

**Független Könyvvizsgálói Jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2010. 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

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2010. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 70.104.719 E HUF, a tárgyévi eredmény 1.566.144 E HUF nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

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

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

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

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során a Raiffeisen Ingatlan Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói 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 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.



Az üzleti jelentésről készült jelentés

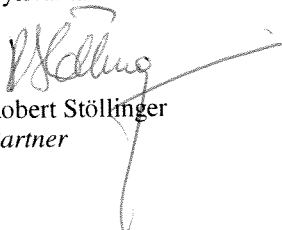
Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap mellékelt 2010. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelőségünk ezen üzleti jelentés és a 2010. évi éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

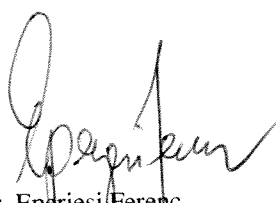
Véleményünk szerint a Raiffeisen Ingatlan Alap 2010. évi üzleti jelentése a Raiffeisen Ingatlan Alap 2010. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2011. április 29.

KPMG Hungária Kft.
Nyilvántartási szám: 000202



Robert Stöllinger
Partner




Dr. Eperjesi Ferenc
Kamarai tag, könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 003161

Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban 2009.12.31	eFt-ban 2010.12.31
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	55 711 973	56 692 969
I. Tárgyi eszközök	55 711 973	56 692 969
1 Ingatlanok	48 758 698	46 296 009
2 Ingatlanok értékkülönbözete	6 933 075	10 326 792
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékkülönbözete	0	0
5 Beruházások	0	50 168
6 Beruházásra adott előlegek	20 200	20 000
II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B / Forgóeszközök	9 596 733	13 471 377
I. Készletek	0	0
1 Ingatlankészletek	0	0
2 Ingatlankészletek értékkülönbözete	0	0
II. Követelések	379 152	179 145
a követelések	516 964	416 468
b követelések értékvesztése	-137 812	-237 323
c külföldi pénzügyi eszközökre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
d forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	1 390	1 390
1 Értékpapírok	1 324	1 324
2 Értékpapírok értékkülönbözete	66	66
a kamatokból, osztalékból	0	0
b egyéb	66	66
IV. Pénzeszközök	9 216 191	13 290 842
1 Pénzeszközök	9 216 191	13 290 842
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C / Aktív időbeli elhatárolások	240 576	281 219
a aktív időbeli elhatárolások	240 576	281 219
b aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származtatott ügyletek értékelési különbözete	162 990	-340 846
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	65 712 272	70 104 719
E / Saját tőke	47 236 228	51 692 252
I. Induló tőke	29 557 754	29 557 754
1 Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	138 339 203	138 339 203
2 Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-108 781 449	-108 781 449
II. Tőkenövekmény	17 678 474	22 134 498
1 Tőkevált. befektetési jegy forgalmazásból	-7 311 259	-7 311 259
2 Értékelési különbözet tartaléka	7 096 131	9 986 012
3 Előző évek eredménye	17 978 229	17 893 601
4 Üzleti év eredménye	-84 627	1 566 144
F / Céltartalékok	0	0
G / Kötelezettségek	18 070 210	18 064 808
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	17 055 496	1 064 444
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 014 714	17 000 364
III. Külföldi pénzügyi eszközökre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H / Passzív időbeli elhatárolások	405 834	347 659
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	65 712 272	70 104 719


Budapest, 2011. április 29.


Balogh András
Az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFt-ban 2009.	eFt-ban 2010.
I Értékesítés nettó árbevétele	7 574 031	7 330 292
II Egyéb bevételek	355 639	74 688
III Elábé	1 432 907	1 387 490
IV Működési költségek	4 122 704	4 108 718
V Egyéb ráfordítások	509 723	318 885
VI Pénzügyi műveletek bev.	5 420 689	2 791 496
VII Pénzügyi műveletek ráf.	7 369 230	2 797 967
VIII Rendkívüli bevételek	0	2 179
IX Rendkívüli ráfordítások	422	19 451
X Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
XI Tárgyévi eredmény	-84 627	1 566 144

Budapest, 2011. április 29.



Balogh András
Az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Kiegészítő melléklet

a 2010. december 31-ével végződő évrre

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 határozatban engedélyezte az Alap zárt végű ingatlanalappá történő átalakulását, a futamidő megváltoztatását, a kapcsolódó tájékoztatót és kezelési szabályzat módosítását. Ez alapján az Alap futamideje 2013.04.02-ig tart.

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.
Letételező:	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:		
	Halásziné Heidrich Ágnes Magyar Könyvvizsgálói Kamarai regisztrációs száma:	1141 Budapest Szilágyosmyó 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. Láttra szóló, illetve lekötött forint ill. deviza banbetét.
3. Ingatlanok

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

Adásvétel különös nemei közül:

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

Adásvétellel vegyes szerződés:

- lízing
- bérlet
- vállalkozási szerződés

4. Határidős ügylet

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

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a főrvények 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 Tájékoztatóról 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 kimutattal és az üzleti jelentés.

Az Alap az ellenőrzés és önellenőrzés során megállapított, az előző év éves beszámolójában elkövetett jelentősebb összegű hibának tekintik 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 tízedesjegy pontosságig, hogy az Alap T napi nettó eszközértékét elosztja a T-1 napon forgalomban lévő Befektetési jegyek számával.

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

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

3.2. Az éves beszámoló pénzneme

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

A mérlegkészítés dátuma: 2011.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2011.03.31.

3.3. Az értékelési eljárások ismertetése

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

Az ingatlanok értékelésére vonatkozóan több általánosan elfogadott és alkalmazott módszer áll rendelkezésre. Az alkalmazott értékelési módszer ingatlanonként eltérő lehet. Az, hogy az alábbi módszerek közül melyik alkalmazására kerül sor, azt elsősorban az adott ingatlan sajátosságai, másodsorban pedig a rendelkezésre álló egyéb információk mérlegelése alapján lehet eldönteni. Mindig a feltételezett vásárló tényleges motivációit, mérlegelési lehetőségeit, döntési tényezőit, az adott ingatlan megvásárlásának reális alternatíváit figyelembe véve kell kiválasztani az értékelési eljárást, törekedve arra, hogy az érték meghatározásában a konkrét piaci adatok minél nagyobb teret kapjanak.

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

1. Az ingatlan hozamtermelő képességére alapozott módszer – Azon ingatlanok esetében alkalmazandó, amelyek hasznosítása bérbeadás útján történik, illetve az ingatlan hasznosítása egyéb bevételt eredményez. Akkor is ez a legfontosabb módszer, ha az adott ingatlan éppen üresen áll, vagyis nem termel bevételt, de a típusából adódóan reális hasznosítási mód a bérbeadás. Az értékelés során az ingatlan által termelt nettó bevételek jelenértékének meghatározására kerül sor.
2. A piaci 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 áprakról). 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 újraelőállítási költség meghatározására alapozott módszer – Ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető, vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adásvételi vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építőipari költségeket, különös tekintettel az építőanyag-árakra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjét. Eredménye csak igen áttételesen köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivitelezhetlensége 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 számítható 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 kamattartozás óta a T napig felhalmozott kamat összegét, úgy az adott értékpapír piaci értékének meghatározásakor az utolsó kamattartozástól 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 referenciáhozama alapján kell kiszámítani az adott diszkont kincstárjegy T napra vonatkozó árfolyamát.

Amennyiben a tőzsdei árfolyam az utolsó kamattartozás óta felhalmozott kamatokot 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 árfolyamot 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 információk szabályzatok szerinti, illetve a közzétételi helyeken megjelentetett árfolyamközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam, illetve amennyiben az nem hozzáférhető a beszerzési nettó árfolyam alapján kell elvégezni.

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

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

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

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

Az Alap a valuta-, devizaközleteket 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 poltikában 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 NEE-el egyezően történik.

4. A mérleghez kapcsolódó megjegyzések

Információk az Alap portfóliójáról

A/ Ingatlanok

	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Ártértékelési különbözet
BAT Pécs	1 223 274 788	1 403 227 500	179 952 712
BCW Irodaház	2 012 717 842	2 362 127 500	349 409 658
Dana I.	1 980 641 851	2 358 782 500	378 140 649
Dana II.	903 241 424	974 788 750	71 547 326
Dévai Center	2 409 841 459	3 220 120 000	810 278 541
Electrolux	390 564 368	643 355 000	252 790 632
HONDA HUNGARY	225 244 411	286 555 000	61 310 589
Jost	1 367 487 880	1 926 720 000	559 232 120
Könyves krt.	14 570 953 778	13 381 951 252	-1 189 002 526
MBC Irodaház	1 845 862 793	2 029 578 750	183 715 957
Nissan	773 069 196	934 370 000	161 300 804
OBI Szolnok	995 737 731	1 589 432 500	593 694 769
Opel Oster	366 012 013	254 777 500	-111 234 513
RBCelldőmők	71 681 214	57 701 250	-13 979 964
RBH Ajkai fiók	84 870 958	97 841 250	12 970 292
RBH Andrásy úti fiók	101 073 381	307 461 250	206 387 869
RBH Balassagyarmati fiók	31 937 755	92 266 250	60 328 495
RBH Bp. Kőbányai fiók	70 847 484	116 796 250	45 948 766
RBH Debreceni fiók	287 211 601	346 207 500	58 995 899
RBH Dombóvár	79 115 637	98 398 750	19 283 113
RBH Dunajvárosi fiók I.	39 916 784	52 110 361	12 193 577
RBH Dunajvárosi fiók II.	37 677 365	67 194 639	29 517 274
RBH Erdi fiók	94 666 585	107 318 750	12 652 165
RBH Gyöngyösi fiók	44 879 063	100 350 000	55 470 937
RBH Kecskeméti fiók	255 974 685	391 086 250	135 111 565
RBH Késmárk utca	4 133 610 027	6 124 137 501	1 990 527 474
RBH Komáromi fiók	35 851 184	61 603 750	25 752 566
RBH Nagykanizsai fiók	76 085 458	134 078 750	57 993 292
RBH Szentesi fiók	125 592 759	171 710 000	46 117 241
RBH Üllői úti fiók	96 775 044	91 151 250	-5 623 794
RBH Várpalotai fiók	39 130 189	61 603 750	22 473 561
Rózsakert	3 163 221 000	5 164 707 875	2 001 486 875
SPAR Baja	147 165 744	324 186 250	177 020 506
SPAR Miskolc	183 416 532	254 777 500	71 360 968
SPAR Szerencs	175 491 667	237 773 750	62 282 083
SPAR Szolnok	167 794 815	314 151 250	146 356 435
SPAR Szombathely	197 130 728	350 946 250	153 815 522
Színvapork	3 086 713 335	6 445 257 500	3 358 544 165
Terrapark	3 243 808 767	2 150 277 499	-1 093 531 268
Westpoint	1 209 887 652	1 586 087 500	376 199 848
Bérbeadott ingatlanok összesen:	46 346 176 947	56 672 969 127	10 326 792 180

Az ingatlanok mérleg szerinti értékét bekerülési értékéből értékcsökkenéssel számított nettó értéküknek és az ingatlan-értékbecslő által megadott piaci értékük összevetésével, piaci értékre történő értékelésükkel határozta meg az Alap.
Az ingatlanok mérleg szerinti értéke magában foglalja a beruházások értékét (tetelesen a megfelelő ingatlanhoz besorolva).

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Telkek				
bruttó érték	4 915 737	0	0	4 915 737
értécsökkenés	0			0
nettó érték	4 915 737	0	0	4 915 737
Bérbeadott ingatlanok				
bruttó érték	53 288 019	239 260	33 829	53 493 450
értécsökkenés	9 447 634	2 667 168	264	12 114 538
nettó érték	43 840 385	-2 427 908	34 093	41 378 912
Ingatlanok összesen	48 756 122	-2 427 908	34 093	46 294 649
Bérbeadott gépek, berendezések				
bruttó érték	4 690	0	0	4 690
értécsökkenés	2 114	1 216	0	3 330
nettó érték	2 576	-1 216	0	1 360
Egyéb eszközök összesen	2 576	-1 216	0	1 360
Beruházások				
bruttó érték	0	289 428	239 260	50 168
értécsökkenés	0			0
nettó érték	0	289 428	239 260	50 168
Beruházások összesen	0	289 428	239 260	50 168
Beruházásokra adott előlegek				
bruttó érték	20 200	0	200	20 000
értécsökkenés	0	0	0	0
nettó érték	20 200	0	200	20 000
Beruházásra adott előlegek összesen	20 200	0	200	20 000
Tárgyi eszközök összesen	48 778 898	-2 139 696	273 553	46 366 177
Befektett eszközök összesen				
bruttó érték	58 228 646	528 688	273 289	58 484 045
értécsökkenés	9 449 748	2 668 384	264	12 117 868
nettó érték	48 778 898	-2 139 696	273 553	46 366 177

C/ Értékpapírok/ Diszkont kincstárjegyek

Értékpapír	Beszerzési 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 versenyképes teljesítményében érdekeltek, az Alapkezelő a devizához kötött bérleti díjak árfolyamkockázatának kezelésére a Tőkepiaci törvény 280§ (1) bekezdése által nyújtott lehetőséggel élve fedezeti stratégiát dolgozott ki.

Az Alapkezelő a devizában rögzített bérleti díjak devizaárfolyam-kockázatát a Raiffeisen Bankkal kötött, jellemzően 3 hónapos futamidejű, az ingatlanok átértékelési periódusához igazodó EUR/HUF forward ügyletekkel fedezi. Az ügyletek jellegéből fakadóan a futamidő alatt az ügyletek napi nyereség/veszteség pozícióját a felek nem számolják el egymás felé. A Raiffeisen Bank az ügyleteket a Raiffeisen Ingatlan Alap általános limitje terhére tartja nyilván, az Alap a fedezeti ügyletekhez kapcsolódóan 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 pozícióját nettó módon számolják el.

2010. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett:

Nyitott ügyletek 2010.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg EUR-ban	2010.12.31-re diszkontált cash flow Ft-ban	2011.01.03-re diszkontált cash flow Ft-ban
EUR110107FWD	172 000	982 982	-985 171
EUR110121FWD	18 126 000	20 391 851	-21 186 399
EUR110128FWD	1 431 000	3 676 850	-3 741 641
EUR110204FWD	1 290 000	6 794 566	-6 851 020
EUR110211FWD	49 526 000	207 566 020	-210 206 489
EUR110218FWD	1 957 000	2 034 426	-2 163 270
EUR110225FWD	341 000	1 035 999	-1 060 455
EUR110303FWD	742 000	-915 016	852 832
EUR110310FWD	23 899 000	30 460 441	-31 106 503
EUR110317FWD	9 541 000	31 509 294	-31 783 538
EUR110323FWD	9 523 000	31 921 241	-32 231 476
EUR110330FWD	821 000	345 788	-383 060
EUR forward eladások összesen:	117 369 000	335 804 443	-340 846 190
Származtatott ügyletek értékkülönbözete összesen		-340 846 190	

Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Követelések részletezése

	2009.12.31	2010.12.31
Értékpapír elszámolás	0	0
Vevő követelés	231 200	46 142
Egyéb követelés	39 096	33 817
Fordult szállító	81	180
Áfa követelés	28 354	23 984
Üzemeltetői követelés	218 233	312 345
Összesen	516 964	416 468

	2009.12.31	2010.12.31
Követelések értékvesztése:	137 812	237 323
Összesen	137 812	237 323

Aktív időbeli elhatárolások részletezése:

	2009.12.31	2010.12.31
Bevételek aktív időbeli elhat.	239 036	219 673
Kamatbevételek	1 540	61 546
Ktgek, ráfordítások aktív időbeli elhat.	0	0
Összesen	240 576	281 219

Az aktív időbeli elhatárolások között a 2011-ben kiszámlázott, de még 2010-t érintő bevételek, kamatbevételek vannak kimutatva.

