

**Független Könyvvizsgálói Jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2009. évi éves beszámolójáról
és üzleti jelentéséről**



Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés





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

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

Független könyvvizsgálói jelentés

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 65.712.272 E Ft, a tárgyévi eredmény 84.627 E Ft veszteség – 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 Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetésének (továbbiakban „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 az Alap belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének 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, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

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

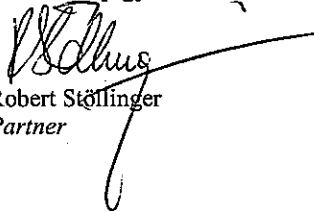


Záradék (vélemény)


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 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2010. április 29.

KPMG Hungária Kft.
Kamarai bejegyzés: 000202



Robert Stöllinger
Partner



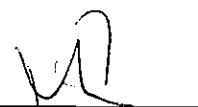
Eperjesi Ferenc
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 003161



Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban 2008.12.31	eFt-ban 2009.12.31
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	51 273 879	55 711 973
I. Tárgyi eszközök	51 273 879	55 711 973
1 Ingatlanok	36 136 924	48 758 698
2 Ingatlanok értékülönözete	9 034 163	6 933 075
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékülönözete	0	0
5 Beruházások	6 102 792	0
6 Beruházásra adott előlegek	0	20 200
II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
1 Hosszú lejáratú bankbetétek		
B / Forgóeszközök	16 644 072	9 596 733
I. Készletek	2 256	0
1 Ingatlankészletek	2 256	0
2 Ingatlankészletek értékülönözete	0	0
II. Követelések	423 515	379 152
a követelések	519 821	516 964
b követelések értékvesztése	-96 306	-137 812
c külföldi pénzügyi eszközökre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
d forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	2 207 106	1 390
1 Értékpapírok	2 135 393	1 324
2 Értékpapírok értékülönözete	71 713	66
a kamatokból, osztalékból	54 879	0
b egyéb	16 834	66
IV. Pénzeszközök	14 011 195	9 216 191
1 Pénzeszközök	14 011 195	9 216 191
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C / Aktív időbeli elhatárolások	443 766	240 576
a aktív időbeli elhatárolások	443 766	240 576
b aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-1 513 747	162 990
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	66 847 970	65 712 272
E / Saját tőke	47 504 262	47 236 228
I. Induló tőke	29 349 550	29 557 754
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	114 511 371	138 339 203
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-85 161 821	-108 781 449
II. Tőkenövekmény	18 154 712	17 678 474
1 Tőkevált. befektetési jegy forgalmazásból	-7 415 645	-7 311 259
2 Értékelési különbözet tartaléka	7 592 128	7 096 131
3 Előző évek eredménye	15 146 887	17 978 229
4 Üzleti év eredménye	2 831 342	-84 627
F / Céltartalékok	0	0
G / Kötelezettségek	19 177 650	18 070 210
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	17 191 942	17 055 496
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 985 708	1 014 714
III. Külföldi pénzügyi eszközökre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H / Passzív időbeli elhatárolások	166 058	405 834
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	66 847 970	65 712 272


Budapest, 2010. április 29.


Balogh Angkás
Az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eft-ban 2008.	eft-ban 2009.
I Értékesítés nettó árbevétele	5 566 932	7 574 031
II Egyéb bevételek	720 524	355 639
III Elábé	993 806	1 432 907
IV Működési költségek	3 979 883	4 122 704
V Egyéb ráfordítások	638 560	509 723
VI Pénzügyi műveletek bev.	7 305 339	5 420 689
VII Pénzügyi műveletek ráf.	5 149 204	7 369 230
VIII Rendkívüli bevételek	0	0
IX Rendkívüli ráfordítások	0	422
X Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
XI Tárgyévi eredmény	2 831 342	-84 627
	0	0

Budapest, 2010. április 29.


Balogh András
Az Alap képviselőjében

Kiegészítő melléklet

a 2009. 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.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2009.02.26-án határozatában engedélyezte az Alap zárt végű ingatlanalappá történő átalakulását, a futamidő megváltoztatását, a kapcsolódó tájékoztató és kezelési szabályzat módosítását.

Az Alap mögött a Raiffeisen csoport nagybefektetésekben tapasztalt gárdája áll. Ausztriában a Raiffeisen a legnagyobb alapkezelő. A csoport tagjai vezető banki szolgáltatók.

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

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

Halászné Heidrich Ágnes Magyar Könyvvizsgálói Kamarai regisztrációs száma:	1141 Budapest Szilágysomlyó u. 36. 4836
---	--

2. Befektetési politika

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

1. Egy évnél nem hosszabb futamidejű, OECD tagállam ill. a magyar jegybank által kibocsátott állampapír,
2. Látra szóló, illetve lekötött forint ill. deviza 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 tekintí azokat, amelyek meghaladják az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka meghaladja az 500 millió forintot, akkor 500 millió forint.

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

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

A nettó eszközérték meghatározásakor az Alap T-1 napon meglévő eszközeinek piaci értékét T napra vonatkozóan, azok a T-1 napi árfolyamának és T-1 napi hozamadatainak figyelembevételével a következőkben részletezendő számítási módok szerint kell eljárni. Az eszközök T napra megállapított piaci értékéből a nettó eszközérték meghatározásához le kell vonni az Alapot T napig terhelő kötelezettségeket. A Letétkezelő T értékelési napra vonatkozóan az Alap egy Befektetési jegyére jutó nettó eszközértéket úgy állapítja meg legalább 6 tizedesjegy pontossággal, 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 különítetten kell kimutatni.

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

3.2. Az éves beszámoló pénzneme

A mérlegbeszámoló magyar forintban készült és ezer forintban (eFt) került kimutatásra.

A mérlegkészítés dátuma: 2010.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2010.03.31.

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 ingatlanként 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 összehasonlításon alapuló módszer – Abban az esetben indokolt a használata, ha az adott ingatlan piacára vonatkozóan megfelelő információk állnak rendelkezésre a kereslet és kínálat alakulásáról (konkrét értékesítésekről vagy kínálati és keresleti árrakról). 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 értékmódosító tényezőket.
3. Az újraköltségtérítési költség meghatározására alapozott módszer – Ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető, vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adásvételi vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építőipari költségeket, különös tekintettel az építőanyag-árakra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjét. Eredménye csak igen áttételesen köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivitelezhetetlensége esetén indokolt.

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

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

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

Az egyéb tőzsdén jegyzett kötvényeket az utolsó, nettó záróárfolyamon, időarányos T napig felhalmozott kamattal növelve kell értékelni.

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

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

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

A tőzsdére be nem vezetett, nyilvános azaz nem tőzsdei értékpapírnak minősülnek a Budapesti Értéktőzsdére nem bevezetett értékpapírok. Azaz azon értékpapírok, melyek a BÉT "Bevezetési és 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 értékpapírokra 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 szállítási repo ügylet esetében. Az Alap az ügylet ellenértékét a leszállítás napján történő kiegyenlítésig a követelések között tartja nyilván a letéltkezelővel 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 el.

A származtatott ügyletek értékelése a NEÉ-el egyezően történik.

4. A mérleghez kapcsolódó megjegyzések

Információk az Alap portfóliójáról

A/ Ingatlanok

Ingatlanok	Könyv szerinti érték	Piaci érték	efHban Átértékelési különbözet
BAT Pécs	1 296 457 408	1 383 179 880	86 722 472
BCW Irodaház	2 126 951 145	2 313 515 280	186 564 135
Dana I.	2 085 154 820	2 308 640 160	223 485 340
Dana II.	948 969 457	952 273 440	3 303 983
Dévai Center	2 422 144 426	3 058 596 120	636 451 694
Electrolux	415 948 509	624 286 200	208 337 691
HONDA HUNGARY	236 574 883	293 048 880	56 473 997
Jost	1 446 276 113	1 863 650 040	417 373 927
Könyves krt.	15 252 851 843	13 020 903 840	-2 231 948 003
MBC Irodaház	1 942 745 822	2 086 280 520	143 534 698
Nissan	792 170 579	1 035 963 000	243 792 421
OBJ Szolnok	1 052 854 154	1 547 038 080	494 183 926
Opel Oster	386 833 228	247 547 760	-139 285 468
RBCellőmőlk	75 919 614	80 710 320	4 790 706
RBH Ajkai fiók	89 814 827	114 023 640	24 208 813
RBH Andrássy úti fiók	109 185 031	296 028 120	186 843 089
RBH Balassagyarmati fiók	34 244 159	65 001 600	30 757 441
RBH Bp. Kőbányai fiók	74 532 972	89 648 040	15 115 068
RBH Debreceni fiók	304 106 401	341 529 240	37 422 839
RBH Dombóvár	83 789 837	92 085 600	8 295 763
RBH Dunaujvárosi fiók I.	43 116 282	51 932 757	8 816 475
RBH Dunaujvárosi fiók II.	40 696 875	66 966 003	26 269 128
RBH Érdi fiók	99 837 785	100 210 800	373 015
RBH Gyöngyösi fiók	47 785 073	93 981 480	46 196 407
RBH Kecskeméti fiók	272 189 800	437 677 440	165 487 640
RBH Kásmárk utca	4 392 397 643	5 909 728 800	1 517 331 157
RBH Komáromi fiók	37 785 188	43 605 240	5 820 052
RBH Nagykanizsai fiók	80 725 093	130 274 040	49 548 947
RBH Szentesi fiók	134 000 259	174 150 120	40 149 861
RBH Üllői úti fiók	102 193 404	100 210 800	-1 982 604
RBH Várpalotai fiók	41 996 716	73 939 320	31 942 604
Rózsaker	3 358 216 605	5 174 154 444	1 815 937 839
SPAR Baja	154 994 282	326 362 200	171 367 918
SPAR Miskolc	194 381 255	250 527 000	56 145 745
SPAR Szerencs	185 982 640	235 359 960	49 377 320
SPAR Szolnok	176 861 040	319 320 360	142 459 320
SPAR Szombathely	208 137 154	354 258 720	146 121 566
Színvapor	3 284 048 635	6 288 092 281	3 004 043 646
Terrapark	3 442 882 758	2 203 283 400	-1 239 599 358
Westpoint	1 282 944 616	1 543 788 000	260 843 384
Bérbeadott ingatlanok összesen:	48 758 698 331	55 691 772 925	6 933 074 594

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

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Telkek				
bruttó érték	3 611 083	1 304 654	0	4 915 737
értéksökkenés	0			0
nettó érték	3 611 083	0	0	4 915 737
Bérbeadott ingatlanok				
bruttó érték	39 496 178	13 791 841	0	53 288 019
értéksökkenés	6 971 508	2 476 126	0	9 447 634
nettó érték	32 524 670	11 315 715	0	43 840 385
Ingatlanok összesen	36 135 753	11 315 715	0	48 756 122
Bérbeadott gépek, berendezések				
bruttó érték	18 020	2 420	15 750	4 690
értéksökkenés	16 849	1 015	15 750	2 114
nettó érték	1 171	1 405	0	2 576
Egyéb eszközök összesen	1 171	1 405	0	2 576
Beruházások				
bruttó érték	6 102 792	9 254 315	15 098 915	0
közvetített szolgáltatásba átsorolt csökkenés	0	0	258 192	0
értéksökkenés	0			0
nettó érték	6 102 792	9 254 315	15 357 107	0
Beruházások összesen	6 102 792	9 254 315	15 357 107	0
Beruházásokra adott előlegek				
bruttó érték	0	20 200	0	20 200
értéksökkenés	0	0	0	0
nettó érték	0	20 200	0	20 200
Beruházásra adott előlegek összesen	0	20 200	0	20 200
Tárgyi eszközök összesen	42 239 716	20 591 635	15 357 107	48 778 898
Szellemi termékek				
bruttó érték	4 250	0	4 250	0
értéksökkenés	4 250	0	4 250	0
nettó érték	0			0
Szellemi termékek összesen	0	0	0	0
Immateriális javak összesen	0	0	0	0
Befektett eszközök összesen				
bruttó érték	49 232 323	24 373 430	15 118 915	58 228 646
értéksökkenés	6 992 607	2 477 141	20 000	9 449 748
nettó érték	42 239 716	20 591 635	15 357 107	48 778 898

C/ Értékpapírok/ Diszkont kinstárjegyek

Értékpapír	Beszertési érték eFt-ban	Árf.nyer./veszt eFt-ban	Felh. Kamat eFt-ban	Mérlégérték eFt-ban
Magyar Államkötvények				
OVD 2011/B	1 324	66	0	1 390
Total	1 324	66	0	1 390
Értékpapírok összesen	1 324	66	0	1 390

D/ Származtatott ügyletek

A Raiffeisen Ingatlan Alap portfóliójában levő ingatlanok hatályos bérleti szerződésai a fizetendő bérleti díjat bizonyos esetekben devizában (jellemzően EUR-ban, kisebb mértékben USD-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 versenytársak 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 devizárfolyam-kockázatát a Raiffeisen Bankkal kötött, jellemzően 3 hónapos futamidejű, az ingatlanok átértékelési periódusához igazodó EUR/HUF forward ügyletekkel fedezi. Az ügyletek jellegéből fakadóan a futamidő alatt az ügyletek napi nyereség/veszteség pozícióját a felek nem számolják el egymás felé. A Raiffeisen Bank az ügyleteket a Raiffeisen Ingatlan Alap általános limitje terhére tartja nyilván, az Alap a fedezeti ügyletekhez kapcsolódóan 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.

2009. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett:

Nyitott ügyletek 2009.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg EUR-ban	2009.12.31-re diszkontált cash flow eFt-ban	2010.01.04-re diszkontált cash flow eFt-ban
EUR100108FWD	194 000	226 418	220 367
EUR100122FWD	19 924 000	-67 683 765	-68 527 269
EUR100129FWD	1 457 000	6 191 976	6 125 761
EUR100205FWD	1 005 000	7 998 787	7 951 064
EUR100212FWD	3 191 000	-63 133	-258 783
EUR100212FWD	49 867 000	17 843 527	14 777 915
EUR100219FWD	2 199 000	-8 534 242	-8 701 666
EUR100226FWD	432 000	-1 130 780	-1 171 052
EUR100304FWD	815 000	307 684	218 771
EUR100311FWD	22 727 000	103 531 431	103 707 009
EUR100318FWD	10 570 000	68 001 219	67 897 066
EUR100323FWD	9 622 000	39 087 793	38 895 393
EUR100330FWD	1 009 000	1 890 508	1 855 599
EUR forward eladások összesen:	123 012 000	167 667 422	162 990 175
Származtatott ügyletek értékkülönbözete összesen		162 990 175	

Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Követelések részletezése

	2008.12.31	2009.12.31
Értékpapír elszámolás	0	0
Vevő követelés	56 284	231 200
Egyéb követelés	0	39 096
Fordult szállító	27 853	81
Áfa követelés	203 358	28 354
Üzemeltetői követelés	232 326	218 233
Összesen	519 821	516 964

	2008.12.31	2009.12.31
Követelések értékvesztése:	96 306	137 812
Összesen	96 306	137 812

Aktív időbeli elhatárolások részletezése:

	2008.12.31	2009.12.31
Bevételek aktív időbeli elhat.	95 751	239 036
Kamatbevételek	348 015	1 540
Ktgek, ráfordítások aktív időbeli elhat.	0	0
Összesen	483 579	240 576

Az aktív időbeli elhatárolások között a 2010-ben kiszámlázott, de még 2009-t érintő bevételek, kamatbevételek vannak kimutatva.

