

*Raiffeisen Ingatlan Alap*  
**Éves jelentés 2007.**

# I. A Raiffeisen Ingatlan Alap (RAIA) bemutatása

## 1. Alapadatok

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

## 2. Az Alap stratégiája

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

## 3. A RAIA éves hozamai

	Árfolyam változás	Árfolyam*	Nettó eszközérték*	A ref. Index hozama
2007.	7,78%	1,699442 Ft	91 553 717 201 Ft	7,79%
2006.	8,24%	1,576713 Ft	122 530 792 867 Ft	7,54%
2005.	10,45%	1,456706 Ft	91 949 464 026 Ft	9,01%
2004.	13,75%	1,318926 Ft	26 121 231 021 Ft	12,60%
2003.	12,65%	1,159508 Ft	17 972 255 406 Ft	10,36%

\* az év utolsó munkanapjára közzétett hivatalos árfolyam

Forrás: RIF statisztika

## 4. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében 2007. évben jelentős változás nem történt.

## II. Az Alap teljesítményét meghatározó főbb tőkepiaci folyamatok

A 2006. végi 122,5 milliárd forintos értékkel szemben a Raiffeisen Ingatlan Alap kezelt vagyona 91,6 milliárd forintra csökkent 2007 végére. A nettó tőkeáramlás az első féléves 25 milliárd forintot elérő érték után 36 milliárd forint felett állapodott meg az év végére. Részben a tőkeáramlás következményeként a 2006-ban elért 37%-os átlagos ingatlan hányaddal szemben 2007-ben az Alap vagyonának 48%-át sikerült ingatlanokba fektetni, átlagosan. Az év végére az Alap ingatlan feltöltöttsége pedig meghaladta az 53%-ot. Az Alap teljesítményének egyik meghatározója, az ingatlan befektetéseken elérhető (bérleti díj alapú), illetve az azokkal kapcsolatban realizálható (fedezeti ügyleteken elérhető) hozam szerepe így tovább emelkedett. Emellett a hazai állampapír piac és a bankközi pénzügyi teljesítménye volt jelentős befolyással volt az Alap hozamára, bár előbbi hatása – az állampapír pozíció csökkentése révén – az év végére jelentősen csökkent. A növekvő ingatlanhányad ellenére az Alap teljesítménye nem tudott számottevő előnyt elérni a magas pénzügyi hozamokhoz képest 2007-ben.

### Pénz- és devizapiacok

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

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

Az év második felére kibontakozó, a tengerentúlról induló jelzáloghitel-piaci válság globális befektetői hangulatot is érintő hatása hazánkat sem kerülte el. Az eszkaláció egyrészt annak hatására következett be, hogy számos befektetési bank és befektetési alap eszközei között szerepeltek azok a strukturált hiteltermékek, melyek fedezetétül amerikai jelzáloghitelek szolgálták („subprime” hitelek). Kissé ellentmondásos helyzetnek lehettünk tanúi belföldön: a hazai jegybank részéről a piaci szereplők és az elemzők erőteljes kamatcsökkentést vártak még a félév elején. Ezzel szemben az infláció éven belül nem csökkent olyan mértékben, ahogy azt korábban várták, valamint a jelzálogpiaci problémák a kockázati felárakat is megemelték. A jegybanki kommunikáció így azt vetítette előre, hogy az MNB nem siet annyira az irányadó kamat csökkentésével, ahogyan arra korábban számítani lehetett. Mindezek hatására a szeptember végére az állampapír-piaci hozamok kissé felfelé korrigáltak a korábbi szintjükről, legfőképp a hozamgörbe rövidebb oldalából árazódott ki a kamatcsökkentési várakozás egy jelentős része.

Az év utolsó heteiben a hozamgörbe 60-70 bp-ot tolódott párhuzamosan felfelé. Az igen kedvezőtlen folyamatok mögött részben hazai, részben pedig globális tényezők húzódtak meg, ez utóbbiak elsősorban a globális likviditás beszűkülése és azzal párhuzamosan a kockázatvállalási hajlandóság csökkenésének formájában. December elején végül a hosszú lejáratú hozamok is

emelkedni kezdtek a röviddel párhuzamosan, amit egy nagyobb külföldi eladás indított el. Leginkább az ötéves szegmens hozama emelkedett. A likviditás jelentősen beszűkült az év utolsó heteire, az alacsony forgalomban egyes szereplők mégis fokozatosan likvidálták forint állampapír-pozícióikat, külföldön és belföldön egyaránt. A hazai állampapírpiacon a 2008-ra tervezett nyugdíjpénztári portfólió átrendezések sem támogatták december közepétől. Mindezek eredményeképp az egy éves DKJ hozama ismét 8% fölé kúszott 2007 végére.

## **Ingyatlanpiac**

A korábbi évekhez képest ugyan kisebb mértékben, de 2007-ben is tovább folytatódott a hazai hozamszintek csökkenése az ingatlanpiac minden szegmensében. A prémium kategóriájú ingatlanok esetében a nyugat-európai piacokhoz képesti hozamkülönbség ennek megfelelően 1%pont alá csökkent, sőt a nagyobb volumenű projektek esetében a hozamszintek az érett piacokra jellemző szintre, 6% alá mérséklődtek. Ebben a szegmensben jelentkező esetleges hozameltérések így már csak a tranzakciós költségekben tapasztalható különbségekkel indokolhatók. A legjelentősebb hozamcsökkenést, és ezáltal a legnagyobb értéknövekedést a kereskedelmi ingatlanok érték el, míg az ipari, logisztikai szektor hozamszintje mérséklődött legkevésbé.

A hozamcsökkenés következtében megnőtt ingatlanértékek fenntartották a hazai fejlesztők aktivitását 2007-ben, ami különösen az irodapiaci szegmensre volt jellemző, ahol az év során rekord mennyiségű, mintegy 230 000nm irodaterületet adtak át (Budapesten). A fejlesztési területek iránti kereslet következtében jelentősen emelkedtek az eddigi vonzó helyszínek telekárjai, ezért a fejlesztők új lokációk felé vették az irányt. Ennek eredményeképpen mára kirajzolódni látszik néhány új fejlesztési súlypont, míg mások jövője kétséges. Annyi látható, hogy a befektetőknek továbbra is nagy figyelmet kell fordítania a lokáció, illetve a projekt egyediségének megítélésére a termékek értékelésekor.

Az irodafejlesztések átlagos mérete tovább nőtt az év során, és jellemző maradt a fejlesztések budapesti koncentrációja, a vidék továbbra is éretlennek tűnik a befektetési értékű irodákhoz. A befektetői aktivitás következtében a kész termékekhez képest a fejlesztések korai szakaszába történő belépéskor elérhető hozamfelár jelentősen szűkült. Ennek eredményeképpen a fejlesztők sok esetben a beruházás korai szakaszában, sőt akár az engedélyezett fejlesztési koncepció birtokában értékesítették a termékeiket, megszabadulva a fejlesztési kockázattól. A fejlesztők kockázatkerülésének irányba hatott az is, hogy az év első felében még kérdéses volt, hogy a piacra kerülő jelentős volumen képes lesz-e a kereslet felszívni, vagy az irodák kihasználtságát jelző üresedési ráta jelentős emelkedésére lehet számítani. Ennek nyomán az év első felére tervezett átadásokat sok esetben elhalasztották, ami az erős kereslettel párosulva változatlan kihasználtságot eredményezett. Bár ennek hatására aktívabb második félévet zárt a kínálati oldal, azonban így is számos projekt zárása húzódik át 2008-ra, amikor is a 2007-es szintet meghaladó volumen piacra kerülésével lehet számolni. A fokozott kínálat miatti óvatosságot jelzi az is, hogy egyre több iroda és logisztikai projektet fázisokra bontva valósítottak meg a fejlesztők, ahol is a megelőző fázisok sikere és a piaci változások alapján döntenek a későbbi szakaszok indításának időpontjáról.

Az ipari, logisztikai ingatlanok esetében változatlanul a szakmai befektetők dominálják a piacot, és az irodapiachoz hasonlóan megmaradt a fővárosi koncentráció. A fejlesztések továbbra is a budapesti környűrű, illetve a bekötő autópályák közelébe települnek, emellett az év során megjelent néhány városban belüli fejlesztés is. Új jelenségként megjelent több spekulatív célú vidéki logisztikai fejlesztés is. Az év során átadott jelentős volumen ellenére a hazai logisztikai piac mérete továbbra is elmarad nemcsak a lengyel, de a román piachoz képest is.

Az elmúlt év jelentős fellendülést hozott a kereskedelmi ingatlanok esetében is. Az egyik jellemző irány, hogy a fejlesztők megcélzották Budapest külső kerületeit is, valamint hogy eddig kis méretűnek tartott városokban is megjelennek fejlesztésekkel. Ez utóbbiakra jellemző, hogy általában a városok szélére telepített egy szintes projektek, amik egy meglévő kereskedelmi vonzáskörzet mellé települnek, többnyire Magyarországon eddig ismeretlen nemzetközi márkákat vonultatva fel.

Az év során a bérleti díjak átlagos mértéke mind az iroda, mind a logisztikai ingatlanok tekintetében minden kategóriában kissé csökkent vagy stagnált, így (a hozamszintek mellett) e téren is gyakorlatilag elértük a fejlett piacokra jellemző szintet. A jelentős kínálati bővülés ellenére a finanszírozási költségek, az építési költségek emelkedése (várhatóan stagnáló, vagy kissé emelkedő hozamkörnyezetben) nem teszi lehetővé a bérleti díjak számottevő csökkenését.

Az utolsó negyedévben napvilágot látott amerikai jelzáloghitel piaci válságról szóló hírek nyomán kialakult bizonytalanság miatt megnövekedett finanszírozási költségek elsősorban azon befektetőket szorították ki a piacról, akik jelentős külső forrást bevonásával finanszírozták a tranzakciókat. A finanszírozási költségek megemelkedése és a félév közepére kialakult alacsony hozamszint mellett minimális szintre zsugorodott a magas tőkeáttételt alkalmazó befektetők által realizálható kamatkülönbség. A korábban jelentős olcsó külső forrást használó, ezáltal jellemzően alacsonyabb hozamszinteken vásárló befektetők távol maradása miatt a fejlett piacokon az utolsó negyedévben mintegy 0,5%-os hozamemelkedés következett be (részipaconként differenciáltan). Tekintettel arra, hogy az így kialakult hozamok még nem érik el a magyarországi szintet, a finanszírozási költségek emelkedése hazánkban nem befolyásolta a hozamszintek alakulását 2007-ben.

Másik oldalról az ingatlanfinanszírozás általános szigorodása (alacsonyabb arányú és drágább források) miatt a fejlesztőknek számolnia kell azzal, hogy a projektek költségei megemelkednek, ami – változatlan bérleti díjak és emelkedő hozamszint mellett – várhatóan jelentősen zsugorítja a fejlesztői profitot. Az előttünk álló évben az ingatlanpiaci hozamok alakulását alapvetően a finanszírozási költségek átárazódásának mértéke, valamint az azonos kockázatú alternatív befektetések (elsősorban államkötvények) hozamváltozása fogja befolyásolni. Fenti folyamatok eredményeképpen várhatóan csökken azon befektetők piaci szerepe, akik eddig a finanszírozási és befektetési hozamok közötti kamatkülönbsétből adódó, valamint a hozamcsökkenésből eredő ingatlan felértékelődést keresték, így a hozamkörnyezet változása helyett az árazásban nagyobb szerepet fog kapni az ingatlanok valós értéke. Az, hogy a fenti folyamatok eredményeképpen nőni fog-e a nyugat-európai piacokhoz képest mintegy 1%-os hozamfelárat biztosító magyarországi hozamszint, az (változatlan ország és régiókockázati megítélést feltételezve) feltehetően a projektek valós befektetési értékelésének függvényében termékenként változni fog, és az eddig tapasztaltnál várhatóan jobban polarizálódik majd a hozamszint az egyes szegmensekben.

### III. Az Alapkezelő befektetési stratégiája az év során

2007-ben négy kisebb volumenű vételi tranzakció lezárására került sor, melynek keretében egy komáromi, egy debreceni, egy celldömölki és egy dombóvári ingatlan került az Alap tulajdonába (a négy ingatlan összesen 1340 négyzetméterrel növelte az Alap kereskedelmi ingatlanjainak alapterületét). Az ingatlanokat minden esetben a Raiffeisen Bank Zrt. vette 10 évre bérbe. Ezen felül sor került egy budapesti telek megvásárlására december végén, amelyen az Alap később iroda fejlesztést fog megvalósítani. Az év során sor került az Alap történetének első eladási tranzakciójára is, melynek keretében az Alap megvált a Levantex Szerviz Kft. által bérelt budapesti ingatlanától. A tranzakciót a kedvező értékesítési ár motiválta. Az ingatlan vagyon értéke 2007. december végén mindezek eredményeképp megközelítette a 49 mrd Ft-ot.