Passzív időbeli elhatárolások részletezése:

	2009.12.31	2010.12.31
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	18 224	9 414
Költségek passzív időbeli elhatárolása	231 120	177 963
Kamatelhatárolás	156 490	160 282
Összesen	405 834	347 659

A passzív időbeli elhatárolások között a hitelkamat, könyvizsgálat 2010-t érintő arányos része, PSZÁF díj és létesítmény elszámolásokhoz kapcsolódó tételek vannak kimutatva.

Kötelezettségek részletezése:

	2009.12.31	2010.12.31
Hitelkötelezettségek	17 574 231	17 554 214
Szállítói kötelezettségek	240 758	122 920
Vevőtől kapott előleg	0	0
Depozitok	249 911	310 074
Egyéb kötelezettség	5 310	77 600
Összesen	18 070 210	18 064 808

2011. évi törlesztőrészletek bemutatása

Ügylet	törlesztőrészlet (EUR)	törlesztőrészlet (eFt)
LRA-LON12012	351 714	98 040
LRA-LON12712	94 837	26 436
LRA-LON13587	271 035	75 551
LRA-LON13905	513 456	143 126
LRA-LON14043	38 980	10 866
LRA-LON14044	40 471	11 281
MTF-LON00370VEB	2 504 472	698 122
MTF-LON01018	7 100 000	1 979 125
MTF-LON01479GYD	1 680 000	468 300
MTF-LON12617	4 759 576	1 326 732
MTF-LON12938	1 684 188	469 468
MTF-LON14042	2 134 816	595 080
MTF-LON14251	3 082 581	859 269
MTF-LON15426D	5 700 000	1 588 875
MTF-LON15427D	3 600 000	1 003 500
MTF-LON15558	10 000 000	2 787 500
MTF-LON15870	10 000 000	2 787 500
MTF-LON15871	5 600 000	1 561 000
Összesen	59 156 127	16 489 770

5 éven túli bankhitelek bemutatása

Az Alapnak 2010.12.31-én nincs 5 éven túli lejáratú bankhitele.

5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Árbevétel részletezése ezer forintban

	2009.	2010.
Közvetített szolgáltatások értéke	1 442 177	1 461 878
Egyéb értékesítés bevétele	300	3 179
Parkolási díjbevétele	134 007	143 137
Kapott bérleti díj	5 942 178	5 667 324
Marketing díjbevétele	55 369	54 774
Összesen	7 574 031	7 330 292

Egyéb bevételek részletezése ezer forintban

	2009.	2010.
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	205 504	0
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	841	2 833
Követelések értékvesztésének visszairása	40 500	6 346
Egyéb bevételek	108 693	65 509
Kapott visszaváltási büntető jutalék	0	0
Kis értékű differenciák	101	0
Összesen	355 639	74 688

Eladott áruk beszerzési értékének részletezése ezer forintban

	2009.	2010.
Eladott áruk beszerzési értéke	693	2 179
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	114 271	83 472
Eladott (közv.) szolg. értéke Szinvapark	421 766	344 609
Eladott (közv.) szolg. értéke Rózsakert	290 733	218 114
Eladott (közv.) szolg. értéke DC	116 340	93 498
Eladott (közv.) szolg. értéke MBC	48 749	51 970
Eladott (közv.) szolg. értéke WP	43 038	36 172
Eladott (közv.) szolg. értéke Terrapark	83 704	51 896
Eladott (közv.) szolg. értéke Parkway	242 943	398 913
Eladott (közv.) szolg. értéke Máriássy	12 656	53 441
Eladott (közv.) szolg. értéke BCW	58 014	53 226
Összesen	1 432 907	1 387 490

A működési költségek részletezése ezer forintban

	2009.	2010.
Egyéb dologi költség	578	25
Közüzemi díjak	447	503
Fuvar költség	150	0
Bankforgalmi jutalék	224 787	1 425
Alapkezelő költsége	725 037	792 384
Letétkelző költsége	69 920	69 334
Biztosítás	6 651	0
Kéler díj	987	189
Mérlegvizsgálat	5 502	5 768
Jogi díjak	13 439	5 400
Szakértői díjak	7 912	8 438
Egyéb illetékdíjak	203	220
Könyvvizetés	7 200	7 200
Épület egyéb szolgáltatás	123 791	137 231
Üzemeltetési díj	312 130	290 206
Ingtalan közvetítés	492	0
Bérlő közvetítés	7 133	3 699
PSZAF	8 352	12 113
Tőzsde	5 290	2 373
Adótanácsadás	162	0
Reklám, hirdetés	57 019	61 618
Idegen szolgáltatás	32 543	6 326
Elektromos energia	0	1 480
Hírlap előfiz. díjak	0	46
Ingtalan értékbecslési díj	35 838	34 356
Értékpapír tranzakciós díj	0	0
Ingtalan écs	2 476 126	2 667 168
Egyéb eszközök écs	1 015	1 216
Szellemi termékek écs	0	0
Összesen	4 122 704	4 108 718

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

Az értékcsökkenés a 2010. év során megvalósított beruházásoknak köszönhetően növekedett.
Az egyéb eszközök a Szinvapark bevásárlóközponthoz kapcsolódnak.

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

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése ezer forintban

	2009.	2010.
Kapott kamat ép.	65 988	0
Folyószámla kamat	430 055	530 370
Lekötött betét kamata	-60 405	59 906
Egyéb kapott kamat	404	188
Kerekítési differencia	0	264
Árfolyamnyereség	103 190	5 528
Értékpapír értékesítésből árfolyamnyereség	16 654	0
Forward ügyletek árfolyamnyeresége	4 864 803	2 195 240
Összesen	5 420 689	2 791 496

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése ezer forintban

	2009.	2010.
Folyószámla kamat	1	0
Fizetett hitelkamat	1 031 750	969 360
Árfolyamvesztés	578 293	520 229
Ép. Értékesítésből differencia	151	0
Forward ügyletek vesztesége	5 759 035	1 308 378
Összesen	7 369 230	2 797 967

Egyéb ráfordítások részletezése ezer forintban

	2009.	2010.
Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	177 155	0
Káresemánnyel kapcsolatos ráfordítások	0	218
Adóbírságok, kés. pótlék, mulaszt. bírs.	6 251	150
Követelések elszámolt értékvesztése	82 006	105 857
Behajthatatlan követelés	40 500	0
Építményadó	153 965	212 140
Önellenőrzési pótlék	7 607	158
Egyéb ráfordítások	42 239	362
Összesen	509 723	318 885

Rendkívüli bevételek részletezése ezer forintban

	2009.	2010.
Scarpa Italia Kft - készletre vétel	0	2 179
Összesen	0	2 179

Rendkívüli ráfordítások részletezése ezer forintban

	2009.	2010.
Opel Oster helyett fizetett vízdíj	123	0
Elegendett követelések	299	17 802
RIÜ - Scarpa Italia kintlévőség	0	1 649
Összesen	422	19 451

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

		(eFt-ban)	2009.12.31	2010.12.31
A saját tőke részletezése				
I. Induló tőke			29 557 754	29 557 754
1	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke		138 339 203	138 339 203
2	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-108 781 449	-108 781 449
			17 678 474	22 134 498
II. Tőkenövekmény				
1	Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete		-7 311 259	-7 311 259
2	Értékelési különbözet tartaléka		7 096 131	9 986 012
3	Előző évek eredménye		17 978 229	17 893 601
4	Üzleti év eredménye		-84 627	1 566 144
			47 236 228	51 692 252
Saját tőke				

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

(eFt-ban)	Beszámoló 2010.12.31	Portfólió jelentés/ NEE 2011.01.03	Differencia
1. Tárgyi eszközök	56 692 969	56 672 969	20 000
2. Lekötött betétek	2 500 000	2 500 000	0
3. Ingatlankészletek	0	0	0
4. Értékpapírok	1 390	1 390	0
5. Pénzeszközök	10 852 388	10 856 105	-3 717
6. Származtatott ügyletek	-340 846	-340 846	0
7. Követelések/Kötelezettségek	-18 013 649	-18 060 185	46 536
Nettó eszközérték	51 692 252	51 629 433	62 819

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 2011. január 3-ig kalkuláltan kerültek kimutatásra, az Alap beszámolójában 2010.12.31-ére került kimutatásra. Ez a számviteli/nettó eszközérték különbözetéből -4.056 eFt-ot tesz ki.

A több bérlets ingatlanokhoz kapcsolódó depozit kötelezettségeket külön folyószámlán tartja nyilván az Alap, ezért azok egyrészt a bankbetétek, másrészt a kötelezettségek soron szerepelnek. A NEE kimutatásban a 2010.12.31-i kamata ezen tételeknek nem szerepel, a beszámolóban viszont a tárgyév részét képezi.

Ezen kamatok a számviteli/nettó eszközértékbeli különbözetből 341 eFt-ot tesznek ki a pénzeszközök között.

	Beszámoló	Portfólió jelentés/ NEE	Differencia
384100 (001-es)	10 174 444	10 174 443	1
384190 (005-ös)	43 249	43 249	0
384191 (004-es)	28 918	28 918	0
384194 (008-as)	31 583	31 435	148
384197 (006-os)	25 309	25 190	119
384198 (007-es)	42 404	42 404	0
384199 (009-es)	13 667	13 667	0
384409 (014-es)	15 713	15 639	74
384410 (016-os)	11 834	11 834	0
384427 (019-es)	1 281	1 275	6
385100 Lekötött betét	2 500 000	2 500 000	0
386101 EUR szla (003-as)	312 021	312 021	0
386124 (011-es)	86 908	86 908	0
386136 (030-as)	3 511	3 511	0
Kamatelhatárolások	61 546	65 602	-4 056
Összesen diff. pénzeszközöknél	13 352 388	13 356 098	-3 710

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

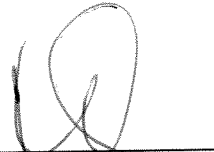
2009. február 26-án a PSZÁF E-III/120.012-15/2009 számú határozatával jóváhagyta az Alap Átalakulási Tájékoztatóját és engedélyezte a befektetési jegyek átalakulást követő folyamatos forgalmazása megszüntetésének és szabályozott piacra történő bevezetésének alapját képező átalakulási tájékoztató és átalakulási 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!)	2009.12.31	2010.12.31
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	84,78%	80,87%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	14,60%	19,22%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + törzstőkéhez	71,88%	73,74%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a HLK + saját tőkéhez	26,53%	2,02%
b/ a saját tőkéhez	36,11%	2,06%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	13,43%	-4,63%
6. Működő tőke (eFt)	8 822 595	-3 247 768

Budapest, 2011. április 29.


Balogh András
Az Alap képviselőjében

1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2010.12.31

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

80,87%	Befektetett eszköz	-	56 692 969
	Összes eszköz	-	<u>70 104 719</u>

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

19,22%	Forgóeszköz	-	13 471 377
	Összes eszköz	-	<u>70 104 719</u>

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + tőrstőkéhez

73,74%	Saját tőke	-	51 692 252
	Források összesen	-	<u>70 104 719</u>

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HLK + tőrstőkéhez
b/ a tőrstőkéhez

a/	2,02%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	1 064 444
		Hosszú lej. köt. + Saját tőke	-	<u>52 756 696</u>

b/	2,06%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	1 064 444
		Saját tőke	-	<u>51 692 252</u>


5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

-4,63%	Működő tőke	-	-3 247 768
	Források összesen	-	<u>70 104 719</u>

6. Működő tőke

Forgóeszközök	+	13 471 377
Aktív időbeli elhatárolások	+	281 219
Rövid lejáratú kötelezettségek	-	17 000 364
		<u>-3 247 768</u>

Budapest, 2011. április 29.



Balogh András
Az Alap képviselőjében

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

I. Hitelállomány összetétele

Hosszú lejáratú hitelek
Rövid lejáratú hitelek

2009.12.31

17 055 496
518 735

2010.12.31

1 064 444
16 489 770

17 574 231

17 554 214

Hitelek összesen:

Pénzügyileg realizált

3 974 754

II. Költségek összetétele

	Elszámolt	Elhatárolt/szállítók	Pénzügyileg realizált
Egyéb dologi költség	25		25
Közüzemi díjak	503	80	423
Fuvar költség	0		0
Fuvar költség	1 425		1 425
Bankforgalmi jutalék	792 384	69 873	722 511
Alapkezelő költsége	69 334	6 114	63 220
Letétkezelő költsége	0		0
Biztosítás	189	1	188
Kéler díj	5 768	1 219	4 549
Mérlegvizsgálat	5 400	1 280	4 120
Jogi díjak	8 438		8 438
Szakértői díjak	220	44	176
Egyéb illetékdíjak	7 200	600	6 600
Könyvvezetés	137 231	51 287	85 944
Épület egyéb szolgáltatás	290 206		290 206
Üzemeltetési díj	0		0
Ingatlan közvetítés	3 699		3 699
Bérlő közvetítés	12 113		12 113
PSZAF	2 373		2 373
Tőzsde	0		0
Adótanácsadás	61 618		61 618
Reklám, hirdetés	6 326	992	5 335
Idegen szolgáltatás	1 480		1 480
Elektromos energia	46		46
Hírlap előfiz. díjak	34 356	2 475	31 881
Ingatlan értékelési díj	0		0
Értékpapír tranzakciós díj	2 667 168		2 667 168
Ingatlan écs	1 216		1 216
Egyéb eszközök écs	0		0
Szellemi termékek écs	0		0
Össz:	4 108 718	133 964	3 974 754

III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

Saját tőke 51 692 252

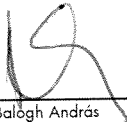
eFt-ban
ill. %-ban

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	9 216 191	13 290 842	25,71%
lekötött ~	0	0	0,00%
Ingatlanok	55 711 973	56 692 969	109,67%
Máriássy u.	1 035 963	934 370	1,81%
Iveco Ipari park utca 2	0	0	0,00%
Baja Spar (Móra F. utca)	326 362	324 186	0,63%
Szolnok, Fogoly u.	319 320	314 151	0,61%
Sz hely Hefele M. u.	354 259	350 946	0,68%
Budaörs (Honda)	293 049	286 555	0,55%
NAN Irodaház	0	0	0,00%
HQ3-4	5 909 729	6 124 138	11,85%
HQ6	0	0	0,00%
Debreceni fiók	341 529	346 208	0,67%
Könyves Kálmán Krt.	13 020 904	13 381 951	25,89%
Dombóvári fiók	92 086	98 399	0,19%
Komáromi fiók	43 605	61 604	0,12%
Balassagyarmat	65 002	92 266	0,18%
Gyöngyös RBH	93 981	100 350	0,19%
Electrolux (Erzséber kirné útja)	624 286	643 355	1,24%
Kecskemét (RBH)	437 677	391 086	0,76%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 547 038	1 589 433	3,07%
Dűjvárosi fiók I.	51 933	52 110	0,10%
Dűjvárosi fiók II.	66 966	67 195	0,13%