Passzív időbeli elhatárolások részletezése:

	2008.12.31	2009.12.31
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	18 224
Költségek passzív időbeli elhatárolása	10 974	231 120
Kamatelhatárolás	155 084	156 490
Összesen	205 871	405 834

A passzív időbeli elhatárolások között a hitelkamat, könyvizsgálat 2009-t érintő arányos része, PSZÁF díj és létesítmény elszámolásokhoz kapcsolódó tételek vannak kimutatva.

Kötelezettségek részletezése:

	2008.12.31	2009.12.31
Hitelkötelezettségek	18 150 623	17 574 231
Nem számlázott szállítók	0	0
Szállítói kötelezettségek	552 853	240 758
Vevőtől kapott előleg	0	0
Depozitok	474 174	249 911
Egyéb kötelezettség	0	5 310
Összesen	19 177 650	18 070 210

2010. évi törlesztőrészletek bemutatása

<i>Ügylet</i>	<i>törlesztőrészlet (EUR)</i>	<i>törlesztőrészlet (eFt)</i>
LRA-LON12012	344 782	93 381
LRA-LON12712	92 812	25 137
LRA-LON13587	265 759	71 978
LRA-LON13905	503 949	136 489
LRA-LON14043	38 258	10 362
LRA-LON14044	39 722	10 758
MTF-LON14770VE	630 000	170 629
Összesen	1 915 282	518 735

5 éven túli bankhitelek bemutatása

<i>Ügylet</i>	<i>hitelösszeg (EUR)</i>	<i>lejárat</i>
LRA-LON13905	2 933 801	2015.06.30
LRA-LON14043	222 726	2015.06.30
LRA-LON14044	231 246	2015.06.30
Összesen	3 387 772	
Összesen eFtban	917 544	

5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Árbevétel részletezése ezer forintban

	2008.	2009.
Jutalékbevétel	0	0
Közvetített szolgáltatások értéke	998 583	1 442 177
Egyéb értékesítés bevétele	5 500	300
Parkolási díjbevétel	142 195	134 007
Kapott bérleti díj	4 340 179	5 942 178
Marketing díjbevétel	53 705	55 369
Kezelési díjbevétel	26 770	0
Összesen	5 566 932	7 574 031

Egyéb bevételek részletezése ezer forintban

	2008.	2009.
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	709 353	205 504
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	2 569	841
Követelések értékvesztésének visszairása	0	40 500
Egyéb bevételek	1 995	108 693
Kapott visszaváltási büntető jutalék	6 607	0
Kis értékű differenciák	0	101
Összesen	720 524	355 639

Eladott áruk beszerzési értékének részletezése ezer forintban

	2008.	2009.
Eladott áruk beszerzési értéke	0	693
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	43 889	114 271
Eladott (közv.) szolg. értéke Szinvapark	390 405	421 766
Eladott (közv.) szolg. értéke Rózsakert	229 013	290 733
Eladott (közv.) szolg. értéke DC	112 389	116 340
Eladott (közv.) szolg. értéke MBC	39 842	48 749
Eladott (közv.) szolg. értéke WP	43 597	43 038
Eladott (közv.) szolg. értéke Terrapark	85 987	83 704
Eladott (közv.) szolg. értéke Parkway	0	242 943
Eladott (közv.) szolg. értéke Máriássy	0	12 656
Eladott (közv.) szolg. értéke BCW	48 684	58 014
Összesen	993 806	1 432 907

A működési költségek részletezése ezer forintban

	2008.	2009.
Egyéb dologi költség	0	578
Közüzemi díjak	0	447
Fuvar költség	0	150
Bankforgalmi jutalék	26 426	224 787
Alapkezelő költsége	1 321 599	725 037
Letétkezelő költsége	109 161	69 920
Biztosítás	2 144	6 651
Kéler díj	1 279	987
Mérlegvizsgálat	7 176	5 502
Jogi díjak	4 776	13 439
Szakértői díjak	6 532	7 912
Egyéb illetékdíjak	182	203
Könyvvizetés	0	7 200
Épület egyéb szolgáltatás	101 181	123 791
Üzemeltetési díj	243 462	312 130
Ingtatlan közvetítés	3 766	492
Bérlő közvetítés	15 991	7 133
PSZÁF	20 467	8 352
Tőzsde	0	5 290
Adótanácsadás	0	162
Reklám, hirdetés	55 364	57 019
Idégen szolgáltatás	288	32 543
Postaköltség	1	0
Kezelési díj	26 770	0
Ingtatlan értékbecslési díj	35 093	35 838
Értékpapír tranzakciós díj	49 540	0
Ingtatlan écs	1 947 797	2 476 126
Egyéb eszközök écs	681	1 015
Szellemi termékek écs	207	0
Összesen	3 979 883	4 122 704

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

Az értékesítés a 2009. év során megvalósított beruházásoknak köszönhetően növekedett. Az egyéb eszközök a Szinvapark bevásárlóközponthoz kapcsolódnak.

A számviteli díjat 2008-ban a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. átvállalta.

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

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése ezer forintban

	2008.	2009.
Kapott/járó osztalék és részesedés	0	0
Kapott kamat ép.	661 498	65 988
Folyószámla kamat	1 062 027	430 055
Lekötött betét kamata	1 535 200	-60 405
Egyéb kapott kamat	0	404
Árfolyamnyereség	3 547 406	103 190
Értékpapír értékesítésből árfolyamnyereség	489 636	16 654
Repo ügyletek árfolyamnyeresége	9 572	0
Forward ügyletek árfolyamnyeresége	0	4 864 803
Összesen	7 305 339	5 420 689

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése ezer forintban

	2008.	2009.
Folyószámla kamat	0	1
Fizetett hitelkamat	1 016 409	1 031 750
Árfolyamvesztés	3 698 300	578 293
Ép. Értékesítésből differencia	434 495	151
Forward ügyletek vesztesége	0	5 759 035
Összesen	5 149 204	7 369 230

Egyéb ráfordítások részletezése ezer forintban

	2008.	2009.
Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	472 306	177 155
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	0	0
Adóbírságok, kés. pótlék, mulaszt. bírs.	177	6 251
Követelések elszámolt értékvesztése	13 672	82 006
Behajthatatlan követelés	0	40 500
Építményadó	151 352	153 965
Önellenzési pótlék	41	7 607
Egyéb ráfordítások	1 012	42 239
Összesen	638 560	509 723

Rendkívüli ráfordítások részletezése ezer forintban

	2008.	2009.
Opel Oster helyett fizetett vízdíj	0	123
Elengedett követelések	0	299
Összesen	0	422

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

A saját tőke részletezése		(eft-ban)	2008.12.31	2009.12.31
I. Induló tőke			29 349 550	29 557 754
1	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke		114 511 371	138 339 203
2	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-85 161 821	-108 781 449
II. Tőkenövekmény			18 154 713	17 678 474
1	Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete		-7 415 645	-7 311 259
2	Értékelési különbözet tartaléka		7 592 129	7 096 131
3	Előző évek eredménye		15 146 887	17 978 229
4	Üzleti év eredménye		2 831 342	-84 627
Saját tőke			47 504 262	47 236 228

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

(eFt-ban)	Beszámoló 2009.12.31	Portfólió jelentés/ NEE 2010.01.04	Differencia
1. Tárgyi eszközök	55 711 973	55 691 773	20 200
2. Lekötött betétek	0	0	0
3. Ingatlankészletek	0	0	0
4. Értékpapírok	1 390	1 390	0
5. Pénzeszközök	9 217 731	9 221 806	-4 075
6. Származtatott ügyletek	162 990	162 990	0
7. Követelések/Kötelezettségek	-17 857 856	-17 743 982	-113 874
Nettó eszközérték	47 236 228	47 333 978	-97 750

Különbségek részletezése:

1. Tárgyi eszközök

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

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

5. Pénzeszközök és lekötött betétek

A folyószámla kamatok a NEE kimutatásban 2010. január 4-ig kalkuláltak kerültek kimutatásra, az Alap beszámolójában 2009.12.31-ére került kimutatásra. Ez a számviteli/nettó eszközérték különbözetéből -4.512 eFt-ot tesz ki.

A több bérleti ingatlanokhoz kapcsolódó depozit kötelezettségeket külön folyószámlán tartja nyilván az Alap, ezért azok egyrészt a bankbetétek, másrészt a kötelezettségek soron szerepelnek. A NEE kimutatásban a 2009.12.31-i kamata ezen tételeknek nem szerepel, a beszámolóban viszont a tárgyév részét képezi. Ezen kamatok a számviteli/nettó eszközértékbeli különbözetből 436 eFt-ot tesznek ki a pénzeszközök között.

	Beszámoló	Portfólió jelentés/ NEE	Differencia
384100 (001-es)	8 835 466	8 835 466	0
384190 (005-es)	35 617	35 617	0
384191 (004-es)	29 247	29 247	0
384194 (008-as)	26 588	26 443	145
384197 (006-os)	31 638	31 473	165
384409 (014-es)	15 586	15 501	85
384410 (016-os)	10 320	10 320	0
384427 (019-es)	6 704	6 664	40
385100 lekötött betét	0	0	0
386101 EUR szla (003-as)	137 172	137 172	0
386124 (011-es)	84 442	84 442	0
386136 (030-as)	3 411	3 412	-1
Kamatelhátralások	1 540	6 052	-4 512
Összesen diff. pénzeszközöknél	9 217 731	9 221 806	-4 075

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.

8. Egyéb információk

2009. február 26-án a PSZÁF E-III/120.012-15/2009 számú határozatával jóváhagyta az Alap Átalakulási Tájékoztatóját és engedélyezte a befektetési jegyek átalakulást követő folyamatos forgalmazása megszüntetésének és szabályozott piacra történő bevezetésének alapját képező átalakulási tájékoztató és átalakulási hirdetmény közzétételét.

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

2009. április 02-án a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) 1212-13 lajstromszámon vette nyilvántartásba a zárt végű Raiffeisen Ingatlan Alapot. A nyilvántartásban történő átsorolásra azután kerülhetett sor, hogy az Alapkezelő teljesítette a törvényben és az Átalakulási Tájékoztatóban előírt feltételeket.

Mutatók: (lásd 1. sz. melléklet!)	2008.12.31	2009.12.31
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	76,70%	84,78%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	24,90%	14,60%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	71,06%	71,88%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a HtK + saját tőkéhez	26,57%	26,53%
b/ a saját tőkéhez	36,19%	36,11%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	22,59%	13,43%
6. Működő tőke (eFt)	15 102 130	8 822 595

Budapest, 2010. április 29.


Balogh András
Az Alap képviselőjében

1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2009.12.31

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

84,78%	Befektetett eszköz	-	55 711 973
	Összes eszköz	-	<u>65 712 272</u>

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

14,60%	Forgóeszköz	-	9 596 733
	Összes eszköz	-	<u>65 712 272</u>

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez

71,88%	Saját tőke	-	47 236 228
	Források összesen	-	<u>65 712 272</u>

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HtK + törzstőkéhez
b/ a törzstőkéhez

a/	26,53%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	17 055 496
		Hosszú lej. köt. + Saját tőke	-	<u>64 291 724</u>

b/	36,11%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	17 055 496
		Saját tőke	-	<u>47 236 228</u>

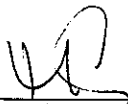
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

13,43%	Működő tőke	-	8 822 595
	Források összesen	-	<u>65 712 272</u>

6. Működő tőke

Forgóeszközök	+	9 596 733
Aktív időbeli elhatárolások	+	240 576
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	1 014 714
		<u>8 822 595</u>

Budapest, 2010. április 29.


 Balogh András
 Az Alap képviselőjében

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

Hosszú lejáratú hitelek	2008.12.31	2009.12.31
Rövid lejáratú hitelek	17 191 942	17 055 496
	958 681	518 735

Hitelek összesen:

18 150 623

17 574 231

II. Költségek összetétele

	Elszámolt	Elhatárolt/szállítók	Pénzügyileg realizált
Egyéb dologi költség	578	233	345
Közüzemeli díjak	447		447
Fuvar költség	150		150
Bankforgalmi jutalék	224 787		224 787
Alapkezelő költsége	725 037	64 008	661 029
Letételező költsége	69 920		69 920
Biztosítás	6 651		6 651
Kéler díj	987	23	964
Mérlegvizsgálat	5 502	1 096	4 406
Jogi díjak	13 439		13 439
Szakértői díjak	7 912		7 912
Egyéb illetékdíjak	203		203
Könyvvizsgálás	7 200	600	6 600
Épület egyéb szolgáltatás	123 791	6 216	117 575
Üzemeltetési díj	312 130		312 130
Ingyen közvetítés	492		492
Bárló közvetítés	7 133		7 133
PSZÁF	8 352	5 601	2 751
Tözsde	5 290		5 290
Adótanácsadás	162		162
Reklám, hirdetés	57 019	1 961	55 058
Idegen szolgáltatás	32 543		32 543
Postaköltség	0		0
Kezelési díj	0		0
Ingyen értékbecslési díj	35 838	2 365	33 473
Értékpapír tranzakciós díj	0		0
Ingyen ács	2 476 126		2 476 126
Egyéb eszközök ács	1 015		1 015
Szellemi termékek ács	0		0
Össz:	4 122 704	82 103	4 040 601

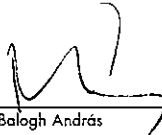
III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