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

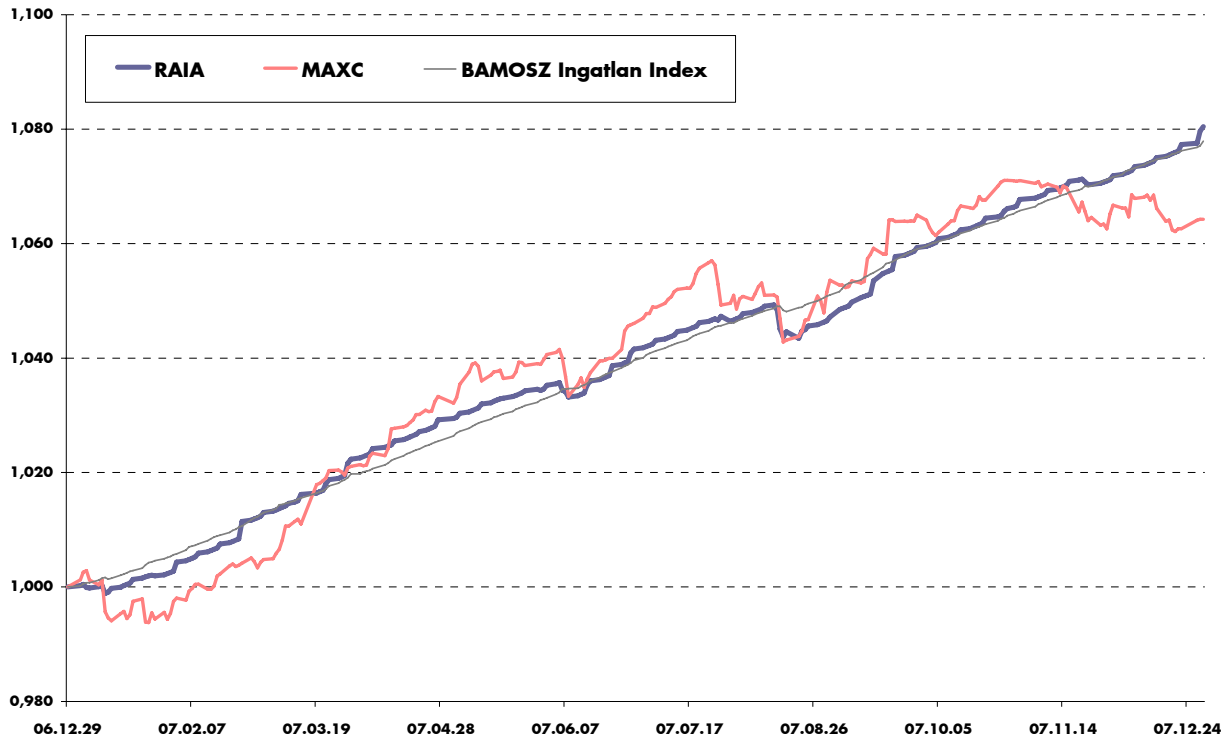
Ezen elgondolás mellett az Alapkezelő a megfelelő adottságú termékek mielőbbi „biztosítására” törekszik, mely az együttműködő fejlesztő számára biztos fejlesztői ciklus zárást, míg az Alap számára megfelelő minőségű termékkínálatot és árazási előnyt biztosít. Ezen stratégia részeként az Alap változatos formában kész a fejlesztéssel egyes projektekben történő szerepvállalásra a kockázatokat teljes mértékben a fejlesztőre hárító „határidős vételtől” egészen a bizonyos fejlesztői kockázatokat felvállaló, akár önálló hasznosítási kockázattal is járó projektek vásárlásáig. Az Alapkezelő döntéseit a fejlesztői kockázatok részleges felvállalásával kapcsolatban minden esetben az adott szektor vonzereje, a projekt adottságai, illetve a vállalt többletkockázattal arányos többlet megtérülés mozgatják. Az Alapkezelő ugyanakkor ezen befektetési döntések meghozatalakor továbbra is kiemelt hangsúlyt helyez arra, hogy az Alap portfóliójában a megfelelő módon bérbe adott, jövedelemtermelő ingatlanok túlnyomó többséget képezzenek.

Ezen koncepció részeként került sor még 2006. augusztusában egy budapesti irodaház felépítésére vonatkozó fejlesztési projekt megindítására. Az ütemezetten csaknem 25.000 négyzetméter nettó bérbeadható területű irodaház fejlesztése során az Alap egy elismert fejlesztő partnerrel működik együtt, az Alap számára elfogadható mértékűre csökkentve ezzel a projekt kivitelezésével és hasznosításával kapcsolatos kockázatokat. A várhatóan 2009-ben befejeződő fejlesztés eddigi eredménye 2007. folyamán fokozatosan épült be az Alap ingatlan vagyonának értékebe. A fejlesztés alatt álló ingatlanok értéke 4,6%-ot tett ki 2007. végén. Szintén a fenti koncepció keretében került sor ingatlan fejlesztésre kötött megállapodás aláírására a győri Dana Hungary Kft-vel.

A vonzó hozammal rendelkező hosszabb futamidejű állampapírok vásárlását az Alapkezelő már 2006-ban megkezdte, ami 2007. első felében folytatódott. Az egy éven túli állampapírok súlya a félév végén elérte a 7%-ot. A második félév, különösen az utolsó negyedév azonban fordulatot hozott a hazai állampapírpiac kilátásait illetően (elsősorban a vártnál magasabb infláció és a vártnál lassabb ütemű kamatsökkentések, valamint az emelkedő kockázati prémiumok miatt). Emiatt az Alapkezelő az állampapír-portfólió leépítését határozta el az év végén (ennek megfelelően az egy éven túli hátralévő futamidővel rendelkező állampapírok súlya 1,9%-ra csökkent).

A PSZÁF 2006. januárjában jóváhagyta az Alap tájékoztatójának azon módosítását, amelynek értelmében az Alapkezelő az Alap tőkéjének maximum 20%-át más, ingatlanokba fektető alapok vagy társaságok kollektív befektetési értékpapírjaiba fektetheti. Ezen lehetőséggel élve az Alapkezelő még az év első felében 1 éves elkötelezettséget vállalt az Alap nevében a Credit Suisse Property Dynamic befektetési alap jegyeiből történő jegyzésre. A jegyzési igény lehívására júliusban került sor.

A következő ábrán a Raiffeisen Ingatlan Alap 2007-es teljesítménye került összehasonlításra a BAMOSZ ingatlan alap indexszel és a MAXC állampapíripiaci referencia indexszel:



Forrás: RIF Statisztika, BAMOSZ

## IV. Portfólió összetétel

### BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

2006.12.31-ÉN

Nagyságrend: Forint

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



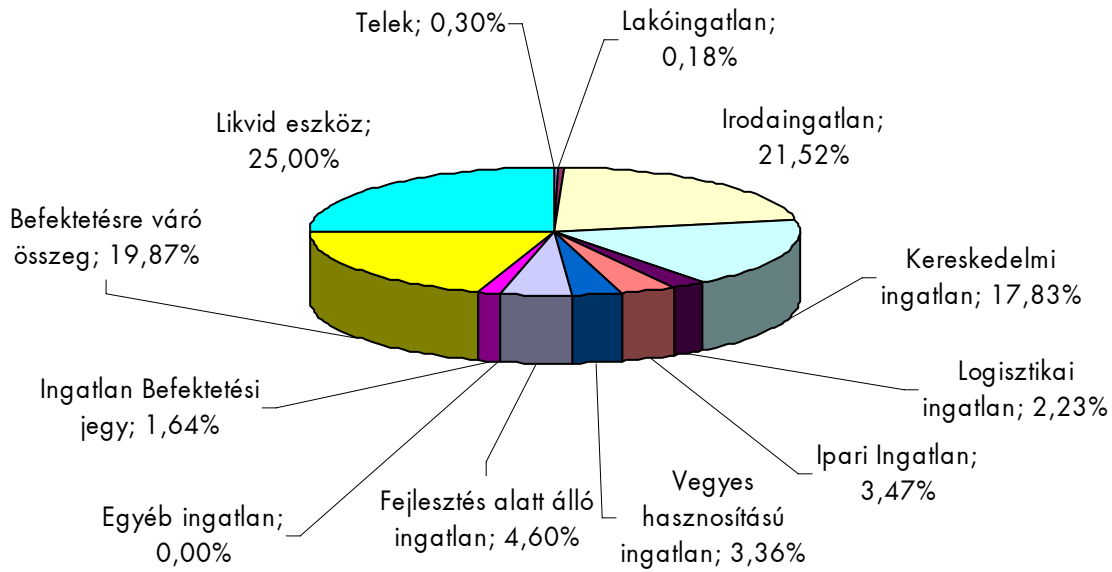
Nagykanizsai RBH fiók	8800 Nagykanizsa, Kölcsey u. 6.		119 000 000	HUF
Érdi RBH fiók	2030 Érd, Budai út 22.		116 000 000	HUF
Üllői úti RBH fiók	1181 Budapest, Üllői út 417.		114 000 000	HUF
Rózsakert Bevásárlóközpont, Budapest	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.		4 665 526 718	HUF
Gábor Áron úti lakások	1026 Budapest, Gábor Áron u. 78.		164 473 282	HUF
Rózsakert telek	1026 Budapest, Törökvesz lejtő 4.		90 000 000	HUF
Spar Szupermarket, Baja	6500 Baja, Móra Ferenc u. 2.		311 000 000	HUF
Spar Szupermarket, Miskolc	Miskolc II. Kerület		270 000 000	HUF
Spar Szupermarket Parkoló, Szombathely	9701 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.		8 750 000	HUF
Spar Szupermarket, Szombathely	9700 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.		371 250 000	HUF
Plus Szupermarket, Szolnok	5001 Szolnok, Folgoly u.		290 000 000	HUF
Spar Szupermarket, Szerencs	3900 Szerencs, Gyár u. 2.		259 000 000	HUF
Szentesi RBH fiók	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.		89 000 000	HUF
Színvápárk, Miskolc	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.		4 690 000 000	HUF
Terrapark	Budaörs		3 708 000 001	HUF
Várpalotai RBH fiók	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.		75 000 000	HUF
Westpoint Irodaház, Budapest	1137 Budapest, Váci út 18.		1 710 000 000	HUF
<b>Nettó kötelezettségek</b>			<b>-8 934 342 706</b>	
<b>A portfólió értéke összesen</b>			<b>120 267 554 251</b>	

**BEFECTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**  
**2007.12.31-ÉN**
**Nagyságrend: Forint**

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

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

**A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2007.12.31.):**



**Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:**

Hitel 1. (a Szinvapark megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2003.04.17.

A kölcsön lejáratára: 2013.03.31.

A kölcsön összege: 1 798.785.000,- Ft

A kölcsön kamata: 6,23%

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

A hitel lehívásának napja: 2003.06.20.

A kölcsön lejáratára: 2013.06.15.

A kölcsön összege: 471.903.376,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 3. (a Rózsakert Bevásárlóközpont megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.02.03.

A kölcsön lejáratára: 2013.12.29.

A kölcsön összege: 1.205.838.564,- Ft

A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 4. (az Electrolux ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.03.18.

A kölcsön lejáratára: 2014.02.28.

A kölcsön összege: 139.700.942,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 5. (az OBI Szolnok ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.11.05.

A kölcsön lejáratára: 2014.10.30.

A kölcsön összege: 426.689.144,- Ft

A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 6. (a Westpoint ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.02.01.

A kölcsön lejáratára: 2014.12.31.

A kölcsön összege: 472.871.809,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 7. (a Jost ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.03.23.

A kölcsön lejáratára: 2015.02.15.

A kölcsön összege: 634.507.956,- Ft

A kölcsön kamata: 5,975%

Hitel 8. (a Dévai Center ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.06.27.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön összege: 967.099.869,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 9. (a BAT ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön összege: 540.855.618,- Ft

A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 10. (a SPAR Miskolc ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön összege: 76.227.918,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 11. (a SPAR Szerencs ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön összege: 73.419.523,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 12. (a DANA ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.10.12.

A kölcsön lejáratára: 2009.09.30.

A kölcsön összege: 618.174.000,- Ft

A kölcsön kamata: 4,25%

Hitel 13. (az MBC ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.10.20.

A kölcsön lejáratára: 2015.09.30.

A kölcsön összege: 780.971.868,- Ft

A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 14. (az Oster Opel ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2006.05.18.

A kölcsön lejáratára: 2010.05.10.

A kölcsön összege: 159.610.500,- Ft

A kölcsön kamata: 5,10%

Hitel 15. (a Terrapark ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.10.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.10.