Andrássy úti fiók	296 028	307 461	0,59%
Cellőmölki fiók	80 710	57 701	0,11%
Szentos	174 150	171 710	0,33%
Várpalota	73 939	61 604	0,12%
WV	1 543 788	1 586 088	3,07%
Jost	1 863 650	1 926 720	3,73%
Dévai Center	3 058 596	3 220 120	6,23%
BAT Log. Raktárk.	1 383 180	1 403 228	2,71%
Miskolc II. kerület	250 527	254 778	0,49%
Szerencs	235 360	237 774	0,46%
MBC	2 086 281	2 029 579	3,93%
Nagykanizsa	130 274	134 079	0,26%
Dana Csarnok	2 308 640	2 358 783	4,56%
Kőrösi Cs. Út	89 648	116 796	0,23%
Ajka	114 024	97 841	0,19%
Opel Oster	247 548	254 778	0,49%
Érd	100 211	107 319	0,21%
Üllői út	100 211	91 151	0,18%
BCW	2 313 515	2 362 128	4,57%
Dana II.	952 273	974 789	1,89%
Terrapark	2 203 283	2 150 277	4,16%
Szinvapark	6 288 092	6 445 258	12,47%
Rózsakert	5 174 154	5 164 708	9,99%
Adott előleg	20 200	20 000	0,04%
	Időszaki záróállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Vagyonelem			
Értékpapírok	1 390	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	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%
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%
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	0	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%
Ingatlaneszközök	0	0	0,00%
NAN Irodaház	0	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	0	0	0,00%
Hitelek	-17 574 234	-17 554 214	-33,96%
LRALON12012	-336 208	-249 995	-0,48%
LRALON12712	-104 423	-81 635	-0,16%
LRALON13587	-378 519	-315 635	-0,61%
LRALON13905	-794 591	-677 624	-1,31%
LRALON14043	-60 323	-51 443	-0,10%
LRALON14044	-62 631	-53 411	-0,10%
MTFLON00370VEB	-678 311	-698 122	-1,35%
MTFLON00720GY	0	0	0,00%
MTFLON01018	-1 922 964	-1 979 125	-3,83%
MTFLON01479GYD	-455 011	-468 300	-0,91%
MTFLON12617	-1 289 084	-1 326 732	-2,57%
MTFLON12938	-456 146	-469 468	-0,91%
MTFLON14042	-578 194	-595 080	-1,15%
MTFLON14251	-834 886	-859 269	-1,66%
MTFLON14770VE	-170 629	0	0,00%
MTFLON15426D	-1 543 788	-1 588 875	-3,07%
MTFLON15427D	-975 024	-1 003 500	-1,94%
MTFLON15558	-2 708 400	-2 787 500	-5,39%
MTFLON15870	-2 708 400	-2 787 500	-5,39%
MTFLON15871	-1 516 704	-1 561 000	-3,02%

Követelések	379 152	179 145	0,35%
Egyéb kötelezettségek	-495 976	-510 594	-0,99%
Aktív időbeli elhatárolás	240 576	281 219	0,54%
Passzív időbeli elhatárolás	-405 834	-347 659	-0,67%
Származtatott ügyletek ért. kül.	162 990	-340 846	-0,66%
Összesen	47 236 228	51 692 252	100,00%

Budapest, 2011. április 29.


 Balogh András
 Az Alap képviselőjében

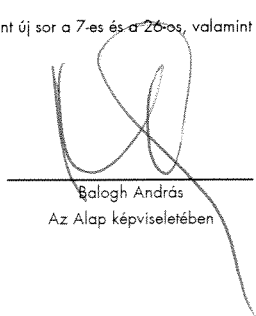
3. sz. melléklet

Cash-flow	2009. e Ft-ban	2010. e Ft-ban
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-11 046 178	157 402
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-4 995 055	-3 131 821
2. Elszámolt amortizáció +	2 477 141	2 668 384
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	82 006	105 857
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-7 096 131	-9 986 012
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	7 096 131	9 986 012
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	28 348	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-2 215 120	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	-9 346 789	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	63 953	94 150
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	2 134 069	0
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	282 303	16 510 702
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	-15 991 052
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	203 190	-40 643
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	239 776	-58 175
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)	8 157 298	5 411 661
14. Ingatlanok beszerzése -	0	-289 428
15. Ingatlanok eladása +	0	33 765
16. Befolyt bérleti díjak +	5 942 178	5 667 324
17. Értékpapírok beszerzése -	-3 463 414	-295 163
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	5 529 007	290 724
19. Kapott hozamok +	149 527	4 438
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)	-1 906 127	-1 494 412
20. Befektetési jegy kibocsátás +	23 827 832	0
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	-23 515 242	0
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	411 639	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-1 598 606	-525 052
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-1 031 750	-969 360
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-4 795 007	4 074 651

2010. január 1-től változott a cash flow sémája a 215/2000. kormányrendelet szerint, emiatt a 4-es és a 4.a. sorokba bekerült két új adat, valamint a 9-esből kiemelésre került az értékpapírok állományváltozása a 9.a-ba.

Változott a 2009-es évhez képest az 1. sor tartalma, mivel kiemelésre kerültek a kamatbevételek a 19-es sorba, valamint új sor a 7-es és a 26-os, valamint a 16-19-es sorok.

Budapest, 2011. április 29.


Balogh András
Az Alap képviselőjében

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	nettósított érték			devizanem	Mód
							4				
							5	6	7		
1	2	3	a	b	c	d	e	f			
026	50A05	Szabályozott piacon vagy más elismert piacon jegyzett értékpapír									
027	50A06	Olyan értékpapír, melynek kibocsátója kötelezettséget vállalt az adott értékpapír fél éven belüli, szabályozott piacra vagy más elismert piacra történő bevezetésére, és a bevezetésnek nincs törvényi vagy egyéb akadálya									
028	50A07	Olyan, tagsági jogokat megtestesítő OTC értékpapír, amelyre a vételt megelőző harminc napon belüli folyamatosan legalább két befektetési szolgáltató nyilvános módon visszavonhatatlan vételi kötelezettséget jelentő árfolyamot tett közzé									
029	50A08	Legfeljebb kettő éves hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő OTC értékpapír									
030	50A09	Két évnél hosszabb hátralévő futamidejű, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok									
031	50A10	Befektetési jegy és egyéb kollektív befektetési értékpapír									
032	50A11	Határidős ügyletek				- 340 846 190	-	340 846 190			
033	50A111	Értékpapírra kötött				-	-	-			
034	50A112	Devizára kötött				- 340 846 190	-	340 846 190			
035	50A1120001	EUR110107FWD			172000	-	985 171	985 171	HUF	E	
036	50A1120002	EUR110121FWD			18126000	-	21 186 399	21 186 399	HUF	E	
037	50A1120003	EUR110128FWD			1431000	-	3 741 641	3 741 641	HUF	E	
038	50A1120004	EUR110204FWD			1290000	-	6 851 020	6 851 020	HUF	E	
039	50A1120005	EUR110211FWD			49526000	-	210 206 489	210 206 489	HUF	E	
040	50A1120006	EUR110218FWD			1957000	-	2 163 270	2 163 270	HUF	E	
041	50A1120007	EUR110225FWD			341000	-	1 060 455	1 060 455	HUF	E	
042	50A1120008	EUR110303FWD			742000	-	852 832	852 832	HUF	E	
043	50A1120009	EUR110310FWD			23899000	-	31 106 503	31 106 503	HUF	E	
044	50A1120010	EUR110317FWD			9541000	-	31 783 538	31 783 538	HUF	E	
045	50A1120011	EUR110323FWD			9523000	-	32 231 476	32 231 476	HUF	E	
046	50A1120012	EUR110330FWD			821000	-	383 060	383 060	HUF	E	
047	50A113	Indexre kötött				-	-	-			
048	50A114	Tőzsdei áru				-	-	-			
049	50A115	Határidős kamatláb ügyletek				-	-	-			
050	50A116	Kamat-, deviza- és tőkecsera ügyletek				-	-	-			
051	50A117	Egyéb				-	-	-			
052	50A12	Vételi és eladási opciók				56 672 969 127	-	56 672 969 127			
053	50A13	Ingatlan				-	-	-			
054	50A131	Építés alatt álló ingatlanok				56 672 969 127	-	56 672 969 127			
055	50A132	Egyéb				-	-	-			

Nagyságrend: forint

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Mágysságrand: 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						
056	50A1320001	BAT PÉCS EUR	1	215		1	1 403 227 500	1 403 227 500	EUR	E		
057	50A1320002	BCW EUR	1	222		1	2 362 127 500	2 362 127 500	EUR	E		
058	50A1320003	DANA 2 EUR	1	212		1	974 788 750	974 788 750	EUR	E		
059	50A1320004	DANA I. EUR	1	136		1	2 358 782 500	2 358 782 500	EUR	E		
060	50A1320005	DUNAÚJVÁR II	1	216		1	67 194 639	67 194 639	EUR	E		
061	50A1320006	DUNAÚJVÁR. I	1	217		1	52 110 361	52 110 361	EUR	E		
062	50A1320007	DÉVAI EUR	1	161		1	3 220 120 000	3 220 120 000	EUR	E		
063	50A1320008	ELECTR EUR	1	134		1	643 355 000	643 355 000	EUR	E		
064	50A1320009	HONDA EUR	1	160		1	286 555 000	286 555 000	EUR	E		
065	50A1320010	JOST EUR	1	221		1	1 926 720 000	1 926 720 000	EUR	E		
066	50A1320011	KECSKEMET	1	135		1	391 086 250	391 086 250	EUR	E		
067	50A1320012	KÉSMÁRK EUR	1	196		1	2 142 366 018	2 142 366 018	EUR	E		
068	50A1320013	KÉSMÁRK2 EUR	1	197		1	3 981 771 483	3 981 771 483	EUR	E		
069	50A1320014	MBC EUR	1	195		1	2 029 578 750	2 029 578 750	EUR	E		
070	50A1320015	NISSAN EUR1	1	192		1	345 716 900	345 716 900	EUR	E		
071	50A1320016	NISSAN EUR2	1	193		1	348 520 010	348 520 010	EUR	E		
072	50A1320017	NISSAN EUR3	1	194		1	240 133 090	240 133 090	EUR	E		
073	50A1320018	OBI EUR	1	191		1	1 589 432 500	1 589 432 500	EUR	E		
074	50A1320019	OPEL O. EUR	1	163		1	254 777 500	254 777 500	EUR	E		
075	50A1320020	PARKWAY1	1	PARKWAY123		1	1 180 490 361	1 180 490 361	EUR	E		
076	50A1320021	PARKWAY10	1	PARKWAY101		1	838 499 234	838 499 234	EUR	E		
077	50A1320022	PARKWAY11	1	PARKWAY112		1	833 636 719	833 636 719	EUR	E		
078	50A1320023	PARKWAY12	1	PARKWAY123		1	854 167 214	854 167 214	EUR	E		
079	50A1320024	PARKWAY13	1	PARKWAY134		1	863 891 965	863 891 965	EUR	E		
080	50A1320025	PARKWAY14	1	PARKWAY145		1	825 532 899	825 532 899	EUR	E		
081	50A1320026	PARKWAY15	1	PARKWAY156		1	835 797 868	835 797 868	EUR	E		
082	50A1320027	PARKWAY16	1	PARKWAY167		1	842 281 035	842 281 035	EUR	E		
083	50A1320028	PARKWAY17	1	PARKWAY178		1	859 029 450	859 029 450	EUR	E		
084	50A1320029	PARKWAY18	1	PARKWAY189		1	443 021 556	443 021 556	EUR	E		
085	50A1320030	PARKWAY19	1	PARKWAY190		1	385 752 926	385 752 926	EUR	E		
086	50A1320031	PARKWAY2	1	PARKWAY234		1	287 423 585	287 423 585	EUR	E		
087	50A1320032	PARKWAY20	1	PARKWAY201		1	202 061 136	202 061 136	EUR	E		
088	50A1320033	PARKWAY21	1	PARKWAY212		1	140 470 209	140 470 209	EUR	E		
089	50A1320034	PARKWAY22	1	PARKWAY223		1	140 470 209	140 470 209	EUR	E		
090	50A1320035	PARKWAY3	1	PARKWAY345		1	639 139 464	639 139 464	EUR	E		
091	50A1320036	PARKWAY4	1	PARKWAY456		1	556 478 381	556 478 381	EUR	E		
092	50A1320037	PARKWAY5	1	PARKWAY567		1	350 094 948	350 094 948	EUR	E		
093	50A1320038	PARKWAY6	1	PARKWAY678		1	317 678 831	317 678 831	EUR	E		
094	50A1320039	PARKWAY7	1	PARKWAY789		1	299 309 764	299 309 764	EUR	E		
095	50A1320040	PARKWAY8	1	PARKWAY890		1	837 418 799	837 418 799	EUR	E		
096	50A1320041	PARKWAY9	1	PARKWAY901		1	849 304 699	849 304 699	EUR	E		
097	50A1320042	RB AJKA EUR	1	156		1	97 841 250	97 841 250	EUR	E		
098	50A1320043	RB ANDRÁSSY	1	219		1	307 461 250	307 461 250	EUR	E		
099	50A1320044	RB DOMBOVÁPA	1	159		1	11 573 700	11 573 700	EUR	E		
100	50A1320045	RB KOMÁROM1	1	223		1	43 527 091	43 527 091	EUR	E		

