hatályú szerződéseket. Várhatóan a PTK-ban nevesített szerződések közül az Alapkezelő a következőket fogja alkalmazni:

Adásvétel különös nemei közül:

- részletvétel
- visszavásárlási jog gyakorlása általi vétel
- opciós vételi jog gyakorlása általi vétel
- elővásárlási jog gyakorlása általi vétel

Adásvétellel vegyes szerződés:

- lízing
- bérlet
- vállalkozási szerződés

#### 4. Határidős ügylet

Az Alap kizárólag a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyletet. Ezen felül az Alapkezelő az Alap nevében csak olyan származtatott ügyletet köthet, amely nyitott származtatott ügylet lezárását eredményezi.

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a törvények és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját, a befektetési arányokat, annak érdekében, hogy az Alap az Alapkezelő várakozásainak megfelelő jövőbeni kockázatok és hozamok függvényében hosszabb távon a lehetséges legmagasabb hozamot érje el.

Az Alap banki hozamokat meghaladó hozamának biztosítása érdekében az Alapkezelő a megvásárolni kívánt ingatlanok vételárának, illetve az adott ingatlan-beruházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének maximum ötven százaléka erejéig élni fog a Törvény által biztosított hitelfelvételi lehetőséggel.

### 3. Számviteli politika összefoglalása

Az Alap a könyvelését és kimutatásait a Számvitelről szóló 2000. évi C. tv., a T ökepiacról szóló 2001. évi CXX. tv., és 215/2000. Korm. rend. előírásaival és a Magyarországon általánosan elfogadott számviteli elvekkel összhangban készíti. Az Alap főbb számviteli irányelveinek összefoglalását és az értékelési eljárásokat az alábbiakban mutatjuk be.

#### 3.1. Számviteli irányelvek

Az Alap kettős könyvvitelt vezet, éves beszámolót készít, amelynek része a mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet a cash-flow kimutatással és az üzleti jelentés.

Az Alap az ellenőrzés és önellenőrzés során megállapított, az előző év éves beszámolójában elkövetett jelentősebb összegű hibának tekinti azokat, amelyek meghaladják az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka meghaladja az 500 millió forintot, akkor 500 millió forint.

Az Alap lényegesnek minősít minden olyan jelentős összegű hibát, amelynek hatása eléri, vagy meghaladja a saját tőke 20%-át.

Az Alap nettó eszközértékét T napra vonatkozóan T-1 napon határozza meg az Alap Letétkezelője.

A nettó eszközérték meghatározásakor az Alap T-1 napon meglévő eszközeinek piaci értékét T napra vonatkozóan, azok a T-1 napi árfolyamának és T-1 napi hozamadatainak figyelembevételével a következőkben részletezendő számítási módok szerint kell eljárni. Az eszközök T napra megállapított piaci értékéből a nettó eszközérték meghatározásához le kell vonni az Alapot T napig terhelő kötelezettségeket. A Letétkezelő T értékelési napra vonatkozóan az Alap egy Befektetési jegyére jutó nettó eszközértéket úgy állapítja meg legalább a tízedesjegy pontosságig, hogy az Alap T napi nettó eszközértékét elosztja a T-1 napon forgalomban lévő Befektetési jegyek számával.

A beszámoló elkészítésekor a 2000. évi C. törvény 55 § (1) bekezdésével, valamint a 215/2000. Kormányrendelet 5. § (8) bekezdésével összhangban a vevő és az adós minősítése alapján a zárt végű ingatlanalapnál és értékpapíralapnál a három hónapon túli lejáratú követelések és az aktív időbeli elhatárolások összegében, azok keletkezésekor értékvesztést kell elszámolni az egyéb ráfordításokkal szemben. Az értékvesztést a főkönyvi és az analitikus nyilvántartásokban követelés és az aktív időbeli elhatárolás eredeti bekerülési értékétől elkülönítetten kell kimutatni.

Az értékvesztést a követelések és az aktív időbeli elhatárolások megszüntetésekor (a pénzügyi rendezéskor) kell visszaírni az egyéb bevételekkel szemben.

#### 3.2. Az éves beszámoló pénzneme

A mérlegbeszámoló magyar forintban készült és ezer forintban [eFt] került kimutatásra.

A mérlegkészítés dátuma: 2013.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tétel elszámolásának tekintetében 2013.03.31.



### 3.3. Az értékelési eljárások ismertetése

Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékének megállapítása három hónapnál, az építés alatt álló ingatlanok értékének megállapítása egy hónapnál régebbi nem lehet.

Az ingatlanok értékelésére vonatkozóan több általánosan elfogadott és alkalmazott módszer áll rendelkezésre. Az alkalmazott értékelési módszer ingatlanonként eltérő lehet. Az, hogy az alábbi módszerek közül melyik alkalmazására kerül sor, azt elsősorban az adott ingatlan sajátosságai, másodsorban pedig a rendelkezésre álló egyéb információk mérlegelése alapján lehet eldönteni.

Mindig a felhítelezett vásárló lényeges motivációit, mérlegelési lehetőségeit, döntési tényezőit, az adott ingatlan megvásárlásának reális alternatíváit figyelembe véve kell kiválasztani az értékelési eljárást, törekedve arra, hogy az érték meghatározásában a konkrét piaci adatok minél nagyobb teret kapjanak.

Az értékelés jellemzően három alapvető módszer, illetve azok módosított vagy kombinált változatai közül választva közelíti meg az ingatlanértéket. Ezek az értékbecslés céljától függően eltérő jelentőséggel bírnak. Befektetési alapok esetében a fontossági sorrend a következő:

1. Az ingatlan hozamtermelő képességére alapozott módszer – Azon ingatlanok esetében alkalmazandó, amelyek hasznosítása bérbeadás útján történik, illetve az ingatlan hasznosítása egyéb bevételt eredményez. Akkor is ez a legfontosabb módszer, ha az adott ingatlan éppen üresen áll, vagyis nem termel bevételt, de a típusából adódóan reális hasznosítási mód a bérbeadás.

Az értékelés során az ingatlan által termelt nettó bevételek jelenértékének meghatározására kerül sor.

2. A piaci összehasonlításon alapuló módszer – Abban az esetben indokolt a használata, ha az adott ingatlan piacára vonatkozóan megfelelő információk állnak rendelkezésre a kereslet és kínálat alakulásáról (konkrét értékesítésekről vagy kínálati és keresleti árról). Az értékelés során ilyenkor a hasonló fizikai és funkcionális tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok kerülnek összehasonlításra az Alapban szereplő ingatlannal. Az értékelés során figyelembe kell venni az esetleges értékmodosító tényezőket.

3. Az újraelőállítási költség meghatározására alapozott módszer – Ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető, vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adásvételi vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építőipari költségeket, különös tekintettel az építőanyag-árakra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjét. Eredménye csak igen áttételesen köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivitelezhetetlensége esetén indokolt.

Tőzsdére bevezetett, azaz tőzsdei értékpapírnak minősülnek a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett értékpapírok.

A tőzsdei papírok pontos listáját a BÉT "Bevezetési és Forgalomban tartási Szabályzatában" meghatározott ún. "Tőzsdei Értékpapír Lista" tartalmazza.

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő állampapírok értékét az ÁKK által nyilvánosságra hozott legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számtani átlagaként meghatározott közép árfolyam alapján kell számítani. A számításhoz az értékelés napján – vagy annak hiányában az értékelést megelőző, ahhoz legközelebbi napon – az ÁKK által közzétett adatokat kell alkalmazni.

Az egyéb tőzsdén jegyzett kötvényeket az utolsó, nettó záróárfolyamon, időarányos T napig felhalmozott kamattal növelve kell értékelni. Amennyiben a tőzsdén adott értékpapírra nettó árfolyamon történik a jegyzés és így a közép árfolyam nem tartalmazza az előző kamatfizetés óta a T napig felhalmozott kamat összegét, úgy az adott értékpapír piaci értékének meghatározásakor az utolsó kamatfizetéstől T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez.

Amennyiben a tőzsdére bevezetett diszkont kincstárjegy hátralévő futamideje kevesebb, mint 91 nap, úgy az ÁKK 3 hónapos referenciahozama alapján kell kiszámítani az adott diszkont kincstárjegy T napra vonatkozó árfolyamát.

Amennyiben a tőzsdei árfolyam az utolsó kamatfizetés óta felhalmozott kamatokat tartalmazza, de T-1 tőzsdénapon forgalom nem volt, akkor az utolsó tőzsdei átlagárfolyamot az utolsó forgalmi nap és a T nap között felhalmozódott kamatokkal növelni kell.

A tőzsdére be nem vezetett, nyilvános azaz nem tőzsdei értékpapírnak minősülnek a Budapesti Értéktőzsdére nem bevezetett értékpapírok. Azaz azon értékpapírok, melyek a BÉT "Bevezetési és Forgalomban tartási Szabályzatában" meghatározott ún. "Tőzsdei Értékpapír Lista" nem tartalmaz.

A BÉT-re be nem vezetett, de valamely külföldi tőzsdére bevezetett értékpapírokat a Letétkezelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közölt T-1 napi legfrissebb, de 16:00 óránál nem korábbi árfolyamon kell értékelni.

A semmilyen tőzsdére be nem vezetett, nyilvános értékpapír-forgalomban szereplő értékpapírok piaci értékét az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető elismert értékpapír piacok által, Magyarországon forgalomban lévő értékpapírok esetén az OTC piac, avagy más tőzsdén kívüli információs szabályzatok alapján, illetve a közzétételi helyeken közzétett T-1 napi záróárfolyam, ennek hiányában átlagárfolyam alapján, az egyes értékpapírok piaci hozamszámítási eljárásainak megfelelő módon számított hozam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni.

Amennyiben a T-1 napi záróárfolyam, illetve átlagárfolyam alapján számított hozam nem állapítható meg, az értékpapírok piaci értékét a T napi záróárfolyam, illetve átlagárfolyam alapján kell meghatározni.

Amennyiben a T-1 napra vonatkozóan az adott értékpapírokra az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető elismert értékpapír piacokról, Magyarországon forgalomban lévő értékpapírok esetén az OTC piacokról, avagy más tőzsdén kívüli információk szabályzatok szerinti, illetve a közzétételi helyeken megjelentetett árfolyamközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam, illetve amennyiben az nem hozzáférhető a beszerzési nettó árfolyam alapján kell elvégezni.

Amennyiben az adott értékpapírokra az elismert értékpapír-piacok által, avagy más tőzsdén kívüli információk szabályzatok alapján nettó árfolyamot közölnek, és így az utolsó napi átlag, illetve záró-árfolyam nem tartalmazza az előző kamatfizetés óta a T napig felhalmozott kamat összegét, illetve amennyiben az adott értékpapírok piaci értéke a beszerzési nettó árfolyam alapján kerül kiszámításra, úgy az adott értékpapírok piaci értékének meghatározásakor a T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapírok nettó árfolyamértékéhez.

Az Alap az értékpapír eladási ügyletek során a kereskedés napján vezeti ki a könyveiből az értékpapírt, akkor is, ha az különbözik a leszállítás napjától - mind halasztott fizetésű értékpapír-eladás, mind szállítási repo ügylet esetében. Az Alap az ügylet ellenértékét a leszállítás napján történő kiegyenlítés a követelések között tartja nyilván a letétkézelővel azonos módon.

A nettó eszközértéket a látra szóló betétek kapcsán oly módon kell T napra megállapítani, mintha azokat az Alapkezelő T napon likvidálná.

A lekötött betétek összegét a T napig felhalmozott kamatok összegével meg kell növelni.