	Saját tőke 47 236 228		eFt-ban ill. %-ban
Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	14 011 195	9 216 191	19,51%
lekörtött ~	10 492 786	0	0,00%
Ingyen	51 273 879	55 711 973	117,94%
Máriássy u.	1 120 019	1 035 963	2,19%
Ivaco Ipari park utca 2	0	0	0,00%
Baja Spar (Móra F. utca)	324 885	326 362	0,69%
Szolnok, Fogoly u.	378 635	319 320	0,68%
Székely Hefele M. u.	444 830	354 259	0,75%
Budaörs (Honda)	343 155	293 049	0,62%
NAN Irodaház	0	0	0,00%
HQ3-4	5 766 908	5 909 729	12,51%
HQ6	194 878	0	0,00%
Debreceni fiók	371 222	341 529	0,72%
Könyves Kálmán Krt.	5 329 227	13 020 904	27,57%
Dombóvári fiók	100 616	92 086	0,19%
Komáromi fiók	42 365	43 605	0,09%
Balassagyarmat	70 696	65 002	0,14%
Gyöngyös RBH	110 148	93 981	0,20%
Electrolux (Erzséber kinné útja)	664 333	624 286	1,32%
Kecskeméti (RBH)	471 573	437 677	0,93%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 505 539	1 547 038	3,28%
Dűjvárosi fiók I.	53 778	51 933	0,11%
Dűjvárosi fiók II.	69 345	66 966	0,14%

Andrássy úti fiók	284 903	296 028	0,63%
Celldömölki fiók	88 437	80 710	0,17%
Szentes	171 577	174 150	0,37%
Várpalota	72 550	73 939	0,16%
WP	1 887 881	1 543 788	3,27%
Jost	1 811 095	1 863 650	3,95%
Dévai Center	3 682 560	3 058 596	6,48%
BAT Log. Raktárk.	1 367 324	1 383 180	2,93%
Miskolc II. kerület	245 451	250 527	0,53%
Szerencs	229 829	235 360	0,50%
MBC	2 062 636	2 086 281	4,42%
Nagykanizsa	143 776	130 274	0,28%
Dana Csarnok	2 346 216	2 308 640	4,89%
Kőrösi Cs. Út	99 557	89 648	0,19%
Ajka	125 506	114 024	0,24%
Opel Oster	442 712	247 548	0,52%
Érd	113 326	100 211	0,21%
Üllői út	113 061	100 211	0,21%
BCW	2 429 092	2 313 515	4,90%
Dana II.	921 964	952 273	2,02%
Terrapark	3 639 666	2 203 283	4,66%
Szinvapark	6 019 244	6 288 092	13,31%
Rózsakeri	5 613 362	5 174 154	10,95%
Adott előleg	0	20 200	0,04%
	Időszaki záróállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Vagyonelem			
Értékpapírok	2 207 106	1 390	0,00%
2009/C MÁK	0	0	0,00%
2009/C MÁK	0	0	0,00%
2009/C MÁK	0	0	0,00%
2009/F MÁK	1 134 246	0	0,00%
2009/F MÁK	242 056	0	0,00%
2009/F MÁK	605 141	0	0,00%
2009/F MÁK	214 734	0	0,00%
2009/F MÁK	8 099	0	0,00%
2009/F MÁK	0	0	0,00%
2009/F MÁK	0	0	0,00%
2009/F MÁK	0	0	0,00%
2009/F MÁK	0	0	0,00%
2010/D MÁK	0	0	0,00%
2011/B MÁK	0	0	0,00%
2012/B MÁK	0	0	0,00%
2012/B MÁK	0	0	0,00%
2012/B MÁK	0	0	0,00%
2016/C MÁK	0	0	0,00%
2016/C MÁK	0	0	0,00%
OVD 2009/D	1 440	0	0,00%
OVD 2011/B	1 390	1 390	0,00%
CS PROPERTY	0	0	0,00%
D080102	0	0	0,00%
D080116	0	0	0,00%
D080213	0	0	0,00%
D080312	0	0	0,00%
D080507	0	0	0,00%
D080507	0	0	0,00%
D080604	0	0	0,00%
D080702	0	0	0,00%
D080702	0	0	0,00%
D080702	0	0	0,00%
D081022	0	0	0,00%
Ingtatlankészletek	2 256	0	0,00%
NAN Irodaház	0	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	2 256	0	0,00%
Hitelek	-18 150 623	-17 574 234	-37,20%
LRALON12012	-415 851	-336 208	-0,71%
LRALON12712	-125 537	-104 423	-0,22%
LRALON13587	-436 907	-378 519	-0,80%
LRALON13905	-903 310	-794 591	-1,68%
LRALON14043	-68 577	-60 323	-0,13%
LRALON14044	-71 200	-62 631	-0,13%
MTFLON00370VEB	-663 134	-678 311	-1,44%
MTFLON00720GY	-646 063	0	0,00%
MTFLON01018	-1 879 938	-1 922 964	-4,07%
MTFLON01479GYD	-444 830	-455 011	-0,96%
MTFLON12617	-1 260 241	-1 289 084	-2,73%
MTFLON12938	-445 939	-456 146	-0,97%
MTFLON14042	-565 257	-578 194	-1,22%
MTFLON14251	-816 206	-834 886	-1,77%
MTFLON14770VE	-166 811	-170 629	-0,36%
MTFLON15426D	-1 509 246	-1 543 788	-3,27%
MTFLON15427D	-953 208	-975 024	-2,06%
MTFLON15558	-2 647 800	-2 708 400	-5,73%
MTFLON15870	-2 647 800	-2 708 400	-5,73%
MTFLON15871	-1 482 768	-1 516 704	-3,21%

Követelések	423 515	379 152	0,80%
Egyéb kötelezettségek	-1 027 027	-495 976	-1,05%
Aktív időbeli elhatárolás	443 766	240 576	0,51%
Passzív időbeli elhatárolás	-166 058	-405 834	-0,86%
Származtatott ügyletek ért. küi.	-1 513 747	162 990	0,35%
Összesen	47 504 262	47 236 228	100,00%

Budapest, 2010. április 29.


 Balogh András
 Az Alap képviselőjében

3. sz. melléklet

Cash-flow	2008. e Ft-ban	2009. e Ft-ban
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	30 995 107	5 426 159
1. Adózás előtti eredmény ±	2 831 342	-84 627
2. Elszámolt amortizáció +	1 948 684	2 477 141
3. Elszámolt értékesítés +	13 672	82 006
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	-14 935	28 348
6. Szállítói kötelezettség változása ±	-196 466	-312 095
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-44 838	594 398
8. Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-9 337	239 776
9. Vevőkövetelés változása ±	786	-174 916
10. Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása ±	25 770 301	2 372 938
11. Aktív időbeli elhatárolások változása ±	695 898	203 190
12. Fizetett adó (nyereség után) -	0	0
13. Fizetett osztalék, részesedés -	0	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-16. sorok)	-5 694 054	-9 346 789
14. Befektetett eszközök beszerzése -	-5 619 995	-9 318 441
15. Befektetett eszközök eladása +	-74 059	-28 348
16. Kapott osztalék +	0	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24. sorok)	-43 330 133	-874 377
17. Befektetési jegy forgalmazásából származó bevétel	5 487 925	23 827 832
18. Kötvénykibocsátás bevétele +	0	0
19. Hitelfelvétel +	786 420	411 639
20. Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
21. Befektetési jegy forgalmazásából származó csökkenés -	-49 334 482	-23 515 242
22. Kötvényvisszafizetés -	0	0
23. Hitelőrlesztés, -visszafizetés -	-269 996	-1 598 606
24. Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-18 029 079	-4 795 007

Budapest, 2010. április 29.


 Balogh András
 Az Alap képviselőjében

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságsrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósított érték	devizanem		Mód	
						4			5	6		
						a	b			c		d
021	50A09	Két évnél hosszabb hátralévő futamidejű, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok										
022	50A10	Befektetési jegy és egyéb kollektív befektetési értékpapír										
023	50A11	Határidős ügyletek										
024	50A111	Értékpapírra kötött										
025	50A112	Devizára kötött										
026	50A1120001	EUR100108FWD	EUR100108FWD		194000	162 990 175	162 990 175	162 990 175	HUF		E	
027	50A1120002	EUR100122FWD	EUR100122FWD		19924000	220 367	220 367	220 367	HUF		E	
028	50A1120003	EUR100129FWD	EUR100129FWD		1457000	68 527 269	68 527 269	68 527 269	HUF		E	
029	50A1120004	EUR100205FWD	EUR100205FWD		1005000	6 125 761	6 125 761	6 125 761	HUF		E	
030	50A1120005	EUR100212FWD	EUR100212FWD		49867000	7 951 064	7 951 064	7 951 064	HUF		E	
031	50A1120006	EUR100212FWD	EUR100212FWD		3191000	14 777 915	14 777 915	14 777 915	HUF		E	
032	50A1120007	EUR100219FWD	EUR100219FWD		2199000	258 783	258 783	258 783	HUF		E	
033	50A1120008	EUR100226FWD	EUR100226FWD		432000	8 701 666	8 701 666	8 701 666	HUF		E	
034	50A1120009	EUR100304FWD	EUR100304FWD		815000	1 171 052	1 171 052	1 171 052	HUF		E	
035	50A1120010	EUR100311FWD	EUR100311FWD		22727000	218 771	218 771	218 771	HUF		E	
036	50A1120011	EUR100318FWD	EUR100318FWD		10570000	103 707 009	103 707 009	103 707 009	HUF		E	
037	50A1120012	EUR100323FWD	EUR100323FWD		9622000	67 897 066	67 897 066	67 897 066	HUF		E	
038	50A1120013	EUR100330FWD	EUR100330FWD		1009000	38 895 393	38 895 393	38 895 393	HUF		E	
039	50A113	Indexre kötött										
040	50A114	Tőzsdei áru										
041	50A115	Határidős kamatláb ügyletek										
042	50A116	Kamat-, deviza- és főkcsere ügyletek										
043	50A117	Egyéb										
044	50A12	Vételi és eladási opciók										
045	50A13	Ingtalan										
046	50A131	Építés alatt álló ingatlanok										
050	50A132	Egyéb										
051	50A1320001	BAT PÉCS EUR	BAT PÉCS EUR	215	1	55 691 772 925	55 691 772 925	55 691 772 925	EUR		E	
052	50A1320002	BCW EUR	BCW EUR	222	1	1 383 179 880	1 383 179 880	1 383 179 880	EUR		E	
053	50A1320003	DANA 2 EUR	DANA 2 EUR	212	1	2 313 515 280	2 313 515 280	2 313 515 280	EUR		E	
054	50A1320004	DANA 1. EUR	DANA 1. EUR	136	1	952 273 440	952 273 440	952 273 440	EUR		E	
055	50A1320005	DUNAÚJVÁR II	DUNAÚJVÁR II	216	1	2 308 640 160	2 308 640 160	2 308 640 160	EUR		E	
056	50A1320006	DUNAÚJVÁR. I	DUNAÚJVÁR. I	217	1	66 966 003	66 966 003	66 966 003	EUR		E	
057	50A1320007	DÉVAI EUR	DÉVAI EUR	161	1	51 932 757	51 932 757	51 932 757	EUR		E	
058	50A1320008	ELECTR EUR	ELECTR EUR	134	1	3 058 596 120	3 058 596 120	3 058 596 120	EUR		E	
059	50A1320009	HONDA EUR	HONDA EUR	160	1	624 286 200	624 286 200	624 286 200	EUR		E	
060	50A1320010	JOST EUR	JOST EUR	221	1	293 048 880	293 048 880	293 048 880	EUR		E	
					1	1 863 650 040	1 863 650 040	1 863 650 040	EUR		E	

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósított érték		devizanem		Mód
						1	2	3	4	5	6	
			a	b	c	d	e	f				
061	50A1320011	KECSKEMET	KECSKEMET	135	1	437 677 440	437 677 440	EUR	E			
062	50A1320012	KÉSMÁRK EUR	KÉSMÁRK EUR	196	1	2 067 360 992	2 067 360 992	EUR	E			
063	50A1320013	KÉSMÁRK2 EUR	KÉSMÁRK2 EUR	197	1	3 842 367 808	3 842 367 808	EUR	E			
064	50A1320014	KÖNYVES EUR	KÖNYVES EUR	138	1	13 020 903 840	13 020 903 840	EUR	E			
065	50A1320015	MBC EUR	MBC EUR	195	1	2 086 280 520	2 086 280 520	EUR	E			
066	50A1320016	NISSAN EUR1	NISSAN EUR1	192	1	383 306 310	383 306 310	EUR	E			
067	50A1320017	NISSAN EUR2	NISSAN EUR2	193	1	386 414 199	386 414 199	EUR	E			
068	50A1320018	NISSAN EUR3	NISSAN EUR3	194	1	266 242 491	266 242 491	EUR	E			
069	50A1320019	OBI EUR	OBI EUR	191	1	1 547 038 080	1 547 038 080	EUR	E			
070	50A1320020	OPEL O. EUR	OPEL O. EUR	163	1	247 547 760	247 547 760	EUR	E			
071	50A1320021	RB AJKA EUR	RB AJKA EUR	156	1	114 023 640	114 023 640	EUR	E			
072	50A1320022	RB ANDRÁSSY	RB ANDRÁSSY	219	1	296 028 120	296 028 120	EUR	E			
073	50A1320023	RB DOMBÓVÁPA	RB DOMBÓVÁPA	159	1	11 245 818	11 245 818	EUR	E			
074	50A1320024	RB KOMÁROM1	RB KOMÁROM1	223	1	30 809 946	30 809 946	EUR	E			
075	50A1320025	RB KOMÁROM2	RB KOMÁROM2	224	1	12 795 294	12 795 294	EUR	E			
076	50A1320026	RB SZENTES	RB SZENTES	218	1	99 727 080	99 727 080	EUR	E			
077	50A1320027	RB SZENTES 2	RB SZENTES 2	226	1	74 423 040	74 423 040	EUR	E			
078	50A1320028	RB VÁRPALOTA	RB VÁRPALOTA	190	1	73 939 320	73 939 320	EUR	E			
079	50A1320029	RB ÉRD EUR	RB ÉRD EUR	200	1	100 210 800	100 210 800	EUR	E			
080	50A1320030	RBCELLDÖMÖLK	RBCELLDÖMÖLK	155	1	80 710 320	80 710 320	EUR	E			
081	50A1320031	RBH BGYARMAT	RBH BGYARMAT	132	1	65 001 600	65 001 600	EUR	E			
082	50A1320032	RBH DEBRECEN	RBH DEBRECEN	130	1	341 529 240	341 529 240	EUR	E			
083	50A1320033	RBH DOMBÓVÁR	RBH DOMBÓVÁR	158	1	80 839 782	80 839 782	EUR	E			
084	50A1320034	RBH GYÖNGYOS	RBH GYÖNGYOS	131	1	93 981 480	93 981 480	EUR	E			
085	50A1320035	RBHLÖRINC E	RBHLÖRINC E	133	1	100 210 800	100 210 800	EUR	E			
086	50A1320036	RBKÖBÁNY EUR	RBKÖBÁNY EUR	140	1	89 648 040	89 648 040	EUR	E			
087	50A1320037	RBNAGYKA EU	RBNAGYKA EU	141	1	130 274 040	130 274 040	EUR	E			
088	50A1320038	RKERT BV1 EU	RKERT BV1 EU	164	1	1 033 962 847	1 033 962 847	EUR	E			
089	50A1320039	RKERT BV2 EU	RKERT BV2 EU	165	1	1 002 089 312	1 002 089 312	EUR	E			
090	50A1320040	RKERT BV3 EU	RKERT BV3 EU	166	1	930 636 574	930 636 574	EUR	E			
091	50A1320041	RKERT BV4 EU	RKERT BV4 EU	167	1	871 442 867	871 442 867	EUR	E			
092	50A1320042	RKERT BV5 EU	RKERT BV5 EU	168	1	510 676 674	510 676 674	EUR	E			
093	50A1320043	RKERT BV6 EU	RKERT BV6 EU	169	1	507 874 564	507 874 564	EUR	E			
094	50A1320044	RKERT BV7 EU	RKERT BV7 EU	170	1	203 150 042	203 150 042	EUR	E			
095	50A1320045	RKERT G1 EUR	RKERT G1 EUR	171	1	2 681 316	2 681 316	EUR	E			
096	50A1320046	RKERT G4 EUR	RKERT G4 EUR	174	1	2 681 316	2 681 316	EUR	E			
097	50A1320047	RKERT L4 EUR	RKERT L4 EUR	178	1	53 138 808	53 138 808	EUR	E			
098	50A1320048	RKERT L5 EUR	RKERT L5 EUR	179	1	55 820 124	55 820 124	EUR	E			
099	50A1320049	SPAR BAJA EU	SPAR BAJA EU	181	1	326 362 200	326 362 200	EUR	E			