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósított érték		devizanem	Mód
						4		5			
						d	e	f	7		
			1	2	3	4	5	6	7		
			a	b	c	d	e	f			
101	50A1320046	RB KOMAROM2		224	1	18 076 659	18 076 659	EUR	E		
102	50A1320047	RB SZENTES		218	1	98 329 620	98 329 620	EUR	E		
103	50A1320048	RB SZENTES 2		226	1	73 380 380	73 380 380	EUR	E		
104	50A1320049	RB VÁRPALOTA		190	1	61 603 750	61 603 750	EUR	E		
105	50A1320050	RB ERD EUR		200	1	107 318 750	107 318 750	EUR	E		
106	50A1320051	RBCCELLDÖMÖLK		155	1	57 701 250	57 701 250	EUR	E		
107	50A1320052	RBH BGYARMAT		132	1	92 266 250	92 266 250	EUR	E		
108	50A1320053	RBH DEBRECEN		130	1	346 207 500	346 207 500	EUR	E		
109	50A1320054	RBH DOMBÓVÁR		158	1	86 825 050	86 825 050	EUR	E		
110	50A1320055	RBH GYÓNGYOS		131	1	100 350 000	100 350 000	EUR	E		
111	50A1320056	RBHLŐRINC E		133	1	91 151 250	91 151 250	EUR	E		
112	50A1320057	RBKÓBÁNY EUR		140	1	116 796 250	116 796 250	EUR	E		
113	50A1320058	RBNAGYKA EU		141	1	134 078 750	134 078 750	EUR	E		
114	50A1320059	RKERT BV1 EU		164	1	1 031 350 470	1 031 350 470	EUR	E		
115	50A1320060	RKERT BV2 EU		165	1	999 557 081	999 557 081	EUR	E		
116	50A1320061	RKERT BV3 EU		166	1	928 284 888	928 284 888	EUR	E		
117	50A1320062	RKERT BV4 EU		167	1	869 240 899	869 240 899	EUR	E		
118	50A1320063	RKERT BV5 EU		168	1	509 386 356	509 386 356	EUR	E		
119	50A1320064	RKERT BV6 EU		169	1	506 591 330	506 591 330	EUR	E		
120	50A1320065	RKERT BV7 EU		170	1	202 636 476	202 636 476	EUR	E		
121	50A1320066	RKERT G1 EUR		171	1	2 759 625	2 759 625	EUR	E		
122	50A1320067	RKERT G4 EUR		174	1	2 759 625	2 759 625	EUR	E		
123	50A1320068	RKERT L4 EUR		178	1	54 690 750	54 690 750	EUR	E		
124	50A1320069	RKERT L5 EUR		179	1	57 450 375	57 450 375	EUR	E		
125	50A1320070	SPAR BAJA EU		181	1	324 186 250	324 186 250	EUR	E		
126	50A1320071	SPAR MISK EU		213	1	254 777 500	254 777 500	EUR	E		
127	50A1320072	SPAR SZB EUR		142	1	342 970 934	342 970 934	EUR	E		
128	50A1320073	SPAR SZEREN.		214	1	237 773 750	237 773 750	EUR	E		
129	50A1320074	SPARSZBPA EU		143	1	7 975 316	7 975 316	EUR	E		
130	50A1320075	SPARSZOLN EU		144	1	314 151 250	314 151 250	EUR	E		
131	50A1320076	SZINVAP 1		145	1	1 330 945 674	1 330 945 674	EUR	E		
132	50A1320077	SZINVAP 2		146	1	388 649 027	388 649 027	EUR	E		
133	50A1320078	SZINVAP 3		147	1	1 203 329 575	1 203 329 575	EUR	E		
134	50A1320079	SZINVAP 4		148	1	1 121 474 805	1 121 474 805	EUR	E		
135	50A1320080	SZINVAP 5		149	1	745 716 293	745 716 293	EUR	E		
136	50A1320081	SZINVAP 6		150	1	101 190 543	101 190 543	EUR	E		
137	50A1320082	SZINVAP 7		151	1	1 553 951 583	1 553 951 583	EUR	E		
138	50A1320083	TERRAPARK1 E		182	1	289 421 386	289 421 386	EUR	E		
139	50A1320084	TERRAPARK2 E		183	1	288 272 936	288 272 936	EUR	E		
140	50A1320085	TERRAPARK3 E		184	1	133 242 500	133 242 500	EUR	E		
141	50A1320086	TERRAPARK4 E		185	1	640 861 860	640 861 860	EUR	E		
142	50A1320087	TERRAPARK5 E		186	1	10 035 000	10 035 000	EUR	E		
143	50A1320088	TERRAPARK6 E		187	1	289 421 386	289 421 386	EUR	E		
144	50A1320089	TERRAPARK7 E		188	1	499 022 431	499 022 431	EUR	E		
145	50A1320090	WESTPOINT EU		189	1	1 586 087 500	1 586 087 500	EUR	E		

Nagyságrend: forint

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forin

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	nettósított érték	devizanem	Mód
			1	2	3	4	5	6	7
			a	b	c	d	e	f	
146	50A14	Értékpapír ügyletekből eredő követelések							
147	50A15	Értékpapír ügyletekből eredő kötelezettségek							
148									
149	50A21	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU00000707864					
150	50A211	Követelések				315 151 582	315 151 582	HUF	E
151	50A2111	Befektetési jegyek forgalmazásából				-	-	HUF	E
152	50A2112	Egyéb				315 151 582	315 151 582	HUF	E
153	50A212	Kötelezettségek				- 3 022 631 433	- 3 022 631 433	HUF	E
154	50A2121	Befektetési jegyek forgalmazásából				-	-	HUF	E
155	50A2122	Egyéb				- 3 022 631 433	- 3 022 631 433	HUF	E
156	50A21220001	Alapkezelési díj//	Alapkezelési díj//		0	- 1 035 369	- 1 035 369	HUF	E
157	50A21220002	Átvállalkozói díj MT//	Átvállalkozói díj MT//		0	- 6 862	- 6 862	HUF	E
158	50A21220003	DTZ kiegészítés//	DTZ kiegészítés//		0	- 16 292	- 16 292	HUF	E
159	50A21220004	Felújítási terv - DC//	Felújítási terv - DC//		0	- 12 707	- 12 707	HUF	E
160	50A21220005	Felújítási terv - MR//	Felújítási terv - MR//		0	- 6 353	- 6 353	HUF	E
161	50A21220006	Felújítási terv - PW//	Felújítási terv - PW//		0	- 25 414	- 25 414	HUF	E
162	50A21220007	Felújítási terv - RK//	Felújítási terv - RK//		0	- 50 827	- 50 827	HUF	E
163	50A21220008	Felújítási terv - WP//	Felújítási terv - WP//		0	- 12 707	- 12 707	HUF	E
164	50A21220009	Felújítási terv - SZP//	Felújítási terv - SZP//		0	- 50 827	- 50 827	HUF	E
165	50A21220010	Felújítási terv - TP//	Felújítási terv - TP//		0	- 12 707	- 12 707	HUF	E
166	50A21220011	Felújítási terv - BCW//	Felújítási terv - BCW//		0	- 6 353	- 6 353	HUF	E
167	50A21220012	Felújítási terv - MBC//	Felújítási terv - MBC//		0	- 12 707	- 12 707	HUF	E
168	50A21220013	Kivitelezési ktsg//	Kivitelezési ktsg//		0	- 48 878	- 48 878	HUF	E
169	50A21220014	Letétkezelési díj//	Letétkezelési díj//		0	- 90 595	- 90 595	HUF	E
170	50A21220015	Letéstitménygazd. díj//	Letéstitménygazd. díj//		0	- 298 980	- 298 980	HUF	E
171	50A21220016	PSZAF díj//	PSZAF díj//		0	- 16 177	- 16 177	HUF	E
175	50A21220020	Számviteli díj//	Számviteli díj//		0	- 8 854	- 8 854	HUF	E
172	50A21220017	ÉP ADÓ Átvállalás//	ÉP ADÓ Átvállalás//		0	- 6 552	- 6 552	HUF	E
173	50A21220018	ÚZI veszteség//	ÚZI veszteség//		0	- 103 243	- 103 243	HUF	E
174	50A21220019	Hitel	Hitel		0	- 2 701 953 045	- 2 701 953 045	HUF	E
176	50A21220021	Egyéb kötelezettség	Egyéb kötelezettség		0	- 318 855 984	- 318 855 984	HUF	E
177	50A213	A befektetési jegy sorozatra jutó nettó eszközérték				7 872 518 270		HUF	E
178	50A214	Befektetési jegyek nyitó darabszáma			4 507 002 009				E
179	50A215	Eladott befektetési jegyek darabszáma			-				E
180	50A216	Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma			-				E
181	50A217	Befektetési jegyek záró darabszáma			4 507 002 009				E
182	50A218	Befektetési jegyek árfolyama (egy jegyre jutó nettó eszközérték)				1,746731		HUF	E
183									
184	50A22	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU00000707872					
185	50A221	Követelések				83 002 669	83 002 669		
186	50A2211	Befektetési jegyek forgalmazásából				-	-		
187	50A2212	Egyéb				83 002 669	83 002 669		

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságraad: forint

Sorszám	PSZAF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód		darabszám	piaci érték	nettósított érték	devizanem	Mód					
				1	2						3	4	5	6	7
				a	b						c	d	e	f	
188	50A222	Kötelezettségek					- 796 081 903	- 796 081 903							
189	50A221	Befektetési jegyek forgalmazásából					-	-							
190	50A222	Egyéb					- 796 081 903	- 796 081 903	HUF	E					
191	50A22220001	Alapkezelési díj//			0		- 272 689	- 272 689	HUF	E					
192	50A22220002	Aivállalkozói díj MT//			0		- 1 807	- 1 807	HUF	E					
193	50A22220003	DTZ kiegészítés//			0		- 4 291	- 4 291	HUF	E					
194	50A22220004	Felújítási terv - DC//			0		- 3 347	- 3 347	HUF	E					
195	50A22220005	Felújítási terv - MR//			0		- 1 673	- 1 673	HUF	E					
196	50A22220006	Felújítási terv - PW//			0		- 6 693	- 6 693	HUF	E					
197	50A22220007	Felújítási terv - RK//			0		- 13 387	- 13 387	HUF	E					
198	50A22220008	Felújítási terv - WP//			0		- 3 347	- 3 347	HUF	E					
199	50A22220009	Felújítási terv - SZP//			0		- 13 387	- 13 387	HUF	E					
200	50A22220010	Felújítási terv - TP//			0		- 3 347	- 3 347	HUF	E					
201	50A22220011	Felújítási terv - BCW//			0		- 1 673	- 1 673	HUF	E					
202	50A22220012	Felújítási terv - MBC//			0		- 3 347	- 3 347	HUF	E					
203	50A22220013	Kivitelezési kts//			0		- 12 873	- 12 873	HUF	E					
204	50A22220014	Letételezési díj//			0		- 23 860	- 23 860	HUF	E					
205	50A22220015	Létesítménygazd. díj//			0		- 78 744	- 78 744	HUF	E					
206	50A22220016	PSZAF díj//			0		- 4 261	- 4 261	HUF	E					
207	50A22220017	Számveteli díj//			0		- 2 332	- 2 332	HUF	E					
208	50A22220018	ÉP-ADÓ Átvállalás//			0		- 1 726	- 1 726	HUF	E					
209	50A22220019	UZI veszteség//			0		- 27 192	- 27 192	HUF	E					
210	50A22220020	Hitel			0		- 711 623 615	- 711 623 615							
211	50A22220021	Egyéb kötelezettség			0		- 83 978 312	- 83 978 312							
212	50A223	A befektetési jegy sorozatra jutó nettó eszközérték					2 073 414 972		HUF	E					
213	50A224	Befektetési jegyek nyitó darabszáma			1 187 026 200					E					
214	50A225	Eladott befektetési jegyek darabszáma			-					E					
215	50A226	Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma			-					E					
216	50A227	Befektetési jegyek záró darabszáma			1 187 026 200					E					
217	50A228	Befektetési jegyek árfolyama (egy jegyre jutó nettó eszközérték)					1,746731		HUF	E					
218															
Sorozatok															
219	50A23	Sorozat azonosítója (ISIN)			HU0000070880		1 654 695 804	1 654 695 804							
220	50A231	Követelések					-	-							
221	50A2311	Befektetési jegyek forgalmazásából					1 654 695 804	1 654 695 804							
222	50A2312	Egyéb					- 15 870 253 537	- 15 870 253 537							
223	50A232	Kötelezettségek					-	-							
224	50A2321	Befektetési jegyek forgalmazásából					- 15 870 253 537	- 15 870 253 537							
225	50A2322	Egyéb					- 5 436 181	- 5 436 181	HUF	E					
226	50A23220001	Alapkezelési díj//			0		- 36 027	- 36 027	HUF	E					
227	50A23220002	Aivállalkozói díj MT//			0		- 85 543	- 85 543	HUF	E					
228	50A23220003	DTZ kiegészítés//			0		- 66 716	- 66 716	HUF	E					
229	50A23220004	Felújítási terv - DC//			0		-	-							


BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték			nettosított érték			devizanem	Mód			
						1			5					7		
						a	b	c	d	e	f			g	h	i
230	50A23220005	Felújítási terv - MR//			0	-	33 359	-	33 359	-	HUF	E				
231	50A23220006	Felújítási terv - PW//			0	-	133 433	-	133 433	-	HUF	E				
232	50A23220007	Felújítási terv - RK//			0	-	266 866	-	266 866	-	HUF	E				
233	50A23220008	Felújítási terv - WP//			0	-	66 716	-	66 716	-	HUF	E				
234	50A23220009	Felújítási terv - SZP//			0	-	266 866	-	266 866	-	HUF	E				
235	50A23220010	Felújítási terv - TP//			0	-	66 716	-	66 716	-	HUF	E				
236	50A23220011	Felújítási terv - BCW//			0	-	33 359	-	33 359	-	HUF	E				
237	50A23220012	Felújítási terv - MBC//			0	-	66 716	-	66 716	-	HUF	E				
238	50A23220013	Kivitelezési ktsg//			0	-	256 630	-	256 630	-	HUF	E				
239	50A23220014	Letétkezelési díj//			0	-	475 666	-	475 666	-	HUF	E				
240	50A23220015	Létesítménygazd. díj//			0	-	1 569 788	-	1 569 788	-	HUF	E				
241	50A23220016	PSZÁF díj//			0	-	84 940	-	84 940	-	HUF	E				
242	50A23220017	Számveteli díj//			0	-	46 487	-	46 487	-	HUF	E				
243	50A23220018	ÉP ADÓ Átvállalás//			0	-	34 403	-	34 403	-	HUF	E				
244	50A23220019	ÚZI veszteség//			0	-	542 076	-	542 076	-	HUF	E				
245	50A23220020	Hitel			0	-	14 186 539 410	-	14 186 539 410	-	HUF	E				
246	50A23220021	Egyéb kötelezettség			0	-	1 674 145 639	-	1 674 145 639	-	HUF	E				
247	50A233	A befektetési jegy sorozatra jutó nettó eszközérték					41 334 467 644				HUF	E				
248	50A234	Befektetési jegyek nyitó darabszáma			23 663 905 541							E				
249	50A235	Eladott befektetési jegyek darabszáma			-							E				
250	50A236	Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma			-							E				
251	50A237	Befektetési jegyek záró darabszáma			23 663 905 541							E				
252	50A238	Befektetési jegyek árfolyama (egy jegyre jutó nettó eszközérték)					1,746731				HUF	E				
253					Sorozatok											
254	50A24	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU0000707989			13 972 412		13 972 412							
255	50A241	Követelések					-		-							
256	50A2411	Befektetési jegyek forgalmazásából					13 972 412		13 972 412							
257	50A2412	Egyéb					-		-							
258	50A242	Kötelezettségek					134 009 937		134 009 937							
259	50A2421	Befektetési jegyek forgalmazásából					-		-							
260	50A2422	Egyéb					134 009 937		134 009 937							
261	50A24220001	Alapkezelési díj//			0	-	45 904	-	45 904	-	HUF	E				
262	50A24220002	Átvállalkozói díj MT//			0	-	304	-	304	-	HUF	E				
263	50A24220003	DTZ kiegészítés//			0	-	722	-	722	-	HUF	E				
264	50A24220004	Felújítási terv - DC//			0	-	563	-	563	-	HUF	E				
265	50A24220005	Felújítási terv - MR//			0	-	282	-	282	-	HUF	E				
266	50A24220006	Felújítási terv - PW//			0	-	1 127	-	1 127	-	HUF	E				
267	50A24220007	Felújítási terv - RK//			0	-	2 253	-	2 253	-	HUF	E				
268	50A24220008	Felújítási terv - WP//			0	-	563	-	563	-	HUF	E				
269	50A24220009	Felújítási terv - SZP//			0	-	2 253	-	2 253	-	HUF	E				
270	50A24220010	Felújítási terv - TP//			0	-	563	-	563	-	HUF	E				
271	50A24220011	Felújítási terv - BCW//			0	-	282	-	282	-	HUF	E				