Az Alap a valuta-, devizakészleteket és a külföldi pénzürtékre szóló követeléseket, ill. a devizakötelezettségeket azok bekerüléskor a Raiffeisen Bank Zrt. deviza eladási árfolyamon számított forintértéken veszi fel a könyveibe - a forintért vett devizaeszközöket az érte fizetett forintösszegeben - és a számviteli politikában rögzített módon, az értékelés napján a devizaeszközök és kötelezettségek könyv szerinti forintértéke és az értékelés napi MNB devizaárfolyamon átszámított értéke közötti különbséget összevont egyenlegét az üzleti év eredményében számolja el.

A származtatott ügyletek értékelése a NEE-el egyezően történik.

#### 4. A mérleghez kapcsolódó megjegyzések

Információk az Alap portfóliójáról

##### A/ Ingatlanok

	Ft-ban		
Ingatlanok	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Átértékelési különbözet
BAT Pécs	1 076 909 548	1 135 157 130	58 247 582
BCW Irodaház	1 794 090 883	2 104 278 960	310 188 077
Dana I.	1 773 328 741	2 334 398 060	561 069 319
Dana II.	813 083 196	1 026 505 960	213 422 764
Dévai Center	2 169 273 595	3 369 351 430	1 200 077 835
Electrolux	383 829 292	582 288 710	198 459 418
HONDA HUNGARY	202 583 467	214 389 440	11 805 973
Jost	1 199 586 431	2 043 981 930	844 395 499
Könyves krt.	13 135 274 488	11 741 317 319	-1 393 957 169
MBC Irodaház	1 684 824 118	1 966 790 080	281 965 962
Nissan	692 079 444	833 380 689	141 301 245
OBI Szalnok	881 504 885	1 640 836 570	759 331 685
Opel Oster	324 369 583	244 683 600	-79 685 983
RBCelladomók	63 204 414	61 170 900	-2 033 514
RBH Ajkai fiók	74 983 220	102 534 080	27 550 860
RBH Andrásy úti fiók	84 850 081	332 944 470	248 094 389
RBH Balassagyarmati fiók	27 324 947	94 377 960	67 053 013
RBH Bp. Kőbányai fiók	63 476 508	119 137 610	55 661 102
RBH Debreceni fiók	253 422 001	354 791 220	101 369 219
RBH Dombóvár	69 767 237	103 116 661	33 349 424
RBH Dunaújvárosi fiók I.	33 517 788	53 054 978	19 537 190
RBH Dunaújvárosi fiók II.	31 638 345	68 412 952	36 774 607
RBH Érdi fiók	84 324 185	111 564 070	27 239 885
RBH Gyöngyösi fiók	39 067 043	105 446 980	66 379 937
RBH Kecskeméti fiók	223 544 455	408 097 290	184 552 835
RBH Komáromi fiók	31 983 176	62 627 350	30 644 174
RBH Nagykanizsai fiók	66 806 188	139 527 910	72 721 722
RBH Szentési fiók	108 777 759	175 065 290	66 287 531
RBH Üllői úti fiók	85 938 324	92 921 510	6 983 186
RBH Várpalotai fiók	33 397 135	64 375 090	30 977 955
Rózsakert	2 751 194 311	5 261 017 818	2 509 823 507
SPAR Baja	131 508 668	352 752 190	221 243 522
SPAR Miskolc	161 487 086	278 181 950	116 694 864
SPAR Szarencs	156 457 226	214 098 150	57 640 924
SPAR Szalnok	149 662 365	279 929 690	130 267 325
SPAR Szombathely	175 117 876	366 442 820	191 324 944
Szinvapark	2 730 276 607	5 961 249 851	3 230 973 244
Terrapark	2 893 092 297	1 833 670 549	-1 059 421 748
Westpoint	1 071 890 976	1 322 456 600	250 565 624
<b>Bérbeadott ingatlanok összesen:</b>	<b>37 727 447 889</b>	<b>47 556 325 817</b>	<b>9 828 877 928</b>

Az ingatlanok mérleg szerinti értékét bekerülési értékéből értékcsökkenéssel számított nettó értéküknek és az ingatlan-értékbecslő által megadott piaci értékük összevetésével, piaci értékre történő értékelésükkel határozta meg az Alap.

Az ingatlanok mérleg szerinti értéke magában foglalja a beruházások értékét (tételiesen a megfelelő ingatlanhoz besorolva).

A beruházásokra adott előleget nem tartalmazza a fenti összesítés, mivel nem kapcsolódik egyik létesítményhez sem.

**B/Tárgyi eszköz és Immateriális javak tükör az ingatlanokhoz ezer forintban (mérlegben az ingatlanok sor)**

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
<b>Telkek</b>				
bruttó érték	4 600 769	0	0	4 600 769
értécsökkenés	0			0
nettó érték	4 600 769	0	0	4 600 769
<b>Bérbeadott ingatlanok</b>				
bruttó érték	48 525 334	179 169	0	48 704 503
értécsökkenés	13 179 374	2 430 934	0	15 610 308
nettó érték	35 345 960	-2 251 765	0	33 094 195
<b>Ingatlanok összesen</b>	<b>39 946 729</b>	<b>-2 251 765</b>	<b>0</b>	<b>37 694 964</b>
<b>Bérbeadott gépek, berendezések</b>				
bruttó érték	4 690	0	0	4 690
értécsökkenés	4 056	634	0	4 690
nettó érték	634	-634	0	0
<b>Egyéb eszközök összesen</b>	<b>634</b>	<b>-634</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Beruházások</b>				
bruttó érték	2 000	209 652	179 168	32 484
értécsökkenés	0			0
nettó érték	2 000	209 652	179 168	32 484
<b>Beruházások összesen</b>	<b>2 000</b>	<b>209 652</b>	<b>179 168</b>	<b>32 484</b>
<b>Beruházásokra adott előlegek</b>				
bruttó érték	20 000	0	0	20 000
értécsökkenés	0	0	0	0
nettó érték	20 000	0	0	20 000
<b>Beruházásra adott előlegek összesen</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>39 969 363</b>	<b>-2 042 747</b>	<b>179 168</b>	<b>37 747 448</b>
<b>Befektett eszközök összesen</b>				
<b>bruttó érték</b>	<b>53 152 793</b>	<b>388 821</b>	<b>179 168</b>	<b>53 362 446</b>
<b>értécsökkenés</b>	<b>13 183 430</b>	<b>2 431 568</b>	<b>0</b>	<b>15 614 998</b>
<b>nettó érték</b>	<b>39 969 363</b>	<b>-2 042 747</b>	<b>179 168</b>	<b>37 747 448</b>

**D/ Származtatott ügyletek**

A Raiffeisen Ingatlan Alap portfóliójában levő ingatlanok hatályos bérleti szerződésai a fizetendő bérleti díjat bizonyos esetekben devizában (jellemzően EUR-ban, kisebb mértékben USD-ban) rögzítik. Így a hatályos bérleti szerződések alapján – jellemzően forintban – befolyó díjak mértéke a forint más devizákkal szembeni árfolyamának változása függvényében ingadozhat.

Tekintettel arra, hogy a Raiffeisen Ingatlan Alap befektetői elsősorban az Alap forintban mért versenyképes teljesítményében érdekeltek, az Alapkezelő a devizához kötött bérleti díjak árfolyamkockázatának kezelésére a Tőkepiaci törvény 280§ (1) bekezdése által nyújtott lehetőséggel élve fedezeti stratégiát dolgozott ki.

Az Alapkezelő a devizában rögzített bérleti díjak devizaárfolyam-kockázatát a Raiffeisen Bankkal kötött, jellemzően 3 hónapos futamidejű, az ingatlanok átértékelési periódusához igazodó EUR/HUF forward ügyletekkel fedezi. Az ügyletek jellegéből fakadóan a futamidő alatt az ügyletek napi nyereség/veszteség pozícióját a felek nem számolják el egymás felé. A Raiffeisen Bank az ügyleteket a Raiffeisen Ingatlan Alap általános limitje terhére tartja nyilván, az Alap a fedezeti ügyletekhez kapcsolódóan óvadékok jellemzően nem helyez el. Az ügyletek fizikai leszállításra jellemzően nem kerülnek, az Alapkezelő a forward ügyletet a lejárat előtt jellemzően spot piaci ügylettel lezárja. A felek az ügyletek lejáratakor az forward ügyletből és az azt lezáró spot ügyletből egymással szembeni nettó nyereség/veszteség pozíciót nettó módon számolják el.

2012. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett:

Nyitott ügyletek 2012.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg EUR-ban	2012.12.31-re diszkontált cash flow Ft-ban	2013.01.02-re diszkontált cash flow Ft-ban
EUR130104FWD	497 000	1 011 754	-1 029 009
EUR130118FWD	14 631 000	143 987 194	-144 589 183
EUR130125FWD	1 960 000	15 641 092	-15 720 929
EUR130131FWD	1 133 000	5 248 882	-5 297 106
EUR130208FWD	19 487 000	106 785 133	-107 628 685
EUR130215FWD	1 927 000	10 527 017	-10 617 208
EUR130222FWD	301 000	2 811 755	-2 824 784
EUR130228FWD	475 000	4 614 490	-4 635 450
EUR130307FWD	5 687 000	41 242 642	-41 322 369
EUR130314FWD	8 258 000	75 341 398	-75 437 119
EUR130321FWD	7 344 000	36 561 679	-36 753 106
EUR130328FWD	15 321 000	78 085 793	-78 527 497
<b>EUR forward eladások összesen:</b>	<b>77 021 000</b>	<b>521 858 827</b>	<b>-524 382 445</b>
<b>Származtatott ügyletek értékkülönbözete összesen</b>		<b>-524 382 445</b>	

**Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:***Követelések részletezése*

	<b>2011.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
Vevő követelés	123 640	54 307
Egyéb követelés	37 626	0
Fordult szállító	7 326	7 371
Áfa követelés	656	15 135
Üzemeltetői követelés	343 088	305 844
<b>Összesen</b>	<b>512 337</b>	<b>382 657</b>

	<b>2011.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
Követelések értékvesztése:	221 078	245 097
<b>Összesen</b>	<b>221 078</b>	<b>245 097</b>

*Aktív időbeli elhatárolások részletezése:*

	<b>2011.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
Bevételek aktív időbeli elhat.	219 620	216 517
Kamatbevételek	156 220	6 279
<b>Összesen</b>	<b>375 840</b>	<b>222 796</b>

Az aktív időbeli elhatárolások között a 2013-ban kiszámlázott, de még 2012-t érintő bevételek, kamatbevételek vannak kimutatva.

*Passzív időbeli elhatárolások részletezése:*

	<b>2011.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	9 795	798
Költségek passzív időbeli elhatárolása	282 382	194 684
Kamatelhatárolás	207 964	89 730
<b>Összesen</b>	<b>500 141</b>	<b>285 212</b>

A passzív időbeli elhatárolások között a hitelkamat, könyvizsgálat 2012-t érintő arányos része, PSZÁF díj és létesítmény elszámolásokhoz kapcsolódó tételek vannak kimutatva.

*Kötelezettségek részletezése:*

	<b>2011.12.31</b>	<b>2012.12.31</b>
Hitelkötelezettségek	23 192 730	18 103 657
Fordult vevő	21 097	30
Szállítói kötelezettségek	104 082	22 673
Depositok	346 000	350 496
Egyéb kötelezettség	90 095	88 631
<b>Összesen</b>	<b>23 754 005</b>	<b>18 565 487</b>

*2013. évi törlesztőrészletek bemutatása*

<i>Ügylet</i>	<i>törlesztőrészlet (EUR)</i>	<i>törlesztőrészlet (eFt)</i>
LRA-LON12712	100 427	29 253
LRA-LON13587	288 275	83 972
LRA-LON13905	547 326	159 431
LRA-LON14043	41 551	12 104
LRA-LON14044	43 141	12 567
MVSLON21961	1 414 708	412 090
MVSLON21962	33 600 000	9 787 344
MVSLON21963	8 400 000	2 446 836
MVSLON21964	1 793 256	522 358
MVSLON21965	2 103 752	612 802
MVSLON21966	2 589 381	754 261
MVSLON21967	5 964 000	1 737 254
MVSLON21968	3 998 056	1 164 594
<b>Összesen</b>	<b>60 883 874</b>	<b>17 734 866</b>

*5 éven túli bankhitelek bemutatása*

Az Alapnak 2012.12.31-én nincs 5 éven túli lejáratú bankhitele.