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságcsoport: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósított érték		devizanem	Mód
						a	b	c	d		
100	50A1320050	SPAR MISK.EU	SPAR MISK.EU	213	1	250 527 000	250 527 000	250 527 000	EUR	E	
101	50A1320051	SPAR SZB EUR	SPAR SZB EUR	142	1	346 270 565	346 270 565	346 270 565	EUR	E	
102	50A1320052	SPAR SZEREN.	SPAR SZEREN.	214	1	235 359 960	235 359 960	235 359 960	EUR	E	
103	50A1320053	SPARSZBPA EU	SPARSZBPA EU	143	1	7 988 155	7 988 155	7 988 155	EUR	E	
104	50A1320054	SPARSZOLN EU	SPARSZOLN EU	144	1	319 320 360	319 320 360	319 320 360	EUR	E	
105	50A1320055	SZINVAP 1	SZINVAP 1	145	1	1 298 491 056	1 298 491 056	1 298 491 056	EUR	E	
106	50A1320056	SZINVAP 2	SZINVAP 2	146	1	379 171 964	379 171 964	379 171 964	EUR	E	
107	50A1320057	SZINVAP 3	SZINVAP 3	147	1	1 173 986 829	1 173 986 829	1 173 986 829	EUR	E	
108	50A1320058	SZINVAP 4	SZINVAP 4	148	1	1 094 128 057	1 094 128 057	1 094 128 057	EUR	E	
109	50A1320059	SZINVAP 5	SZINVAP 5	149	1	727 532 277	727 532 277	727 532 277	EUR	E	
110	50A1320060	SZINVAP 6	SZINVAP 6	150	1	98 723 049	98 723 049	98 723 049	EUR	E	
111	50A1320061	SZINVAP 7	SZINVAP 7	151	1	1 516 059 049	1 516 059 049	1 516 059 049	EUR	E	
112	50A1320062	TERRAPARK1 E	TERRAPARK1 E	182	1	297 378 257	297 378 257	297 378 257	EUR	E	
113	50A1320063	TERRAPARK2 E	TERRAPARK2 E	183	1	296 197 937	296 197 937	296 197 937	EUR	E	
114	50A1320064	TERRAPARK3 E	TERRAPARK3 E	184	1	130 003 200	130 003 200	130 003 200	EUR	E	
115	50A1320065	TERRAPARK4 E	TERRAPARK4 E	185	1	658 480 292	658 480 292	658 480 292	EUR	E	
116	50A1320066	TERRAPARK5 E	TERRAPARK5 E	186	1	11 104 440	11 104 440	11 104 440	EUR	E	
117	50A1320067	TERRAPARK6 E	TERRAPARK6 E	187	1	297 378 257	297 378 257	297 378 257	EUR	E	
118	50A1320068	TERRAPARK7 E	TERRAPARK7 E	188	1	512 741 017	512 741 017	512 741 017	EUR	E	
119	50A1320069	WESTPOINT EU	WESTPOINT EU	189	1	1 543 788 000	1 543 788 000	1 543 788 000	EUR	E	
120	50A14	Értékpapír ügyletekből eredő követelések				-	-	-			
124	50A15	Értékpapír ügyletekből eredő kötelezettségek				-	-	-			
128											
129	50A21	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU0000707864							
130	50A211	Követelések				319 647 261	319 647 261	319 647 261			
131	50A2111	Befektetési jegyek forgalmazásából				-	-	-			
132	50A2112	Egyéb				319 647 261	319 647 261	319 647 261			
133	50A212	Kötelezettségek				- 2 987 679 990	- 2 987 679 990	- 2 987 679 990			
134	50A2121	Befektetési jegyek forgalmazásából				-	-	-			
135	50A2122	Egyéb				- 2 987 679 990	- 2 987 679 990	- 2 987 679 990			
136	50A21220001	Alapkezelési díj//			0	1 261 949	1 261 949	1 261 949	HUF	E	
137	50A21220002	Alvállalkozói díj MT//			0	8 362	8 362	8 362	HUF	E	
138	50A21220003	Biztosítási díj//			0	12 503	12 503	12 503	HUF	E	
139	50A21220004	DTZ kiegészítés//			0	29 456	29 456	29 456	HUF	E	
140	50A21220005	Felújítási terv - DC//			0	16 942	16 942	16 942	HUF	E	
141	50A21220006	Felújítási terv - PW//			0	16 942	16 942	16 942	HUF	E	
142	50A21220007	Felújítási terv - RK//			0	67 769	67 769	67 769	HUF	E	
143	50A21220008	Felújítási terv - WP//			0	16 942	16 942	16 942	HUF	E	
144	50A21220009	Felújítási terv -SZP//			0	67 769	67 769	67 769	HUF	E	

Sorozatok

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrand: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósfított érték		devizanem	Mód
						a	b	c	d		
145	50A21220010	Felújítási terv -TP//	Felújítási terv -TP//		0	-	16 942	-	16 942	HUF	E
146	50A21220011	Felújítási terv-BCW//	Felújítási terv-BCW//		0	-	8 471	-	8 471	HUF	E
147	50A21220012	Felújítási terv-MBC//	Felújítási terv-MBC//		0	-	16 942	-	16 942	HUF	E
148	50A21220013	Ingatlanok értékecs//	Ingatlanok értékecs//		0	-	385 322	-	385 322	HUF	E
149	50A21220014	Letékezelési díj//	Letékezelési díj//		0	-	110 421	-	110 421	HUF	E
150	50A21220015	Létesítménygazd. díj//	Létesítménygazd. díj//		0	-	392 322	-	392 322	HUF	E
151	50A21220016	PSZÁF díj//	PSZÁF díj//		0	-	19 718	-	19 718	HUF	E
152	50A21220017	Számviteli díj//	Számviteli díj//		0	-	11 805	-	11 805	HUF	E
153	50A21220018	ÚZI veszteség//	ÚZI veszteség//		0	-	63 812	-	63 812	HUF	E
154	50A21220019	Hitel	Hitel		0	-	2 704 814 904	-	2 704 814 904	HUF	E
155	50A21220020	Egyéb kötelezettség	Egyéb kötelezettség		0	-	280 340 697	-	280 340 697	HUF	E
156	50A213	A befektetési jegy sorozatra jutó nettó eszközérték					7 217 542 038			HUF	E
157	50A214	Befektetési jegyek nyitó darabszáma			4 507 002 009						E
158	50A215	Eladott befektetési jegyek darabszáma			-						E
159	50A216	Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma			-						E
160	50A217	Befektetési jegyek záró darabszáma			4 507 002 009						E
161	50A218	Befektetési jegyek árfolyama (egy jegyre jutó nettó eszközérték)					1,601406			HUF	E
162									
163									
164	50A22	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU00000707872			84 186 707		84 186 707		
165	50A221	Követelések					-		-		
166	50A2211	Befektetési jegyek forgalmazásából					84 186 707		84 186 707		
167	50A2212	Egyéb					786 876 597		786 876 597		
168	50A222	Kötelezettségek					-		-		
169	50A2221	Befektetési jegyek forgalmazásából					786 876 597		786 876 597		
170	50A2222	Egyéb					-		-		
171	50A22220001	Alapkezelési díj//	Alapkezelési díj//		0	-	332 364	-	332 364	HUF	E
172	50A22220002	Alvállalkozói díj MT//	Alvállalkozói díj MT//		0	-	2 202	-	2 202	HUF	E
173	50A22220003	Biztosítási díj//	Biztosítási díj//		0	-	3 293	-	3 293	HUF	E
174	50A22220004	DTZ kiegészítés//	DTZ kiegészítés//		0	-	7 758	-	7 758	HUF	E
175	50A22220005	Felújítási terv - DC//	Felújítási terv - DC//		0	-	4 462	-	4 462	HUF	E
176	50A22220006	Felújítási terv - PW//	Felújítási terv - PW//		0	-	4 462	-	4 462	HUF	E
177	50A22220007	Felújítási terv - RK//	Felújítási terv - RK//		0	-	17 849	-	17 849	HUF	E
178	50A22220008	Felújítási terv - WP//	Felújítási terv - WP//		0	-	4 462	-	4 462	HUF	E
179	50A22220009	Felújítási terv -SZP//	Felújítási terv -SZP//		0	-	17 849	-	17 849	HUF	E
180	50A22220010	Felújítási terv -TP//	Felújítási terv -TP//		0	-	4 462	-	4 462	HUF	E
181	50A22220011	Felújítási terv-BCW//	Felújítási terv-BCW//		0	-	2 231	-	2 231	HUF	E

Sorozatok

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	nettósított érték	devizanem	Mód
			a	b	c	d	e	f	
182	50A22220012	Felújítási terv-MBC//			0	-	4 462	HUF	E
183	50A22220013	Ingatlanok értékecs//			0	-	101 484	HUF	E
184	50A22220014	Letétkelési díj//			0	-	29 082	HUF	E
185	50A22220015	Létesítménygazd. díj//			0	-	103 327	HUF	E
186	50A22220016	PSZÁF díj//			0	-	5 193	HUF	E
187	50A22220017	Számviteli díj//			0	-	3 109	HUF	E
188	50A22220018	ÚZI veszteség//			0	-	16 806	HUF	E
189	50A22220019	Hitel			0	-	712 377 351	HUF	E
190	50A22220020	Egyéb kötelezettség			0	-	73 834 389	HUF	E
191	50A223	A befektetési jegy sorozatra jutó nettó eszközérték				1 900 911 400		HUF	E
192	50A224	Befektetési jegyek nyitó darabszáma			1 187 026 200				E
193	50A225	Eladott befektetési jegyek darabszáma			-				E
194	50A226	Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma			-				E
195	50A227	Befektetési jegyek záró darabszáma			1 187 026 200				E
196	50A228	Befektetési jegyek árfolyama (egy jegyre jutó nettó eszközérték)				1,601406		HUF	E
197					Sorozatok				
198	50A23	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU00000707880		1 678 300 237	1 678 300 237		
199	50A231	Követelések				-	-		
200	50A2311	Befektetési jegyek forgalmazásából				1 678 300 237	1 678 300 237		
201	50A2312	Egyéb				- 15 686 741 848	- 15 686 741 848		
202	50A232	Kötelezettségek				-	-		
203	50A2321	Befektetési jegyek forgalmazásából				- 15 686 741 848	- 15 686 741 848		
204	50A2322	Egyéb				-	-		
205	50A23220001	Alapkezelési díj//			0	-	6 625 833	HUF	E
206	50A23220002	Alvállalkozói díj MT//			0	-	43 904	HUF	E
207	50A23220003	Biztosítási díj//			0	-	65 644	HUF	E
208	50A23220004	DTZ kiegészítés//			0	-	154 658	HUF	E
209	50A23220005	Felújítási terv - DC//			0	-	88 955	HUF	E
210	50A23220006	Felújítási terv - PW//			0	-	88 955	HUF	E
211	50A23220007	Felújítási terv - RK//			0	-	355 821	HUF	E
212	50A23220008	Felújítási terv - WP//			0	-	88 955	HUF	E
213	50A23220009	Felújítási terv -SZP//			0	-	355 821	HUF	E
214	50A23220010	Felújítási terv -TP//			0	-	88 955	HUF	E
215	50A23220011	Felújítási terv-BCW//			0	-	44 478	HUF	E
216	50A23220012	Felújítási terv-MBC//			0	-	88 955	HUF	E
217	50A23220013	Ingatlanok értékecs//			0	-	2 023 122	HUF	E
218	50A23220014	Letétkelési díj//			0	-	579 762	HUF	E