Magságrend: forint

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték			nettósított érték	devizanem	Mód
						1	2	3			
		a	b	c	d	e	f				
272	50A24220012	Felújítási terv-MBC//			0	-	563	-	HUF	E	
273	50A24220013	Kivitelezési ktsg//			0	-	2 167	-	HUF	E	
274	50A24220014	Letétkezelési díj//			0	-	4 017	-	HUF	E	
275	50A24220015	Létesítménygazd. díj//			0	-	13 255	-	HUF	E	
276	50A24220016	PSZÁF díj//			0	-	717	-	HUF	E	
277	50A24220017	Számviteli díj//			0	-	393	-	HUF	E	
278	50A24220018	ÉP_ADÓ Átvállalás//			0	-	291	-	HUF	E	
279	50A24220019	ÜZI veszteség//			0	-	4 577	-	HUF	E	
280	50A24220020	Hitel			0	-	119 792 496	-	HUF	E	
281	50A24220021	Egyéb kötelezettség			0	-	14 136 645	-	HUF	E	
282	50A243	A befektetési jegy sorozatra jutó nettó eszközérték					349 032 204		HUF	E	
283	50A244	Befektetési jegyek nyitó darabszáma			199 820 285					E	
284	50A245	Eladott befektetési jegyek darabszáma			-					E	
285	50A246	Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma			-					E	
286	50A247	Befektetési jegyek záró darabszáma			199 820 285					E	
287	50A248	Befektetési jegyek árfolyama (egy jegyre jutó nettó eszközérték)					1,746731		HUF	E	
288	50A3	A portfólió értéke mindösszesen					51 629 433 090		HUF	E	
289	50A4	Adatszolgáltató azonosítója (ISIN)		HU0000707864						E	


Balogh András
Az Alap képviselőjében

50B

Nettósított értékpapirpozíciók

Nagyságrend: forint

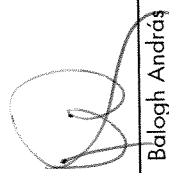
Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN, egyéb azonosító kód	Devizanem	Hosszú pozíció			Rövid pozíció			Mód
						1	2	3	4	5	6	
a	b	c	e	f	g							
001	50B001	Összesen				117 369 000			117 369 000			0 E
002	50B0011	nem származtatott ügylet				0			0			0 E
003	50B0012	határidős ügylet				117 369 000			117 369 000			0 E
004	50B001201	Bank portfólió	Bank portfólió			18 173 000			18 173 000			0 E
005	50B001202	Honda	Honda			504 000			504 000			0 E
006	50B001203	Iveco	Iveco			0			0			0 E
007	50B001204	Nissan	Nissan			427 000			427 000			0 E
008	50B001205	Baja	Baja			258 000			258 000			0 E
009	50B001206	Szolnok	Szolnok			271 000			271 000			0 E
010	50B001207	Szombathely	Szombathely			571 000			571 000			0 E
011	50B001208	SZINVA	SZINVA			16 746 000			16 746 000			0 E
012	50B001209	Balassagyarmat	Balassagyarmat			231 000			231 000			0 E
013	50B001210	Rózsakert	Rózsakert			7 251 000			7 251 000			0 E
014	50B001211	Elektrolux	Elektrolux			634 000			634 000			0 E
015	50B001212	Gyöngyös	Gyöngyös			220 000			220 000			0 E
016	50B001213	Várpalota	Várpalota			136 000			136 000			0 E
017	50B001214	OBI Szolnok	OBI Szolnok			3 184 000			3 184 000			0 E
018	50B001215	West Point	West Point			2 012 000			2 012 000			0 E
019	50B001216	Kecskemét	Kecskemét			1 105 000			1 105 000			0 E
020	50B001217	Nagykanizsa	Nagykanizsa			309 000			309 000			0 E
021	50B001218	Jost	Jost			4 576 000			4 576 000			0 E
022	50B001219	Dévai	Dévai			5 606 000			5 606 000			0 E
023	50B001220	BAT	BAT			1 666 000			1 666 000			0 E
024	50B001221	Miskolci SPAR	Miskolci SPAR			559 000			559 000			0 E
025	50B001222	Szerencsi SPAR	Szerencsi SPAR			532 000			532 000			0 E
026	50B001223	MBC	MBC			3 237 000			3 237 000			0 E
027	50B001224	Kőrösi	Kőrösi			280 000			280 000			0 E
028	50B001225	Ajka	Ajka			214 000			214 000			0 E
029	50B001226	DANA	DANA			4 824 000			4 824 000			0 E
030	50B001227	HERTA	HERTA			0			0			0 E
031	50B001228	OsterOpel	OsterOpel			0			0			0 E
032	50B001229	Érd	Érd			172 000			172 000			0 E
033	50B001230	BCW	BCW			4 099 000			4 099 000			0 E

50B

Nettósított értékpapirpozíciók

Nagyságrend: forrni

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN, egyéb azonosító kód	Devizanem	Hosszú pozíció	Rövid pozíció	Nettó pozíció		Mód
								4	5	
			1	2	3	e	f	g		
			a	b	c					
034	50B001231	Üllői út	Üllői út			218 000	218 000		0	E
035	50B001232	Terrapark	Terrapark			3 257 000	3 257 000		0	E
036	50B001233	DANA II	DANA II			1 960 000	1 960 000		0	E
037	50B001234	Komárom	Komárom			153 000	153 000		0	E
038	50B001235	Debrecen	Debrecen			839 000	839 000		0	E
039	50B001236	Dombóvár	Dombóvár			238 000	238 000		0	E
040	50B001237	Celldömök	Celldömök			127 000	127 000		0	E
041	50B001238	Könyves Kálmán	Könyves Kálmán			32 780 000	32 780 000		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



Balogh András

Az Alap képviselőjében

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

Követelési/Kötelezettség differenciák eFt-ban	Beszámoló	Portfólió jel./ NEÉ	Differencia
RfÜ-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	-20 000
Bérelti szerződésből adódó követelések, melyek a NEÉ-ben ÁFA nélkül, a beszámolóban ÁFÁ-val növelten kerültek kimutatásra, ill. a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérelti díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	46 142	146 516	-100 374
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási keretként várható beruházásra elküldött kimutat bizonyos jövőben várhatóan felemerülő kötelezettségeket amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-98 237	98 237
A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-84 306	84 306
Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásokról eredő nettó követelés, mely a többértés ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérlőkölí várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni elszámolásokról erednek, melyet a NEÉ nem tartalmaz.	366 293	291 007	75 286
ÁFA követelési/kötelezettség A nettó eszközértékben csak a pénzügyileg rendezett vevőszállító 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 NEÉ-ben nincs benne. Elhatárolásként, követelésként a NEÉ-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérelti díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.	-53 554	30 227	-83 781
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 2011-ben érkezett, míg a NEÉ kimutatásban csak 2010.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbséget okoz, hogy a NEÉ kimutatásban ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség tételei, ami egyéb ok (pl. továbbszámolás) miatt függő tételeként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (tehát a beszámolóban nem szerepel nyitott szállítóként).	-144 455	-134 909	-9 545
90 napon belüli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap. 90 napon túli követelés értékvesztése A követelések értékvesztését a beszámolóban az ÁFÁ-val növelt értékre számítjuk, a NEÉ kimutatásban pedig a nettó összegre.	-237 323	-238 268	945

Követelési/Kötelezettség differenciák eFt-ban

Kaució

A bérletkötői szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamata között lehet eltérés a fordulónap és a NEE publikálása között eltelt időszak miatt.

Könyves Kálmán irodaházzal kapcsolatos ügyvédi letét, melynek eltérése kamatkümböztetből fakad.

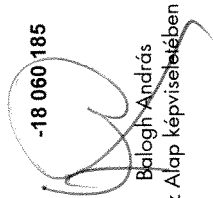
Hitel kötelezettség

Az eltérés a hitelkamatok 2011. január 3-i NEE kalkulálásából fakad.

Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél

Budapest, 2011. április 29.


Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
-310 074	-305 421	-4 653
33 817	33 115	701
-17 714 496	-17 719 909	5 413
-18 013 649	-18 060 185	66 536


Balogh András
Az Alap képviselőjében

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

Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerítési érték:	Kum.É.cs 2009	Kum.É.cs 2010	É.cs 2010	K.sz.É.	Ingatlan ért.	
									10.12.31	Ért. kül.
ACDE										
Máriássy u.	280 500 000	820 716 648	0	1 101 216 648	-287 835 421	-328 147 452	-40 312 031	773 069 196	934 370 000	161 300 804
Baja Spar (Móra F. utca)	54 315 000	156 570 750	0	210 885 750	-55 891 468	-63 720 006	-7 828 538	147 165 744	324 186 250	177 020 506
Szolnok, Fogoly u.	60 282 000	181 324 500	0	241 606 500	-64 745 460	-73 811 685	-9 066 225	167 794 815	314 151 250	146 356 435
Szohely Hefele M. u.	66 550 482	220 128 518	0	286 679 000	-78 541 846	-89 548 272	-11 006 426	197 130 728	350 946 250	153 815 522
Budaörs (Honda)	77 559 648	226 609 415	0	304 169 063	-67 594 180	-78 924 652	-11 330 472	225 244 411	286 555 000	61 310 589
HQ3-4	314 967 446	5 175 752 315	0	5 490 719 761	-1 098 322 118	-1 357 109 734	-258 787 616	4 133 610 027	6 124 137 501	1 990 527 474
Debreceni fiók	0	337 896 001	0	337 896 001	-33 789 600	-50 684 400	-16 894 800	287 211 601	346 207 500	58 995 899
Könyves Kálmán Krt.	1 422 789 402	14 530 762 288	0	15 953 551 690	-657 542 501	-1 382 597 912	-725 055 411	14 570 963 778	13 381 951 252	-1 189 002 526
Dombóvári fiók	0	93 484 000	0	93 484 000	-9 694 163	-14 368 363	-4 674 200	79 115 637	98 398 750	19 283 113
Komáromi fiók	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	-5 192 668	-7 126 672	-1 934 004	35 851 184	61 603 750	25 752 566
Balassagyarmat	1 929 305	46 128 071	0	48 057 376	-13 813 217	-16 119 621	-2 306 404	31 937 755	92 266 250	60 328 495
Gyöngyös RBH	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	-16 792 927	-19 698 937	-2 906 010	44 879 063	100 350 000	55 470 937
Electrolux (Erzséber kirmé út)	56 409 202	507 682 818	0	564 092 020	-148 143 511	-173 527 652	-25 384 141	390 564 368	643 355 000	252 790 632
Kecskemét (RBH)	36 488 700	324 302 300	0	360 791 000	-88 601 200	-104 816 315	-16 215 115	255 974 685	391 086 250	135 111 565
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 142 328 450	0	1 347 331 450	-294 477 296	-351 593 719	-57 116 423	985 737 731	1 589 432 500	593 694 769
Dújvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	-20 873 684	-24 073 182	-3 199 498	39 916 784	52 110 361	12 193 577
Dújvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	-19 693 321	-22 712 831	-3 019 510	37 677 365	67 194 639	29 517 274
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	-53 047 969	-61 159 619	-8 111 650	101 073 381	307 461 250	206 387 869
Celldömöki fiók	0	84 768 000	0	84 768 000	-8 848 386	-13 086 786	-4 238 400	71 681 214	57 701 250	-13 979 964
Szentes	0	168 150 000	0	168 150 000	-34 149 741	-42 557 241	-8 407 500	125 592 759	171 710 000	46 117 241
Várpalota	0	57 330 541	0	57 330 541	-15 333 825	-18 200 352	-2 866 527	39 130 189	61 603 750	22 473 561
WP	160 144 635	1 481 259 134	0	1 641 403 769	-357 481 182	-431 516 117	-74 034 935	1 209 887 652	1 586 087 500	376 199 848
Jost	104 045 598	1 748 724 391	0	1 852 769 989	-398 193 876	-485 282 109	-87 088 233	1 367 487 880	1 926 720 000	559 232 120
Dévai Center	289 995 458	2 834 871 259	38 482 968	3 163 349 685	-614 334 846	-753 508 226	-139 173 380	2 409 841 459	3 220 120 000	810 278 541
BAT Log. Raktárk.	162 628 045	1 463 652 403	0	1 626 280 448	-329 823 040	-403 005 660	-73 182 620	1 223 274 788	1 403 227 500	179 952 712
Miskolc II. kertület	24 366 051	219 294 481	0	243 660 512	-49 279 257	-60 243 980	-10 964 723	183 416 532	254 777 500	71 360 968
Szerencs	23 313 273	209 819 456	0	233 132 729	-47 150 089	-57 641 062	-10 490 973	175 491 667	237 773 750	62 282 083
MBC	227 353 875	2 176 249 082	0	2 403 602 957	-449 102 128	-557 740 164	-108 638 036	1 845 862 793	2 029 578 750	183 715 957

Nagykanizsa	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	-22 377 907	-27 017 542	-4 639 635	76 085 458	134 078 750	57 993 292
Dana Csarnok	312 651 565	2 090 259 377	0	2 402 910 942	-317 756 122	-422 269 091	-104 512 969	1 980 641 851	2 358 782 500	378 140 649
Kőrösi Cs. Út	16 117 750	73 709 750	0	89 827 500	-15 294 528	-18 980 016	-3 685 488	70 847 484	116 796 250	45 948 766
Ajka	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	-20 048 923	-24 992 792	-4 943 869	84 870 958	97 841 250	12 970 292
Opel Oster	43 491 590	416 424 306	0	459 915 896	-73 082 668	-93 903 883	-20 821 215	366 012 013	254 777 500	-111 234 513
Érd	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	-17 922 215	-23 093 415	-5 171 200	94 666 585	107 318 750	12 652 165
Újlői út	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	-18 214 596	-23 632 956	-5 418 360	96 775 044	91 151 250	-5 623 794
BCW	230 190 164	2 284 705 694	0	2 514 895 858	-387 944 713	-502 178 016	-114 233 303	2 012 717 842	2 362 127 500	349 409 658
Dana II.	173 096 276	914 560 667	0	1 087 656 943	-138 687 486	-184 415 519	-45 728 033	903 241 424	974 788 750	71 547 326
Terrapark	370 319 406	3 559 054 336	0	3 929 373 742	-507 825 511	-685 564 975	-177 739 464	3 243 808 767	2 150 277 499	-1 083 531 268
Színvapark	142 800 000	4 418 445 447	0	4 561 245 447	-1 254 234 212	-1 474 532 112	-220 297 900	3 086 713 335	6 445 257 500	3 358 544 165
Rózsakert	0	4 746 301 760	11 684 780	4 757 986 540	-1 358 070 636	-1 594 765 540	-236 694 904	3 163 221 000	5 164 707 875	2 001 486 875
Összesen	4 915 736 932	53 498 140 845	50 167 748	58 464 045 525	-9 449 748 437	-12 117 868 578	-2 668 120 141	46 346 176 947	56 672 969 127	10 326 792 180


 Balogh András
 Az Alap képviselőjében

Budapest, 2011. április 29.