## 5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Árbevétel részletezése ezer forintban

	2011.	2012.
Közvetített szolgáltatások értéke	1 328 593	1 354 107
Egyéb értékesítés bevétele	64 096	11 630
Parkolási díjbevétele	145 364	139 041
Kapott bérleti díj	5 337 863	4 926 556
Marketing díjbevétele	52 119	51 016
Készlet értékesítés bevétele	200	4 350
<b>Összesen</b>	<b>6 928 235</b>	<b>6 486 700</b>

Egyéb bevételek részletezése ezer forintban

	2011.	2012.
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	6 478 664	0
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	5 313	2 652
Követelések értékvesztésének visszairósza	117 763	14 363
Egyéb bevételek	6 155	31 391
<b>Összesen</b>	<b>6 607 895</b>	<b>48 406</b>

Eladott áruk beszerzési értékének részletezése ezer forintban

	2011.	2012.
Eladott áruk beszerzési értéke	200	4 350
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	63 302	46 585
Eladott (közv.) szolg. értéke Szinvapark	341 752	352 707
Eladott (közv.) szolg. értéke Rózsakert	210 734	225 337
Eladott (közv.) szolg. értéke DC	97 411	108 967
Eladott (közv.) szolg. értéke MBC	39 726	44 998
Eladott (közv.) szolg. értéke WP	36 293	31 501
Eladott (közv.) szolg. értéke Terrapark	47 898	46 662
Eladott (közv.) szolg. értéke Parkway	383 704	413 448
Eladott (közv.) szolg. értéke Máriássy	43 809	42 207
Eladott (közv.) szolg. értéke BCW	46 148	37 998
<b>Összesen</b>	<b>1 310 977</b>	<b>1 354 760</b>

A működési költségek részletezése ezer forintban

	2011.	2012.
Egyéb dologi költség	0	0
Közüzemi díjak	528	0
Bankforgalmi jutalék	64 702	1 238
Alapkezelő költsége	851 052	620 651
Letétkezelő költsége	74 467	54 773
Biztosítás	2 520	9 262
Kéler díj	0	0
Mérlegvizsgálat	6 370	4 568
Jogi díjak	9 184	1 020
Szakértői díjak	0	0
Egyéb illetékdíjak	660	522
Könyvvizetés	7 200	7 200
Épület egyéb szolgáltatás	157 583	121 122
Üzemeltetési díj	349 641	339 919
Ingatlan közvetítés	1 683	0
Bérlő közvetítés	67 298	43 777
PSZÁF	16 529	11 433
Tőzsde	4 071	3 239
Reklám, hirdetés	64 335	58 482
Idegen szolgáltatás	6 358	519
Elektromos energia	330	768
Hírlap előfiz. díjak	0	0
Ingatlan értékbecslési díj	33 743	32 466
Ingatlan écs	2 580 054	2 430 934
Egyéb eszközök écs	726	634
<b>Összesen</b>	<b>4 299 034</b>	<b>3 742 527</b>

Az alapkezelési díj szerződészerűen alakult, változása a nettó eszközérték változásának köszönhető.

Az értékcsökkenés a 2012. év során értékesített ingatlanok köszönhetően csökkent.

Az egyéb eszközök a Szinvapark bevásárlóközponthoz kapcsolódnak.

A bérlői közvetítési díjak a többbérlős ingatlanokban a bővített/átépített terület kiadásával kapcsolatban merültek fel.

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése ezer forintban

	2011.	2012.
Folyószámla kamat	577 661	691 858
Lekötött betét kamata	605 183	435 810
Egyéb kapott kamat	65	54
Árfolyamnyereség	678 689	1 513 856
Értékpapír értékesítésből árfolyamnyereség	66	0
Forward ügyletek árfolyamnyeresége	1 724 401	3 433 614
<b>Összesen</b>	<b>3 586 065</b>	<b>6 075 192</b>

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése ezer forintban

	2011.	2012.
Folyószámla kamat	38 062	0
Fizetett hitelkamat	987 563	884 576
Árfolyamvesztés	3 411 333	26 894
Forward ügyletek vesztesége	3 487 171	236 902
<b>Összesen</b>	<b>7 924 129</b>	<b>1 148 372</b>

Egyéb ráfordítások részletezése ezer forintban

	2011.	2012.
Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	3 975 501	0
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	25	0
Adóbírságok, kés. pótlék, mulaszt. bírs.	3 470	0
Bírságok, kötbérek, fekbérek, kés kamatok	338	1
Követelések elszámolt értékvesztése	101 519	38 381
Behajthatatlan követelés	748	0
Építményadó	237 628	251 512
Önellenőrzési pótlék	424	671
Egyéb ráfordítások	121 306	255
<b>Összesen</b>	<b>4 440 959</b>	<b>290 820</b>

Rendkívüli bevételek részletezése ezer forintban

	2011.	2012.
veszprémi ingóságok - készletre vétel	0	2 800
HO-VA Virág Kft - készletre vétel	200	0
SJP Kft hátrahagyott ingóságok - készletre vétel	0	530
Bul Travel vagyontárgyak - készletre vétel	0	791
Electroweb vagyontárgyak - készletre vétel	0	229
<b>Összesen</b>	<b>200</b>	<b>4 350</b>

Rendkívüli ráfordítások részletezése ezer forintban

	2011.	2012.
RIÜ - HO-VA Virág Kft kintlévőség	250	0
Elteljedett követelések	42 584	10 646
RIÜ - Trii Kft kintlévőség	0	673
RIÜ - Hipp-Hopp Kft kintlévőség	0	291
RIÜ - Bul Travel kintlévőség	0	1 005
<b>Összesen</b>	<b>42 834</b>	<b>12 615</b>

Hozam részletezése ezer forintban

	2011.	2012.
hozamfizetés tájékoztató szerint	0	18 999 724
	<b>0</b>	<b>18 999 724</b>

2012.06.21-én az Alap a tájékoztató 3.5 pontja alapján hozamot fizetett a befektetési jegyek tulajdonosai részére. A hozam mértéke 0,6428 volt befektetési jegyenként.

**6. A vagyoni, pénzügyi helyzet és a jövedelmezőség alakulásának bemutatása**

A saját tőke részletezése		(eft-ban)	2011.12.31	2012.12.31
<b>I. Induló tőke</b>			<b>29 557 754</b>	<b>29 557 754</b>
1	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke		138 339 203	138 339 203
2	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-108 781 449	-108 781 449
<b>II. Tőkenövekmény</b>			<b>25 397 535</b>	<b>7 623 274</b>
1	Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete		-7 311 259	-7 311 259
2	Értékelési különbözet tartaléka		14 144 587	9 304 496
3	Előző évek eredménye		19 459 745	18 564 207
4	Üzleti év eredménye		-895 538	-12 934 170
<b>Saját tőke</b>			<b>54 955 289</b>	<b>37 181 028</b>

**7. Az éves beszámoló és a portfólió jelentés számai közötti eltérés okai:**

(eFt-ban)	Beszámoló 2012.12.31	Portfólió jelentés/ NEE 2013.01.02	Differencia
<b>A. Tárgyi eszközök</b>	47 576 326	47 556 326	20 000
<b>B. Lékötött betétek</b>	0	0	0
<b>C. Ingatlankészletek</b>	0	0	0
<b>D. Értékpapírok</b>	0	0	0
<b>E. Pénzeszközök</b>	8 625 706	8 625 625	81
<b>F. Származtatott ügyletek</b>	-524 382	-524 382	0
<b>G. Követelések/Kötelezettségek</b>	-18 496 622	-18 733 935	237 313
<b>Nettó eszközérték</b>	37 181 028	36 923 634	257 394

**Különbségek részletezése:**

**A. Tárgyi eszközök**

A Tárgyi eszközök könyv szerinti és piaci értékének összehasonlítását a 6. számú melléklet tartalmazza.

Az eltérés oka egyrészt a beruházásra adott előleg összege, mely nem kapcsolható egyik létesítményhez sem, ebből üzemeltetési díjelőlegként szerepel követelésként 20.000 eFt a NEE-ben. Ez a követelések/kötelezettségek számviteli/nettó eszközértékbeli különbözetéből is 20.000 eFt-ot tesz ki.

**B és E. Pénzeszközök és lekötött betétek**

A folyószámla kamatok a NEE kimutatásban 2013. január 2-ig kalkuláltak kerültek kimutatásra, az Alap beszámolójában 2012.12.31-ére került kimutatásra. Ez a számviteli/nettó eszközérték különbözetéből 81 eFt-ot tesz ki.

A több bérlet ingatlankhoz kapcsolódó depozit kötelezettségeket külön folyószámlán tartja nyilván az Alap, ezért azok egyrészt a bankbetétek, másrészt a kötelezettségek soron szerepelnek.

	Beszámoló	Portfólió jelentés/ NEE	Differencia
384100 (001-es)	7 868 657	7 868 657	0
384190 (005-es)	56 278	56 278	0
384191 (004-es)	30 045	30 045	0
384194 (008-as)	54 236	54 236	0
384197 (006-as)	33 274	33 274	0
384198 (007-es)	45 004	45 004	0
384199 (009-es)	2 000	2 000	0
384409 (014-es)	17 777	17 777	0
384410 (016-os)	7 967	7 967	0
384427 (019-es)	4 498	4 498	0
384449 (015-ös)	384	384	0
384453 (017-es)	4 547	4 547	0
385100 Lékötött betét	0	0	0
386101 EUR szála (003-as)	400 274	400 274	0
386124 (011-es)	90 817	90 817	0
386136 (030-as)	3 669	3 669	0
Kamatlehatárolások	6 279	6 198	81
<b>Összesen diff. pénzeszközöknel</b>	8 625 706	8 625 625	81

## F. Származtatott ügyletek értékelése

A származtatott ügyletek értékelési különbözeteinek részletezése a 4/D pontban található.

## G. Követelések/Kötelezettségek differenciái

A differencia részletezése az 5. számú mellékletben található.

## 8. Egyéb információk

2009. február 26-án a PSZÁF E-III/120.012-15/2009 számú határozatával 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.

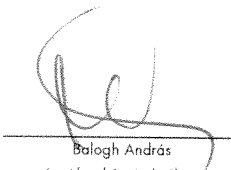
A zártvégűvé alakítás előtt a befektetőknek lehetőségük volt a befektetési jegyeik visszaváltására, amennyiben a zártvégű alapban nem kívánnak részt venni. Azon befektetési jegy tulajdonosoknak, akik az új zártvégű alapba továbbviszik befektetésüket, a Raiffeisen Bank Zrt. tőke- és hozamgaranciát nyújt.

2009. április 02-án a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (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.

### Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet)

	2011.12.31	2012.12.31
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	68,82%	84,91%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	31,21%	15,63%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	69,38%	66,36%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a HtK + saját tőkéhez	26,03%	0,98%
b/ a saját tőkéhez	35,19%	0,99%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	26,11%	-16,45%
6. Működő tőke (eFt)	20 680 458	-9 216 912

Budapest, 2013. április 24.