A kölcsön összege: 1.444.095.000,- Ft

A kölcsön kamata: 5,47%

Hitel 16. (a DANA II. ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.10.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.10.

A kölcsön összege: 425.628.000,- Ft

A kölcsön kamata: 5,38%

Hitel 17. (a BCW ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.10.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.10.

A kölcsön összege: 912.060.000,- Ft

A kölcsön kamata: 5,47%

Hitel 18. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.22.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.22.

A kölcsön összege: 2.533.500.000,- Ft

A kölcsön kamata: 5,4075%

Hitel 19. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2007.05.03.

A kölcsön lejáratára: 2011.05.03.

A kölcsön összege: 2.533.500.000,- Ft

A kölcsön kamata: 5,57%

Hitel 20. (a Késmárk ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.05.03.

A kölcsön lejáratára: 2011.05.03.

A kölcsön összege: 1.418.760.000,- Ft

A kölcsön kamata: 5,57%

## V. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási időtáv
BAT PÉCS	Pécs, Ipari park	42262/2	Logisztikai ingatlan	7709	7709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11-15.	4568/165	Irodaingatlan	5013	4677	2005	2006	Hosszú táv
DANA I.	Győr Martin u. 3.	5475/70	Fejlesztés alatt álló ingatlan	17713	10270	2005	2006	Hosszú táv
DANA II.	Győr Martin u. 3.	5475/72	Ipari ingatlan	6290	6290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodaingatlan	9833	9338	1993	1994	Hosszú táv
RB DUNAÚJVÁROS	2400 Dunaújváros, Vasmú u. 39.	139/2/A/9, 139/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
ELECTROLUX	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 87.	30361	Vegyés hasznosítású ingatlan	3001	3001	1993	1994	Hosszú táv
HONDA	Budaörs	4111/14	Vegyés hasznosítású ingatlan	834	834	2004	2004	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger út 1.	1948/7	Ipari ingatlan	17922	17922	2005	2006	Hosszú táv
RB KECSKEMET	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.	17/41/A/11	Kereskedelmi ingatlan	779	779	2002	2003	Hosszú táv
KÉSMÁRK	1158 Budapest, Késmárk u. 13.	83159/18	Irodaingatlan	14748	14748	2005	2007	Hosszú táv
KÖNYVES	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-58	38462	Fejlesztés alatt álló ingatlan	26301	n.a.	2007	n.a.	Hosszú táv
MBC	1010 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5347	4642	2000	2002	Hosszú táv
NAN	1116 Bp, Nándorfejérvári út 40.	3869/9	Logisztikai ingatlan	4460	4460	1981	1982	Hosszú táv
NISSAN	1095 Budapest, Máriássy u. 5-7.	38025/9/A/1, 38025/9/A/2, 38025/9/A/3	Vegyés hasznosítású ingatlan	4214	4214	2000	2000	Hosszú táv
OBI	Szolnok, Szandarét	19605/5	Kereskedelmi ingatlan	10196	10196	2004	2005	Hosszú táv
OPEL OSTER	8200 Veszprém, Almádi út 21.	4277/1	Vegyés hasznosítású ingatlan	2171	2171	1994	1996	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fsz.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	Kereskedelmi ingatlan	195	195	2000	2000	Hosszú táv
RB DOMBÓVÁR	Dombóvár Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4	Kereskedelmi ingatlan	220	220	2005	2005	Hosszú táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai u. 22.	22552/32/A/11	Kereskedelmi ingatlan	334	334	2005	2005	Hosszú táv
RB KOMÁROM	2900 Komárom Mártírok útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37	Kereskedelmi ingatlan	259	259	2007	2007	Hosszú táv
RB SZENTES	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.	5262/4	Kereskedelmi ingatlan	268	268	2001	2001	Hosszú táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Hosszú táv
RBCELLDÖMÖLK	Celldömök, Koptik Odó u. 1/A	546/B/3	Kereskedelmi ingatlan	184	184	2006	2006	Hosszú táv
RBH BGYARMAT	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17.	1585/A/3	Kereskedelmi ingatlan	251	251	2004	2004	Hosszú táv
RBH DEBRECEN	Debrecen, II. ker. Bem tér 14.	21070/A/37	Kereskedelmi ingatlan	671	671	2007	2007	Hosszú táv
RBH GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás út 2.	2057	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RBHLÖRINC	1184 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB KÖBÁNYA	1102 Budapest, Körösi Csoma u. 6/A fszt.	39031/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	231	231	2006	2006	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey u. 6.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
RÓZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/1, 12583/9/A/2, 12583/9/A/3, 12583/9/A/4, 12583/9/A/5, 12583/9/A/6, 12583/9/A/7, 12583/10/A/7, 12583/10/A/8, 12583/10/A/9, 12583/10/A/10, 12583/10/A/6, 12583/10/A/5, 12583/10/A/4, 12583/10/A/3, 12583/10/A/2, 12583/11	Kereskedelmi ingatlan	7377	7377	2003	2003	Hosszú táv
SPAR BAJA	6500 Baja, Móra Ferenc u. 2.	1058	Kereskedelmi ingatlan	1572	1572	1997	1998	Hosszú táv
SPAR MISKOLC	Miskolc II. Kerület	14302/1	Kereskedelmi ingatlan	950	950	2003	2004	Hosszú táv
SPAR SZOMBATHELY	9700 Szombathegy, Hefele Menyhért u. 3-5.	6273/4/A/2, 6273/4/A/3	Kereskedelmi ingatlan	1430	1430	1997	1997	Hosszú táv
SPAR SZERENCs	3900 Szerencs, Gyár u. 2.	1562/1	Kereskedelmi ingatlan	964	964	2003	2003	Hosszú táv
SPAR SZOLNOK	5000 Szolnok, Felső szandai rét 2.	8902/1	Kereskedelmi ingatlan	1490	1490	1999	1999	Hosszú táv
SZINVAPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6	Kereskedelmi ingatlan	19065	19065	2000	2001	Hosszú táv
TERRAPARK	2040 Budaörs Terrapark irodapark D tömb	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	Irodaingatlan	7150	6828	1997	1997	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Bp, Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3456	3377	1998	1999	Hosszú táv



Ingatlan	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Építmény-magasság	Minimum zöldterületi mutató	Közmű-ellátottság	Építési engedély rendelkezésre állása
HQ6 (telek)	M	35%	2	15m	35%	részleges	Nem

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Funkcionális kategória	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld
Telek	277 164 900	0	0	277 164 900
Lakóingatlan	166 019 495	0	0	166 019 495
Irodaingatlan	19 705 816 349	0	0	19 705 816 349
Kereskedelmi ingatlan	5 553 103 407	10 768 135 052	0	16 321 238 459
Logisztikai ingatlan	452 736 450	1 587 491 100	0	2 040 227 550
Ipari Ingatlan	0	3 172 702 050	0	3 172 702 050
Vegyés hasznosítású ingatlan	2 658 401 551	417 014 100	0	3 075 415 651
Fejlesztés alatt álló ingatlan	2 143 087 650	2 072 656 350	0	4 215 744 000
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>30 956 329 802</b>	<b>18 017 998 652</b>	<b>0</b>	<b>48 974 328 454</b>

Funkcionális kategória	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díjbevétel	Fajlagos ingatlan értékek	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	0,00%	-	-	5,39%
Lakóingatlan	3 491 093	USD, EUR	n.a.	2,10%	n.a.	n.a.	0,94%
Irodaingatlan	1 313 864 581	HUF	90%	6,67%	30 128	432 648	-1,29%
Kereskedelmi ingatlan	1 408 039 893	HUF	98%	8,63%	29 154	337 942	7,63%
Logisztikai ingatlan	237 485 267	HUF	100%	11,64%	19 516	167 658	-2,89%
Ipari Ingatlan	266 909 899	EUR	100%	8,41%	11 024	131 038	-1,22%
Vegyés hasznosítású ingatlan	385 086 822	HUF, EUR	100%	12,52%	37 680	300 921	3,23%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	153 631 259	EUR	n.a.	3,64%	14 959	95 782	22,65%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>3 768 508 814</b>						<b>3,34%</b>

	2006	2007
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	37,15%	53,49%
Bérleti szerződések átlagos futamideje		6,93 év
Bérlők, vevők száma		271
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)		2,76
Tőkeáttétel	7,29%	19,31%

Adatok Ft-ban	2007
Ingatlan értékesítések nyeresége	31 742 000
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	765 421 178
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	32 337 812
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	17 055 294
Ingatlan üzemeltetési költségek	122 039 365
Ingatlan közmű költségek	440 713 616
Ingatlan karbantartási költségek	468 419 767
Ingatlan biztosítási költségek	18 505 474
Ingatlanadók	132 486 105
Ingatlan értékbecslési költségek	20 250 000
Ingatlanügynöki jutalékok	77 953 236
Jogi költségek	15 062 989
Bankköltségek	1 579 485
Kamatköltség	41 369 204

## VI. Forgalmazási és pénzügyi adatok

### 1. Befektetési jegyek forgalma

#### Befektetési jegyek forgalma (db)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2006.12.31-én	76 406 706 469
2007. évben eladott befektetési jegyek	4 523 507 570
2007. évben visszaváltott befektetési jegyek	27 078 093 676
Forgalmomban lévő befektetési jegyek 2007.12.31-én	53 852 120 363
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2007.12.31-én	91 584 631 575
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2007.12.31-én	1,700669

### 2. Az Alap nettó eszközértéke és árfolyama az utolsó három évben

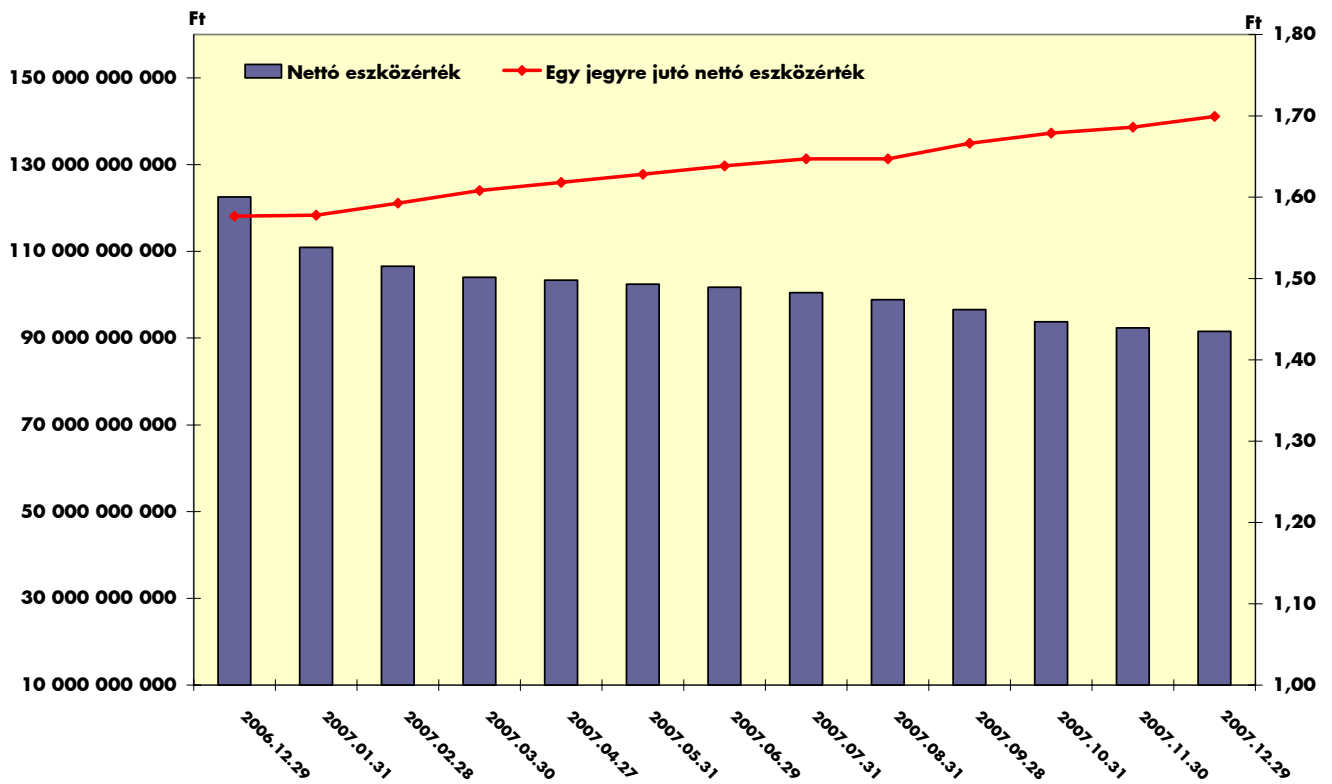
	2004.12.31	2005.12.31	2006.12.31
Portfólió összesített nettó eszközértéke	26 329 995 838	92 203 259 715	120 267 554 250
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,324314	1,457738	1,574044