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	nettósított érték	devizanem	Mód
			a	b	c	d	e	f	
219	50A23220015	Létesítménygazd. díj//			0	- 2 059 877	- 2 059 877	HUF	E
220	50A23220016	PSZÁF díj//			0	- 103 530	- 103 530	HUF	E
221	50A23220017	Számíteli díj//			0	- 61 982	- 61 982	HUF	E
222	50A23220018	ÚZI veszteség//			0	- 335 041	- 335 041	HUF	E
223	50A23220019	Hitel			0	- 14 201 565 539	- 14 201 565 539	HUF	E
224	50A23220020	Egyéb kötelezettség			0	- 1 471 922 061	- 1 471 922 061	HUF	E
225	50A233	A befektetési jegy sorozatra jutó nettó eszközérték				37 895 530 708		HUF	E
226	50A234	Befektetési jegyek nyitó darabszáma			23 663 905 541				E
227	50A235	Eladott befektetési jegyek darabszáma			-				E
228	50A236	Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma			-				E
229	50A237	Befektetési jegyek záró darabszáma			23 663 905 541				E
230	50A238	Befektetési jegyek árfolyama (egy jegyre jutó nettó eszközérték)				1,601406		HUF	E
231					Sorozatok				
232	50A24	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU00000707989		14 171 725	14 171 725		
233	50A241	Követelések				-	-		
234	50A2411	Befektetési jegyek forgalmazásából				14 171 725	14 171 725		
238	50A2412	Egyéb				- 132 460 350	- 132 460 350		
239	50A242	Kötelezettségek				-	-		
240	50A2421	Befektetési jegyek forgalmazásából				- 132 460 350	- 132 460 350		
244	50A2422	Egyéb				- 55 949	- 55 949	HUF	E
245	50A24220001	Alapkezelési díj//			0	- 371	- 371	HUF	E
246	50A24220002	Alvállalkozói díj MT//			0	- 554	- 554	HUF	E
247	50A24220003	Biztosítási díj//			0	- 1 306	- 1 306	HUF	E
248	50A24220004	DTZ kiegészítés//			0	- 751	- 751	HUF	E
249	50A24220005	Felújítási terv - DC//			0	- 751	- 751	HUF	E
250	50A24220006	Felújítási terv - PW//			0	- 3 005	- 3 005	HUF	E
251	50A24220007	Felújítási terv - RK//			0	- 751	- 751	HUF	E
252	50A24220008	Felújítási terv - WP//			0	- 3 005	- 3 005	HUF	E
253	50A24220009	Felújítási terv - SZP//			0	- 751	- 751	HUF	E
254	50A24220010	Felújítási terv - TP//			0	- 376	- 376	HUF	E
255	50A24220011	Felújítási terv-BCW//			0	- 751	- 751	HUF	E
256	50A24220012	Felújítási terv-MBC//			0	- 17 083	- 17 083	HUF	E
257	50A24220013	Ingatlanok értékecs//			0	- 4 896	- 4 896	HUF	E
258	50A24220014	Letételezési díj//			0	- 17 394	- 17 394	HUF	E
259	50A24220015	Létesítménygazd. díj//			0	- 874	- 874	HUF	E
260	50A24220016	PSZÁF díj//			0	- 523	- 523	HUF	E
261	50A24220017	Számíteli díj//			0	-	-		E

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	nettósított érték	devizanem	Mód
			a	b	c	d	e	f	
262	50A24220018	ÜZÍ veszteség//	ÜZÍ veszteség//		0	-	2 829	HUF	E
263	50A24220019	Hitel	Hitel		0	-	119 919 379	HUF	E
264	50A24220020	Egyéb kötelezettség	Egyéb kötelezettség		0	-	12 429 051	HUF	E
265	50A243	A befektetési jegy sorozatra jutó nettó eszközérték				319 993 491		HUF	E
266	50A244	Befektetési jegyek nyitó darabszáma			199 820 285				E
267	50A245	Eladott befektetési jegyek darabszáma			-				E
268	50A246	Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma			-				E
269	50A247	Befektetési jegyek záró darabszáma			199 820 285				E
270	50A248	Befektetési jegyek árfolyama (egy jegyre jutó nettó eszközérték)				1,601406		HUF	E
271	50A3	A portfólió értéke mindösszesen				47 333 977 637		HUF	E
272				Nem sorozatban kibocsátott befektetési jegyek esetében					
273	50A31	Alap azonosítója		HU0000707864					
274	50A311	Követelések				-			
275	50A3111	Befektetési jegyek forgalmazásából				-			
276	50A31110001								
277	...								
278	50A31119999								
279	50A3112	Egyéb				-			
280	50A31120001								
281	...								
282	50A31129999								
283	50A312	Kötelezettségek				-			
284	50A3121	Befektetési jegyek forgalmazásából				-			
285	50A31210001								
286	...								
287	50A31219999								
288	50A3122	Egyéb				-			
289	50A31220001								
290	...								
291	50A31229999								
292	50A313	A portfólió értéke összesen							
293	50A314	Befektetési jegyek nyitó darabszáma							
294	50A315	Eladott befektetési jegyek darabszáma							
295	50A316	Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma							
296	50A317	Befektetési jegyek záró darabszáma							
297	50A318	Befektetési jegyek árfolyama (egy jegyre jutó nettó eszközérték)							
298	50A4	Adatszolgáltató azonosítója (ISIN)		HU0000707864					

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	nettósított érték	Nagyságrend: forint	
								devizanem	Mód
1	a			2	3	4	5	6	7
				b	c	d	e	f	

Budapesti, 2010. április 29.



Balogh András

Az Alap képviselőjében

50B

Nettósított értékpapírpozíciók

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN, egyéb azonosító kód			Devizanem	Hosszú pozíció	Rövid pozíció	Nettó pozíció	Mód
				1	2	3					
			a	b	c	e	f	g			
001	50B001	Osszesen				123012000	123012000	0		E	
002	50B0011	nem származtatott ügylet				0	0	0		E	
003	50B0012	határidős ügylet				123012000	123012000	0		E	
004	50B001201	Bank portfólió	Bank portfólió			169490000	169490000	0		E	
005	50B001202	Honda	Honda			6060000	6060000	0		E	
006	50B001203	Iveco	Iveco			0	0	0		E	
007	50B001204	Nissan	Nissan			2960000	2960000	0		E	
008	50B001205	Baja	Baja			3830000	3830000	0		E	
009	50B001206	Szolnok	Szolnok			4020000	4020000	0		E	
010	50B001207	Szombathely	Szombathely			6820000	6820000	0		E	
011	50B001208	SZINVA	SZINVA			180910000	180910000	0		E	
012	50B001209	Balassagyarmat	Balassagyarmat			820000	820000	0		E	
013	50B001210	Rózsakeret	Rózsakeret			77870000	77870000	0		E	
014	50B001211	Elektrolux	Elektrolux			8020000	8020000	0		E	
015	50B001212	Gyöngyös	Gyöngyös			1210000	1210000	0		E	
016	50B001213	Várpalota	Várpalota			1880000	1880000	0		E	
017	50B001214	OBI Szolnok	OBI Szolnok			34110000	34110000	0		E	
018	50B001215	West Point	West Point			21260000	21260000	0		E	
019	50B001216	Kecskemét	Kecskemét			11660000	11660000	0		E	
020	50B001217	Nagykanizsa	Nagykanizsa			2240000	2240000	0		E	
021	50B001218	Jost	Jost			47610000	47610000	0		E	
022	50B001219	Dévai	Dévai			51670000	51670000	0		E	
023	50B001220	BAT	BAT			20520000	20520000	0		E	
024	50B001221	Miskolci SPAR	Miskolci SPAR			6010000	6010000	0		E	
025	50B001222	Szerencsi SPAR	Szerencsi SPAR			5760000	5760000	0		E	
026	50B001223	MBC	MBC			31560000	31560000	0		E	
027	50B001224	Kőrösi	Kőrösi			1490000	1490000	0		E	
028	50B001225	Ajka	Ajka			2290000	2290000	0		E	
029	50B001226	DANA	DANA			52160000	52160000	0		E	
030	50B001227	HERTA	HERTA			0	0	0		E	
031	50B001228	OsterOpel	OsterOpel			0	0	0		E	

50B

Nettósított értékpapírpozíciók

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN, egyéb azonosító kód	Devizanem	Hosszú pozíció	Rövid pozíció	Nettó pozíció	Mód
			a	b	c	e	f	g	
032	50B001229	Erd	Erd			194000	194000	0	E
033	50B001230	BCW	BCW			4130000	4130000	0	E
034	50B001231	Üllői út	Üllői út			231000	231000	0	E
035	50B001232	Terrapark	Terrapark			4844000	4844000	0	E
036	50B001233	DANA II	DANA II			2125000	2125000	0	E
037	50B001234	Komárom	Komárom			84000	84000	0	E
038	50B001235	Debrecen	Debrecen			802000	802000	0	E
039	50B001236	Dombóvár	Dombóvár			209000	209000	0	E
040	50B001237	Cellődmőlk	Cellődmőlk			203000	203000	0	E
041	50B001238	Könyves Kálmán	Könyves Kálmán			34967000	34967000	0	E
042	50B0013	opciós ügylet				0	0	0	E
043	50B0014	egyéb				0	0	0	E
044	50B100	Hosszú pozíciók kötési árfolyama				0	0	0	E
045	50B101	Összes változó letét				0	0	0	E
046	50B102	Fedezeti likvid eszköz (Tpt. 274. (2). bek. alapján)				0	0	0	E

Budapest, 2010. április 29.



Balogh Andras

Az Alap képviselőjében


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

	Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
Követelési kötelezettség differenciák eF-t-ban			
RtÜ-nek beruházása adott előleg a beszámolóban a "Beruházásra adott előlegek" soron került bemutatásra, de mivel nem lehet egyik ingatlanhoz sem rendelni, ezért kiemelésre került.	0	20 000	
Bérelti szerződésből adódó követelések, melyek a NEE-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFA-val növelten kerültek kimutatásra, ill. a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérelti díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	231 200	269 691	-38 490
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási keretként, várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-55 529	55 529
A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-38 915	38 915
Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásokról eredő nettó követelés, mely a többérlős ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérletből várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni elszámolásokról erednek, melyet a NEE nem tartalmaz.	217 075	333 909	-116 834
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 kárhoz kapcsolódó áfa a NEE-ben nincs benne. Elhatárolásként, követelésként a NEE-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérelti díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.	-101 846	-6 346	-95 500
Szállítói kötelezettségek A beszámolóban a nyitott szállítók soron szerepelnek tételek, míg a nettó eszközérték kimutatásban a pénzügyileg még nem rendezett várható kötelezettségek szerepelnek. A beszámolóban szállítói kötelezettségeként szerepel minden olyan számla, ami a beszámoló elkészítéséig 2010-ben érkezett, míg a NEE kimutatásban csak 2009.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet.	-124 937	-87 214	-37 723
90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap. 90 napon túli követelés értékvesztése A követelések értékvesztését a beszámolóban az ÁFA-val növelt értékre számítjuk, a NEE kimutatásban pedig a nettó összegre.	-137 812	-213 931	76 119

Követelési/Kötelezettség differenciák eFt-ban

	Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
Kaució	-249 911	-244 507	-5 404
A bérleti állal a bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamata között lehet ellérés a fordulónap és a NEE publikálása között eltelt időszak miatt.			
Könyves Kálmán Irodaházzal kapcsolatos ügyvédi letét, melynek ellérése kamatkülönbözetből fakad.	39 096	37 538	1 557
Hitel kötelezettség			
Az ellérés a hitelkamatok 2010. január 4-i NEE kalkulálásából fakad.	-17 730 721	-17 738 677	7 956
Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél	-17 857 855	-17 743 981	-113 874

Budapest, 2010. április 29.



Balogh András
Az Alap képviselőjében

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

Ingatlan	ACDE							K.sz.É.	Ingatlan ért. 09.12.31	Ért. kül.
	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerítési érték:	Kum.É.s 2008	Kum.É.s 2009	É.cs 2009			
Máriássy u.	280 500 000	799 506 000	0	1 080 006 000	-247 860 121	-287 835 421	-39 975 300	792 170 579	1 035 963 000	243 792 421
Baja Spar (Móra F. utca)	54 315 000	156 570 750	0	210 885 750	-48 062 930	-55 891 468	-7 828 538	154 994 282	326 362 200	171 367 918
Szolnok, Fogoly u.	60 282 000	181 324 500	0	241 606 500	-55 679 235	-64 745 460	-9 066 225	176 861 040	319 320 360	142 459 320
Szihely Hefele M. u.	66 550 482	220 128 518	0	286 679 000	-67 535 420	-78 541 846	-11 006 426	208 137 154	354 258 720	146 121 566
Budaörs (Hondta)	77 559 648	226 609 415	0	304 169 063	-56 457 788	-67 594 180	-11 136 392	236 574 883	293 048 880	56 473 997
HQ3-4	314 967 446	5 175 752 315	0	5 490 719 761	-839 534 502	-1 098 322 118	-258 787 616	4 392 397 643	5 909 728 800	1 517 331 157
Debreceni fiók	0	337 896 001	0	337 896 001	-16 894 800	-33 789 600	-16 894 800	304 106 401	341 529 240	37 422 839
Könyves Kálmán Krt.	1 422 789 402	14 487 604 942	0	15 910 394 344	-106 176 122	-657 542 501	-551 366 379	15 252 851 843	13 020 903 840	-2 231 948 003
Dombóvári fiók	0	93 484 000	0	93 484 000	-5 019 963	-9 694 163	-4 674 200	83 789 837	92 085 600	8 295 763
Komáromi fiók	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	-3 258 664	-5 192 668	-1 934 004	37 785 188	43 605 240	5 820 052
Balassagyarmat	1 929 305	46 128 071	0	48 057 376	-11 506 813	-13 813 217	-2 308 404	34 244 159	65 001 600	30 757 441
Gyöngyös RBH	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	-13 886 917	-16 792 927	-2 906 010	47 785 073	93 981 480	46 196 407
Electrolux (Erzséber kirmé út)	56 409 202	507 682 818	0	564 092 020	-122 759 370	-148 143 511	-25 384 141	415 948 509	624 286 200	208 337 691
Kecskemét (RBH)	36 488 700	324 302 300	0	360 791 000	-72 386 085	-88 601 200	-16 215 115	272 189 800	437 677 440	165 487 640
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 142 328 450	0	1 347 331 450	-237 360 873	-294 477 296	-57 116 423	1 052 854 154	1 547 038 080	494 183 926
Dújvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-17 674 186	-20 873 684	-3 199 498	43 116 282	51 932 757	8 816 475
Dújvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-16 673 811	-19 693 321	-3 019 510	40 696 875	66 966 003	26 269 128
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-44 936 319	-53 047 969	-8 111 650	109 185 031	296 028 120	186 843 089
Ceplődömölki fiók	0	84 768 000	0	84 768 000	-4 609 986	-8 848 386	-4 238 400	75 919 614	80 710 320	4 790 706
Szentes	0	168 150 000	0	168 150 000	-25 742 241	-34 149 741	-8 407 500	134 000 259	174 150 120	40 149 861
Várpalota	0	57 330 541	0	57 330 541	-12 467 298	-15 333 825	-2 866 527	41 996 716	73 939 320	31 942 604
WP	160 144 635	1 480 281 163	0	1 640 425 798	-283 753 880	-357 481 182	-73 727 302	1 282 944 616	1 543 788 000	260 843 384
Jost	104 045 598	1 740 424 391	0	1 844 469 989	-311 172 656	-398 193 876	-87 021 220	1 446 276 113	1 863 650 040	417 373 927
Déval Center	289 995 458	2 746 483 814	0	3 036 479 272	-477 162 838	-614 334 846	-137 172 008	2 422 144 426	3 058 596 120	636 451 694
BAT Log. Raktárk.	162 628 045	1 463 652 403	0	1 626 280 448	-256 640 420	-329 823 040	-73 182 620	1 296 457 408	1 383 179 880	86 722 472
Miskolc II. kerület	24 366 051	219 294 461	0	243 660 512	-38 314 534	-49 279 257	-10 964 723	194 381 255	250 527 000	56 145 745
Szerencs	23 313 273	209 819 456	0	233 132 729	-36 659 116	-47 150 089	-40 490 973	185 982 640	235 359 960	49 377 320