  
Balogh András  
Az Alap képviselőjében



1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2012.12.31

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

<b>84,91%</b>	Befektetett eszköz	-	47 576 326
	Összes eszköz	-	<u>56 031 727</u>

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

<b>15,63%</b>	Forgóeszköz	-	8 756 987
	Összes eszköz	-	<u>56 031 727</u>

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez

<b>66,36%</b>	Saját tőke	-	37 181 028
	Források összesen	-	<u>56 031 727</u>

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HJK + törzstőkéhez  
b/ a törzstőkéhez

<b>0,98%</b>	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	368 792
	Hosszú lej. köt. + Saját tőke	-	<u>37 549 820</u>

<b>0,99%</b>	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	368 792
	Saját tőke	-	<u>37 181 028</u>

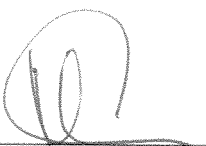
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

<b>-16,45%</b>	Működő tőke	-	-9 216 912
	Források összesen	-	<u>56 031 727</u>

6. Működő tőke

Forgóeszközök	+	8 756 987
Aktív időbeli elhatárolások	+	222 796
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	18 196 695
		<u><b>-9 216 912</b></u>

Budapest, 2013. április 24.

  
 Balogh András  
 Az Alap képviselőjében

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalpra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

Hosszú lejáratú hitelek  
Rövid lejáratú hitelek

2011.12.31

19 338 978  
3 853 752

2012.12.31

368 791  
17 734 866

Hitelek összesen:

23 192 730

18 103 657

II. Költségek összetétele

Pénzügyileg realizált

3 670 327

	Elszámolt	Elhatárolt/szállítók	Pénzügyileg realizált
Bankforgalmi jutalék	1 238		1 238
Alapkezelő költsége	620 651	11 249	609 402
Letétkezelő költsége	54 773	1 125	53 648
Biztosítás	9 262		9 262
Mérlegvizsgálat	4 568	4 568	0
Jogi díjak	1 020		1 020
Egyéb illetékdíjak	522		522
Könyvvezetés	7 200	600	6 600
Épület egyéb szolgáltatás	121 122	45 293	75 829
Üzemeltetési díj	339 919		339 919
Bérlő közvetítés	43 777	839	42 938
PSZÁF	11 433	2 333	9 100
Tőzsde	3 239	781	2 458
Reklám, hirdetés	58 482	2 936	55 546
Idégen szolgáltatás	519		519
Szakértői díjak	768		768
Ingtalan értékbecslési díj	32 466	2 477	29 989
Ingtalan écs	2 430 934		2 430 934
Egyéb eszközök écs	634		634

Össz:

3 742 527

72 200

3 670 327

III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

Saját tőke

37 181 028

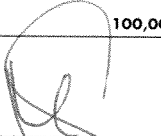
eFt-ban

ill. %-ban

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
<b>Készpénz</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Bankbetétek</b>	<b>24 428 386</b>	<b>8 619 427</b>	<b>23,18%</b>
lakított ~	13 480 320	0	0,00%
<b>Ingtanok</b>	<b>54 512 584</b>	<b>47 576 326</b>	<b>127,96%</b>
Máriássy u.	1 059 087	833 381	2,24%
Baja Spar (Móra F. utca)	377 401	352 752	0,95%
Szolnok, Fogoly u.	332 598	279 930	0,75%
Szihely Hefele M. u.	376 467	366 443	0,99%
Budaörs (Honda)	302 107	214 389	0,58%
Debreceni fiók	386 423	354 791	0,95%
Könyves Kálmán Krt.	14 943 885	11 741 317	31,58%
Dombóvári fiók	110 140	103 117	0,28%
Komáromi fiók	68 449	62 627	0,17%
Balassagyarmat	102 673	94 378	0,25%
Gyöngyös RBH	113 251	105 447	0,28%
Electrolux (Erzséber kirné útja)	692 887	582 289	1,57%
Kecskemét (RBH)	441 182	408 097	1,10%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 777 175	1 640 837	4,41%
Dűjvárosi fiók I.	58 028	53 055	0,14%
Dűjvárosi fiók II.	74 825	68 413	0,18%
Andrássy úti fiók	349 710	332 944	0,90%
Calldömölki fiók	65 026	61 171	0,16%
Szentes	191 345	175 065	0,47%
Várpalota	69 382	64 375	0,17%
WP	1 599 208	1 322 457	3,56%
Jost	2 170 443	2 043 982	5,50%
Dévai Center	3 572 084	3 369 351	9,06%
BAT Log. Raktárk.	1 544 760	1 135 157	3,05%
Miskolc il. kerület	299 307	278 182	0,75%
Szerencs	229 925	214 098	0,58%
MBC	2 237 958	1 966 790	5,29%
Nagykanizsa	150 898	139 528	0,38%
Dana Csarnok	2 624 693	2 334 398	6,28%
Kőrösi Cs. Út	130 363	119 138	0,32%
Ajka	110 140	102 534	0,28%
Opel Oster	254 193	244 684	0,66%
Érd	118 229	111 564	0,30%
Üllői út	101 740	92 922	0,25%
BCW	2 273 427	2 104 279	5,66%
Dana II.	1 086 777	1 026 506	2,76%
Terrapark	1 975 987	1 833 671	4,93%
Szinvapark	6 500 128	5 961 250	16,03%
Rózsakert	5 620 283	5 261 018	14,15%
Adott előleg	20 000	20 000	0,05%

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
<b>Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
OVD 2009/D	0	0	0,00%
OVD 2011/B	0	0	0,00%
CS PROPERTY	0	0	0,00%
<b>Ingaflankészletek</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
NAN Irodaház	0	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	0	0	0,00%
<b>Hitelek</b>	<b>-23 192 730</b>	<b>-18 103 657</b>	<b>-48,69%</b>
LRALON12712	-61 695	-29 253	-0,08%
LRALON13587	-268 334	-169 636	-0,46%
LRALON13905	-597 387	-404 620	-1,09%
LRALON14043	-45 352	-30 718	-0,08%
LRALON14044	-47 087	-31 893	-0,09%
MVSLON21961	-524 000	-412 090	-1,11%
MVSLON21962	-12 445 200	-9 787 344	-26,32%
MVSLON21963	-3 111 300	-2 446 836	-6,58%
MVSLON21964	-664 205	-522 357	-1,40%
MVSLON21965	-779 216	-612 802	-1,65%
MVSLON21966	-959 083	-754 261	-2,03%
MVSLON21967	-2 209 023	-1 737 254	-4,67%
MVSLON21968	-1 480 847	-1 164 594	-3,13%
<b>Követelések</b>	<b>291 259</b>	<b>137 560</b>	<b>0,37%</b>
<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>-561 275</b>	<b>-461 830</b>	<b>-1,24%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>375 840</b>	<b>222 796</b>	<b>0,60%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>-500 141</b>	<b>-285 212</b>	<b>-0,77%</b>
<b>Származtatott ügyletek ért. kül.</b>	<b>-398 634</b>	<b>-524 382</b>	<b>-1,41%</b>
<b>Összesen</b>	<b>54 955 289</b>	<b>37 181 028</b>	<b>100,00%</b>

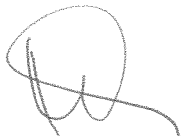
Budapest, 2013. április 24.

  
 Balogh András  
 Az Alap képviselőjében

3. sz. melléklet

Cash-flow	2011. e Ft-ban	2012. e Ft-ban
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	<b>-466 974</b>	<b>3 190 776</b>
1. Tárgyevi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott és fizetett hozamok nélkül) ±	-5 245 838	2 023 574
2. Elszámolt amortizáció +	2 580 780	2 431 568
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	101 519	38 381
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-14 144 587	-9 304 496
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	14 144 587	9 304 496
5. Célartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-66	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-213 633	115 318
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	0	0
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	-16 022 131	17 614 006
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	18 274 534	-18 970 186
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-94 621	153 044
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	152 482	-214 929
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)</b>	<b>9 155 287</b>	<b>4 716 903</b>
14. Ingatlanok beszerzése -	-159 468	-209 653
15. Ingatlanok eladása +	3 975 502	0
16. Befolyt bérleti díjak +	5 337 863	4 926 556
17. Értékpapírok beszerzése -	0	0
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	1 390	0
19. Kapott hozamok +	0	0
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)</b>	<b>2 449 230</b>	<b>-23 716 638</b>
20. Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	0	0
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	-18 999 724
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	3 436 793	-3 832 338
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-987 563	-884 576
<b>IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	<b>11 137 544</b>	<b>-15 808 959</b>

Budapest, 2013. április 24.

  
 Balogh András  
 Az Alap képviselőjében

## 50A BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód		darabszám	piaci érték	nettósított érték		devizanem	Mód
				2	3			4	5		
				a	b			c	d		
001	50A01	Pénzforgalmi számla									
002	50A011	Forint					8 275 128 615	8 275 128 615			
003	50A0110001	RAIA HUF (50A011) Folyószámla felhalmozott kamat	RAIA HUF (50A011) Folyószámla felhalmozott kamat				6 197 915	6 197 915	HUF		E
004	50A0110002	RAIA HUF (50A011) Folyószámla záró érték	RAIA HUF (50A011) Folyószámla záró érték				7 868 657 098	7 868 657 098	HUF		E
005	...	...	...								
006	50A0119999	Deviza									
007	50A012	Deviza					400 273 602	400 273 602			
008	50A0120001	RAIA EUR (50A012) Folyószámla záró érték	RAIA EUR (50A012) Folyószámla záró érték				400 273 602	400 273 602	EUR		E
009	...	...	...								
010	50A0129999	Bankbetét									
011	50A02	Forint					0	0			
012	50A021	Forint					0	0			
013	50A0210001	...									
014	...	...	...								
015	50A0219999	Deviza									
016	50A022	Deviza					0	0			
017	50A0220001	...									
018	...	...	...								
019	50A0229999	Állampapírok									
020	50A03	Állampapírok									
021	50A031	OECD tagállam által kibocsátott állampapír	OECD tagállam által kibocsátott állampapír				0	0			
022	50A0311	EU tagállam által kibocsátott állampapír	EU tagállam által kibocsátott állampapír				0	0			
023	50A03111	Államkötvény	Államkötvény				0	0			
024	50A03111000	...	...								
025	1	...	...								
026	9	...	...								
027	50A03112	Kincstárjegy	Kincstárjegy				0	0			
028	50A0312000	...	...								
029	1	...	...								
030	9	...	...								

Nagyságrend: forint



**50A**  
**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve		ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettosított érték		devizanem	Mód
			1				4	5	6	7		
			a				d	e	f			
056	50A03219999					3						
057	50A0322	Kincstárjegy					0	0				
058	50A03220001											
059	...											
060	50A03229999											
061	50A0323	Egyéb					0	0				
062	50A03230001											
063	...											
064	50A03239999											
065	50A04	EU tagállam által garantált, vagy olyan nemzetközi szervezet által kibocsátott, vagy garantált értékpapír, amelynek az EU tagállamainak többsége tagja					0	0				
066	50A041	Kötvények					0	0				
067	50A0410001											
068	...											
069	50A0419999											
070	50A042	Egyéb					0	0				
071	50A0420001											
072	...											
073	50A0429999											
074	50A05	Szabályozott piacon vagy más elismert piacon jegyzett értékpapír					0	0				
075	50A051	Megfelelően likvid értékpapír					0	0				
076	50A0511	Részvények					0	0				
077	50A05110001											
078	...											
079	50A05119999											
080	50A0512	Kötvények					0	0				
081	50A05120001											
082	...											
083	50A05129999											
084	50A0513	Jeizáloglevél					0	0				
085	50A05130001											
086	...											
087	50A05139999											
088	50A0514	Egyéb					0	0				
089	50A05140001											
090	...											