Késésdatum	Prompt pénz	Prompt értékpapír	Művelet típus*	Értékpapír	Értékpapír	Arfolyam	Pénc
2007.09.19	2007.09.21	2007.09.21	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 274 eladási pozíció	4 492 000	-2,05	-9 208 600
2007.09.19	2007.12.21	2007.12.21	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 295. eladási pozíció	6 945 000	253,25	
2007.09.26		2007.09.28	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 277 eladási pozíció	12 147 000	250,85	
2007.09.26	2007.09.28	2007.09.28	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 277 eladási pozíció	12 147 000	-1,49	-18 099 030
2007.09.26		2007.09.28	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 276 eladási pozíció	101 000	250,85	
2007.09.26	2007.09.28	2007.09.28	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 276 eladási pozíció	101 000	-1,15	-116 150
2007.09.26		2007.09.28	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 276 eladási pozíció	6 398 000	250,85	
2007.09.26	2007.09.28	2007.09.28	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 276 eladási pozíció	6 398 000	7,47	47 793 060
2007.09.26	2007.12.28	2007.12.28	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 296. eladási pozíció	11 535 000	252,22	
2007.09.26	2007.10.26	2007.10.26	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 297. eladási pozíció	6 390 000	251,25	
2007.10.03		2007.10.05	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 278 eladási pozíció	1 418 000	252,3	
2007.10.03	2007.10.05	2007.10.05	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 278 eladási pozíció	1 418 000	-4,93	-6 990 740
2007.10.03	2008.01.04	2008.01.04	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 298. eladási pozíció	1 353 000	253,55	
2007.10.08		2007.10.10	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 279 eladási pozíció	1 148 000	250,55	
2007.10.08	2007.10.10	2007.10.10	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 279 eladási pozíció	1 148 000	-1,86	-2 135 280
2007.10.08	2008.01.10	2008.01.10	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 299. eladási pozíció	1 109 000	251,88	
2007.10.15		2007.10.17	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 294 eladási pozíció	17 449 000	250,05	
2007.10.15	2007.10.17	2007.10.17	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 294 eladási pozíció	17 449 000	4,43	77 299 070
2007.10.15	2007.11.16	2007.11.16	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 300. eladási pozíció	18 480 000	250,51	
2007.10.24		2007.10.26	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 281 eladási pozíció	10 874 000	251,2	
2007.10.24	2007.10.26	2007.10.26	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 281 eladási pozíció	10 874 000	-3,06	-33 274 440
2007.10.24		2007.10.26	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 282 eladási pozíció	5 139 000	251,2	
2007.10.24	2007.10.26	2007.10.26	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 282 eladási pozíció	5 139 000	1,91	9 815 490
2007.10.24		2007.10.26	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 283 eladási pozíció	6 464 000	251,2	
2007.10.24	2007.10.26	2007.10.26	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 283 eladási pozíció	6 464 000	1,91	12 346 240
2007.10.24		2007.10.26	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 297 eladási pozíció	6 390 000	251,2	
2007.10.24	2007.10.26	2007.10.26	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 297 eladási pozíció	6 390 000	0,05	319 500
2007.10.24	2008.01.25	2008.01.25	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 301. eladási pozíció	24 058 000	252,55	
2007.10.24	2007.11.26	2007.11.26	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 302. eladási pozíció	6 402 050	251,68	
2007.10.29		2007.10.31	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 285 eladási pozíció	1 978 000	251,1	
2007.10.29	2007.10.31	2007.10.31	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 285 eladási pozíció	1 978 000	1,71	3 382 380
2007.10.29	2008.01.31	2008.01.31	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 303. eladási pozíció	1 920 000	252,5	
2007.11.07		2007.11.09	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 286 eladási pozíció	282 000	253,25	
2007.11.07	2007.11.09	2007.11.09	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 286 eladási pozíció	282 000	-0,71	-200 220
2007.11.07	2008.02.08	2008.02.08	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 304. eladási pozíció	273 000	254,55	
2007.11.07	2008.02.08	2008.02.08	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 305. eladási pozíció	958 000	254,55	
2007.11.14		2007.11.16	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 300 eladási pozíció	18 480 000	253,85	
2007.11.14	2007.11.16	2007.11.16	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 300 eladási pozíció	18 480 000	-3,34	-61 723 200
2007.11.14	2008.02.15	2008.02.15	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 306. eladási pozíció	18 529 000	255,27	
2007.11.21		2007.11.22	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 288 eladási pozíció	286 000	256,4	
2007.11.21	2007.11.22	2007.11.22	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 288 eladási pozíció	286 000	4	1 144 000
2007.11.21	2007.11.22	2008.02.22	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 307. eladási pozíció	2 800 000	257,7	
2007.11.21		2007.11.23	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 289 eladási pozíció	2 460 000	256,6	
2007.11.21	2007.11.23	2007.11.23	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 289 eladási pozíció	2 460 000	6,15	15 129 000
2007.11.21	2007.11.23	2008.02.22	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 308. eladási pozíció	2 404 000	257,9	
2007.11.22		2007.11.26	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 302 eladási pozíció	6 402 050	256,5	
2007.11.22	2007.11.26	2007.11.26	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 302 eladási pozíció	6 402 050	-4,82	-30 857 881
2007.11.22	2007.12.21	2007.12.21	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 309. eladási pozíció	6 433 000	256,85	
2007.11.28		2007.11.30	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 290 eladási pozíció	286 000	256,05	
2007.11.28	2007.11.30	2007.11.30	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 290 eladási pozíció	286 000	3,24	926 640
2007.11.28	2008.02.29	2008.02.29	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 310. eladási pozíció	280 000	256,85	
2007.11.30	2008.02.29	2008.02.29	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 311. eladási pozíció	244 000	254,63	
2007.12.05	2008.03.05	2008.03.05	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 312. eladási pozíció	250 000	253,62	
2007.12.05		2007.12.07	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 292 eladási pozíció	715 000	252,45	
2007.12.05	2007.12.07	2007.12.07	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 292 eladási pozíció	715 000	4,57	3 267 550
2007.12.05	2008.03.07	2008.03.07	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 313. eladási pozíció	689 000	253,65	
2007.12.12		2007.12.14	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 293 eladási pozíció	25 682 000	252,15	
2007.12.12	2007.12.14	2007.12.14	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 293 eladási pozíció	25 682 000	3,71	95 280 220
2007.12.12	2008.03.14	2008.03.14	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 314. eladási pozíció	25 269 000	253,35	
2007.12.19		2007.12.21	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 293 eladási pozíció	6 433 000	254,1	
2007.12.19	2007.12.21	2007.12.21	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 293 eladási pozíció	6 433 000	2,75	17 690 750
2007.12.19	2008.01.21	2008.01.21	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 315. eladási pozíció	6 422 000	254,6	
2007.12.19		2007.12.21	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 295 eladási pozíció	6 945 000	254,1	
2007.12.19	2007.12.21	2007.12.21	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 295 eladási pozíció	6 945 000	-0,85	-5 903 250
2007.12.19	2008.03.21	2008.03.21	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 316. eladási pozíció	6 818 000	5,6	
2007.12.21		2007.12.28	határidős kontraktus pozíció zárása (411)	EUR Forward 296 eladási pozíció	11 535 000	253,8	
2007.12.21	2007.12.28	2007.12.28	határidős kontraktus nyereség pozíció elszámolása (508)	EUR Forward 296 eladási pozíció	11 535 000	-1,58	-18 225 300
2007.12.21	2008.03.28	2008.03.28	határidős kontraktus pozíció nyílása (410)	EUR Forward 317. eladási pozíció	11 207 000	255,14	

#### 4. Az Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó nettó eszközértékének változása



Forrás: RIF Statisztika

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

1. sz. melléklet az éves jelentés elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2008. április 28.

Balogh András  
az Alap képviselőjében

## 1. SZ. MELLÉKLET



**Független Könyvvizsgálói Jelentés  
a Raiffeisen Ingatlan Alap  
2007. 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

Telefon: +36 (1) 887 71 00  
+36 (1) 270 71 00  
Telefax: +36 (1) 887 71 01  
+36 (1) 270 71 01  
e-mail: info@kpmg.hu  
Internet: www.kpmg.hu

## Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2007. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2007. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 110.304 M Ft, a mérleg szerinti eredmény 4.970 MFt nyereség – , és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

### *A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért*

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk releváns etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni a pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a pénzügyi kimutatások ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Alap belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfeleléségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

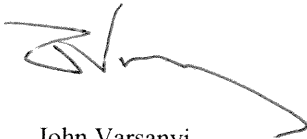
Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradékunk (véleményünk) megadásához.

*Záradék (vélemény)*

A könyvvizsgálat során a Raiffeisen Ingatlan Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a Raiffeisen Ingatlan Alap 2007. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2008. április 28.

KPMG Hungária Kft.  
1139 Budapest, Váci út 99.  
Kamarai bejegyzés: 000202



John Varsanyi  
Partner



Henyé István  
Bejegyzett könyvvizsgáló  
Igazolvány szám: 005674

## Raiffeisen Ingatlan Alap

	mFt-ban 2006.12.31	mFt-ban 2007.12.31
<b>MÉRLEG</b>		
<b>A / Befektetett eszközök</b>	<b>45 107</b>	<b>48 522</b>
<b>I. Tárgyi eszközök</b>	<b>45 107</b>	<b>48 522</b>
1 Ingatlanok	33 734	36 038
2 Ingatlanok értékkülönbözete	7 230	9 762
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	4 133	2 722
6 Beruházásra adott előlegek	10	0
<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
<b>B / Forgóeszközök</b>	<b>84 742</b>	<b>60 668</b>
<b>I. Készletek</b>	<b>0</b>	<b>531</b>
1 Ingatlankészletek	0	281
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	250
<b>II. Követelések</b>	<b>1 651</b>	<b>15 433</b>
a követelések	1 747	15 515
b követelések értékvesztése	-96	-83
c külföldi pénzügyi szolgáltatók követelések értékelési különbözete	0	0
d forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
<b>III. Értékpapírok</b>	<b>22 505</b>	<b>12 945</b>
1 Értékpapírok	21 985	12 633
2 Értékpapírok értékkülönbözete	520	312
a kamatokból, osztalékból	263	239
b egyéb	257	74
<b>IV. Pénzeszközök</b>	<b>60 586</b>	<b>31 760</b>
1 Pénzeszközök	60 592	31 760
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-6	0
<b>C / Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 449</b>	<b>1 140</b>
a aktív időbeli elhatárolások	1 449	1 140
b aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
<b>D / Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>303</b>	<b>-25</b>
<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>131 601</b>	<b>110 304</b>
<b>E / Saját tőke</b>	<b>120 505</b>	<b>91 226</b>
<b>I. Induló tőke</b>	<b>76 407</b>	<b>53 852</b>
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	106 849	111 373
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-30 442	-57 521
<b>II. Tőkenövekmény</b>	<b>44 098</b>	<b>37 374</b>
1 Tőkevált. befektetési jegy forgalmazásból	25 846	11 928
2 Értékelési különbözet tartaléka	8 075	10 299
3 Előző évek eredménye	5 053	10 176
4 Üzleti év eredménye	5 124	4 970
<b>F / Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G / Kötelezettségek</b>	<b>11 044</b>	<b>18 903</b>
<b>I. Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>8 154</b>	<b>17 366</b>
<b>II. Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>2 918</b>	<b>1 537</b>
<b>III. Külföldi pénzügyi szolgáltatók követelések értékelési különbözete</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>
<b>H / Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>52</b>	<b>175</b>
<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>131 601</b>	<b>110 304</b>

Budapest, 2008. április 28.

  
 Balogh András  
 Az Alap képviselőjében

## Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	mFt-ban <b>2006.</b>	mFt-ban <b>2007.</b>
I Értékesítés nettó árbevétele		
II Egyéb bevételek	4 402	5 051
III Elábé	69	897
IV Működési költségek	698	857
V Egyéb ráfordítások	3 970	4 481
VI Pénzügyi műveletek bev.	135	557
VII Pénzügyi műveletek ráf.	7 284	6 649
VIII Rendkívüli bevételek	1 819	1 721
IX Rendkívüli ráfordítások	0	0
X Fizetett, fizetendő hozamok	9	10
	0	0
XI Tárgyévi eredmény	<b>5 124</b>	<b>4 970</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>

Budapest, 2008. április 28.



Balogh András  
Az Alap képviselőjében

## Kiegészítő melléklet

a 2007. december 31-ével végződő évre

### 1. Általános gazdálkodási körülmények

A Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban: Alap) 2002. 10.09-án 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.

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 Zrt.	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
A Társaságnál a könyvvizsgálat kötelező.		
A Társaság könyvvizsgálója:	Henye István, KPMG Hungária Kft.	H-1139 Budapest, Váci út 99.