Raiffeisen Ingatlan Alap
Éves jelentés 2010.

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., Eperjesi Ferenc
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 Alapkezelő elsődleges célja az Alap zárt végűvé átalakulásának napján (2009. április 02.) meglévő ingatlan vagyon (beleértve a fejlesztés alatt álló ingatlanokon jövőben megvalósuló beruházásokat) üzemeltetése, optimalizálása és értékesítése a zárt végűvé alakult Alap módosított futamidejének lejárataig (2013. április 02.). Az átalakulást követően a nyílt végű ingatlan alapokra a Tpt.-ben megfogalmazott likviditási előírást (míserint 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 díjnak az Alap működéséhez (hiteltörlesztés, díjfizetés, felújítás, stb) fel nem használt értékét alacsony kockázatú eszközökben (elsősorban banki betétben és az alap módosított futamidejéhez illeszkedő hátralévő futamidejű állampapírban) tartja.

3. A RAIA éves hozamai

	Árfolyam változás	Árfolyam*	Nettó eszközérték*	A ref. Index hozama
2010.	9,39%	1,746864 Ft	51 633 370 936 Ft	6,67%
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

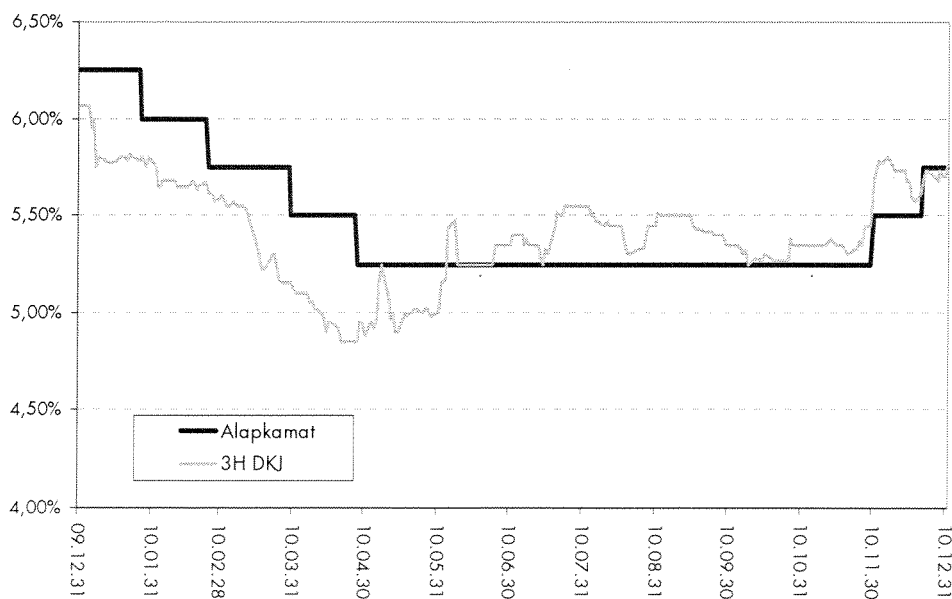
Az Alapkezelő működésében 2010. évben jelentős változás nem történt.

II. Az Alap teljesítményét meghatározó főbb tőkepiaci folyamatok

Változatlan ingatlan portfólió mellett az Alap likvid eszközei 2010. első felében tovább emelkedtek (a likvid eszközök értékének emelkedése részben a befolyó bérleti díjakból, részben a fedezeti pozíciók realizált nyereségéből származott). Az Alap 2010. első féléves teljesítményét így az ingatlanpiaci folyamatok mellett növekvő súllyal a pénzüpiaci események határozták meg. Az év második felében történt hiteltörlesztések jelentősen csökkentették az Alap likvid eszközeinek arányát, ami tompította a pénzüpiaci eseményeknek az Alap teljesítményére gyakorolt hatását, viszont növelték a devizapiaci mozgások jelentőségét.

Pénzüpiacok

A 2009-es megszorításoknak köszönhetően Magyarország több külföldi elemző szemében mintaoszággá vált a folyó költségvetési hiány tekintetében (a pesszimistábbak viszont a még mindig hatalmas államadósságot és a gyenge növekedési adatokat hangsúlyozták). A pénzügyi világsajtót az év első felében uraló görög adósságválság közepette ez mindenképp pozitív volt, s hozzájárult ahhoz is, hogy a forint újra megközelítse a 260 forintos árfolyamot az euróval szemben, az MNB pedig havonta egy-egy újabb vágással 5,5%-ra csökkentse az alapkamatot március végére.



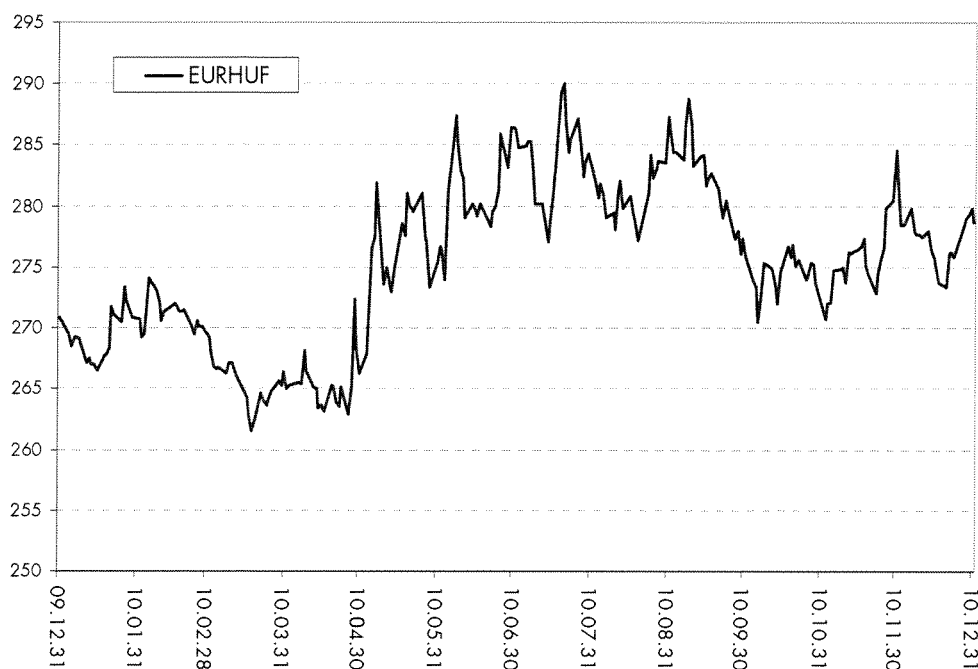
1. ábra A 3 hónapos diszkontkincstárjegy hozam és az MNB alapkamat alakulása - 2010

Április közepére még lokális mélypontjára csökkent a 10 éves hozam (6,3-6,4%-os szinten), a rövidebb futamidejű állampapírokat pedig 5% alatti hozamokkal lehetett csak megkapni. A piaci szereplők többsége további MNB kamatcsökkentéseket prognosztizált, miközben a forint a 260-as szintet ostromolta az euróval szemben. Ugyan **áprilisban az MNB egy újabb 25bp-tal történelmi mélypontra, 5,25%-ra csökkentette az irányadó rátáját**, a májusban felerősödő befektetői aggodalmak azonban gyökeres változást hoztak.

A világ tőkepiacain április végétől eluralkodó pánikhangulat, amit elsősorban a görög államcsődtől és annak tovagyűrűzésétől való félelem okozott, hatással volt a hazai állampapíroktól elvárt hozamra is. A 10 éves futamidejű állampapír hozama pár nap alatt 6,4%-ról

7,8%-ig emelkedett (kb. 9%-os árfolyamesést produkálva). Mindeközben a jobb megítélés alatt álló országokban (USA, Németország) a hosszabb futamidejű állampapírok elvart hozama tovább csökkent, ami az ilyenkor tipikus biztonságos eszközökbe való menekülést tükrözte. A hazai rövidebb futamidejű állampapírok elvart hozama is 5%-ról 5,6%-ig ugrott kiárazva a további kamatsökkentéseket. Mindezzel párhuzamosan a forint 280 fölé gyengült az euróval szemben.

Ebben a kockázatterülő hangulatban látott napvilágot néhány hazai kormánypárti politikus részéről olyan nyilatkozat, amiben a magyar költségvetés kritikus állapotáról, Görögországgal való összehasonlításról és államcsőd közeli helyzetről volt szó: a forint heves gyengüléssel reagált, a piaci elvart hozamok meredeken emelkedtek, de a hírek nem csak idehaza, hanem szerte a világban kisebb pánikot okoztak. A kormányfő szavai, illetve az azt követő gazdaságpolitikai intézkedések aztán megnyugtatták a piacokat, abban ugyanis a korábbi 3,8%-os hiánycél tartása szerepelt. A hazai hosszú hozamok a félév végére végül valamelyest a 2009. végi szintek alatt zártak, a forint azonban féléves (gyenge) csúcsa közelében ragadt az euróval szemben.



2. ábra Az euró-forint árfolyam alakulása

A harmadik negyedévben a fejlett országok adósságpiacain két markánsan eltérő folyamatot láthatunk: egyrészt az amerikai és az Euró-zóna „megbízhatónak” tekintett államadósság kibocsátóinak elvart hozamszintje történelmi mélységbe zuhant (Németország/Ausztria/Hollandia stb.), miközben a bank és adósságkrízis kapcsán érintett „periféria” országokban (elsősorban Görögország/ Spanyolország/ Írország/ Portugália) jelentős hozamemelkedés történt. Ezen országokban továbbra is a jelzálogpiaci válságnak a bankrendszer stabilitására gyakorolt hatása, illetve az ebből eredően hatalmasra duzzadt államadósság fenntartható finanszírozása jelentette az aggodalmak fő okát.

A magyar tőkepiacot jelentősen befolyásoló tényezőnek ebben az időszakban **a Valutaalappal folytatott tárgyalások sikertelensége** bizonyult. A hír bejelentése után a forint a kiújult eladói nyomás hatására ismét a 290-es szinthez ért, a kötvénypiac pedig a jegybanki kamatsökkentési sorozat megakadását kezdte beárazni. A bizonytalanságot fokozta a vezető hitelminősítők által meglehetősen gyorsan, sokak szerint indokolatlanul meglebegtetett leminősítés lehetősége.

Szeptember második hetében, **a nemzetgazdasági miniszter régóta várt bejelentése után (3% alatti 2011-es hiánycél)** a nyár óta tartó bizonytalanság jelentősen enyhült. A bejelentést követően folyamatos vételi érdeklődés jelentkezett az állampapírpiacra, az áprilisi mélyponthoz közeli állampapírhozamok ismét elérhető közelségbe kerültek. A forint ezzel párhuzamosan folyamatos erősödést mutatott, a hónap utolsó napján az árfolyam már a korábbi lokális mélypontoknak tekintett 277-280-as alsó szinteket is áttörte és 275-ös

árfolyam alatt kereskedtek a nemzeti fizetőeszközzel.

A negyedév során -szinte már menetrendszerűen- ismét piacfordító hírek láttak napvilágot és okoztak lényeges változásokat a magyar deviza- és állampapírpiacra. A piaci szereplők –a szeptemberi bejelentéseket követően- további strukturális reformok bejelentését várták az önkormányzati választások után. A pozitív hírek elmaradtak, villámcsapásként érte viszont a szereplőket a magánnyugdíjpénztári vagyon és a tagság visszatérülésének szándéka az állami rendszerbe. A hónap végén a jövő évi költségvetési terveket is bemutatta a kormány, a kiadási oldal szerkezete azonban újabb csalódást okozott. A nyugdíjpénztárakról szóló hírek megdöbbenést keltettek, az első napok mérsékelt reakciója után jelentősebb gyengülési hullám érte el az állampapírpiacot november első felében, ami gyorsuló hozamemelkedésben folytatódott és eladási pánikban végződött.

A **magánnyugdíjpénztárakkal kapcsolatos frissen napvilágra került szabályozási tervek** jövőbeli bizonytalan állampapírpiaci hatása mellett hasonlóan rosszul fogadott nemzetközi hírként az **Eurozóna „periféria országok” megmentésének kérdése** került ismét napirendre. A november utolsó napjaiban felgyorsuló állampapír eladási hullámot az MNB 25 bázispontos kamatemelése, illetve az MNB által bizonytalanak jelzett és felfele módosított inflációs előrejelzés tovább mélyítette.

December eleji optimizmus kérészetűnek bizonyult a piacra érkező újabb negatív hírek miatt. Először a Moody's hitelminősítőtől érkezett meg a várt és beárított leminősítés, majd az MNB 25 bázispontos kamatemelése és annak indoklása okozta a jövőbeli kamatpálya várakozásokról alkotott kép további romlását (azaz a további kamatemelés valószínűsége jelentősen megnőtt). Karácsonyi csomagként a Fitch leminősítése érkezett meg, **ezzel mindhárom hitelminősítőnél a befektetésre ajánlott kategória alsó szélére került a magyar (deviza)adósság besorolása**. A hónap közepi átmeneti kedvező hangulatban a forint az euróval szemben a 272-es szintig tudott erősödni, a negatív hírek által dominált alacsony aktivitású piacon azonban ismét gyengülni kezdett, majd az utolsó kereskedési napon 279 forintos árfolyammal zárta a kereskedést.