Nagyságrend: forint













## 50A BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve		ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósított érték		devizanem		Mód
			1	a			2	b	3	c	4	d	
269	50A1320001	BAT PÉCS EUR			215	1	1 135 157 130		1 135 157 130	EUR		E	
270	50A1320002	BCW EUR			222	1	2 104 278 960		2 104 278 960	EUR		E	
271	50A1320003	DANA 2 EUR			212	1	1 026 505 960		1 026 505 960	EUR		E	
272	50A1320004	DANA I. EUR			136	1	2 334 398 060		2 334 398 060	EUR		E	
273	50A1320005	DUNAUJVAR II			216	1	68 412 952		68 412 952	EUR		E	
274	50A1320006	DUNAUJVAR. I			217	1	53 054 978		53 054 978	EUR		E	
275	50A1320007	DÉVAI EUR			161	1	3 369 351 430		3 369 351 430	EUR		E	
276	50A1320008	ELECTR EUR			134	1	582 288 710		582 288 710	EUR		E	
277	50A1320009	HONDA EUR			160	1	214 389 440		214 389 440	EUR		E	
278	50A1320010	JOST EUR			221	1	2 043 981 930		2 043 981 930	EUR		E	
279	50A1320011	KECSKEMET			135	1	408 097 290		408 097 290	EUR		E	
280	50A1320012	MBC EUR			195	1	1 966 790 080		1 966 790 080	EUR		E	
281	50A1320013	NISSAN EUR1			192	1	308 350 855		308 350 855	EUR		E	
282	50A1320014	NISSAN EUR2			193	1	310 850 997		310 850 997	EUR		E	
283	50A1320015	NISSAN EUR3			194	1	214 178 837		214 178 837	EUR		E	
284	50A1320016	OBI EUR			191	1	1 640 836 570		1 640 836 570	EUR		E	
285	50A1320017	OPEL O. EUR			163	1	244 683 600		244 683 600	EUR		E	
286	50A1320018	PARKWAY1			PARKWAY123	1	1 035 761 700		1 035 761 700	EUR		E	
287	50A1320019	PARKWAY10			PARKWAY101	1	735 698 919		735 698 919	EUR		E	
288	50A1320020	PARKWAY11			PARKWAY112	1	731 432 685		731 432 685	EUR		E	
289	50A1320021	PARKWAY12			PARKWAY123	1	749 445 768		749 445 768	EUR		E	
290	50A1320022	PARKWAY13			PARKWAY134	1	757 978 234		757 978 234	EUR		E	
291	50A1320023	PARKWAY14			PARKWAY145	1	724 322 005		724 322 005	EUR		E	
292	50A1320024	PARKWAY15			PARKWAY156	1	733 328 692		733 328 692	EUR		E	
293	50A1320025	PARKWAY16			PARKWAY167	1	739 017 003		739 017 003	EUR		E	
294	50A1320026	PARKWAY17			PARKWAY178	1	753 712 001		753 712 001	EUR		E	
295	50A1320027	PARKWAY18			PARKWAY189	1	388 706 989		388 706 989	EUR		E	
296	50A1320028	PARKWAY19			PARKWAY190	1	338 459 464		338 459 464	EUR		E	
297	50A1320029	PARKWAY2			PARKWAY234	1	252 185 483		252 185 483	EUR		E	
298	50A1320030	PARKWAY20			PARKWAY201	1	177 288 124		177 288 124	EUR		E	
299	50A1320031	PARKWAY21			PARKWAY212	1	123 248 586		123 248 586	EUR		E	
300	50A1320032	PARKWAY22			PARKWAY223	1	123 248 294		123 248 294	EUR		E	
301	50A1320033	PARKWAY3			PARKWAY345	1	560 780 730		560 780 730	EUR		E	
302	50A1320034	PARKWAY4			PARKWAY456	1	488 253 598		488 253 598	EUR		E	
303	50A1320035	PARKWAY5			PARKWAY567	1	307 173 170		307 173 170	EUR		E	
304	50A1320036	PARKWAY6			PARKWAY678	1	278 731 323		278 731 323	EUR		E	
305	50A1320037	PARKWAY7			PARKWAY789	1	262 614 247		262 614 247	EUR		E	
306	50A1320038	PARKWAY8			PARKWAY890	1	734 750 770		734 750 770	EUR		E	
307	50A1320039	PARKWAY9			PARKWAY901	1	745 179 534		745 179 534	EUR		E	



**50A**  
**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve		ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósított érték		devizanem		Mód
			1	a			2	b	3	c	4	d	
308	50A1320040	RB AJKA EUR			156	1		102 534 080		102 534 080	EUR	E	
309	50A1320041	RB ANDRÁSSY			219	1		332 944 470		332 944 470	EUR	E	
310	50A1320042	RB DOMBOVÁPA			159	1		12 015 713		12 015 713	EUR	E	
311	50A1320043	RB KOMAROM1			223	1		44 250 155		44 250 155	EUR	E	
312	50A1320044	RB KOMAROM2			224	1		18 377 195		18 377 195	EUR	E	
313	50A1320045	RB SZENTES			218	1		100 250 949		100 250 949	EUR	E	
314	50A1320046	RB SZENTES 2			226	1		74 814 341		74 814 341	EUR	E	
315	50A1320047	RB VÁRPALOTA			190	1		64 375 090		64 375 090	EUR	E	
316	50A1320048	RB ÉRD EUR			200	1		111 564 070		111 564 070	EUR	E	
317	50A1320049	RBCELLDÖMÖLK			155	1		61 170 900		61 170 900	EUR	E	
318	50A1320050	RBH BGYARMAT			132	1		94 377 960		94 377 960	EUR	E	
319	50A1320051	RBH DEBRECEN			130	1		354 791 220		354 791 220	EUR	E	
320	50A1320052	RBH DOMBOVAR			158	1		91 100 948		91 100 948	EUR	E	
321	50A1320053	RBH GYÖNGYOS			131	1		105 446 980		105 446 980	EUR	E	
322	50A1320054	RBHLÖRINC E			133	1		92 921 510		92 921 510	EUR	E	
323	50A1320055	RBKÓBÁNY EUR			140	1		119 137 610		119 137 610	EUR	E	
324	50A1320056	RBHGYÖNGYOS			141	1		139 527 910		139 527 910	EUR	E	
325	50A1320057	RKERT BV1 EU			164	1		1 049 948 979		1 049 948 979	EUR	E	
326	50A1320058	RKERT BV2 EU			165	1		1 017 582 873		1 017 582 873	EUR	E	
327	50A1320059	RKERT BV3 EU			166	1		945 025 447		945 025 447	EUR	E	
328	50A1320060	RKERT BV4 EU			167	1		884 916 591		884 916 591	EUR	E	
329	50A1320061	RKERT BV5 EU			168	1		518 572 518		518 572 518	EUR	E	
330	50A1320062	RKERT BV6 EU			169	1		515 727 197		515 727 197	EUR	E	
331	50A1320063	RKERT BV7 EU			170	1		206 290 704		206 290 704	EUR	E	
332	50A1320064	RKERT G1 EUR			171	1		2 883 771		2 883 771	EUR	E	
333	50A1320065	RKERT G4 EUR			174	1		2 883 771		2 883 771	EUR	E	
334	50A1320066	RKERT L4 EUR			178	1		57 151 098		57 151 098	EUR	E	
335	50A1320067	RKERT L5 EUR			179	1		60 034 869		60 034 869	EUR	E	
336	50A1320068	SPAR BAJA EU			181	1		352 752 190		352 752 190	EUR	E	
337	50A1320069	SPAR MISKE EU			213	1		278 181 950		278 181 950	EUR	E	
338	50A1320070	SPAR SZB EUR			142	1		358 114 256		358 114 256	EUR	E	
339	50A1320071	SPAR SZEREN.			214	1		214 098 150		214 098 150	EUR	E	
340	50A1320072	SPARSZBPA EU			143	1		8 328 564		8 328 564	EUR	E	
341	50A1320073	SPARSZOLN EU			144	1		279 929 690		279 929 690	EUR	E	
342	50A1320074	SZINVAP 1			145	1		1 230 998 094		1 230 998 094	EUR	E	
343	50A1320075	SZINVAP 2			146	1		359 463 366		359 463 366	EUR	E	
344	50A1320076	SZINVAP 3			147	1		1 112 965 347		1 112 965 347	EUR	E	
345	50A1320077	SZINVAP 4			148	1		1 037 257 474		1 037 257 474	EUR	E	
346	50A1320078	SZINVAP 5			149	1		689 716 608		689 716 608	EUR	E	

## 50A BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve		ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	nettósított érték	devizanem	Mód
			1	2						
			a	b	c	d	e	f		
347	50A1320079	SZINVAP 6	SZINVAP 6	150	1	93 591 623	93 591 623	EUR	E	
348	50A1320080	SZINVAP 7	SZINVAP 7	181	1	1 437 257 339	1 437 257 339	EUR	E	
349	50A1320081	TERRAPARK1 E	TERRAPARK1 E	182	1	242 919 256	242 919 256	EUR	E	
350	50A1320082	TERRAPARK2 E	TERRAPARK2 E	183	1	241 955 378	241 955 378	EUR	E	
351	50A1320083	TERRAPARK3 E	TERRAPARK3 E	184	1	138 654 040	138 654 040	EUR	E	
352	50A1320084	TERRAPARK4 E	TERRAPARK4 E	185	1	537 893 201	537 893 201	EUR	E	
353	50A1320085	TERRAPARK5 E	TERRAPARK5 E	186	1	10 486 440	10 486 440	EUR	E	
354	50A1320086	TERRAPARK6 E	TERRAPARK6 E	187	1	242 919 256	242 919 256	EUR	E	
355	50A1320087	TERRAPARK7 E	TERRAPARK7 E	188	1	418 842 978	418 842 978	EUR	E	
356	50A1320088	WESTPOINT EU	WESTPOINT EU	189	1	1 322 456 600	1 322 456 600	EUR	E	
357	...	...	...							
358	50A1329999	...	...							
359	50A14	Követelések	Követelések			212 374 981	212 374 981			
360	50A141	Értékpapír ügyletek elszámolásából eredő követelések	Értékpapír ügyletek elszámolásából eredő követelések							
361	50A142	Származtatott ügyletek elszámolásából eredő követelések	Származtatott ügyletek elszámolásából eredő követelések							
362	50A143	Ingatlanokból	Ingatlanokból			212 374 981	212 374 981			
363	50A1431	Ingatlanügyletek elszámolásából eredő követelések	Ingatlanügyletek elszámolásából eredő követelések							
364	50A1432	Ingatlanhasznosításból	Ingatlanhasznosításból			212 374 981	212 374 981		E	
365	50A15	Kötelezettségek	Kötelezettségek			-165 530 473	-165 530 473			
366	50A151	Értékpapír ügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek	Értékpapír ügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek							
367	50A152	Származtatott ügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek	Származtatott ügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek							
368	50A153	Ingatlanokból	Ingatlanokból			-165 530 473	-165 530 473			
369	50A1531	Ingatlanügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek	Ingatlanügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek							
370	50A1532	Ingatlanhasznosításból	Ingatlanhasznosításból			-165 530 473	-165 530 473		E	
371	...	...	...							
372	50A21	Sorozat azonosítója (ISIN)	Sorozat azonosítója (ISIN)	HU0000707864						
373	50A211	Követelések	Követelések			265 574 848	265 574 848			
374	50A2111	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából			0	0			
375	50A2112	Egyéb	Egyéb			265 574 848	265 574 848		E	
376	50A212	Kötelezettségek	Kötelezettségek			-3 075 846 608	-3 075 846 608			
377	50A2121	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából			0	0			