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

Halásziné Heidrich Ágnes Magyar Könyvvizsgálói Kamarai regisztrációs száma:	1141 Budapest Szilágyosmyló u. 36. 4 836
--	---

### 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. Láttra szóló, illetve lekötött forint ill. deviza banbetét.
3. Ingatlanok

Az Alap az ingatlanok átruházása körében köthet adásvételi, a PTK-ban az adásvétel különös nemeiként nevesített, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől 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 Tőkepiacról 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 hibáknak 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 eszközértékét úgy állapítja meg legalább 6 tizedesjegy 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 nyílt 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 millió forintban (mFt) került kimutatásra a mérleg és eredménykimutatás sorokon, valamint ezer forintban (eFt) a kiegészítő mellékletben.

A mérlegkészítés dátuma: 2008.01.31., az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2008.03.31.

### 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 feltételezett vásárló tényleges 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 értékelő 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 összehasonlításra 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 árakról). 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 avulságának 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 referencialhozama alapján kell kiszámítani az adott diszkont kincstárjegy T napra vonatkozó árfolyamát.

Amennyiben a tőzsdei árfolyam az utolsó kamatfizetés óta felhalmozott kamatokot tartalmazza, de T-1 tőzsdenapon 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 Forgalombantartási 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-1 napi záróárfolyam, illetve átlagárfolyam alapján kell meghatározni.

Amennyiben a T-1 napra vonatkozóan az adott értékpapírok az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető elismert értékpapír piacokról, Magyarországon forgalomban lévő értékpapírok esetén az OTC piacokról, avagy más tőzsdén kívüli információs 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 információs 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 szállítós repo ügylet esetében. Az Alap az ügylet ellenértékét a leszállítás napján történő kiegyenlítésig a követelések között tartja nyilván a letétkezelővel 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 forintösszegben - 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 különbözet összevont egyenlegét az üzleti év eredményében számolja e, eltérően a 2006-os évhez képest, amikor a tőkenövekményben került elszámolásra. (2007-ben 95.557eFt átértékelési veszteség került elszámolásra) A származtatott ügyletek értékelése a NEE-el egyezően történik.

#### 4. A mérleghez kapcsolódó megjegyzések

Információk az Alap portfóliójáról

##### A/ Ingatlanok

Ingatlanok	Mérleg szerinti összeg	Piaci érték	eFt-ban Átértékelési különbözet
BAT Pécs	1 442 823	1 587 491	144 668
BCW Irodaház	2 345 998	2 588 984	242 986
Dana I.	1 476 640	2 072 656	596 017
Dana II.	1 400 818	1 090 925	-309 892
Dévai Center	2 666 700	3 382 223	715 523
Electrolux	466 717	692 659	225 942
HONDA HUNGARY	249 413	354 183	104 770
HQ6	173 000	186 466	13 466
Jost	1 620 319	2 081 777	461 458
Könyves krt.	2 251 180	2 143 088	-108 092
MBC Irodaház	2 077 430	2 303 712	226 282
Nissan	872 121	1 611 559	739 438
OBI Szolnok	1 167 087	1 633 601	466 514
Opel Oster	401 082	417 014	15 932
RBCelldőmölök	84 396	86 392	1 996
RBH Ajkai fiók	99 703	120 088	20 385
RBH Andrássy úti fiók	125 408	311 874	186 466
RBH Balassagyarmati fiók	38 857	67 138	28 281
RBH Bp. Kőbányai fiók	81 904	93 486	11 582
RBH Debrecen	337 896	361 784	23 888
RBH Dombóvár	93 138	97 540	4 402
RBH Dunaújvárosi fiók I.	49 515	67 613	18 097
RBH Dunaújvárosi fiók II.	46 736	87 184	40 448
RBH Érdi fiók	110 180	107 167	-3 013
RBH Gyöngyösi fiók	53 597	103 874	50 276
RBH Kecskeméti fiók	304 620	444 629	140 009
RBH Késmárk utca	4 909 973	6 124 483	1 214 510
RBH Komáromi fiók	41 653	44 336	2 683
RBH Nagykanizsai fiók	90 004	137 062	47 058
RBH Szentesi fiók	66 039	98 300	32 261
RBH Üllői úti fiók	113 030	108 941	-4 090
RBH Várpalotai fiók	47 730	76 005	28 275
Rózsakert	3 924 550	5 295 522	1 370 972
SPAR Baja	170 651	369 638	198 986
SPAR Miskolc	216 311	270 831	54 520
SPAR Szerencs	206 965	258 164	51 199
SPAR Szolnok	194 993	362 797	167 804
SPAR Szombathely	230 150	420 054	189 904
Szinvapark	3 567 764	5 553 939	1 986 175
Terrapark	3 533 103	3 572 995	39 892
Westpoint	1 409 870	1 733 421	323 551
<b>Bérbeadott ingatlanok összesen:</b>	<b>38 760 063</b>	<b>48 521 592</b>	<b>9 761 530</b>

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

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
<b>Telkek</b>				
bruttó érték	3 849 400	123 035	239 700	3 732 735
értékcsökkenés	0	0	0	0
nettó érték	3 849 400	123 035	239 700	3 732 735
<b>Bérbeadott ingatlanok</b>				
bruttó érték	33 220 507	4 738 847	609 731	37 349 622
értékcsökkenés	3 337 587	1 852 714	144 002	5 046 299
nettó érték	29 882 920	2 886 133	465 729	32 303 324
<b>Ingatlanok összesen</b>	<b>33 732 320</b>	<b>3 009 168</b>	<b>705 429</b>	<b>36 036 059</b>
<b>Bérbeadott gépek, berendezések</b>				
bruttó érték	16 086	1 934		18 020
értékcsökkenés	15 769	399		16 168
nettó érték	317	1 535	0	1 852
<b>Egyéb eszközök összesen</b>	<b>317</b>	<b>1 535</b>	<b>0</b>	<b>1 852</b>
<b>Beruházások</b>				
bruttó érték	4 132 515	3 453 246	4 863 816	2 721 945
értékcsökkenés	0	0	0	0
nettó érték	4 132 515	3 453 246	4 863 816	2 721 945
<b>Beruházások összesen</b>	<b>4 132 515</b>	<b>3 453 246</b>	<b>4 863 816</b>	<b>2 721 945</b>
<b>Beruházásokra adott előlegek</b>				
bruttó érték	10 486	21 859	32 345	0
értékcsökkenés				0
nettó érték	10 486	21 859	32 345	0
<b>Beruházásra adott előlegek összesen</b>	<b>10 486</b>	<b>21 859</b>	<b>32 345</b>	<b>0</b>
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>37 875 638</b>	<b>6 485 807</b>	<b>5 601 590</b>	<b>38 759 856</b>
<b>Szellemi termékek</b>				
bruttó érték	4 250	0	0	4 250
értékcsökkenés	3 193	850	0	4 043
nettó érték	1 057	-850	0	207
<b>Szellemi termékek összesen</b>	<b>1 057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>207</b>
<b>Immateriális javak összesen</b>	<b>1 057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>207</b>
<b>bruttó érték</b>	<b>41 233 244</b>	<b>8 338 920</b>	<b>5 745 592</b>	<b>43 826 572</b>
<b>értékcsökkenés</b>	<b>3 356 549</b>	<b>1 853 963</b>	<b>144 002</b>	<b>5 066 510</b>
<b>nettó érték</b>	<b>37 876 695</b>	<b>6 485 807</b>	<b>5 601 590</b>	<b>38 760 063</b>

**B/ Forgalmazási célú ingatlanok**

Az Alap portfóliójában ingatlankészletként a 2008. folyamán mérlegkészítésig értékesített ingatlan szerepel:

			eFt-ban
Ingatlanok	Mérleg szerinti összeg	Piaci érték	Atértékelési különbözet
NAN irodaház	280 649	530 894	250 245

**Bérbeadott ingatlanok összesen: 280 649 530 894 250 245**

**C/ Értékpapírok/ Diszkont kincstárjegyek**

Értékpapír	Beszerzési érték eFt-ban	Árf.nyer./veszt eFt-ban	Felh. Kamat eFt-ban	Mérleg szerinti érték eFt-ban
<b>Magyar Államkötvények</b>				
2009/C MÁK	274 291	-1 643	9 992	282 641
2009/C MÁK	999 462	-7 905	36 339	1 027 896
2009/C MÁK	299 617	-2 150	10 902	308 369
<b>2009/C MÁK Total</b>	<b>1 573 370</b>	<b>-11 697</b>	<b>57 233</b>	<b>1 618 905</b>
2009/F MÁK	196 885	-789	4 992	201 088
2009/F MÁK	429 161	-1 583	10 884	438 461
2009/F MÁK	493 686	-1 822	12 521	504 385
2009/F MÁK	295 346	-228	7 512	302 631
2009/F MÁK	201 614	-826	5 111	205 900
2009/F MÁK	61 617	-252	1 562	62 927
2009/F MÁK	53 132	-218	1 347	54 262
2009/F MÁK	110 463	-452	2 800	112 811
2009/F MÁK	1 969 662	-2 206	50 082	2 017 538
<b>2009/F MÁK Total</b>	<b>3 811 566</b>	<b>-8 376</b>	<b>96 811</b>	<b>3 900 002</b>
2010/D MÁK	94 908	40	3 128	98 076
<b>2010/D MÁK Total</b>	<b>94 908</b>	<b>40</b>	<b>3 128</b>	<b>98 076</b>
2011/B MÁK	5 893	-49	80	5 925
<b>2011/B MÁK Total</b>	<b>5 893</b>	<b>-49</b>	<b>80</b>	<b>5 925</b>
2012/B MÁK	412 857	-6 051	16 406	423 212
2012/B MÁK	120 148	-1 082	4 802	123 867
2012/B MÁK	150 470	-1 639	6 002	154 834
<b>2012/B MÁK Total</b>	<b>683 475</b>	<b>-8 772</b>	<b>27 210</b>	<b>701 912</b>
2016/C MÁK	109 313	-774	5 821	114 360
2016/C MÁK	897 847	6 952	48 521	953 320
<b>2016/C MÁK Total</b>	<b>1 007 160</b>	<b>6 178</b>	<b>54 342</b>	<b>1 067 680</b>
<b>Total</b>	<b>7 176 372</b>	<b>-22 675</b>	<b>238 804</b>	<b>7 392 501</b>
OVD 2009/D	1 434	6	0	1 440
CS PROPERTY	1 474 920	27 842	0	1 502 762
	<b>1 476 354</b>	<b>27 848</b>	<b>0</b>	<b>1 504 202</b>
<b>Dinszkontkincstárjegyek</b>				
D080102	883 487	15 771	0	899 258
<b>D080102 Total</b>	<b>883 487</b>	<b>15 771</b>	<b>0</b>	<b>899 258</b>
D080116	237 098	783	0	237 881
<b>D080116 Total</b>	<b>237 098</b>	<b>783</b>	<b>0</b>	<b>237 881</b>
D080213	136 135	2 658	0	138 794
<b>D080213 Total</b>	<b>136 135</b>	<b>2 658</b>	<b>0</b>	<b>138 794</b>
D080312	10 641	290	0	10 932
<b>D080312 Total</b>	<b>10 641</b>	<b>290</b>	<b>0</b>	<b>10 932</b>
D080507	9 555	409	0	9 963
D080507	676 170	6 237	0	682 407
<b>D080507 Total</b>	<b>685 724</b>	<b>6 646</b>	<b>0</b>	<b>692 370</b>
D080604	289 239	1 554	0	290 793
<b>D080604 Total</b>	<b>289 239</b>	<b>1 554</b>	<b>0</b>	<b>290 793</b>
D080702	284 196	5 008	0	289 204
D080702	938 221	25 792	0	964 013
D080702	280 884	8 320	0	289 204
<b>D080702 Total</b>	<b>1 503 301</b>	<b>39 120</b>	<b>0</b>	<b>1 542 421</b>
D081022	234 176	1 523	0	235 699
<b>D081022 Total</b>	<b>234 176</b>	<b>1 523</b>	<b>0</b>	<b>235 699</b>
<b>Total</b>	<b>3 979 802</b>	<b>68 345</b>	<b>0</b>	<b>4 048 147</b>
<b>Értékpapírok összesen</b>	<b>12 632 528</b>	<b>73 518</b>	<b>238 804</b>	<b>12 944 850</b>

#### D/ Származtatott ügyletek

A Raiffeisen Ingatlan Alap portfóliójában levő ingatlanokra hatályos bérleti szerződesei a fizetendő bérleti díjat bizonyos esetekben devizában (jellemzően EUR-ban, kisebb mértékben USD-ben) 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 ártértékelési periódusához igazodó EUR/HUF forward ügyletekkel fedezi. Az ügyleteket jellegeből 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 óvadékot 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.