MBC	227 353 875	2 164 484 075	0	2 391 847 950	-340 896 278	-449 102 128	-108 205 850	1 942 745 822	2 086 280 520	143 534 698
Nagykanizsa	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-17 738 272	-22 377 907	-4 639 635	80 725 093	130 274 040	49 548 947
Dana Csarnok	312 651 565	2 090 259 377	0	2 402 910 942	-213 243 153	-317 756 122	-104 512 969	2 085 154 820	2 308 640 160	223 485 340
Kőrösi Cs. Út	16 117 750	73 709 750	0	89 827 500	-11 609 041	-15 294 528	-3 685 487	74 532 972	89 648 040	15 115 068
Ajka	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-15 105 054	-20 048 923	-4 943 869	89 814 827	114 023 640	24 208 813
Opel Oster	43 491 590	416 424 306	0	459 915 896	-53 405 289	-73 082 668	-19 677 379	386 833 228	247 547 760	-139 285 468
Érd	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-12 751 015	-17 922 215	-5 171 200	99 837 785	100 210 800	373 015
Üllői út	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-12 796 236	-18 214 596	-5 418 360	102 193 404	100 210 800	-1 962 604
BCW	230 190 164	2 284 705 694	0	2 514 895 858	-273 627 240	-387 944 713	-114 317 473	2 126 951 145	2 313 515 280	186 564 135
Dana II.	173 096 276	914 560 667	0	1 087 656 943	-92 959 453	-138 687 486	-45 728 033	948 969 457	952 273 440	3 303 983
Terrapark	370 319 406	3 580 388 863	0	3 950 708 269	-340 078 815	-507 825 511	-167 746 696	3 442 882 758	2 203 283 400	-1 239 599 358
Szinyvapark	142 800 000	4 395 482 847	0	4 538 282 847	-1 055 610 688	-1 254 234 212	-198 623 524	3 284 048 635	6 288 092 281	3 004 043 646
Rózsakert	0	4 716 287 241	0	4 716 287 241	-1 122 599 078	-1 358 070 636	-235 471 558	3 358 216 605	5 174 154 444	1 815 937 839
Összesen	4 915 736 932	53 292 709 836	0	58 208 446 768	-6 992 606 500	-9 449 748 437	-2 457 141 937	48 758 698 331	55 691 772 925	6 933 074 594

Budapest, 2010. április 29.


 Balogh András
 Az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap
Éves jelentés 2009.

I. A Raiffeisen Ingatlan Alap (RAIA) bemutatása

1. Alapadatok

Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
Lajstrom száma:	1211-04
Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Könyvvizsgáló neve:	KPMG Hungária Kft., Henye István
Székhelye:	1139 Budapest, Váci út 99.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.
Székhelye:	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
Típusa:	zárt végű ingatlan forgalmazó alap
Futamideje:	határozott, lejárát: 2013. április 02

2. Az Alap stratégiája

Az Alap 2009. április 02-i zárt végűvé alakulásától az Alapkezelő elsődleges célja az átalakulás napján meglévő ingatlan vagyon (beleértve a fejlesztés alatt álló ingatlanokon jövőben megvalósuló beruházásokat) üzemeltetése, optimalizálása és értékesítése az Alap módosított futamidejének lejárataig (2013. április 02.). Az átalakulást követően a nyílt végű ingatlan alapokra a Tpt.-ben megfogalmazott likviditási előírást (miszerint a nyilvános, nyílt végű ingatlan alap saját tőkéjének legalább tizenöt százalékát likvid eszközökben kell tartani) az Alapkezelőnek nem kell alkalmaznia. Az Alapkezelő a módosított futamidő lejárata előtt történt ingatlan értékesítések befolyt, újabb ingatlan vásárlásra nem fordított és hozamként ki nem fizetett ellenértékét, valamint a befolyt bérleti díjaknak az Alap működéséhez (hiteltörlesztés, díjfizetés, felújítás, stb) fel nem használt értékét alacsony kockázatú eszközökben tartja.

3. A RAIA éves hozamai

	Árfolyam változás	Árfolyam*	Nettó eszközérték*	A ref. Index hozama
2009.	-1,65%	1,596861 Ft	47 199 611 885 Ft	-0,56%
2008.	-4,46%	1,623573 Ft	47 651 141 256 Ft	-0,16%
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 2009. évben jelentős változás nem történt.

II. Az Alap teljesítményét meghatározó főbb tőkepiaci folyamatok

A még nyílt végű formában működő Raiffeisen Ingatlan Alap („Alap”) befektetési jegyei forgalmazásának 2008. november 7-i felfüggesztést követően megváltozott az Alap befektetési jegyeire szóló visszaváltási megbízások elszámolásának rendje: az ún. T+90-es elszámolás általános érvényűvé válása miatt a felfüggesztés november 21-i megszüntetését követően beadott visszaváltási megbízások teljesítése 2009. ápriliséra tolódott.

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

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

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

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

Az Alap likvid eszközei 2008. végére minimális szintre csökkentek, ami 2009. végére újra érdemben növekedett. Az Alap 2009-es teljesítményét így az ingatlanpiaci folyamatok mellett – folyamatosan növekvő súllyal – a pénzügyi események határozták meg.

Pénz- és devizapiacok

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

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

A második negyedévben bekövetkezett pénzüpi fordulat kitarott az év hátralévő részében is. A drámai fordulatban a nemzetközi hangulat nagy mértékű javulása mellett szerepet kapott a forint erősödése, az államkötvény aukciók újraindulása és az a nagy hozamelőny, amit a forint befektetések nyújtottak (szemben a hazai lépésekkel, a világ vezető jegybankjai már az év elején jelentősen csökkentették az irányadó kamatokot, így a 10% feletti magyar kamatok a hangulat javulásával igen vonzóvá váltak). A márciusban még 12%-os hozammal megvásárolható 10 éves magyar állampapír hozama augusztus végére 8% alá süllyedt, jelentős árfolyamemelkedést indukálva. Az utolsó negyedév már ingadozóbb árfolyamokat és csak kisebb mértékű hozamcsökkenést hozott (a csökkenő alapkamat inkább a rövidebb futamidejű állampapírok iránt támasztott keresletet), a MAXC index végül 14%-kal értékelődött fel december végéig. A magyar gazdaság egyensúlyi helyzetének és az általános befektetési hangulatnak a javulása lehetővé tette, hogy az MNB több lépésben összesen 3,25%ponttal 6,25%-ra mérsékelje az alapkamatot anélkül, hogy érdemi változás következett volna be a forint árfolyamában.

Ingtanpiac

A magyarországi ingtan befektetési piac szervesen integrálódott a fejlett nyugat-európai piachoz, ezért a hazai helyzet elemzéséhez valamint a várható tendenciák megértéséhez elengedhetetlen a nyugat-európai folyamatok bemutatása.

Nyugat-európai ingtanpiaci tendenciák

2009. év végére nagyrészt elemzői konszenzus alakult ki a tekintetben, hogy a fejlett nyugat-európai ingtanpiac 2009. év második negyedévében érte el a mélypontot. A befektetési minőségű ingtanok hozamszintje ekkor tetőzött: a prémium ingtanok hozamszintje 5,50% körül állt a kereskedelmi ingtanok esetében, 6,00% fölött volt az irodai, míg 8,00% az ipari-logisztikai szegmensnél. 2009. negyedéves adatainak összehasonlítása során 2009. második negyedév volt az első olyan időszak, ami kis mértékű hozamcsökkenést eredményezett az előző 3 hónapos periódushoz képest.

A hozamszintek további emelkedése ellen hatott egyfelől az, hogy a befektetők kockázatvállalási hajlandósága általánosságban kis mértékben javult, ami megnövelte az ingtanhoz kapcsolódó befektetési termékek iránti keresletet. Másrészt a gazdasági válságból történő kilábalás elősegítéséért ez időre a fejlett gazdaságok jegybankjai rég nem látott szintre csökkentették az alapkamatot, ami magával hozta az államkötvény hozamok jelentős csökkenését. Az ingtan befektetésekhez kockázat szempontjából leginkább közele álló, és ezáltal az ingtan hozamszintek viszonyításaként gyakran alkalmazott kötvény hozamok csökkenése relatíve vonzóvá tette az ingtanhozamokat.

2009. során a hitelintézetek fenntartották szigorú finanszírozási tevékenységüket és ritkán nyújtottak nagy összegű hiteleket, illetve a kihelyezések során nagyarányú önrészt követeltek meg a befektetőktől. Ennek következtében a piacról továbbra is kiszorultak a korábban nagy tőkeáttételt alkalmazó, agresszívan árazó befektetők. Az ingtan adásvételi tranzakciók többségét az év során jelentős tőkeakkumulációt élvező ingtan alapok és nyugdíjalapok bonyolították le. A pénzüpi intézetek törekedtek arra, hogy a finanszírozott projekteknél ne kerüljön sor kényszerértékesítésre, és többségében sikeresen újratárgyalták a problémássá vált hiteleket. Ennek megfelelően a szintje kizárólag saját tőkéből finanszírozott, a kényszerértékesítés során történő felvásárlást tervező opportunistá befektetők is elmaradtak.

Negyedéves összehasonlításban 2009 második negyedévéől kezdődően az ingtan tranzakciós volumen kis mértékű növekedést mutatott. Európa 2009-es mintegy 59 milliárd EUR volumenű ingtan tranzakciós volumene ennek ellenére 47%-kal elmarad a 2008-as évhez képest. A kereslet továbbra is a prémium lokációjú, jó minőségű bérlőkkel feltöltött, hosszútávon hasznosított ingtanokra koncentrálódik. A nem prémium kategóriájú, úgynevezett másodlagos termékek hozamszintje ennek megfelelően nem mutatott csökkenést 2009. év során. A fejlesztések leállása miatti kínálati szűkülés a befektetők figyelmét lassan a nem prémium szegmens felé fogja terelni, ami a várakozások szerint lassú ütemű hozamcsökkenést fog eredményezni ebben a szegmensben is azzal, hogy a két szegmens közötti

hozamkülönbség a világgazdasági válságot megelőző mértéknél magasabb szinten fog megállapodni.

A nyugat-európai ingatlanbérleti piac keresleti-kínálati viszonyait vizsgálva kijelenthető, hogy a válság nehezen valóban túl van az ágazat, de itt az összkép némiképp árnyaltabb a befektetési piacnál bemutatott tendenciáknál. A bérbeadási tranzakciók volumene 2009. év közepétől kezdődően növekedést mutat negyedéves összehasonlításban, az év egészét tekintve azonban 32%-kal elmarad 2008-hoz képest. A bérleti tranzakciók jelentős része a meglévő bérleti szerződések újra tárgyalásából ered, ami elsősorban a bérlők béterületének- és/vagy a bérleti díjak csökkenésével járt. Fenti tendencia párosulva a kínálati oldal minimális bővülésével azt eredményezte, hogy az ingatlanok üres területeinek az aránya, vagyis az ún. üresedési ráta Európában 2009. év során növekedett és év végére átlagosan mintegy 10,8%-ot mutatott. Az üresedés emelkedésével párhuzamosan a prémium ingatlanok kínálati bérleti díjszintje is folyamatos nyomás alatt volt, és negyedévről negyedévre kisebb mértékben, de folyamatos csökkenést mutatott 2009-ben. A bérleti piac keresleti-kínálati viszonyai az egyes országokban és ingatlanszegmensként a fenti átlaghoz képest nagyon eltérő képet mutatnak.

Magyarországi ingatlanpiaci tendenciák

A befektetési ingatlan tranzakciók volumene 2008. után 2009-ben is alacsony szinten maradt Magyarországon. 2008-hoz hasonlóan 2009-ben mindösszesen 500 millió EUR értékben valósult meg adásvétel. Ezen belül a piaci benchmarkként szolgáló ingatlanokhoz köthető tranzakciók volumene mintegy 250 millió EUR volt, míg az ügyletek másik felét egyedi ingatlanok adásvétele adta (MVM és K&H székházak értékesítése). A piaci árazás megállapítására alkalmas volumen néhány nagyobb tranzakcióra korlátozódott. Az év legnagyobb ügylete az Arena Plaza 50%-os tulajdonrészének eladása volt, amit a Tesco logisztikai ingatlan portfóliójának 63 millió EUR áron történő értékesítése követett.

Mértékadó adásvételi tranzakciók hiányában nem lehet egyértelműen kijelenteni, hogy befejeződött-e az ingatlanok érték korrekciója, azonban nyugat-európai tendenciák alapján okkal feltételezhető, hogy az ingatlanárak nem kerülnek további nyomás alá. A prémium befektetési ingatlanok hozamszintje 2009. év végén 8,00%-ra becsülhető a kereskedelmi ingatlanok esetében, mintegy 8,50% az irodaszegmensben, és közel 9,00%-ra tehető az ipari-logisztikai ingatlanok piacán.

Megállapítható, hogy minden prémium befektetési ingatlan szegmens esetében a hazai hozamszintek mintegy 2,00% - 2,50%-kal magasabb szinten álltak 2009. év végén a nyugat-európai piac hozamszintjeihez képest, míg a válságot megelőzően, 2007. év közepén a hozamfelár átlagosan 1,00%pont alatt volt. A hozamfelár megnövekedése annak következménye, hogy a válság miatt a befektetők elsősorban a Közép-Kelet Európai ingatlan befektetésektől fordultak el. A kockázatvállalási kedv lassú élénkülésével várhatóan vonzóvá válnak a magyarországi hozamfelárak a nyugati befektetők körében, ami várhatóan csökkenteni fogja az ingatlanhozamokat Magyarországon. 2009. év végére jelentős befektetésre váró tőke halmozódott fel elsősorban a német ingatlan alapokban, és az elsődleges információk szerint ennek egy részét Közép-Kelet Európában kívánják befektetni. A kereslet élénkülésével lezajló hozamkorrekció azonban lassú lesz és a válságot megelőző kockázati felárnál magasabb feláron fog megállapodni.

Az iroda alpiacon 2009-ben rekord mennyiségű, mintegy 300.000 négyzetméternyi irodaterület került átadásra, ami számos, 2008-ról áthúzódó projektet tartalmazott. Az év során mintegy 290.000 nm iroda került bérbeadásra, ami akár azt is jelezhetné, hogy a válság ellenére a kereslet képes felszívni a kínálatot. Valójában azonban a tranzakciók közel 60%-a a meglévő bérleti szerződések újra tárgyalásából ered, ami többségében béterület és/vagy bérleti díj csökkenést jelentett. Ennek megfelelően a nettó irodakereslet a 2008-as évhez képest 50%-kal csökkent. Fenti tendenciákkal párhuzamosan az üresedési ráta tíz éve nem látott magasságban, 21% fölött állt 2009. év végén. A 2010-es évre mintegy 150.000 négyzetméter új irodaterület átadását prognosztizálják kissé gyengülő nettó kereslet mellett. Ez várhatóan azt eredményezi, hogy 2010. közepéig tovább emelkedik az üresedési ráta és 25% körül fog tetőzni.