**Sorozatok**

**50A**  
**BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**


Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósított érték		devizanem	Mód
						a	d	e	f		
378	50A2122	Alapkezelési díj					-2 023 894	-2 023 894		E	
379	50A2123	Sikerdíj					0	0		E	
380	50A2124	Letétkezelési díj					-202 389	-202 389		E	
381	50A2125	Forgalmazási jutalék					0	0		E	
382	50A2126	Felügyeleti díj					-374 538	-374 538		E	
383	50A2127	Egyéb					-3 073 245 787	-3 073 245 787		E	
384											
385	50A22	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU0000707872							
386	50A221	Követelések					69 945 454	69 945 454			
387	50A2211	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából					0	0			
388	50A2212	Egyéb					69 945 454	69 945 454		E	
389	50A222	Kötelezettségek					-810 097 378	-810 097 378			
390	50A2221	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából					0	0			
391	50A2222	Alapkezelési díj					-533 041	-533 041		E	
392	50A2223	Sikerdíj					0	0		E	
393	50A2224	Letétkezelési díj					-53 304	-53 304		E	
394	50A2225	Forgalmazási jutalék					0	0		E	
395	50A2226	Felügyeleti díj					-98 643	-98 643		E	
396	50A2227	Egyéb					-809 412 390	-809 412 390		E	
397											
398	50A23	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU0000707880							
399	50A231	Követelések					1 394 394 345	1 394 394 345			
400	50A2311	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából					0	0			
401	50A2312	Egyéb					1 394 394 345	1 394 394 345		E	
402	50A232	Kötelezettségek					-16 149 658 566	-16 149 658 566			
403	50A2321	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából					0	0			
404	50A2322	Alapkezelési díj					-10 626 407	-10 626 407		E	
405	50A2323	Sikerdíj					0	0		E	
406	50A2324	Letétkezelési díj					-1 062 641	-1 062 641		E	
407	50A2325	Forgalmazási jutalék					0	0		E	
408	50A2326	Felügyeleti díj					-1 966 501	-1 966 501		E	
409	50A2327	Egyéb					-16 136 003 017	-16 136 003 017		E	
410											
411	50A24	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU0000707898							



**50A**  
**BEFEKETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	nettósított érték	Nagyságrend: forint		
								devizanem	6	7
			1	2	3	4	5	6	7	
			a	b	c	d	e	f		
412	50A241	Követelések				11 774 399	11 774 399			
413	50A2411	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából				0	0			
414	50A2412	Egyéb				11 774 399	11 774 399			E
415	50A242	Kötelezettségek				-136 369 263	-136 369 263			
416	50A2421	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából				0	0			
417	50A2422	Alapkezelési díj				-89 730	-89 730			E
418	50A2423	Sikerdíj				0	0			
419	50A2424	Letékezelési díj				-8 973	-8 973			E
420	50A2425	Forgalmazási jutalék				0	0			
421	50A2426	Felügyeleti díj				-16 605	-16 605			E
422	50A2427	Egyéb				-136 253 955	-136 253 955			E
423	50A3	ISIN-kód az alap azonosítására	HU0000707864							
424	50A4	Sorozatok száma	4							
425	50A5	Az alap devizaneme	HUF							



Balogh András

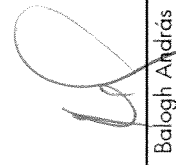
Az Alap képviselőjében

**50B**  
Nettósított értékpapírpozíciók

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZAF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN, egyéb azonosító kód	Devizanem	Hosszú pozíció			Rövid pozíció			Mód			
						4			5				6		
						a	b	c	d	e	f		g	h	i
001	50B001	Osszesen	EUR-HUF		EUR	77 021 000			77 021 000	0					
002	50B0011	nem származtatott ügylet				0			0						
003	50B001101														
004	...														
005	50B001199														
006	50B0012	határidős ügylet													
007	50B001201	EUR130104FWD	EUR130104FWD		EUR	77 021 000			77 021 000	0					
008	50B001202	EUR130118FWD	EUR130118FWD		EUR	497 000			497 000	0	E				
009	50B001203	EUR130125FWD	EUR130125FWD		EUR	14 631 000			14 631 000	0	E				
010	50B001204	EUR130131FWD	EUR130131FWD		EUR	1 960 000			1 960 000	0	E				
011	50B001205	EUR130208FWD	EUR130208FWD		EUR	1 133 000			1 133 000	0	E				
012	50B001206	EUR130215FWD	EUR130215FWD		EUR	19 487 000			19 487 000	0	E				
013	50B001207	EUR130222FWD	EUR130222FWD		EUR	1 927 000			1 927 000	0	E				
014	50B001208	EUR130228FWD	EUR130228FWD		EUR	301 000			301 000	0	E				
015	50B001209	EUR130307FWD	EUR130307FWD		EUR	475 000			475 000	0	E				
016	50B001210	EUR130314FWD	EUR130314FWD		EUR	5 687 000			5 687 000	0	E				
017	50B001211	EUR130321FWD	EUR130321FWD		EUR	8 258 000			8 258 000	0	E				
018	50B001212	EUR130328FWD	EUR130328FWD		EUR	7 344 000			7 344 000	0	E				
019	...					15 321 000			15 321 000	0	E				
020	50B001299														
021	50B0013	opciós ügylet				0			0	0					
022	50B001301														
023	...														
024	50B001399														
025	50B0014	egyéb				0			0	0					
026	50B001401														
027	...														
028	50B001499														
029	50B100	Hosszú pozíciók kötési árfolyama				0			0						
030	50B101	Osszes változó letét				0			0	0					
031	50B102	Fedezeti likvid eszköz (Tpt. 274. (2).bek. alapján)				0			0	0					

Budapest, 2013. április 24.



Balogh András

Az Alap képviselőjében

**50W**  
**BEFEKTETÉSI ALAP EGY JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE**

*Nagyságrend: az alap nyilvántartás szerinti deviza egysége*

Sorszám	PSZÁF-kód	Megnevezés	A sorozat elnevezése	ISIN kód	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték	Devizanem	Befektetési jegyek nyitó darabszáma	Befektetési jegyek záró darabszáma	Mód
			1	2	3	4	5	6	7	8
001	50W11	Nem sorozatban kibocsátott alap			0					
002	50W12	Sorozatban kibocsátott alap			36 923 633 724,95120		HUF	29 557 754 035	29 557 754 035	E
003	50W121		HU00000707864	HU00000707864	5 630 160 234,12603	1,249203	HUF	4 507 002 009	4 507 002 009	E
003	50W122		HU00000707872	HU00000707872	1 482 836 638,35964	1,249203	HUF	1 187 026 200	1 187 026 200	E
003	50W123		HU00000707880	HU00000707880	29 561 020 761,69560	1,249203	HUF	23 663 905 541	23 663 905 541	E
003	50W124		HU00000707898	HU00000707898	249 616 090,76991	1,249203	HUF	199 820 285	199 820 285	E
004	50W2	ISIN-kód az alap azonosítására		HU00000707864						



Balogh András

Az Alap képviselőjében

5. számú melléklet a Beszámoló és a Nettó Eszközérték közötti kötelezettség/követelés eltérések kimutatásához

Követelési/Kötelezettség differenciák eFt-ban

Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
0	20 000	-20 000
54 307	91 373	-37 066
0	-130 957	130 957
0	-173 929	173 929
389 094	243 402	145 692
-37 348	70 199	-107 547
-77 547	-157 376	79 829
-245 097	-245 097	0

RIÚ-nek beruházása adott előleg a beszámolóban a "Beruházásra adott előlegek" soron került bemutatásra, de mivel nem lehet egyik ingatlanhoz sem rendelni, ezért kiemelésre került.

Bérelti szerződésből adódó követelések, melyek a NEE-ben ÁFA nélküli, a beszámolóban ÁFA-val növelten kerültek kimutatásra, ill. a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérelti díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.

A nettó eszközérték kimutatásában az Alap felújítási kereliként várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.

A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteségeként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.

Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásokból eredő nettó követelés, mely a főbbéltós ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a berőtői várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni elszámolásokból erednek, melyet a NEE nem tartalmaz.

ÁFA követelési/kötelezettség

A nettó eszközértékben csak a pénzügyileg rendezett vevő/szállító tételek áfa tartalma szerepel, míg a számviteli beszámolóban teljesítési elven kerül az áfa bemutatásra.

Az Üzemeltető által kiszárazott, de még el nem számolt üzemeltetési költség kapcsolódó áfa a NEE-ben nincs benne. Elhatárolásként, követelésként a NEE-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérelti díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.

Szállítói kötelezettségek

A beszámolóban a nyitott szállítók soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban a pénzügyileg még nem rendezett várható kötelezettségek szerepelnek. A beszámolóban szállítói kötelezettségeként szerepel minden olyan számla, ami a beszámoló elkészítéséig 2013-ban érkezteti, míg a NEE kimutatásban csak 2012.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbséget okoz, hogy a NEE kimutatásban ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség tétel, ami egyéb ok (pl. továbbszámolás) miatt függő tételként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (tehát a beszámolóban nem szerepel nyitott szállítókné).

90 napon túli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap.

90 napon túli követelés értékvesztése

A követelések értékvesztését a beszámolóban az ÁFA-val növelt értékre számítjuk, a NEE kimutatásban pedig a nettó összegre.

**Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban**

Beszámoló	Portfóió jel./ NEE	Differencia
Kaució		
Az egyik bérlet a bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamala közötti lehet eltérés a fordulónap és a NEE publikálása között eltelt időszak miatt.	-350 496	0
Bank garancia		
Az egyik bérlet által a bérleti szerződés módosítása alapján korábban megfizetett óvadék kiváltása történt bank garanciával.	-35 582	0
Építményadó kötelezettség	-565	-565
Az önkormányzat által utólag 2013-ban megállapított 2012-es építményadó különbözet, mely 2013-ban került kiegyenlítésre, és ezért a 2013.01.02-i NEE nem tartalmazza.	0	0
Könyves Kálmán Irodázzal kapcsolatos ügyvédi letét, mely 2012. novemberében rendezésre került.	0	0
Hitel kötelezettség		
Az eltérés a hitelkamatok 2013. január 2-i NEE kalkulálásából fakad.	-18 193 388	-127 916
<b>Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél</b>	<b>-18 496 622</b>	<b>257 313</b>

Budapest, 2013. április 24.