2007. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett:

Nyitott ügyletek 2007.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg	2007.12.31-re diszkontált	2008.01.02-re diszkontált
	EUR-ban	cash flow eft-ban	cash flow eft-ban
CFWF132742B	1 353 000	258	216
CFWF133105B	1 109 000	-1 925	-1 808
CFWF134815B	11 121 000	-14 034	-14 569
CFWF134816B	6 183 000	-7 803	-8 100
CFWF134817B	6 754 000	-8 523	-8 848
CFWF135204B	1 920 000	-2 981	-2 880
CFWF136370B	1 231 000	507	455
CFWF137325B	18 529 000	18 701	17 232
CFWF138017A	280 000	914	893
CFWF138018A	2 404 000	8 328	8 150
CFWF138940B	280 000	770	745
CFWF139261A	244 000	23	-5
CFWF139735B	689 000	-691	-668
CFWF139736B	250 000	-249	-240
CFWF140512B	25 269 000	-35 390	-35 377
CFWF141383B	6 422 000	5 554	5 266
CFWF141384B	6 818 000	4 909	4 773
CFWF141802B	11 207 000	1 338	1 233
<b>EUR forward eladások összesen:</b>	<b>102 063 000</b>	<b>-30 295</b>	<b>-33 531</b>

A származtatott ügyletek értékülönözésében található a fentiekben túl az SLD-M410176A struktúrált betét 5.106 eft piaci értéknövekménye is.

Struktúrált betét értéknövekménye

**5 106**

**Származtatott ügyletek értékülönözése összesen**

**-25 190**

#### Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Követelések részletezése

	2006.	2007.
Értékpapír elszámolás	0	15 097 650
Vevő követelés	49 999	57 070
Egyéb követelés	52	100
Fordult szállító	0	24 438
Áfa követelés	1 453 471	154 508
Üzemeltetői követelés	243 681	181 614
<b>Összesen</b>	<b>1 747 203</b>	<b>15 515 379</b>

	2006.	2007.
Követelések értékvesztése:	96 677	82 634
<b>Összesen</b>	<b>96 677</b>	<b>82 634</b>

Aktív időbeli elhatárolások részletezése:

	2006.	2007.
Bevételek aktív időbeli elhat.	87 442	52 507
Kamatbevételek	1 353 668	1 087 157
Ktgek, ráfordítások aktív időbeli elhat.	7 780	0
<b>Összesen</b>	<b>1 448 890</b>	<b>1 139 664</b>

Az aktív időbeli elhatárolások között a 2008-ban kiszámlázott, de még 2007-et érintő bevételek, kamatbevételek, ktgek vannak kimutatva.

Passzív időbeli elhatárolások részletezése:

	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0
Költségek passzív időbeli elhatárolása	12 951	10 122
Kamatelhatárolás	39 289	165 272
<b>Összesen</b>	<b>52 240</b>	<b>175 395</b>

A passzív időbeli elhatárolások között a hitelkamat, könyvizsgálat 2007-et érintő arányos része, PSZÁF díj, valamint a 2008-ben realizálódó, de 2007-et érintő bevételek vannak kimutatva.

Kötelezettségek részletezése:

	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
Hitelkötelezettségek	8 783 096	17 634 199
Nem számlázott szállítók	252 032	5 840
Szállítói kötelezettségek	1 610 562	749 319
Vevőtől kapott előleg	0	51 303
Depozitok	425 830	451 567
Egyéb kötelezettség	0	10 302
<b>Összesen</b>	<b>11 071 520</b>	<b>18 902 529</b>

2008. évi törlesztőrészletek bemutatása

Ügylet	törlesztőrészlet (EUR)	törlesztőrészlet (eFt)
LRA LON12012	293 404,81	74 334
LRA LON12712	77 684,88	19 681
LRA LON13587	217 712,08	55 157
LRA LON13905	408 380,63	103 463
LRA LON14043	31 003,11	7 855
LRA LON14044	32 189,03	8 155
<b>Összesen</b>	<b>1 060 375</b>	<b>268 646</b>

5 éven túli banki hitelek bemutatása

Ügylet	hitelösszeg (EUR)	lejárat
LRA LON12012	1 862 654	2013.06.17
LRA LON12712	551 415	2013.12.31
LRA LON13587	1 866 476	2014.12.31
LRA LON13905	3 817 248	2015.06.30
LRA LON14043	289 795	2015.06.30
LRA LON14044	300 880	2015.06.30

## 5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
Jutalékbevételek	32 668	3 855
Közvetített szolgáltatások értéke	720 800	863 482
Parkolási díjbevételek	111 487	129 916
Kapott bérleti díj	3 451 491	3 971 934
Marketing díjbevételek	52 524	50 454
Kezelési díjbevételek	33 116	30 953
<b>Összesen</b>	<b>4 402 086</b>	<b>5 050 593</b>

Egyéb bevételek részletezése ezer forintban

	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	0	738 444
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	85	28 747
Követelések értékvesztésének visszairása	15 953	14 043
Egyéb bevételek	49 393	70 375
Kapott visszaváltási büntető jutalék	3 993	44 958
Kis értékű differenciák	0	1
<b>Összesen</b>	<b>69 424</b>	<b>896 568</b>

Eladott áruk beszerzési értékének részletezése ezer forintban

	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	18 519	63 412
Eladott (közv.) szolg. értéke Szinvapark	266 805	277 001
Eladott (közv.) szolg. értéke Rózsakert	199 533	206 190
Eladott (közv.) szolg. értéke DC	86 278	96 421
Eladott (közv.) szolg. értéke MBC	51 260	27 774
Eladott (közv.) szolg. értéke NAN	21 373	28 830
Eladott (közv.) szolg. értéke WP	32 322	34 689
Eladott (közv.) szolg. értéke Terrapark	19 536	89 273
Eladott (közv.) szolg. értéke BCW	2 952	33 596
<b>Összesen</b>	<b>698 578</b>	<b>857 186</b>

A működési költségek részletezése ezer forintban

	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
Egyéb dologi költség	0	1 035
Bankforgalmi jutalék	4 508	44 860
Alapkezelő költsége	1 957 148	1 782 904
Letétkezelő költsége	157 913	143 442
Biztosítás	1 873	2 051
Kéler díj	1 692	2 106
Mérlegvizsgálat	6 143	6 803
Jogi díjak	4 980	10 113
Szakértői díjak	0	10 400
Egyéb illetékdíjak	350	3 437
Könyvvezetés	2 979	0
Épület egyéb szolgáltatás	66 104	180 573
Üzemeltetési díj	224 841	301 022
Bérlő közvetítés	0	15 000
PSZÁF	31 726	29 337
Reklám, hirdetés	40 429	50 745
Idegen szolgáltatás	0	981
Kezelési díj	73 673	24 667
Ingatlan értékbecslési díj	15 141	16 400
Ingatlan écs	1 376 932	1 852 714
Egyéb eszközök écs	2 746	1 724
Szellemi termékek écs	850	850
<b>Összesen</b>	<b>3 970 028</b>	<b>4 481 164</b>

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

Az értékcsökkenés a 2007. év során megvalósított ingatlanbeszerzéseknek köszönhetően növekedett. Az egyéb eszközök és a szellemi termékek a Szinvapark bevásárlóközpontához kapcsolódnak.

A számviteli díjat 2007-ben a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. átvállalta.

A szakértői díjak a korábbi években az épület egyéb szolgáltatások között jelentek meg, a bérlői közvetítési díjak a Szinvaparkban a bővített terület kiadásával kapcsolatban merültek fel.

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése ezer forintban

	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
Kapott/járó osztalék és részesedés (CS Property Credit Suisse osztalék)	0	57 286
Kapott kamat ép.	-438	715 584
Folyószámla kamat	2 928 439	1 027 189
Lekötött betét kamata	1 446 571	2 576 550
Egyéb kapott kamat	0	6 711
Árfolyamnyereség	1 774 595	1 162 448
Értékpapír értékesítésből árfolyamnyereség	1 134 584	1 076 949
Repo ügyletek árfolyamnyeresége	0	26 544
<b>Összesen</b>	<b>7 283 751</b>	<b>6 649 261</b>

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése ezer forintban

	<b>2006.</b>	<b>2007.</b>
Folyószámla kamat	849	0
Fizetett hitelkamat	429 958	912 773
Fizetett kamat egyéb	85	1
Árfolyamvesztés	1 339 825	674 346
Ép. Értékesítésből differencia	48 098	130 266
Repo ügyletek árfolyamvesztése	0	3 389
<b>Összesen</b>	<b>1 818 815</b>	<b>1 720 775</b>

Egyéb ráfordítások részletezése ezer forintban

	2006.	2007.
Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	424 780
Káresemányekkel kapcsolatos ráfordítások	0	3 039
Adóbírságok, kés. pótlék, mulaszt. bírs.	350	0
Követelések elszámolt értékvesztése	34 468	0
Építményadó	98 913	128 019
Önellenőrzési pótlék	567	33
Egyéb ráfordítások	517	687
<b>Összesen</b>	<b>134 815</b>	<b>556 558</b>

Rendkívüli ráfordítások részletezése ezer forintban

	2006.	2007.
Elengedett követelések	9 120	10 328
<b>Összesen</b>	<b>9 120</b>	<b>10 328</b>

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

A saját tőke részletezése

(eFt-ban)

2006.12.31

2007.12.31

### I. Induló tőke

1	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	76 406 706	53 852 121
2	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	106 849 340	111 372 848

### II. Tőkenövekmény

1	Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	-30 442 634	-57 520 727
2	Értékelési különbözlet tartaléka	44 098 541	37 374 135
3	Előző évek eredménye	25 846 190	11 928 341
4	Üzleti év eredménye	8 075 875	10 298 907
		5 052 571	10 176 476
		5 123 905	4 970 411

### Saját tőke

120 505 247

91 226 256

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

	(eFt-ban)	Beszámoló 2007.12.31	Portfólió jelentés/ NEÉ 2008.01.02	Differencia
1. Tárgyi eszközök		48 521 592	48 521 592	0
2. Lekötött betétek		28 688 653	28 698 971	-10 318
3. Ingatlankészletek		530 894	452 736	78 158
4. Értékpapírok		12 944 850	12 048 207	896 643
5. Pénzeszközök		4 158 129	3 681 503	476 626
6. Származtatott ügyletek		-25 189	-33 531	8 341
7. Követelések/Kötelezettségek		-3 592 673	-1 784 847	-1 807 826
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>91 226 256</b>	<b>91 584 632</b>	<b>-358 376</b>

### Különbségek részletezése:

#### 3. Ingatlankészletek

NAN Irodaház eladási ára mérlegkészítésig ismertté vált, ezért ebben az esetben az eladási ár az átértékelés alapja.

Az eladási ár 530.894 eFt, ami 78.158 eFt-tal több nettó eszközérték-kimutatásban szereplő összegnél.

#### 4. Értékpapírok

Az állampapírok a portfólió jelentésben a 2008. január 2-ig felhalmozott kamattal kerültek kimutatásra, míg a beszámolóban 2007. december 31-ig kalkulált a kamat összege; illetve a 900.000 eFt névértékű, 883.487 eFt bekerülési értékű 2008.01.02-án lejáró D080102 diszkontkincstárjegy, ill. értékelési különbözete (15.771 eFt) a 2008.01.02-re vonatkozó nettó eszközértékben nem szerepel már.

## 5. Pénzeszközök és lekötött betétek

A folyószámla kamatok a NEE kimutatásban 2008. január 2-ig kalkuláltak a követelések között kerültek kimutatásra. A beszámolóban a 2007. december 31-ig felhalmozott kamatot a követelések (aktív elhatárolások) között találjuk meg. A több bérlets ingatlanokhoz kapcsolódó depozit kötelezettségeket külön folyószámlán tartja nyilván az Alap, ezért azok egyrészt a bankbetétek, másrészt a kötelezettségek soron szerepelnek. A NEE kimutatásban nem a pénzeszközök között vannak kimutatva.

Ezen kötelezettségek a követelések/kötelezettségek számviteli/nettó eszközértékbeli különbözetéből 443.626 eFtot tesznek ki, ill. a pénzeszközök és a befektetett pénzügyi eszközök közötti eltérést ugyanennyivel megnövelik.

A nettó eszközérték kimutatásban a pénzeszközök között szerepel 31.667 eFt üzemeltetési veszteségre képzett céltartalék is, amelynek összege 2008.01.02-án még nem ismert, a beszámoló azonban már tartalmazza a kapcsolódó bejövő számlák értékét is.