2009-ben mintegy 200.000 nm új kereskedelmi ingatlant adtak át Magyarországon, aminek többsége egybérletű, ún. built-to-suit fejlesztés

volt valamelyik kereskedelmi lánc megbízásából. A budapesti Ailee volt az egyetlen, 2009-ben átadott bevásárlóközpont. Az év során jelentősen visszaesett kiskereskedelmi forgalom nagy nyomás alá helyezte a kereskedelmi ingatlanok bérleti díját.

Ipari ingatlanok esetében volt tapasztalható a legjelentősebb kereslet visszaesés a bérleti piacon, így az év során átadott, az elmúlt évek átlagát reprezentáló 160.000 nm új ipari-logisztikai kínálat mindösszesen 100.000nm új kereslettel találkozott. Ennek megfelelően az üresedési ráta ebben a szegmensben is évtizedes magasságban, 21% fölé emelkedett 2009. év végére.

A befektetési ingatlanok minden piaci szegmensében jelentős kínálati csökkenés várható 2010-ben. Ennek elsődleges oka, hogy a túlkínálatos piacon az effektív (bérzőknek adott kedvezményekkel korrigált) bérleti díjak olyan alacsony szintre estek, ami mellett nem lehet nyereséggel ingatlant fejleszteni. Másik oldalról a bankok továbbra is fenntartják szigorú finanszírozási politikájukat, és 30-50%-os önerőt valamint 50%-os elő-bérbeadottságot várnak el egy projektől. Könnyű belátni, hogy a rendelkezésre álló jelentős üres irodaállomány mellett gyakorlatilag lehetetlen előbérleti szerződést kötni. Az év során elsősorban testreszabott, székház jellegű irodafejlesztésekre kerülhet sor, ezek számossága azonban erősen korlátozott.

III. Az Alapkezelő befektetési stratégiája az év során

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

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

Az Alap történetének egyik legsikeresebb bérbeadási időszak volt 2009. első fele. Az Alapkezelő sikeres bérbeadási tevékenysége folytán a Parkway projekten kívül az Alap további közel 7000 négyzetméternyi irodaterületre írt alá bérleti megállapodást. Az ügyletek több mint 70%-a meglévő bérleti szerződések meghosszabbításához kötődik. Ezek közül is a legjelentősebb a Terra Park irodaparkban végrehajtott bérleti szerződés meghosszabbítás, melynek során felújításra kerül több, az Alap tulajdonában álló épület. A műszaki színvonal emelése révén az Alapkezelő várakozásai szerint javul az épületek piaci megítélése is. A félév során megkötött ügyletek sikeresnek mondhatók a tekintetben is, hogy a piacon tapasztalható erőteljes bérlői nyomás ellenére az Alapkezelő által végrehajtott szerződés meghosszabbítások bérleti díjszintje minimális mértékben marad el a tavalyi év hasonló időszakához képest. Az év második felében több mint 1300nm irodaterületre írt alá az Alap új bérleti szerződést és további közel 900nm-en ért el bérleti szerződés meghosszabbítást.

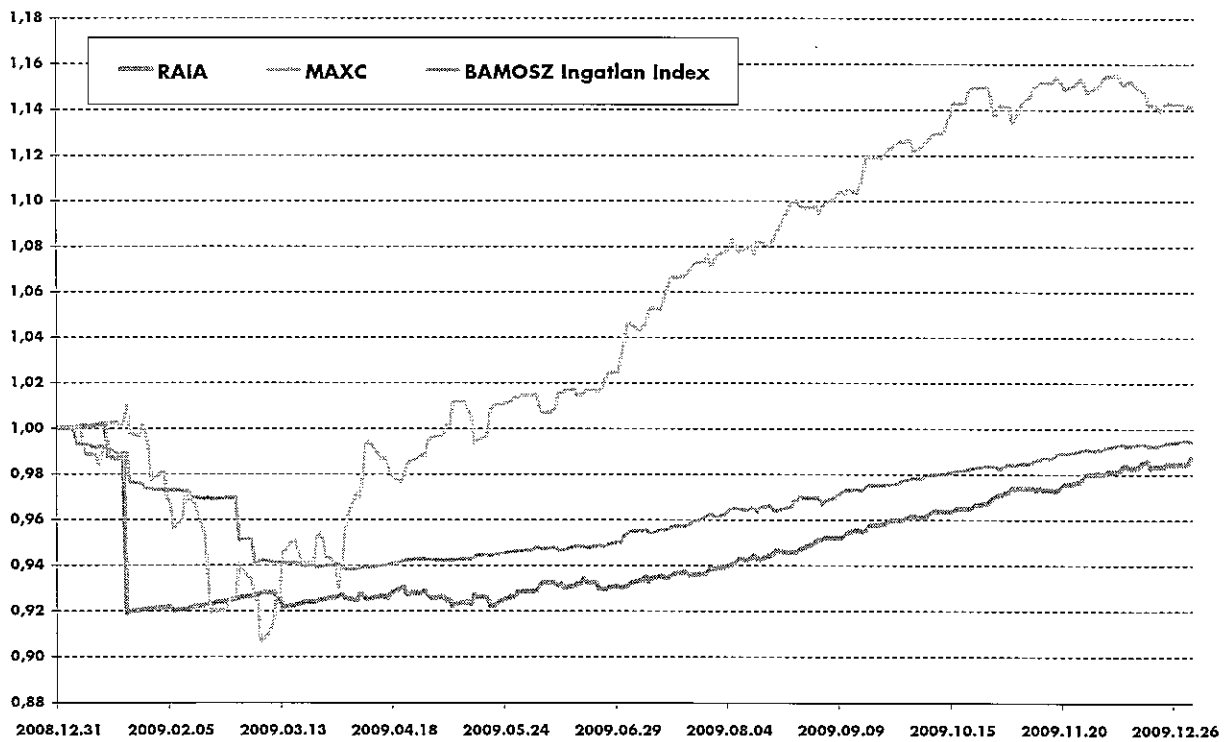
A sikeres bérleti tranzakcióknak köszönhetően az Alap irodaház portfóliójának a bérbeadottsága közel 100%-os volt az év végén, miközben a portfólió átlagos bérleti futamideje is meghosszabbodott. Összehasonlítva ezt az iroda piacra jellemző több mint 21%-os üresedési rátával ismételtlen jelzi, hogy az Alapkezelő helyesen járt el, amikor konzervatívan árazott termékeket vásárolt, lehetővé téve az épületek bérbeadását még nehéz piaci körülmények között is.

Az ipari-logisztikai ingatlanok esetében az év során nem volt változás a bérlői összetételben, sem a bérleti szerződéses feltételekben. Az év során egy kisebb értékű, vegyes hasznosítású ingatlan bérleti szerződését kellett az Alapnak rendkívüli felmondással megszüntetnie. A gazdasági válság leginkább a többbérlős kereskedelmi ingatlanok bérlőit érintette a kiskereskedelmi forgalom visszaesése miatt. Az

alapkezelő aktív bérlemenedzsmenet folytatva folyamatosan figyelte a bérlők gazdasági helyzetét, és szükség szerint egyedileg módosította a bérleti szerződéseket. Ennek során az alapvető cél a vonzó termék és szolgáltatási összetétel biztosítása volt, ezen belül is a fogyasztók számára vonzó kereskedelmi márkák megtartása úgy, hogy közben javuljon a szerződéses állomány biztosítéki szintje és/vagy csökkenthető legyen a követelésállomány volumene. Az év végére sikerült csökkenteni a kereskedelmi ingatlanok kintlévőség állományát és fenntartani a 95% feletti bérbeadottságot.

Az Alap zárt végű futamidejéből adódóan az Alapkezelő a bérlemenedzsmenet során arra törekszik, hogy az ingatlanok bérleti szerződésállományát úgy alakítsa, hogy a portfólió vonzó befektetési célpontot jelentsen egy majdani értékesítés során. Az Alapkezelő ennek során törekszik a bérleti szerződések lejáratii szerkezetét és üzleti feltételeit az ingatlanok értékesítésének várható idejéhez optimalizálni. Ennek során törekszik a bérlőkkel kialakult stabil üzleti kapcsolatok kiaknázásával a bérleti szerződéseket meghosszabbítani.

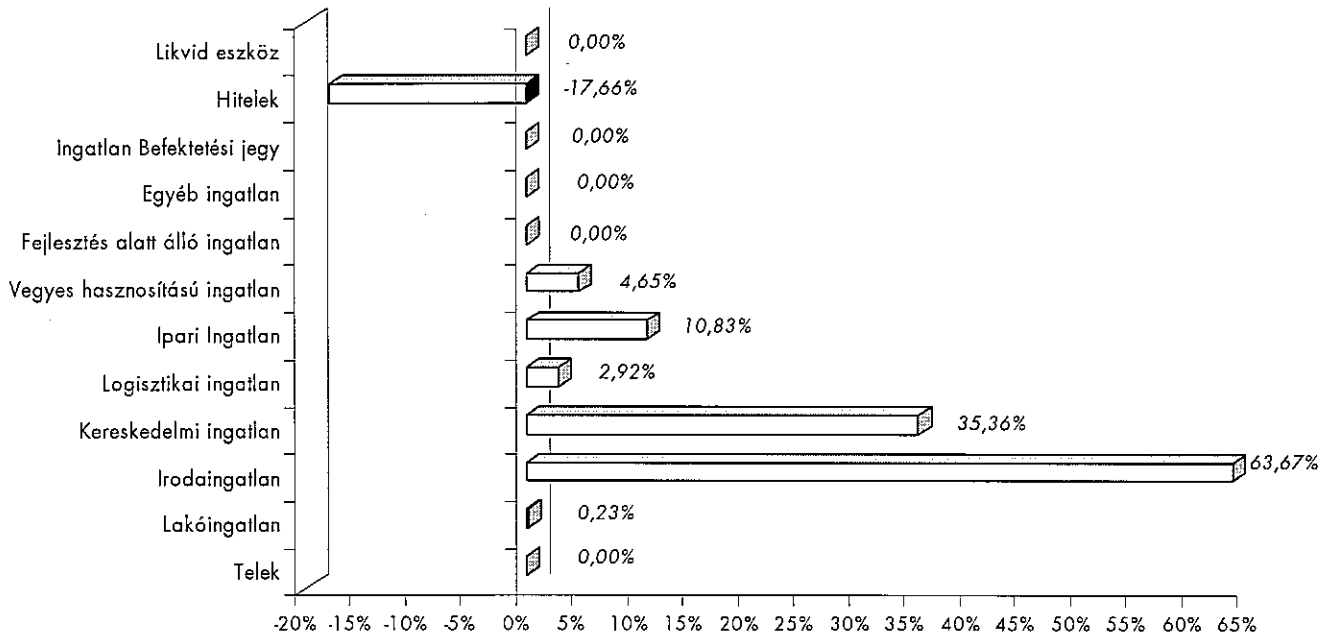
A következő ábrán a Raiffeisen Ingatlan Alap 2009-es teljesítménye került összehasonlításra a BAMOSZ ingatlan alap indexszel és a MAXC állampapírpiaici referencia indexszel:



Forrás: RIF Statisztika, BAMOSZ

IV. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2009.12.31.):



Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:

Hitel 1. (a Színvapork megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2003.04.17.

A kölcsön lejáratára: 2011.07.02.

A kölcsön aktuális összege: 1.929.993.000,- 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: 2013.06.18.

A kölcsön aktuális összege: 337.437.114,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 3. (a Rózsakert Bevásárlóközpont megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.02.03.

A kölcsön lejáratára: 2011.06.29.

A kölcsön aktuális összege: 1.293.795.544,- Ft

A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 4. (az Electrolux ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.03.18.

A kölcsön lejáratára: 2014.02.27.

A kölcsön aktuális összege: 111.011.148,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 5. (az OBI Szolnok ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.11.05.

A kölcsön lejáratára: 2011.07.02.

A kölcsön aktuális összege: 457.812.824,- 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 aktuális összege: 397.683.003,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 7. (a Jost ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.03.23.

A kölcsön lejáratára: 2011.05.16.

A kölcsön aktuális összege: 680.790.624,- 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 aktuális összege: 797.495.058,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 9. (a BAT ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2011.07.02.

A kölcsön aktuális összege: 580.307.033,- Ft

A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 10. (a SPAR Miskolc ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.19.

A kölcsön aktuális összege: 62.859.467,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 11. (a SPAR Szerencs ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.19.

A kölcsön aktuális összege: 60.543.600,- 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 aktuális összege: 0,- Ft

A kölcsön kamata: 4,25%

Hitel 13. (az MBC ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.10.20.

A kölcsön lejáratára: 2011.07.02.

A kölcsön aktuális összege: 837.937.993,- 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 aktuális összege: 171.252.900,- 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 aktuális összege: 1.549.431.000,- 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 aktuális összege: 456.674.400,- 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 aktuális összege: 978.588.000,- 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 aktuális összege: 2.718.300.000,- 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 aktuális összege: 2.718.300.000,- 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 aktuális összege: 1.522.248.000,- 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 Martín u. 3.	5475/70	Ipari ingatlan	15135	10270	2005	2006	Hosszú táv
DANA II.	Győr Martín 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, Vasmű u. 39.	139/2/A/9, 139/A/10	Kereskedelmi ingatlan	329	329	1998	1998	Hosszú táv
ELECTROLUX	1140 Budapest, Erzsébet királyné útja 67.	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, Kistalud u. 5.	174/1/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	Irodaingatlan	26301	23321	2007	n.a.	Hosszú táv
MBC	1010 Budapest, Vémező út 4.	13969	Irodaingatlan	5347	4642	2000	2002	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 ÖSTER	8200 Veszprém, Almádi út 21.	4277/1	Vegyés hasznosítású ingatlan	2171	2171	1994	1996	Hosszú táv
RB AJKA	8400 Ajka, Szabadság tér 4/B. Fszl.	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 Mátrikó 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, Koplik 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 fszl.	39031/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	231	231	2006	2006	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykánizsa, 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/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/6, 12583/10/A/3, 12583/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	7377	7377	1997	1998	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 SZOMBATELY	9700 Szombathely, 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
SZINVPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/1/25, 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 Bmb	4153/9/1, 4153/9/8, 4153/9/2, 4153/10/2, 4153/10/3, 4153/10/6, 4153/10/8	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

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2008. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	194 878 080	0	0	194 878 080
Lakóingatlan	106 520 994	0	0	106 520 994
Irodaingatlan	19 468 743 841	0	0	19 468 743 841
Kereskedelmi ingatlan	6 004 363 103	11 153 327 941	0	17 157 691 044
Logisztikai ingatlan	0	1 367 323 920	0	1 367 323 920
Ipari ingatlan	0	5 079 274 740	0	5 079 274 740
Vegyés hasznosítású ingatlan	2 127 507 300	442 712 160	0	2 570 219 460
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	5 329 227 060	0	0	5 329 227 060
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	33 231 240 378	18 042 638 761	0	51 273 879 139

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2009. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	108 958 932	0	0	108 958 932
Irodaingatlan	30 136 095 960	0	0	30 136 095 960
Kereskedelmi ingatlan	5 551 082 472	11 187 046 201	0	16 738 128 673
Logisztikai ingatlan	0	1 383 179 880	0	1 383 179 880
Ipari ingatlan	0	5 124 563 640	0	5 124 563 640
Vegyés hasznosítású ingatlan	1 953 298 080	247 547 760	0	2 200 845 840
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	37 749 435 444	17 942 337 481	0	55 691 772 925

Adatok: 2009. december 31. illetve 2009.