  
 Balogh András  
 Az Alap képviselőjében

6. számú melléklet RIA Ingatlan Érték Egyeztetés Beszámoló és NAV között

		ACDE					RIF			
Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési érték:	Kum.É.cs 2011	Kum.É.cs 2012	É.cs 2012	K.sz.É.	Ingatlan ért. 12.12.31	Ért. kül.
Máriássy u.	280 500 000	821 875 048	0	1 102 375 048	-369 201 851	-410 295 604	-41 093 753	692 079 444	833 380 689	141 301 245
Baja Spar (Móra F. utca)	54 315 000	156 570 750	0	210 885 750	-71 548 544	-79 377 082	-7 828 538	131 508 668	352 752 190	221 243 522
Szoinok, Fogoly u.	60 282 000	181 324 500	0	241 606 500	-82 877 910	-91 944 135	-9 066 225	149 662 365	279 929 690	130 267 325
Sz hely Hefele M. u.	66 550 482	220 128 518	0	286 679 000	-100 554 698	-111 561 124	-11 006 426	175 117 876	366 442 820	191 324 944
Budaörs (Honda)	77 559 648	226 609 415	0	304 169 063	-90 255 124	-101 585 596	-11 330 472	202 583 467	214 389 440	11 805 973
Debreceni fiók	0	337 896 001	0	337 896 001	-67 579 200	-84 474 000	-16 894 800	253 422 001	354 791 220	101 369 219
Könyves Kálmán Krt.	1 422 789 402	14 548 818 251	0	15 971 607 653	-2 109 269 651	-2 836 333 165	-727 063 514	13 135 274 488	11 741 317 319	-1 393 957 169
Dombóvári fiók	0	93 484 000	0	93 484 000	-19 042 563	-23 716 763	-4 674 200	69 767 237	103 116 661	33 349 424
Komáromi fiók	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	-9 060 676	-10 994 680	-1 934 004	31 983 176	62 627 350	30 644 174
Balassagyarmat	1 929 305	46 128 071	0	48 057 376	-18 426 025	-20 732 429	-2 306 404	27 324 947	94 377 960	67 053 013
Gyöngyös RBH	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	-22 604 947	-25 510 957	-2 906 010	39 067 043	105 446 980	66 379 937
Electrolux (Erzséber kirmé útja)	56 409 202	553 201 476	0	609 610 678	-198 946 650	-225 781 386	-26 834 736	383 829 292	582 288 710	198 459 418
Kecskemét (RBH)	36 488 700	324 302 300	0	360 791 000	-121 031 430	-137 246 545	-16 215 115	223 544 455	408 097 290	184 552 835
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 142 328 450	0	1 347 331 450	-408 710 142	-465 826 565	-57 116 423	881 504 885	1 640 836 570	759 331 685
Dujvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-27 272 680	-30 472 178	-3 199 498	33 517 788	53 054 978	19 537 190
Dujvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-25 732 341	-28 751 851	-3 019 510	31 638 345	68 412 952	36 774 607
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-69 271 269	-77 382 919	-8 111 650	84 850 081	332 944 470	248 094 389
Cellődmölki fiók	0	84 768 000	0	84 768 000	-17 325 186	-21 563 586	-4 238 400	63 204 414	61 170 900	-2 033 514
Szentes	0	168 150 000	0	168 150 000	-50 964 741	-59 372 241	-8 407 500	108 777 759	175 065 290	66 287 531
Várpalota	0	57 330 541	0	57 330 541	-21 066 879	-23 933 406	-2 866 527	33 397 135	64 375 090	30 977 955
WP	160 144 635	1 489 805 463	2 000 000	1 651 950 098	-505 683 242	-580 059 122	-74 375 880	1 071 890 976	1 322 456 600	250 565 624
Jost	104 045 598	1 755 968 521	0	1 860 014 119	-572 718 329	-660 427 688	-87 709 359	1 199 586 431	2 043 981 930	844 395 499

<i>Déval Center</i>	289 995 458	2 922 573 384	0	3 212 568 842	-897 463 917	-1 043 295 247	-145 831 330	2 169 273 595	3 369 351 430	1 200 077 895
<i>BAT Log. Raktárk.</i>	162 628 045	1 463 652 403	0	1 626 280 448	-476 188 280	-549 370 900	-73 182 620	1 076 909 548	1 135 157 130	58 247 582
<i>Miskolc II. kertület</i>	24 366 051	219 294 461	0	243 660 512	-71 208 703	-82 173 426	-10 964 723	161 487 086	278 181 950	116 694 864
<i>Szerencs</i>	23 313 273	211 783 056	0	235 096 329	-68 132 035	-78 639 103	-10 507 068	156 457 226	214 098 150	57 640 924
<i>MBC</i>	227 353 875	2 235 774 714	0	2 463 128 589	-667 230 121	-778 304 471	-111 074 350	1 684 824 118	1 966 790 080	281 965 962
<i>Nagykanizsa</i>	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-31 657 177	-36 296 812	-4 639 635	66 806 188	139 527 910	72 721 722
<i>Dána Csarnok</i>	312 651 565	2 092 844 377	0	2 405 495 942	-527 524 982	-632 167 201	-104 642 219	1 773 328 741	2 334 398 060	561 069 319
<i>Kőrösi Cs. Út</i>	16 117 750	73 709 750	0	89 827 500	-22 665 504	-26 350 992	-3 685 488	63 476 508	119 137 610	55 661 102
<i>Ajka</i>	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-29 936 661	-34 880 530	-4 943 869	74 983 220	102 534 080	27 550 860
<i>Opel Oster</i>	43 491 590	416 424 306	0	459 915 896	-114 725 098	-135 546 313	-20 821 215	324 369 583	244 683 600	-79 685 983
<i>Érd</i>	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-28 264 615	-33 435 815	-5 171 200	84 324 185	111 564 070	27 239 885
<i>Üllői út</i>	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-29 051 316	-34 469 676	-5 418 360	85 938 324	92 921 510	6 983 186
<i>BCW</i>	230 190 164	2 294 895 694	0	2 525 085 858	-616 396 477	-730 994 975	-114 598 498	1 794 090 883	2 104 278 960	310 188 077
<i>Dána II.</i>	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	-230 583 264	-276 402 747	-45 819 483	813 083 196	1 026 505 960	213 422 764
<i>Terrapark</i>	370 319 406	3 564 534 550	0	3 934 853 956	-863 589 770	-1 041 761 659	-178 171 889	2 893 092 297	1 833 670 549	-1 059 421 748
<i>Színvaporak</i>	142 800 000	4 507 438 176	0	4 650 238 176	-1 696 004 154	-1 919 961 569	-223 957 415	2 730 276 607	5 961 249 851	3 230 973 244
<i>Rózsakert</i>		4 794 314 117	30 483 554	4 824 797 671	-1 833 664 398	-2 073 603 360	-239 938 962	2 751 194 311	5 261 017 818	2 509 823 507
<b>Összesen</b>	<b>4 600 769 486</b>	<b>48 709 192 667</b>	<b>32 483 554</b>	<b>53 342 445 707</b>	<b>-13 183 430 550</b>	<b>-15 614 997 818</b>	<b>-2 431 567 268</b>	<b>37 727 447 889</b>	<b>47 556 325 817</b>	<b>9 828 877 928</b>



Balogh András  
Az Alap képviselőjében

## **Raiffeisen Ingatlan Alap Üzleti jelentése a 2012. évi üzleti évről**

### **Piaci környezet**

#### **A hazai pénz- és állampapírpiac**

A magyar kamatozó eszközök piacán erős hozamcsökkenés volt megfigyelhető 2012-ben. Az esztendő első pár napján még semmi jel nem mutatott arra, hogy a hazai kötvények esetében jelentős árfolyam-emelkedéssel lehetne számolni, hiszen az előző év végi bizonytalanság még erősen jelen volt a piaci hangulatban. Az éves maximális elvárt hozamszinteket már január 5-én megtapasztalták a befektetők, amikor is a 10 éves magyar állampapírhozam 10,69%-os, az 5 éves 10,66%-os, míg a 6 hónapos 8,85%-os értéket mutatott. A magyar kormány kommunikációjában erős fordulat következtében bejelentette, miszerint az ország biztonságos finanszírozhatósága érdekében egy új szerződés megkötésére fog törekedni a Nemzetközi Valutaalappal. Ezt követően a hazai állampapírpiac mozgása nagyban függött attól, hogy mikor és milyen körülmények között hozzák létre azt a bizonyos megállapodást az IMF-fel. A hozamcsökkenés első hullámát azok a hírek váltották ki, hogy egyre közelebbinek tűnt az aláírás pillanata. Azóta tudjuk, hogy az új szerződés megkötése az év során néha közelebbinek, néha távolibbnak tűnt ugyan, de végül nem történt meg az év utolsó napjáig sem.

A nemzetközi piacoknak a legfontosabb tavalyi eseménye volt mindeközben, hogy az amerikai központi bank az ősz elején bejelentette a harmadik eszközvásárlási programját, amivel hatalmas likviditást biztosított a pénzpiacoknak. A FED által biztosított pénzösségnek egyértelmű hatása az lett, hogy a fejlett államok kötvényei egyre keresettebbé váltak, így nyomva lefelé az ott elérhető állampapírhozamokat. A folyamat tartós volt, ezáltal nyújtva segítséget nemcsak az amerikai finanszírozási problémák megoldásában, hanem az Európai Unió fejlett országainak állampapír értékesítéseiben is. Azaz egyre csökkenő hozamszinteken lehetett hozzájutni a német és a francia állampapírokhoz egyaránt. A nemzetközi piacokon ennek következtében kialakult egyfajta „yield hunting” azaz „hozamvadászat” az év második felében, ami miatt egyre keresettebbé váltak a feltörekvő piacok kamatozó eszközei is. A feltörekvő EU-s országok finanszírozási lehetőségeit ezeken túl nagyban segítette az is, hogy az Európai Központi Bank egy nagyarányú periféria kötvényvásárlási programot jelentett be, mely szerint a jegybank korlátlanul vásárolhatná a bajba jutott EU-s országok állampapírjait, amennyiben az egyes országok megfelelnek bizonyos szigorú EU-IMF költségvetési feltételeknek. A válságkezelés tekintetében a korábbi igen merev német álláspontban is változás következett be, a német kormányfő ugyanis támogatóan nyilatkozott a tervezett jegybanki akcióról. A magyar állampapírpiacra jelentős kereslet jelentkezett a fent említett likviditásbőség, és hozamvadászat fokozódásával, de nagyban segítették a hazai piacot az EKB bejelentései is. Így új impulzus érkezett a magyar kamatozó eszközök piacára és emiatt szeptembertől újabb hozamcsökkenési hullám volt



tapasztalható. Ez a jelenség érezte hatását mind a rövid, mind a hosszú távú, futamidő esetén.

A rövid futamidejű állampapírok kamatainak mérséklődése és főként a globális likviditásbőség jelenléte segítette az augusztus 29-én elindított és év végéig kitartó, folyamatos és szisztematikus kamatcsökkentési periódust. A Magyar Nemzeti Bank monetáris tanácsa a magas inflációs szint ellenére indította el kamatvágó ciklusát, azzal magyarázva döntését, hogy a gazdasági növekedést szeretnék segíteni az alacsony kamatkörnyezet kialakításával, hiszen az egyedüli szempont már nemcsak a kitűzött inflációs cél. A csökkenés mértéke mindegyik kamatdöntő ülést követően 0,25%-os volt. A kamatcsökkentés az ország jövőbeni fiskális helyzetére pozitív hatást jelent, viszont a jelentősége a gazdaságélénkítés illetően játszott szerepének még nem látszik egyértelműen.

A 2012-es évben a fentiek alapján az egyik legjobb befektetés volt közép- és hosszútávú magyar kamatozó eszközöket tartani a befektetési portfólióban, hiszen a hosszúlejáratú magyar állampapírok teljesítményét bemutató MAX index a taglalt évben 21,90%-os növekedést tudott felmutatni, míg a Magyarországon inkább preferált rövidebb kamatozó eszközök teljesítményét bemutató RMAX index 8,52%-os eredményt tudott teljesíteni. A MAX index tavaly nyújtotta történelmének legjobb reálhozamát a befektetői számára!

A forint árfolyama is trendszerűen erősödött a 305-310 HUF/EUR szintekről, a 290 HUF/EUR körüli szinteken zárt. Az árfolyam egyszer gyengült az év során a 300-as szint fölé, de csak rövid ideig tartózkodott ott 2012 tavaszán.

	Időszaki változás			Értéke a negyedév végén	
	MAX	MAXC	RMAX	EUR HUF	Alapkamat
2012. Q1	4,37%	4,05%	2,02%	295,60	7%
2012. Q2	5,91%	5,22%	2,07%	288,22	7%
<b>2012. első félévi változás</b>	<b>10,54%</b>	<b>9,48%</b>	<b>4,13%</b>	<b>+7,36%</b>	
2012. Q3	4,85%	4,46%	2,12%	283,71	6,50%
2012. Q4	5,17%	4,70%	2,06%	291,29	5,75%
<b>2012. második félévi változás</b>	<b>10,27%</b>	<b>9,36%</b>	<b>4,21%</b>	<b>-1,05%</b>	-
<b>2012. évi változás</b>	<b>21,90%</b>	<b>19,74%</b>	<b>8,52%</b>	<b>6,81%</b>	-

forrás: MNB, ÁKK

## **A nemzetközi kötvénypiac**

A nemzetközi kötvénypiacon a 2012-es év folyamataiban az volt megfigyelhető, hogy az esztendő első felében a fejlett és a fejlődő országok kamatozó eszköz piacainak mozgásai elváltak egymástól, míg az év második felében nagyon hasonló trendet követtek.