	Beszámoló	Portfólió jelentés/ NEE	Differencia
384100 (001-es)	3 306 189	3 306 189	0
384190 (005-ös)	43 908		43 908
384191 (004-es)	18 601		18 601
384194 (008-as)	42 004		42 004
384197 (006-os)	32 428		32 428
384198 (007-es)	0		0
384199 (009-es)	4 410		4 410
384409 (014-es)	16 830		16 830
384410 (016-os)	10 320		10 320
384427 (019-es)	8 559		8 559
385100 Lekötött betét	27 605 712	27 605 712	0
385101 Lekötött betét EUR	0	0	0
386101 EUR szála (003-as)	404 098	404 098	0
386124 (011-es)	78 989		78 989
386136 (030-as)	187 577		187 577
céltartalék Rózsakert-Szinvapark	0	-31 667	31 667
dv.átért.kül	0	0	0
kamatelhat	1 087 157	1 096 142	-8 985
<b>Összesen diff. pénzeszközöknél</b>	<b>32 846 782</b>	<b>32 380 474</b>	<b>466 308</b>

## 6. Származtatott ügyletek értékelése

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

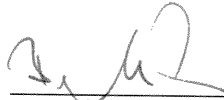
## 7. Követelések/Kötelezettségek differenciái

A differencia részletezése az 5. számú mellékletben található.

## Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet!)

	2006.12.31	2007.12.31
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	34,28%	43,99%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	64,39%	55,00%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	91,57%	82,70%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a HJK + saját tőkéhez	6,34%	15,99%
b/ a saját tőkéhez	6,77%	19,04%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	63,28%	54,64%
6. Működő tőke (eFt)	83 272 566	60 270 802

Budapest, 2008. április 28.

  
Bátfogh András  
Az Alap képviselőjében



**1. sz. melléklet**

**A mérleg sorok adatai alapján**

**2007.12.31**

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

**43,99%**

Befektetett eszköz

48 521 592

Összes eszköz

110 304 180

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

**55,00%**

Forgóeszköz

60 668 114

Összes eszköz

110 304 180

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez

**82,70%**

Saját tőke

91 226 256

Források összesen

110 304 180

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HILK + törzstőkéhez

b/ a törzstőkéhez

a/

**15,99%**

Hosszú lejáratú kötelezettségek

17 365 553

Hosszú lej. köt. + Saját tőke

108 591 809

b/

**19,04%**

Hosszú lejáratú kötelezettségek

17 365 553

Saját tőke

91 226 256

5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

**54,64%**

Működő tőke

60 270 802

Források összesen

110 304 180

6. Működő tőke

Forgóeszközök

+

60 668 114

Aktív időbeli elhatárolások

+

1 139 664

Rövid lejáratú kötelezettségek

-

1 536 976

**60 270 802**

Budapest, 2008. április 28.



Balogh András

Az Alap képviselőjében

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

Hosszú lejáratú hitelek	2006.12.31	2007.12.31
Rövid lejáratú hitelek	8 153 437	17 365 553
	629 659	268 646

Hitelek összesen:

8 783 096 17 634 199

II. Költségek összetétele

Pénzügyileg realizált 4 276 337

	Elszámolt	Elhatárolt/szállítók	Pénzügyileg realizált
Egyéb dologi költség	1 035	0	1 035
Bankforgalmi jutalék	44 860	151	44 709
Alapkezelő költsége	1 782 904	116 513	1 666 391
Letétkezelő költsége	143 442	10 195	133 247
Biztosítás	2 051	0	2 051
Kéler díj	2 106	354	1 752
Mérlegvizsgálat	6 803	4 082	2 721
Jogi díjak	10 113	1 860	8 253
Szakértői díjak	10 400	0	10 400
Egyéb illetékdíjak	3 437	0	3 437
Épület egyéb szolgáltatás	180 573	8 271	172 302
Üzemeltetési díj	301 022	15 742	285 280
Bárló közvetítés	15 000	15 000	0
PSZÁF	29 337	5 890	23 447
Reklám, hirdetés	50 745	54	50 691
Idegen szolgáltatás	981	0	981
Kezelési díj	24 667	24 667	0
Ingtalan értékbecslési díj	16 400	2 050	14 350
Ingtalan écs	1 852 714	0	1 852 714
Egyéb eszközök écs	1 724	0	1 724
Szellemi termékek écs	850	0	850

Össz: 4 481 164 204 827 4 276 337

III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

Saját tőke 91 226 256

eFt-ban  
ill. %-ban

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
<b>Késpénz</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Bankbetétek</b>	<b>60 586 482</b>	<b>31 759 625</b>	<b>34,81%</b>
lekötött ~	33 338 028	27 605 712	30,26%
<b>Ingtanok</b>	<b>40 159 466</b>	<b>45 762 294</b>	<b>50,16%</b>
Máriássy u.	1 550 000	1 611 559	1,77%
Iveco Ipari park utca 2	647 000	0	0,00%
Baja Spar (Móra F. utca)	311 000	369 638	0,41%
Szolnok, Fogaly u.	290 000	362 797	0,40%
Szhely Hefe M. u.	380 000	420 054	0,46%
Budaörs (Honda)	325 000	354 183	0,39%
NAN Irodaház	491 000	0	0,00%
HQ3-4	2 046 466	6 124 483	6,71%
Könyves Kálmán Krt.		1 020 245	1,12%
Dombóvári fiók		97 540	0,11%
Komáromi fiók		44 336	0,05%
Balassagyarmat	62 000	67 138	0,07%
Gyöngyös RBH	83 000	103 874	0,11%
Electrolux (Erzséber kirné útja)	644 000	692 659	0,76%
Kecskemét (RBH)	397 000	444 629	0,49%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 450 000	1 633 601	1,79%
Dújavárosi fiók I.	53 724	67 613	0,07%
Dújavárosi fiók II.	69 276	87 184	0,10%

Andrássy úti fiók	198 000	311 874	0,34%
Celldömölki fiók		86 392	0,09%
Szentes	89 000	98 300	0,11%
Várpalota	75 000	76 005	0,08%
WP	1 710 000	1 733 421	1,90%
Jost	1 970 000	2 081 777	2,28%
Dévai Center	3 180 000	3 382 223	3,71%
BAT Log. Raktárk.	1 610 000	1 587 491	1,74%
Miskolc II. kerület	270 000	270 831	0,30%
Szerencs	259 000	258 164	0,28%
MBC	2 360 000	2 303 712	2,53%
Nagykanizsa telek	119 000	137 062	0,15%
Dana Csarnok	1 740 000	2 072 656	2,27%
Kőrösi Cs. Út	92 000	93 486	0,10%
Ajka	111 000	120 088	0,13%
Opel Oster	446 000	417 014	0,46%
Érd	116 000	107 167	0,12%
Üllői út	114 000	108 941	0,12%
BCW	2 543 000	2 588 984	2,84%
Dana II.	1 040 000	730 533	0,80%
Terrapark	3 708 000	3 572 995	3,92%
Szinvapark	4 690 000	4 826 125	5,29%
Rózsakert	4 920 000	5 295 522	5,80%
<b>Vagyonelem</b>	<b>Időszaki nyitóállomány</b>	<b>Időszaki záróállomány</b>	<b>Megosztás</b>
<b>Beruházások</b>	<b>4 947 534</b>	<b>2 759 298</b>	<b>3,02%</b>
HQ4	3 803 534	0	0,00%
HQ6		186 466	0,20%
Debreceni fiók		361 784	0,40%
Könyves Kálmán Krt.	1 144 000	1 122 842	1,23%
Dana II.		360 392	0,40%
Szinvapark		727 814	0,80%
<b>Értékpapírok</b>	<b>22 504 759</b>	<b>12 944 850</b>	<b>14,19%</b>
<b>Ingatlankészletek</b>	<b>0</b>	<b>530 894</b>	<b>0,58%</b>
NAN Irodaház		530 894	0,58%
<b>Hitelek</b>	<b>-8 783 096</b>	<b>-17 634 199</b>	<b>-19,33%</b>
LRALON12012	-540 788	-471 903	-0,52%
LRALON12712	-157 891	-139 701	-0,15%
LRALON13587	-523 689	-472 872	-0,52%
LRALON13905	-1 062 255	-967 100	-1,06%
LRALON14043	-80 644	-73 420	-0,08%
LRALON14044	-83 728	-76 228	-0,08%
MTFLON00370VEB	-664 179	-634 508	-0,70%
MTFLON00720GY	-615 612	-618 174	-0,68%
MTFLON01018	-1 791 330	-1 798 785	-1,97%
MTFLON01479GYD	0	-425 628	-0,47%
MTFLON12617	-1 276 396	-1 205 839	-1,32%
MTFLON12938	-448 362	-426 689	-0,47%
MTFLON14042	-564 945	-540 856	-0,59%
MTFLON14251	-814 328	-780 972	-0,86%
MTFLON14770VE	-158 949	-159 611	-0,17%
MTFLON15426D	0	-1 444 095	-1,58%
MTFLON15427D	0	-912 060	-1,00%
MTFLON15558	0	-2 533 500	-2,78%
MTFLON15870	0	-2 533 500	-2,78%
MTFLON15871	0	-1 418 760	-1,56%
<b>Követelések</b>	<b>1 650 518</b>	<b>15 432 745</b>	<b>16,92%</b>
<b>Egyéb kötelezettségek</b>	<b>-2 260 414</b>	<b>-1 268 330</b>	<b>-1,39%</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás</b>	<b>1 448 890</b>	<b>1 139 664</b>	<b>1,25%</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>-52 239</b>	<b>-175 395</b>	<b>-0,19%</b>
<b>Származtatott ügyletek ért. kül.</b>	<b>303 347</b>	<b>-25 190</b>	<b>-0,03%</b>
<b>Összesen</b>	<b>120 505 247</b>	<b>91 226 256</b>	<b>100,00%</b>

Budapest, 2008. április 28.



Balogh András


Az Alap képviselőjében

3. sz. melléklet

Cash-flow

	2006. e Ft-ban	2007. e Ft-ban
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	<b>66 957</b>	<b>1 789 741</b>
1. Adózás előtti eredmény ±		
2. Elszámolt amortizáció +	5 123 905	4 970 411
3. Elszámolt értékvesztés +	1 380 528	1 855 287
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	34 468	-14 043
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6. Szállítói kötelezettség változása ±	0	-33 013
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	185 168	-862 055
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	388 228	137 641
9. Vevőkövetelés változása ±	-198 820	123 155
10. Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása ±	-98 299	3 189
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-5 983 533	-4 700 057
12. Fizetett adó (nyereség után) -	-764 688	309 226
13. Fizetett osztalék, részesedés -	0	0
	0	0
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-16. sorok)</b>	<b>-11 835 462</b>	<b>-2 705 640</b>
14. Befektetett eszközök beszerzése -		
15. Befektetett eszközök eladása +	-11 835 462	-3 444 084
16. Kapott osztalék +	0	738 444
	0	0
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)</b>	<b>19 540 071</b>	<b>-27 917 013</b>
17. Befektetési jegy forgalmazásából származó bevétel		
18. Kötvénykibocsátás bevétele +	32 477 378	7 411 670
19. Hitelfelvétel +	0	0
20. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	33 396 904
21. Befektetési jegy forgalmazásából származó csökkenés -	0	0
22. Kötvényvisszafizetés -	-12 464 248	-43 884 106
23. Hiteltörlesztés, -visszafizetés -	0	0
24. Véglegesen átadott pénzeszköz -	-473 059	-24 841 481
	0	0
<b>IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	<b>7 771 566</b>	<b>-28 832 910</b>
mérlegkimutatásbeli kontroll	<b>7 771 566</b>	<b>-28 832 910</b>
		0

Budapest, 2008. április 28.

  
 Bálogh András  
 Az Alap képviselőjében

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

Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
2008.01.02-ig felmerült folyószámlakamat, amely a nettó eszközértékben a követelések között szerepel.	756	-756
A több bérlet ingatlankhoz kapcsolódó depozit kötelezettségeket külön folyószámlán tartja nyilván az Alap, ezért azok egyrészt a bankbetétek, másrészt a kötelezettségek soron szerepelnek. A NEE kimutatásban nem a pénzeszközök között vannak kimutatva. Ezen kötelezettségek a követelések/kötelezettségek számviteli/nettó eszközértékbeli különbözetéből 443.626 Ft-ot tesznek ki, ill. a pénzeszközök és a befektetett pénzügyi eszközök közötti eltérést ugyanennyivel megnövelik.	443 626	-443 626
Bérleti díjból adódó követelések, melyek a NEE-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFA-val növelten kerültek kimutatásra, ill. a nettó eszközérték kimutatásban már szerepelnek a 2008.01.02-ig felmerülő bérleti díjak is.	58 770	-10 330
Továbbszámlázott munkálatok egybérlet ingatlanokkal kapcsolatosan a beszámolóban - a vevői követelések nem szerepelnek a nettó eszközérték kimutatásban	0	2 058
Továbbszámlázott munkálatok többbérlet ingatlanokkal kapcsolatosan a beszámolóban - a vevői követelések nem szerepelnek a nettó eszközérték kimutatásban A nettó eszközértékben szerepel a Rózsakert építményadó teljes összegéből még nem kiszámlázott rész, míg a beszámolóban csupán a 2008-ban, 2007-es teljesítéssel kiszámlázott, vevőkre továbbhárítandó rész.	3 480	3 091
Üzemeltetővel kapcsolatos követelések Üzemeltetővel kapcsolatos kötelezettségek - várható üzemeltetési veszteség Az Üzemeltetőhöz kapcsolódó tételek közül az üzemeltetési bevételek/kiadások a NEE-ben nem szerepelnek, csak az üzemeltetési veszteség része.	132 850 -52 057	97 893 52 057
Felújítási keret A nettó eszközértékben szerepel felújítási keretként várható 2008-as kötelezettség, amely a beszámolóban nem kerül kimutatásra	-95 457	95 457
2010/D MÁK Ép. eladási ár követelés D080102 Lejárat követelés	15 097 650 900 000	0 -900 000

### Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

#### ÁFA követelés/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 kiszávozott, de még el nem számolt üzemeltetési kighez kapcsolódó áfa a NEÉ-ben nincs benne. Elhatárolásként, követelésként a NEÉ-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérleti díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.