Ingatlan piac

2010. első félév

A nyugat-európai befektetési piac mintegy 80%-os volumennövekedést ért el 2010. első felében az előző év azonos időszakához képest, ami látványos piaci aktivitást mutat ugyan, de a növekedés részben az alacsony bázishatásnak tudható be. A befektetési volumen növekedése a második negyedévben lassult, 15%-kal haladta meg az első negyedévet. A volumen döntő részét, mintegy 40%-át Nagy-Britanniában realizálták, amit Németország követett a sorban. **A növekvő befektetői étvágy hatására a hozamok Európá-szerte csökkentek, bár a csökkenés mértéke lassult a második negyedévben az első 3 hónaphoz képest. A félév végén a nyugat-európai piacon a prémium szegmensben az iroda hozamszint 6,00% körül alakult.** Ennél mintegy 150bp-al magasabb az ipari ingatlanok hozamszintje, míg a kereskedelmi ingatlanok hozama 50bp-al alacsonyabb. **A törékeny gazdasági növekedés, a magas munkanélküliség miatt a befektetői aktivitást az óvatosság jellemzi.** Ennek megfelelően elsősorban a megbízható lokációjú, prémium minőségű ingatlanok iránt mutatkozik érdeklődés, a többi lokáció és szegmens esetében lényegesen alacsonyabb volt a tranzakciós volumen. A banki finanszírozás feltételei továbbra is szigorúak és a finanszírozási arány alacsony maradt, miáltal elsősorban az intézményi befektetők, közülük is a német nyílt végű ingatlanalapok mutattak erős vételi aktivitást a félév során.

2010. első felében a Közép-Kelet-Európába áramló tőkebefektetés volumene közel háromszorosa volt 2009. első félévéhez képest. A korábbi tendenciákkal megegyezően a befektetői aktivitás ezúttal is elsősorban a Lengyelországban mutatkozott erősnek, amit Csehország követett. A régió legnagyobb tranzakcióját jelentette, hogy az Europolis eladta a teljes, mintegy 1,5 milliárd EUR értékre becsült közép-kelet-európai ingatlanportfólióját a CA Immo-nak.

Magyarországgal kapcsolatban továbbra is óvatosak maradtak a befektetők, amit elsősorban az ország magasabb kockázati megítélése

magyaráz. Kevés nyíltpiaci tranzakció történt az első félévben. A legjelentősebb ügyletek közé tartozik az Allianz saját székház vásárlása a Könyves Kálmán körúton, illetve az Évgyűrűk Egészségpéntár által megvásárolt Ü48 irodaház. Az alacsony tranzakciós volumen miatt csak becsülni lehet a hozamszintet. Prémium kategóriájú termékek esetében az irodapiaci szegmens hozamszintje mintegy 7,75%, míg az ipari-logisztikai alpiacnál a hozamszint 9-10% között alakul. A kiskereskedelmi szegmensben mintegy 7,5% lehet a hozamszint, amit a 2009. év végén megkötött Allee bevásárlóközpont 50%-os tulajdonrészének értékesítése alapján becsülnék a piaci szereplők.

Az iroda alpiac üresedési rátája (üres területek aránya a teljes bérbeadott területhez viszonyítva) a félév során magas, 20% feletti szinten maradt. Ennek oka, hogy az első negyedévben elsősorban a 2009-ről áthúzódó fejlesztések miatt mintegy 90.000 nm új irodaterület került átadásra, amit a második negyedévben további 53.000 nm átadásra követett. Ugyan a félév során mintegy 108.000 nm-re kötöttek bérleti szerződést, azonban a nagyobb bérleti tranzakciók mintegy 60%-a a meglévő szerződések meghosszabbítását tette ki, így a tényleges nettó kereslet lényegesen alacsonyabb volt a kínálatnál. A bérleti díjszint a nagy mértékű üres terület miatt továbbra is erős nyomás alatt maradt. A tulajdonosok ezt a nyomást töreksenek úgy kivédeni, hogy a szerződéses bérleti díj változatlanlágá mellett magasabb arányban kínálnak bérleti díjmentes időszakot és egyéb egyösszegű ösztönzőket.

Az ipari-logisztikai alpiacra a félév során minimális mértékű, mintegy 46.000 nm új terület került átadásra. A bérlők jellemzően kihasználják a magas, közel 20%-os üresedési rátát, és elsősorban a meglévő szerződések újratárgyalására, kedvezőbb bérleti feltételek elérésére törekednek, ami által a bérleti díjak erős nyomás alatt maradtak. A további bérterület iránti igény a gazdasági növekedéshez képest csak késleltetve, fokozatosan fog jelentkezni, mert a bérlők a meglévő területeik kihasználtságát próbálják először növelni.

A kiskereskedelmi vásárlói index a félév során hónapos összevetésben is csökkent, ami jól jelzi, hogy a gazdasági kilábalás egyelőre nem a fogyasztás bővülésére alapozódik. Ennek következtében a kereskedelmi láncok leállították bővülési terveiket és kívánnak. Néhány kisebb vidéki város peremterületén megvalósult strip mall átadásától eltekintve egyetlen bevásárlóközpont, a Corvin Átrium megnyitására volt esély az év során.

2010. második félév

Európában az **első osztályú kereskedelmi ingatlanok hozamváltozása fékeződött 2010. második felében**. A hozamok régió-szerte is tovább estek, de a változás sebessége egyértelműen lassult. Általánosságban igaz maradt, hogy **a befektetői tőke kockázatkerülő, az első osztályú, központi elhelyezkedésű ingatlanokra koncentrálnak a leginkább likvid piacokon**. 2009-hez hasonlóan 2010-ben is a negyedik negyedév hozta a legtöbb adásvételi tranzakciót az európai ingatlanpiacon. A negyedik negyedéves 35,8 milliárd eurós összvolumennel 2010-ben összesen 105 milliárd eurónyi befektetési tranzakciót zártak le Európában, ami jelentősen, 44 százalékkal haladja meg a 2009-es szintet. Utoljára a válság előtti utolsó időszakban, 2008 első negyedévében regisztráltak ennél több tranzakciót az európai ingatlanpiacon.

2010-ben is az Egyesült Királyság volt a legaktívabb európai befektetési piac, de már érezhető volt a befektetői aktivitás elmozdulása Németország, Észak-Európa és Kelet-Európa felé. A szűkebb régiót tekintve a 2010-es év favoritja egyértelműen Lengyelország volt, a lengyel ingatlanpiac nagyságrendekkel likvidebb volt mint bármelyik másik piac: a teljes régió befektetési aktivitásának (1,8 milliárd euró 2010-ben) több mint a fele realizálódott itt.

A **külföldi befektetők érdeklődése Magyarország iránt igen visszafogott maradt**, az országnak időre van szüksége, hogy javítsa gazdasági reputációján nemzetközi megvilágításban. Továbbra is nehéz finanszírozáshoz jutni, a bankok mérlegeik korrigálására és a késedelmesen vagy nem fizető adósaik kezelésére koncentrálnak. Ezen felül a helyzetet tovább súlyosbítja, hogy az elvárt hozamok közötti különbség vevői és tulajdonosi oldalon továbbra is jelentős. A hazai ingatlanpiacnak egy hosszú távon nyugodt, kiszámítható és átlátható politikai környezetre lenne szüksége annak érdekében, hogy a jelenleg meglévő és az elmúlt időszakban

erősödő - a befektetések várható megtérülését érintő - bizonytalansági érzések eloszoljanak.

Az európai ingatlanbefektetési piacon tehát alapvetően folytatódik a válság óta kialakult trend, nevezetesen, hogy az ingatlanpiaci befektetők a korábbinál sokkal nagyobb figyelmet szentelnek a makrogazdaság alakulására, ami sok esetben részben háttérbe szoríthatja az ingatlanpiacok vagy az egyes ingatlanok fundamentumait is. A befektetőket ma ráadásul sokkal inkább a kiszámíthatóság és a biztonság vonzza, semmint a dinamikus növekedés. Vagyis elsősorban az alacsony költségvetési hiánnyal, alacsony CDS-felárral rendelkező országokat preferálják a befektetők. Emellett természetesen a várható gazdasági növekedés is komoly szerepet játszik a befektetők döntéseiben. A piacok rangsorolásánál szembevetendő az is, hogy az intézményi befektetők elsősorban a leglikvidebb piacokat - Németország, Észak-Európa, stb. - tartják a legvonzóbbaknak.

Magyarország a 2011-es évben ezek alapján vélhetően jobb helyzetben van az elmúlt évekhez képest, hiszen a költségvetési hiány csökken, az államadósság csökkenő pályára állt és a gazdasági növekedés is visszatérni látszik. Ugyanakkor az ingatlanpiac kilátásai továbbra sem tökéletesek, hiszen az államadósságunk a legmagasabb a régióban és a kockázati besorolásunk is rosszabb térségbeli versenytársainknál. Ráadásul a budapesti befektetési piac 2010-ben tapasztalt alacsony likviditása további hátrányt jelent Varsóval és Prágával szemben. Összességében tehát nem várható, hogy a budapesti ingatlanok árazási szintje jelentősen közelebb kerüljön Prágához vagy Varsóhoz.

Az első osztályú ingatlanok hozamai esetében némi pozitív elmozdulás volt tapasztalható a második félévben a magyar ingatlanpiacon, az irodák esetében a hozam nagyjából 7,5 százalék, a kiskereskedelmi ingatlanoknál 7 százalék volt év végén, érzékeltetve a 2010. második felére jellemző befektetői hozzáállást és aktivitást. Az ipari ingatlanok esetében nem volt jövedelemtermelő tranzakció, így a hozamok 9,25 százalékon maradtak ebben a szektorban. A befektetői piacot a 2010-es évben is a likviditás hiánya jellemezte, a finanszírozás szükségességének köszönhetően. A King Sturge becslése szerint a teljes tranzakciós volumen 340 millió EUR volt, 2010. utolsó negyedévében pedig nem történt adás-vétel.

Az Alap szempontjából legfontosabb **budapesti irodapiac** nem mutatott jelentős javulást a második félévben. 2010-ben összesen 306 650 m² irodaterület került bérbeadásra és összesen 172 564 m² irodaterülettel nőtt az új kínálat, mely 2006 óta legalacsonyabb éves szint. A **budapesti irodapiac kihasználatlansága 2010 december végén 20,53%-on állt,** ami 2010 során a legalacsonyabb szint. A **bérelti díjak várhatóan nem emelkednek addig, míg az üresedési ráta 10% alá nem süllyed.** Ez a mennyiségű üres irodaterület alacsonyan szinten tartja a bérelti díjakat és magas szinten a bérelthez kapcsolódó kedvezményeket, számos lehetőséget tartogatva a bérlők számára 2011-ben is. A prémium bérelti díjak 19 €/nm/hó körül mozognak, a Váci úton azonban már 12,5 €/nm/hó irányadó bérelti díjért is lehet A kategóriás irodahelyiséget bérelni, amelyből további 15-20%-ot is engedhet a bérbeadó.

A piacra kerülő új irodakínálat 57%-al csökkent a harmadik negyedévben az előző negyedévhez képest. Három épületet adtak át 23 180 m²-en, saját tulajdonban álló irodaház átadás nem történt. Elkészült a Váci úti folyosón a DC. Offices, felújították a Belvárosban a Freedom Palace-t és a Buda központ alpiacra átadták a MOMentum Irodaházat. **Az új épületek kihasználtsága alacsony volt (átlagosan 10%). Az utolsó negyedévben a kereslet mértéke kiemelkedően magas volt (120 825 m²),** melyből az új bérbeadások nagysága meghaladta a 2010 korábbi negyedéveiben regisztrált új bérbeadások volumenét. 2010 végén a teljes budapesti irodaállomány 3 079 914 m² volt. Ez magában foglalja mind az „A” mind a „B” kategóriájú modern bérirodákat (2 561 008 m²), valamint a saját tulajdonban lévő irodaházakat (518 906 m²). A piacra kerülő új irodakínálat drasztikusan, 81%-kal csökkent az utolsó negyedévben az előző negyedévhez képest. A két átadás közül az egyik, a Buda-központi alpiacra található Duna Bellview egy felújított épület, a másik a Budaörsön épülő Alfa Budaörs Centerben kialakított 2 132 m²-es irodaterület volt.

Az üresedési ráta magas, 19,6% maradt az **ipari/logisztikai szegmensben** is, köszönhetően az alacsony bérlői keresletnek. A bérleti díjak nyomás alatt maradtak. Az irányadó bérleti díjak 3,5 €/nm/hó körül mozogtak év végén. A befektetői aktivitás egész évben alacsony maradt, kizárólag a prémium kategóriás, stabil bérlővel és hosszú távú szerződésekkel rendelkező ingatlanokra fókuszált.

Nem volt jobb a helyzet a **kiskereskedelmi szegmensben** sem. Bár az év utolsó időszakában némi élénkülés volt tapasztalható ebben a szegmensben, a kiskereskedelmi láncok maradtak az óvatos bővülés stratégiájánál, a hangsúly továbbra is az új lokációk minőségén és különlegességén volt. A kormány kereskedelmi láncokat extra adó formájában sújtó intézkedése befolyással lehet a további terjeszkedési lehetőségekre, különösen a nemzetközi cégek esetében. A kínálati oldalt tekintve jelentős méretű projektek állnak tervezési fázisban, Budapesten számos új bevásárló központ nyílhat meg, azok időzítése azonban továbbra is bizonytalan.

A legtöbb kiskereskedőre kedvezőtlenül hat a fogyasztás hanyatlása, illetve a magas munkanélküliség. A budapesti 'high street' kiskereskedelmi üzlethelyiségeinek bérlőinél tapasztalható kifejezetten magas fluktuáció, számos kiskereskedő bezár vagy elköltözik. A bérleti díjak csökkennek, különösen az Andrásy úton, ahol 35-60 €/nm/hó díjon bérelhetők üzlethelyiségek. Szembesülve bérlők nehézségeivel, a legtöbb bevásárlóközpont tulajdonos azzal próbálja kihasználtsági rátáját magasán tartani, hogy rugalmasabb feltételeket biztosít, még ha ez rövid távon alacsonyabb cash flowt is jelent. A bérlők inkább forgalomarányos bérleti díjat fizetnek, mint fix bérleti díjat.

A piacon megmaradt kiskereskedőnek erős alkupozíciója van. 2011-ben talán elindul egy-két fejlesztés, Kecskeméten vagy Budapest tehetősebb külvárosában, de addig amíg a fogyasztási kedv nem növekszik és a hitelfelvétel feltételei nem válnak kedvezőbbé, korlátozott igény mutatkozik csak további kereskedelmi fejlesztésekre.