A fejlett gazdaságok hosszú futamidejű papírjainak árazása, úgymint az Egyesült Államok, Németország, Franciaország és Japán 10 éves futamidejű kötvényei márciusra érték el a tárgyalt év hozammaximumát, viszont ez egyetlen esetben sem volt kiemelkedően magas érték. Ez számszerűen annyit jelentett, hogy az amerikai hosszú távú (10 éves) papír az év elején 1,95%-os elvárt hozamú volt és az éves maximuma is csak alig volt magasabban (2,37%). A német 10 éves államkötvény is csak a 2%-os elvárt hozamértéket közelítette március közepére, míg a francia 3,36%-on volt az éves maximumán. A fejlődő gazdaságok állampapírjai viszont nyár közepére érték el a maximum szintjeiket, mégpedig az akkor fókuszban lévő problémák akkumulálódására reagálva.

A központi téma 2012 első felében az európai adósságválság, azon belül is elsősorban a görög választások kimenetele és azzal összefüggésben Görögország eurozóna tagsága

volt. A második negyedévre már a spanyol bankrendszer problémái is felszínre kerültek. Ezek a problémák összpontosultak nyár közepére, hiszen egy esetleges görög államcsőd és a spanyol pénzügyi szektor összeomlásának lehetősége egyre valószínűbbé vált. Ezen események lehetséges bekövetkezése igen negatívan hatott volna az euróra és az Európai Unió országainak finanszírozási feltételeire. Tehát ezek a félelmek hajtották felfelé a hozamokat a fejlődő országok kötvénypiacain, ami végül azt eredményezte, hogy a spanyol 10 éves hozamok elérték a 7,6%-os szintet, míg az olasz hasonló futamidejű államkötvény esetén is 7,6%-os mérték volt megfigyelhető. Az európai félelmek mellett az Egyesült Államokban sem javult néhány fontos makrogazdasági mutató az év közepéig. Az amerikai jegybank elnöke, Ben Bernanke 2012. szeptember 13.-án bejelentette, hogy a FED két korábbi kötvényvásárlási ciklusát mellyel nagyfokú likviditásbőséget biztosított a tőkepiacoknak, QE3 néven folytatják. Tájékoztattak arról, hogy ez a program egészen odáig fog tartani, míg nem javulnak érdemlegesen a makrogazdasági mutatók az Egyesült Államokban. Az okok között a legfontosabbnak a munkanélküliség magas szintjét jelölték meg (8%). Bejelentették még továbbá, hogy a FED kitart az alacsony kamatszint mellett (0,25%), amellyel kapcsolatban elmondták, hogy azt nem tervezik módosítani egészen 2015-ig.

Európában a QE programokhoz nagyon hasonló terveket jelentettek be, mégpedig azt, hogy a bajba jutott uniós országok államkötvényeit fogják vásárolni amennyiben megfelelnek a szigorú fiskális előírásoknak. Az Európai Központi Bank részéről a megvalósítás korántsem volt hasonló mértékű az amerikaihoz képest. Az viszont igaz, hogy az EKB csökkentette az euró irányadó kamatát 0,75%-os szintre. Európa adósságválsága nyárra egyre súlyosbodott, a periféria országok csak egyre magasabb kötvénykamatok mellett tudták értékesíteni állampapírjaikat. A két jegybank (a FED és az EKB) a monetáris politikát lazító bejelentései és lépései viszont a nyár végén gyakorlatilag azonnali enyhülést eredményeztek a nemzetközi kötvénypiacokon. Az amerikai 10 éves papír a 2%-os szint alá kúszott újra (1,76%), a német ugyanilyen futamidejű kötvény pedig 1,32%-ra csökkent. Emellett a periféria országok kötvényhozamai is jelentősen csökkentek, hiszen a spanyol és az olasz 10 éves lejáratú papírok is 5,2% körül zárták az évet. A periféria országok befektetői kockázatát tükröző 5 éves CDS-felárak is hasonló emelkedő trendet mutattak az év közepéig, majd onnantól kezdve csökkenő tendenciába kezdtek mindegyik ország esetén a folyamatos likviditásbőség és az EKB bejelentései miatt.

### **A hazai ingatlanpiac**

2012-ben három új irodaépülettel, összesen 22.950 négyzetméterrel bővült a modern irodapiaci állomány. Az év legnagyobb beruházása a Skanska Green House, 17.800 négyzetméteres irodaépülete volt. A teljes irodaállomány összterülete közel 3,2 millió négyzetmétert tesz ki. Éves szinten 345.000 négyzetmétert adtak bérbe, amely a második legmagasabb érték a budapesti irodapiac történetében. Az elmúlt 5 évben a bérlői oldal jelentős változásokon ment át. A nettó bérbeadások a 2008-as 58%-os szintről, 2012-re 32%-ra esett vissza. A bérlők nem vállalják a költözés járulékos költségeit és inkább a szerződés hosszabbítás mellett döntenek, amelynek részaránya 20%-ról 53%-ra emelkedett az elmúlt 5 évben. Továbbra is az üzleti- és pénzügyi szolgáltató szektorok, valamint az IT/Hi-Tech/Telekommunikáció szektor rendelkeznek a legmagasabb részarányal. A 21%-

kos üresedési ráta 2011-hez képest 180 bázisponttal emelkedett. A változásnak a háttérben a szerződés hosszabbítások magas és a nettó bérbeadás alacsony aránya áll. Ezt vetíti ki az éves negatív nettó abszorpció értéke is (-26,150 négyzetméter). A Dél-Budai alpiac rendelkezik a legalacsonyabb az üresedési rátával (14%), míg az agglomeráció továbbra is 30% feletti üresedéssel néz szembe. A bérleti díjak nem változtak jelentősen, a központi fekvésű „prime” kategóriás irodaházakban 14-16 euró/m<sup>2</sup>/hó között, míg az „A” kategóriájú irodaépületekben 10,5-12,5 euró/m<sup>2</sup>/hó között mozogtak a kínálati bérleti díjak. A magas kedvezmények és hozzájárulások viszont csökkentették az effektív bérleti díjakat a piacon.

A kiskereskedelmi piacon is jelentősen visszaesett a fejlesztési aktivitás, 2012-ben mindössze két bevásárlóközpontot adtak át, együttesen 14.200 négyzetméter bérbeadható területtel. A teljes kiskereskedelmi ingatlanállomány jelenleg 2.113.000 négyzetmétert tesz ki. 2013-ban egyetlen új bevásárlóközpont átadása várható, az Árkád második üteme, amellyel az együttes kiadható területe 68.000 négyzetméterre nő. Bérleti oldalról élénkebb kereslet volt tapasztalható 2012 során. Az új bérlők jelentős része a top bevásárlóközpontokat választották magyarországi belépésükhöz. A plázákban már jelenlévő nemzetközi ruházati márkák pedig a Váci utcán nyitottak új üzletet. A high-street üzletek bérleti díja továbbra is a Váci utcán a legmagasabb, 60-80 euró/m<sup>2</sup>/hó közötti árral. Az Andrásy úton ennél jellemzően 20-30%-kal alacsonyabb díjon lehet üzletet bérelni. A top bevásárlóközpontok jó elhelyezkedésű üzlethelyiségei az 50-70 euró/m<sup>2</sup>/hó közötti sávban mozognak. A vidéki bevásárlóközpontok esetében jelentősen alacsonyabb bérleti díjak jellemzőek, 15-25 euró/m<sup>2</sup>/hó közötti áron.

Az ipari és logisztikai ingatlanpiacon több mint 325.000 négyzetméterre kötöttek bérleti szerződést, amelyből 59% szerződés hosszabbítás volt. Jelentős volt a nagy bérlők jelenléte a piacon, nyolc vállalat döntött a szerződése meghosszabbítása mellett, mindegyik vállalat 15.000 négyzetméter feletti bérelt területtel rendelkezik. Emellett öt meghatározó szereplő a szerződés hosszabbítással együtt bővítette területét, így a bővülések a teljes kereslet 16%-át tették ki 2012-ben. Ezzel együtt tovább esett az új szerződések aránya, csupán 74.000 négyzetméterre kötöttek új bérleti szerződést, ami 21%-kal maradt el a 2011-es évi volumentől. Nőtt a városi logisztikai parkok részaránya, az új bérbeadások 26%-a itt valósult meg, míg ez az arány 2011-ben csupán 14%-ot tett ki. A logisztikai szektor továbbra is uralja a piacot, a 2012-es teljes bérbeadás 46%-ért felelt. Három épületet, összesen 16.500 négyzetméter új fejlesztést adtak át 2012-ben, amely az 1,8 millió négyzetmétert meghaladó modern állományban 1%-os növekedést eredményezett. 1 év alatt az üresedési ráta 1,4 százalékponttal csökkent, és 2012 év végén 19,4%-on állt. Jelenleg csupán 1 ingatlan rendelkezik nagy, egybefüggő üres területtel, ezen kívül 11 ipari létesítményben lehet 10.000 négyzetméter feletti területet bérelni. A bérleti díjak nem változtak jelentősen, városi logisztikában 4 és 5 euró/m<sup>2</sup>/hó között mozognak, míg a big box típusú parkokban 3,25 és 3,8 euró/m<sup>2</sup>/hó.

A 2008. szeptember-októberében kirobbant pénzügyi válság Magyarország megítélésére különösen rossz hatással volt, amelynek következtében jelentősen megnövekedett az országkockázat a befektetők szemében, illetve a bérbeadási piac kilátásai is romlottak. Ez

további finanszírozási terheket rótt az ingatlan tulajdonosokra, akik kedvezőtlenebb ingatlanuk értékesítésével igyekeztek ellensúlyozni veszteségeiket. A befektetési lehetőségek azonban kevés érdeklődést generáltak, ami részben annak köszönhető, hogy az eladók és vevők közötti árrés megnőtt. A 2012-es év teljes inaktivitást hozott a befektetési ingatlanok piacára, 2 tranzakcióval a befektetési volumen 55 millió eurót tett ki. Két klasszikus befektetési tranzakciót regisztráltunk, mindkettő a görög ingatlanbefektetési alaphoz, a Bluehouse Capitalhoz kapcsolódik. Két strip mall típusú kiskereskedelmi egységet vettek meg vidéken, amely a Carpathian Portfólió részét képezte, és év végén megvásárolták az Infopark E épületét. Emellett eladásra került a LeMeridien szálloda 55 millió euróért. A nemzetközi befektetők még mindig óvatosak a magyar piaccal kapcsolatban, amelynek változásához elsősorban egy stabilabb makrogazdasági környezetre lenne szükség.

### **Mérleg fordulónapja utáni események**

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulásáról az Alapkezelő Igazgatósága a 2012. december 5-én kelt, 5. számú határozatával döntött.

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulását, BÉT-nél történő kivezetését, valamint a módosított Tájékoztatót és Alapkezelési Szabályzatot a Felügyelet a 2013. február 11-én kelt, H-KE-III-66/2013. számú határozatával hagyta jóvá, és engedélyezte a Befektetési Jegyek Nyílt végűvé Átalakulás Napját (2013.04.02) követő folyamatos forgalmazása megindításának és a BÉT-ről történő kivezetésének alapját képező Átalakulási Tájékoztató és Átalakulási Hirdetmény közzétételét.

A mérleg fordulónapja után, a mérlegkészítés időpontjáig nem következtek be olyan egyéb lényeges események, amelyek jelentős változást idéztek volna elő, vagy lényegesen befolyásolták volna a vállalkozás életét.

Budapest, 2013. április 24.

  
.....  
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.