#### Egyéb követelések/kötelezettségek

A beszámolóban a nyitott vevők/szállítók soron szerepelnek tételek, a NEÉ-ben nincsennek kimutatva.

A nettó eszközértékben az ingatlan átértékelésben nem szereplő, a későbbiekben az ingatlanok részét képező pénzügyileg realizált kiadások, melyek a beszámolóban a tárgyi eszközökben, a beruházások között szerepelnek.

#### Ingatlan adás-vételből származó foglaltó kötelezettség

Bankforgalmi jutalék a beszámolóban

90 napon belüli értékesítése

90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékesítést az Alap.

90 napon túli követelés értékesítése

A követelések értékesítését a Herta tekintetében a beszámolóban az ÁFÁ-val növelt értékre számítjuk, a NEÉ kimutatásban pedig a nettó összegre.

#### Kaució

A kauciók között az ingatlanonkénti nyilvántartás megkezdésekor 503 eFt beazonosíthatatlan tétel szerepelt, melyek a nettó eszközértékben nem szerepelnek

#### PSZÁF díj elhatárolás/kötelezettség

A beszámolóban a IV. néves díj elhatárolt összege szerepel, míg a NEÉ kimutatásban 2008. január 2-ig kalkuláltan.

Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
154 508	85 372	69 136
-573 379	-51	-573 329
0	276 629	-276 629
-61 569	-61 564	-5
-151	0	-151
0	-55 910	55 910
-42 134	-42 134	
-40 500	-32 400	-8 100
-451 569	-451 066	-503
-5 890	-6 140	251

### Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

#### Könyvvizsgálati díj

A nettó eszközértékben a 2007.06.30-án kalkulált, második félvre eső audit díj kötelezettség szerepel, csökkentve a 2007.2. felében történt tényleges kiegyenlítéssel, míg a beszámolóban a szerződés szerinti audit díj szerepel, csökkentve a 2007.2. felében ténylegesen kiszámlázott összeggel.

#### Ingatlan értékbecselési díj

A beszámolóban a december 31-ig beszámírozott díj nettó értéke került kimutatásra, míg a NEE-ben a 2008. január 2-ig kalkulált 3 napra eső érték is.

#### Letétkezelési díj

A beszámolóban a december 31-ig beszámírozott díj nettó értéke került kimutatásra, míg a NEE-ben a 2008. január 2-ig kalkulált 3 napra eső érték is.

#### Alapkezelői díj

A NEE kimutatásban a 2008. január 2-ig kalkulált alapkezelői díj szerepel, míg a beszámolóban csak a december 29-ig számlázott összeg.

#### Létesítménygazdálkodási költségek

A beszámolóban a december 31-ig beszámírozott díj nettó értéke került kimutatásra, míg a NEE-ben a 2008. január 2-ig kalkulált 3 napra eső érték is.

#### Illetékkötelezettség, jogi és ingatlanértékbecselési várható kötelezettségek

A határozatban még ki nem vetett, de előre kalkulálható illeték kötelezettséget a beszámolóban a nem számlázott szállítók között mutatjuk ki, a nem számlázott, de várható jogi és értékbecselési költségekkel együtt. A beruházásokban szereplő HQ6 irodaház várható, a beszerzési érték későbbi részét képező ráfordítások a számviteli beszámolóban nem szerepelnek.

#### Hitel kötelezettség

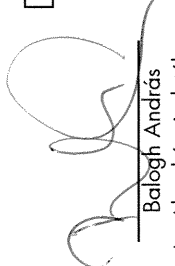
Az eltérés a hitelkamatok 2008. január 2-i NEE kalkulációjából fakad.

### Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél

Budapest, 2008. április 28.

Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
-4 082	-1 428	-2 654
-2 460	-2 408	-52
-10 195	-11 600	1 405
-116 513	-132 566	16 053
-18 890	-17 925	-965
-5 840	-18 392	12 552
-17 799 471	-17 802 883	3 411

-1 807 825

  
Balogh András  
Az Alap képviselőjében

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


Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési érték:	Kum.É.cs 2006	Kum.É.cs 2007	É.cs 2007	K.sz.É.	RIF	
									Ingatlan ért.	07.12.31
Máriássy u.	280 500 000	799 506 000	0	1 080 006 000	-167 909 521	-207 884 821	-39 975 300	872 121 179	1 611 559 350	739 438 171
Baja Spar (Móra F. utca)	54 315 000	156 570 750	0	210 885 750	-32 405 854	-40 234 392	-7 828 538	170 651 358	369 637 650	198 986 292
Szolnok, Fogoly u.	60 282 000	181 324 500	0	241 606 500	-37 546 785	-46 613 010	-9 066 225	194 993 490	362 797 200	167 803 710
Szihely Hefele M. u.	66 550 482	220 128 518	0	286 679 000	-45 522 568	-56 528 994	-11 006 426	230 150 006	420 054 300	189 904 294
Budaörs (Honda)	77 559 648	217 439 352	0	294 999 000	-34 713 852	-45 585 820	-10 871 968	249 413 180	354 183 300	104 770 120
HQ3-4	314 967 446	5 175 752 315	0	5 490 719 761	-347 903 459	-580 746 885	-232 843 426	4 909 972 876	6 124 482 900	1 214 510 024
HQ6	0	0	173 000 000	173 000 000	0	0	0	173 000 000	186 465 600	13 465 600
Debreceni fiók	0	0	337 896 001	337 896 001	0	0	0	337 896 001	361 783 800	23 887 799
Könyves Kálmán Krt.	118 135 299	1 063 217 678	1 122 842 381	2 304 195 358	0	-53 015 238	-53 015 238	2 251 180 120	2 143 087 650	-108 092 470
Dombóvári fiók	0	93 484 000	0	93 484 000	0	-345 763	-345 763	93 138 237	97 539 750	4 401 513
Komáromi fiók	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	0	-1 324 660	-1 324 660	41 653 196	44 336 250	2 683 054
Balassagyarmat	1 929 305	46 128 071	0	48 057 376	-6 894 005	-9 200 409	-2 306 404	38 856 967	67 137 750	28 280 783
Gyöngyös RBH	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	-8 074 897	-10 980 907	-2 906 010	53 597 093	103 873 500	50 276 407
Electrolux (Erzséber kirné út)	56 409 202	507 682 818	0	564 092 020	-71 991 088	-97 375 229	-25 384 141	466 716 791	692 658 900	225 942 109
Kecskemét (RBH)	36 488 700	324 302 300	0	360 791 000	-39 955 855	-56 170 970	-16 215 115	304 620 030	444 629 250	140 009 220
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 142 328 450	0	1 347 331 450	-123 128 027	-180 244 450	-57 116 423	1 167 087 000	1 633 600 800	466 513 800
Dújvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-11 275 190	-14 474 688	-3 199 498	49 515 278	67 612 528	18 097 250
Dújvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-10 634 791	-13 654 301	-3 019 510	46 735 895	87 184 322	40 448 427
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-28 713 019	-36 824 669	-8 111 650	125 408 331	311 873 850	186 465 519
Cellődmőlti fiók	0	84 768 000	0	84 768 000	0	-371 586	-371 586	84 396 414	86 392 350	1 995 936
Szentes	0	85 430 000	0	85 430 000	-15 119 940	-19 391 440	-4 271 500	66 038 560	98 299 800	32 261 240
Várpalota	0	57 330 541	0	57 330 541	-6 734 244	-9 600 771	-2 866 527	47 729 770	76 005 000	28 275 230
WP	160 144 635	1 460 232 939	0	1 620 377 574	-137 724 853	-210 507 438	-72 782 585	1 409 870 136	1 733 420 700	323 550 564



<i>Jost</i>	104 045 598	1 740 424 391	0	1 844 469 989	-137 397 092	-224 151 436	-86 754 344	1 620 318 553	2 081 776 950	461 458 397
<i>Dévai Center</i>	289 995 458	2 717 190 521	0	3 007 185 979	-205 599 696	-340 486 445	-134 886 749	2 666 699 534	3 382 222 500	715 522 966
<i>BAT Log. Raktárk.</i>	162 628 045	1 463 652 403	0	1 626 280 448	-110 275 180	-183 457 800	-73 182 620	1 442 822 648	1 587 491 100	144 688 452
<i>Miskolc II. kerület</i>	24 366 051	219 294 461	0	243 660 512	-16 385 088	-27 349 811	-10 984 723	216 310 701	270 831 150	54 520 449
<i>Szerencs</i>	23 313 273	209 819 456	0	233 132 729	-15 677 170	-26 168 143	-10 490 973	206 964 586	258 163 650	51 199 064
<i>MBC</i>	227 353 875	2 084 860 329	0	2 312 214 204	-130 982 096	-234 784 512	-103 802 416	2 077 429 692	2 303 711 550	226 281 858
<i>Nagykanizsa telek</i>	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-8 459 002	-13 098 637	-4 639 635	90 004 363	137 062 350	47 057 987
<i>Dana Csarnok</i>	312 651 565	1 292 658 163	0	1 605 309 728	-64 037 306	-128 670 214	-64 632 908	1 476 639 514	2 072 656 350	596 016 836
<i>Kőrösi Cs. Út</i>	16 117 750	73 709 750	0	89 827 500	-4 238 065	-7 923 553	-3 685 488	81 903 947	93 486 150	11 582 203
<i>Ajka</i>	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-5 217 316	-10 161 185	-4 943 869	99 702 565	120 087 900	20 385 335
<i>Opel Oster</i>	43 491 590	391 424 306	0	434 915 896	-14 262 859	-33 834 074	-19 571 215	401 081 822	417 014 100	15 932 278
<i>Érd</i>	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-2 421 233	-7 579 815	-5 158 582	110 180 185	107 167 050	-3 013 135
<i>Üllői út</i>	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-1 959 516	-7 377 876	-5 418 360	113 030 124	108 940 500	-4 089 624
<i>BCW</i>	230 190 164	2 275 416 046	0	2 505 606 210	-46 132 887	-159 608 348	-113 475 461	2 345 997 862	2 588 983 650	242 985 788
<i>Dana II.</i>	173 096 276	914 560 667	360 392 000	1 448 048 943	-1 503 387	-47 231 420	-45 728 033	1 400 817 523	1 090 925 100	-309 892 423
<i>Terrapark</i>	370 319 406	3 335 790 659	0	3 706 110 065	-6 387 227	-173 007 239	-166 620 012	3 533 102 826	3 572 995 050	39 892 224
<i>Szinvapark</i>	142 800 000	3 538 349 012	727 814 120	4 408 963 132	-665 405 336	-841 198 967	-175 793 631	3 567 764 165	5 553 938 700	1 986 174 535
<i>Rózsakert</i>	121 652 341	4 712 241 079	0	4 833 893 420	-675 213 033	-909 943 871	-234 130 838	3 924 549 549	5 295 521 700	1 370 972 151
<b>Összesen</b>	<b>3 732 735 170</b>	<b>37 371 892 182</b>	<b>2 721 944 502</b>	<b>43 826 571 854</b>	<b>-3 237 801 437</b>	<b>-5 066 509 787</b>	<b>-1 828 708 350</b>	<b>38 760 062 067</b>	<b>48 521 592 000</b>	<b>9 761 529 933</b>
<b>NAN*</b>	112 200 000	219 166 879	0	331 366 879	-39 759 173	-50 717 517	-10 958 344	280 649 362	530 894 250	250 244 888

\*piaci érték nem az értékbecslés, hanem a 2007.12.22. kelt adás-vételi szerződés alapján lett meghatározva, a mérlegben a készletek között szerepel.

Budapest, 2008. április 28.



Balogh András  
Az Alap képviselőjében