Ingatlan érték (Ft)	Nettó* bérleti díjbevétel, Ft	Nettó* bérleti díjbevétel devizális megoszlása	Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díjbevétel	Fajlagos ingatlan értékek	Piaci érték változása
Telek	-	-	-	-	-	-	0,00%
Lakóingatlan	1 128 420	USD	n.a.	1,04%	n.a.	n.a.	2,03%
Irodaingatlan	2 785 153 085	HUF	97%	9,24%	41 612	419 442	-13,92%
Kereskedelmi ingatlan	1 753 177 005	HUF	99%	10,47%	36 301	346 574	-3,58%
Logisztikai ingatlan	203 636 986	HUF	100%	14,72%	26 415	179 424	0,83%
Ipari ingatlan	595 910 545	EUR	100%	11,63%	17 282	130 240	0,63%
Vegyés hasznosítású ingatlan	349 709 022	HUF, EUR	89%	15,89%	34 218	215 347	-15,38%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	-21,86%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	5 688 715 064						-9,47%

* A törvény előírása alapján számolt piaci érték változás a fejlesztés alatt álló ingatlan év végi – a fejlesztések folyamatos megvalósulása miatt az év során jelentősen emelkedő – értékében bekövetkezett értékcsökkenést a fejlesztés év eleji értékére vetíti, felnagyítva annak hatását.

	2006	2007	2008	2009
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	37,15%	53,49%	108,06%	117,66%
Bérleti szerződések átlagos futamideje		6,93 év	5,69 év	5,69 év
Bérlők, vevők száma		271	263	258
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)		2,76	1,51	1,81
Tőkeáttétel*	7,29%	19,31%	38,61%	37,48%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2007	2008	2009
Ingatlan értékesítések nyeresége	31 742 000	77 152 454	32 500 984
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	765 421 178	736 885 960	-501 064 700
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	32 337 812	4 104 484	13 458 706
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	17 055 294	6 607 211	0
Ingatlan üzemeltetési költségek	122 039 365	53 640 049	420 294 172
Ingatlan közmű költségek	440 713 616	552 652 760	751 501 529
Ingatlan karbantartási költségek	468 419 767	614 368 290	180 655 087
Ingatlan biztosítási költségek	18 505 474	14 493 384	21 225 609
Ingatlanadók	132 486 105	151 088 031	155 735 795
Ingatlan értékbecslési költségek	20 250 000	37 093 370	34 556 270
Ingatlanügynöki jutalékok	77 953 236	49 386 603	8 905 736
Jogi költségek	15 062 989	4 957 956	27 695 263
Bankköltségek	1 579 485	26 407 973	224 786 504
Kamatköltség	41 369 204	0	0

VI. Forgalmazási és pénzügyi adatok

1. Befektetési jegyek forgalma

Befektetési jegyek forgalma (db)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2008.12.31-én	29 349 550 272
2009. évben eladott befektetési jegyek	23 827 831 022
2009. évben visszaváltott befektetési jegyek	23 619 627 259
Forgalmomban lévő befektetési jegyek 2009.12.31-én	29 557 754 035
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2009.12.31-én	47 333 977 637
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2009.12.31-én	1,601406

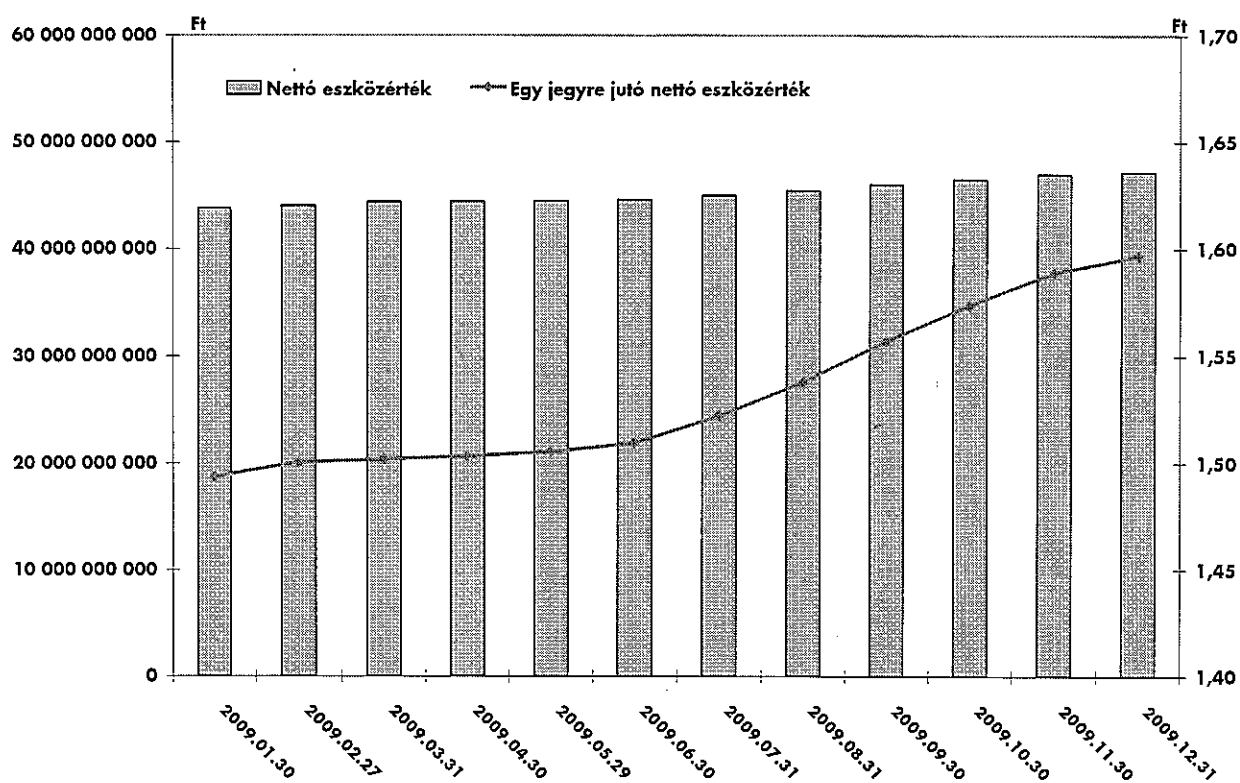
2. Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok

Kötésnap	Lejárat	Típus	Névérték	Deviza
2009.01.07	2009.04.09	határidős eladás	950000	EUR
2009.01.14	2009.04.16	határidős eladás	3108000	EUR
2009.01.14	2009.04.16	határidős eladás	10008000	EUR
2009.03.14	2009.04.16	határidős eladás	12829000	EUR
2009.01.20	2009.04.22	határidős eladás	20294000	EUR
2009.01.29	2009.04.30	határidős eladás	1624000	EUR
2009.02.04	2009.05.06	határidős eladás	1065000	EUR
2009.02.12	2009.05.13	határidős eladás	18721000	EUR
2009.02.19	2009.05.20	határidős eladás	2331000	EUR
2009.02.25	2009.05.27	határidős eladás	456000	EUR
2009.03.03	2009.06.05	határidős eladás	885000	EUR
2009.03.10	2009.06.12	határidős eladás	22784000	EUR
2009.03.17	2009.06.19	határidős eladás	11048000	EUR
2009.03.19	2009.06.23	határidős eladás	10184000	EUR
2009.03.27	2009.06.30	határidős eladás	950000	EUR
2009.04.09	2009.04.09	határidős vétel	928000	EUR
2009.04.09	2009.07.09	határidős eladás	25945000	EUR
2009.04.16	2009.04.16	határidős vétel	13062000	EUR
2009.04.16	2009.05.15	határidős eladás	12973000	EUR
2009.04.16	2009.07.16	határidős eladás	20294000	EUR
2009.04.22	2009.04.22	határidős vétel	19811000	EUR
2009.04.22	2009.07.22	határidős eladás	1624000	EUR
2009.04.30	2009.04.30	határidős vétel	1559000	EUR
2009.04.30	2009.07.30	határidős eladás	1065000	EUR
2009.05.06	2009.05.06	határidős vétel	1041000	EUR
2009.05.06	2009.08.06	határidős eladás	18721000	EUR
2009.05.13	2009.05.13	határidős vétel	18358000	EUR
2009.05.13	2009.08.13	határidős eladás	13062000	EUR
2009.05.15	2009.05.15	határidős vétel	12973000	EUR
2009.05.15	2009.07.16	határidős vétel	29429000	EUR
2009.05.15	2009.08.14	határidős eladás	2331000	EUR
2009.05.20	2009.05.20	határidős vétel	2236000	EUR
2009.05.20	2009.08.19	határidős eladás	456000	EUR
2009.05.27	2009.05.27	határidős vétel	446000	EUR
2009.05.27	2009.08.27	határidős eladás	3195000	EUR

2009.06.03	2009.08.14	határidős eladás	3286000	EUR
2009.06.03	2009.08.14	határidős eladás	885000	EUR
2009.06.05	2009.06.05	határidős vétel	858000	EUR
2009.06.05	2009.09.04	határidős eladás	22784000	EUR
2009.06.12	2009.06.12	határidős vétel	23431000	EUR
2009.06.12	2009.09.11	határidős eladás	11048000	EUR
2009.06.19	2009.06.19	határidős vétel	10860000	EUR
2009.06.19	2009.09.18	határidős eladás	10184000	EUR
2009.06.23	2009.06.23	határidős vétel	9770000	EUR
2009.06.23	2009.09.23	határidős eladás	1104000	EUR
2009.06.30	2009.06.30	határidős vétel	1090000	EUR
2009.06.30	2009.09.30	határidős eladás	1090000	EUR
2009.07.09	2009.07.09	határidős vétel	928000	EUR
2009.07.09	2009.10.09	határidős eladás	195000	EUR
2009.07.22	2009.07.22	határidős vétel	19811000	EUR
2009.07.22	2009.10.22	határidős eladás	20000000	EUR
2009.07.30	2009.07.30	határidős vétel	1559000	EUR
2009.07.30	2009.10.30	határidős eladás	1531000	EUR
2009.08.06	2009.08.06	határidős vétel	1041000	EUR
2009.08.06	2009.11.06	határidős eladás	1033000	EUR
2009.08.13	2009.08.13	határidős vétel	18358000	EUR
2009.08.13	2009.11.13	határidős eladás	18196000	EUR
2009.08.14	2009.11.13	határidős eladás	35423000	EUR
2009.08.14	2009.08.14	határidős vétel	35910000	EUR
2009.08.19	2009.08.19	határidős vétel	2236000	EUR
2009.08.19	2009.11.19	határidős eladás	2246000	EUR
2009.08.27	2009.08.27	határidős vétel	446000	EUR
2009.08.27	2009.11.27	határidős eladás	443000	EUR
2009.09.04	2009.09.04	határidős vétel	858000	EUR
2009.09.04	2009.12.04	határidős eladás	844000	EUR
2009.09.11	2009.09.11	határidős vétel	23431000	EUR
2009.09.11	2009.12.11	határidős eladás	23281000	EUR
2009.09.18	2009.09.18	határidős vétel	10860000	EUR
2009.09.18	2009.12.18	határidős eladás	10826000	EUR
2009.09.23	2009.09.23	határidős vétel	9770000	EUR
2009.09.23	2009.12.23	határidős eladás	9874000	EUR
2009.09.30	2009.09.30	határidős vétel	1090000	EUR
2009.09.30	2009.12.30	határidős eladás	1049000	EUR
2009.10.09	2009.10.09	határidős vétel	195000	EUR
2009.10.09	2010.01.08	határidős eladás	194000	EUR
2009.10.22	2009.10.22	határidős vétel	20000000	EUR
2009.10.22	2010.01.22	határidős eladás	19924000	EUR
2009.10.30	2009.10.30	határidős vétel	1531000	EUR
2009.10.30	2010.01.29	határidős eladás	1457000	EUR
2009.11.06	2009.11.06	határidős vétel	1033000	EUR
2009.11.06	2010.02.05	határidős eladás	1005000	EUR
2009.11.13	2009.11.13	határidős vétel	53619000	EUR
2009.11.13	2010.02.12	határidős eladás	49867000	EUR
2009.11.13	2010.02.12	határidős eladás	3191000	EUR
2009.11.19	2009.11.19	határidős vétel	2246000	EUR
2009.11.19	2010.02.19	határidős eladás	2199000	EUR
2009.11.27	2009.11.27	határidős vétel	443000	EUR
2009.11.27	2010.02.26	határidős eladás	432000	EUR

2009.12.04	2009.12.04	határidős vétel	844000	EUR
2009.12.04	2010.03.04	határidős eladás	815000	EUR
2009.12.11	2009.12.11	határidős vétel	23281000	EUR
2009.12.11	2010.03.11	határidős eladás	22727000	EUR
2009.12.18	2009.12.18	határidős vétel	10826000	EUR
2009.12.18	2010.03.18	határidős eladás	10570000	EUR
2009.12.23	2009.12.23	határidős vétel	9874000	EUR
2009.12.23	2010.03.23	határidős eladás	9622000	EUR
2009.12.30	2009.12.30	határidős vétel	1049000	EUR
2009.12.30	2010.03.30	határidős eladás	1009000	EUR

3. Az Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó nettó eszközértékének változása



Forrás: RIF Statisztika

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

Budapest, 2010. április 29.

Balogh András
az Alap képviselőjében