III. Az Alapkezelő befektetési stratégiája az év során

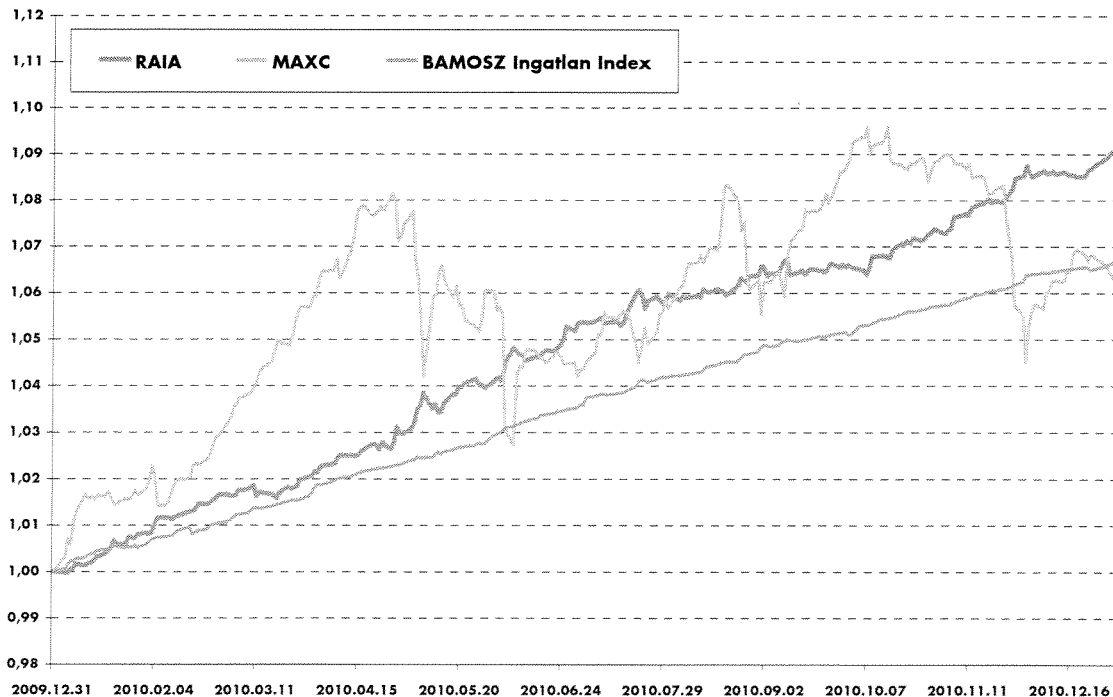
2009. évhez hasonlóan a 2010. év során az Alapkezelő erőfeszítései főként a bérbeadottsági arány magas szinten tartására és a bérleti szerződésállomány átlagos hátralévő futamidejének meghosszabbítására irányultak.

Ennek eredményeképpen az Alapkezelő 2010-ben több mint 25.000 nm bérterületre hosszabbította meg az Alap bérleti szerződéseit, továbbá közel 3.000 nm irodaterületre új bérleti szerződéseket kötött, ezáltal tovább csökkentve az amúgy is piaci átlag alatti üresedések arányát az irodaportfolió egészét tekintve. A bevásárlóközpontok esetében sikerült stabilizálni a bérleti portfóliót és megtartani a 95%-ot meghaladó bérbeadottsági szintet, ami átlag feletti eredmény a jelenlegi kereskedelmi piacon.

Az év során sikeresen újra bérbeadásra került a Máriássy utcában található, a korábban egybérletű, a Nissan Summit székházaként szolgáló autószalón, iroda, szerviz és raktár funkciókat egyesítő épületegyüttes döntő része, de immáron több különböző bérlet részére, ami mintegy 3.000 nm vegyes hasznosítású terület bérbeadását jelenti. A kialakított bérleti díjak ugyan elmaradnak az ingatlanon eddig realizált bérleti díj szintől, de az aktuális autópiacon körülmények között az Alapkezelő így is sikeresnek tekinti ezt a tranzakciót.

A bérbeadás és a folyamatos üzemeltetési tevékenység mellett az Alapkezelő az Alap 2009-es zártvégűvé alakulásakor megfogalmazott stratégiájával összhangban 2010. második felében kezdeményezte egy nyíltpiaci értékesítési tranzakció meghirdetését, miután a korábbi, közvetlen értékesítési próbálkozások nem vezettek eredményre. Ennek keretében a tervek szerint az ingatlanportfolió 25-30%-a kerülne eladásra 2011-ben. A tranzakció lebonyolításának támogatásával az Alapkezelő egy nemzetközi ingatlan-tanácsadó céget bízott meg több ügynökség versenyeztetését követően. Az értékesítésre kijelölt ingatlanok körének végleges meghatározására a piaci érdeklődés függvényében kerül sor 2011. első felében.

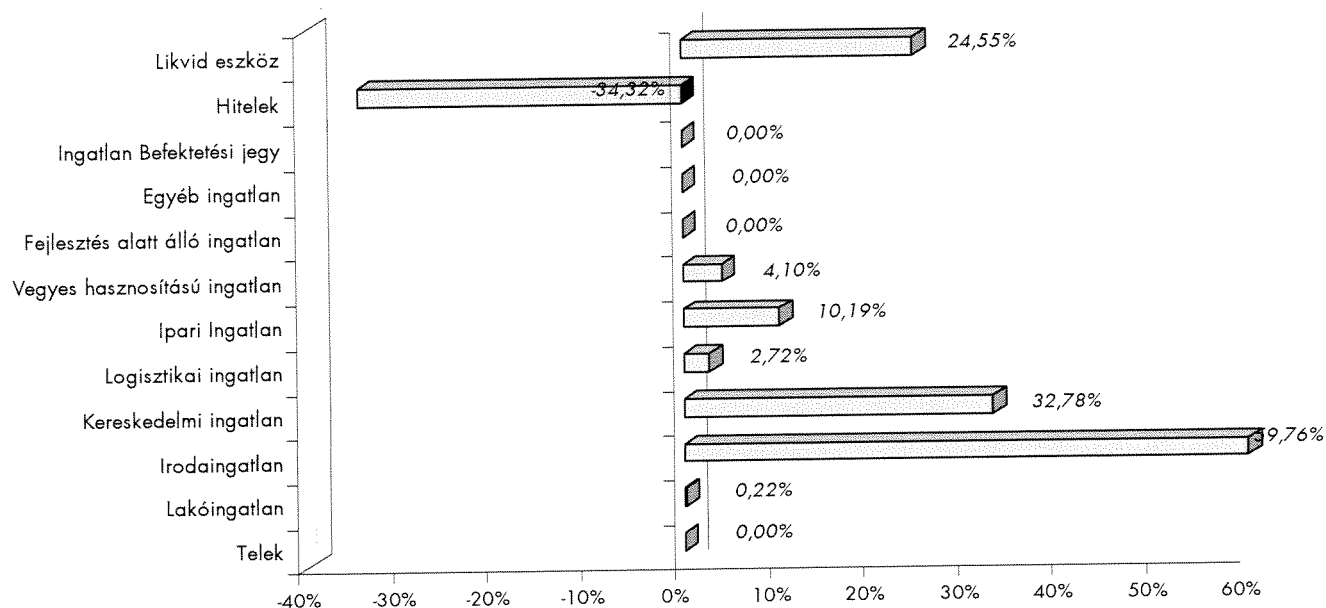
A következő ábrán a Raiffeisen Ingatlan Alap (RAIA) 2010-es teljesítménye került összehasonlításra a BAMOSZ ingatlan alap indexszel és a MAXC állampapírpiacon referencia indexszel:



Forrás: RIF Statisztika, BAMOSZ

IV. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2010.12.31.):



Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:

Hitel 1. (a Szinvapark megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2003.04.17.

A kölcsön lejáratára: 2011.07.02.

A kölcsön aktuális összege: 1.987.219.000,- Ft

A kölcsön kamata: 6,23%

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

A hitel lehívásának napja: 2003.06.20.

A kölcsön lejáratára: 2013.06.15.

A kölcsön aktuális összege: 251.017.729,- 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: 1.332.157.727,- Ft

A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 4. (az Electrolux ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.03.18.

A kölcsön lejáratára: 2014.02.28.

A kölcsön aktuális összege: 88.500.154,- 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: 471.387.379,- 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: 335.603.596,- 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: 700.976.668,- 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: 715.790.627,- 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: 597.513.650,- Ft

A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 10. (a SPAR Miskolc ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: 56.419.429,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 11. (a SPAR Szerencs ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: 54.340.828,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 12. (az MBC ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.10.20.

A kölcsön lejáratára: 2011.07.02.

A kölcsön aktuális összege: 862.783.596,- Ft

A kölcsön kamata: 5,98%

Hitel 13. (az Oster Opel ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2006.05.18.

A kölcsön lejáratára: 2010.05.10.

A kölcsön aktuális összege: 0,- Ft

A kölcsön kamata: 5,10%

Hitel 14. (a Terrapark ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.10.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.10.

A kölcsön aktuális összege: 1.595.373.000,- Ft

A kölcsön kamata: 5,47%

Hitel 15. (a DANA II. ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.10.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.10.

A kölcsön aktuális összege: 470.215.200,- Ft

A kölcsön kamata: 5,38%

Hitel 16. (a BCW ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.10.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.10.

A kölcsön aktuális összege: 1.007.604.000,- Ft

A kölcsön kamata: 5,47%

Hitel 17. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2007.01.22.

A kölcsön lejáratára: 2011.01.24.

A kölcsön aktuális összege: 2.798.900.000,- Ft

A kölcsön kamata: 5,4075%

Hitel 18. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2007.05.03.

A kölcsön lejáratára: 2011.05.03.

A kölcsön aktuális összege: 2.798.900.000,- Ft

A kölcsön kamata: 5,57%

Hitel 20. (a Késmárk ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2007.05.03.

A kölcsön lejárat: 2011.05.03.

A kölcsön aktuális összege: 1.567.384.000,- 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	7 709	7709	2003	2004	Hosszú táv
BCW	1113 Budapest, Nagyszőlős u. 11-15.	4568/165	Irodaingatlan	5 013	4677	2005	2006	Hosszú táv
DANA I.	Győr Martin u. 3.	5475/70	Ipari ingatlan	15 135	15135	2005	2006	Hosszú táv
DANA II.	Győr Martin u. 3.	5475/72	Ipari ingatlan	6 290	6290	2006	2007	Hosszú táv
DÉVAI	1134 Budapest, Dévai u. 26-28.	28214/1, 28213	Irodaingatlan	9 633	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 87.	30361	Vegyes hasznosítású ingatlan	3 001	3001	1993	1994	Hosszú táv
HONDA	Budaörs	4111/14	Vegyes hasznosítású ingatlan	834	834	2004	2004	Hosszú táv
JOST	8200 Veszprém, Henger út 1.	1948/7	Ipari ingatlan	17 922	17922	2005	2006	Hosszú táv
RB KECSKEMET	6000 Kecskemét, Kisfaludy u. 5.	17/41/A/11	Kereskedelmi ingatlan	779	779	2002	2003	Hosszú táv
KÉSMÁRK	1158 Budapest, Késmárk u. 13.	83159/18	Irodaingatlan	14 748	14748	2005	2007	Hosszú táv
KÖNYVES	1087 Budapest Könyves Kálmán körút 54-58	38462	Irodaingatlan	26 301	23321	2007	n.a.	Hosszú táv
MBC	1010 Budapest, Vérmező út 4.	13969	Irodaingatlan	5 347	4642	2000	2002	Hosszú táv
NISSAN	1095 Budapest, Máriássy u. 5-7.	38025/9/A/1, 38025/9/A/2, 38025/9/A/3	Vegyes hasznosítású ingatlan	4 214	4214	2000	2000	Hosszú táv
OBI	Szolnok, Szandarét	19605/5	Kereskedelmi ingatlan	10 196	10196	2004	2005	Hosszú táv
OPEL OSTER	8200 Veszprém, Almádi út 21.	4277/1	Vegyes hasznosítású ingatlan	2 171	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 Mártírok útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37	Kereskedelmi ingatlan	259	259	2007	2007	Hosszú táv
RB SZENTES	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.	5262/4	Kereskedelmi ingatlan	268	268	2001	2001	Hosszú táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Hosszú táv
RBCELLDÖMÖLK	Celldömök, Koptik Odó u. 1/A	546/B/3	Kereskedelmi ingatlan	184	184	2006	2006	Hosszú táv
RBH BGYARMAT	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17.	1585/A/3	Kereskedelmi ingatlan	251	251	2004	2004	Hosszú táv
RBH DEBRECEN	Debrecen, II. ker. Bem tér 14.	21070/A/37	Kereskedelmi ingatlan	671	671	2007	2007	Hosszú táv
RBH GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás út 2.	2057	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RBHLÖRINC	1184 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB KÖBÁNYA	1102 Budapest, Kőrösi Csoma u. 6./A fszl.	39031/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	231	231	2006	2006	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kőlcsey u. 6.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
RÓZSAKERT	1026 Budapest, Gábor Áron u. 74-78.	12583/9/A/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	7 377	7377	1997	1998	Hosszú táv
SPAR BAJA	6500 Baja, Móra Ferenc u. 2.	1058	Kereskedelmi ingatlan	1 572	1572	1997	1998	Hosszú táv
SPAR MISKOLC	Miskolc II. Kerület	14302/1	Kereskedelmi ingatlan	950	950	2003	2004	Hosszú táv
SPAR SZOMBATHELY	9700 Szombathegy, Hefele Menyhért u. 3-5.	6273/4/A/2, 6273/4/A/3	Kereskedelmi ingatlan	1 430	1430	1997	1997	Hosszú táv
SPAR SZERENCSS	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	1 490	1490	1999	1999	Hosszú táv
SZINVAPARK	3501 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 2-4.	6571/125, 4214/11/A/1, 4214/11/A/2, 4214/11/A/3, 4214/11/A/4, 4214/11/A/5, 4214/11/A/6	Kereskedelmi ingatlan	19 065	19065	2000	2001	Hosszú táv
TERRAPARK	2040 Budaörs Terrapark irodapark D tömb	4153/91, 4153/98, 4153/92, 4153/102, 4153/103, 4153/106, 4153/108	Irodaingatlan	7 150	6828	1997	1997	Hosszú táv
WESTPOINT	1132 Bp. Váci út 18.	25136/0/A/1, 25136/0/A/2	Irodaingatlan	3 456	3377	1998	1999	Hosszú táv

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
Vegyves 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

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2010. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	112 141 125	0	0	112 141 125
Irodaingatlan	30 854 280 002	0	0	30 854 280 002
Kereskedelmi ingatlan	5 567 975 500	11 355 996 250	0	16 923 971 750
Logisztikai ingatlan	0	1 403 227 500	0	1 403 227 500
Ipari Ingatlan	0	5 260 291 250	0	5 260 291 250
Vegyves hasznosítású ingatlan	1 864 280 000	254 777 500	0	2 119 057 500
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen	38 398 676 627	18 274 292 500	0	56 672 969 127

Adatok: 2010. december 31. illetve 2010.

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	1 407 000	USD	n.a.	1,25%	n.a.	n.a.	2,92%
Irodaingatlan	2 787 254 314	HUF	94%	9,03%	41 644	429 438	1,25%
Kereskedelmi ingatlan	1 633 130 763	HUF	96%	9,65%	33 815	350 422	0,53%
Logisztikai ingatlan	171 779 466	HUF	100%	12,24%	22 283	182 026	1,09%
Ipari Ingatlan	597 131 625	EUR	100%	11,35%	15 176	133 690	2,49%
Vegyves hasznosítású ingatlan	261 736 867	HUF, EUR	68%	12,35%	25 610	207 344	-4,82%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	2,42%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	5 452 439 934						1,18%

* 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	2010
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	37,15%	53,49%	108,06%	117,66%	109,77%
Bérleti szerződések átlagos futamideje		6,93 év	5,69 év	5,69 év	5,50 év
Bérlők, vevők száma		271	263	258	250
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)		2,76	1,51	1,81	2,42
Tőkeáttétel*	7,29%	19,31%	38,61%	37,48%	34,32%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2008	2009	2010
Ingyenértékesítések nyeresége	77 152 454	32 500 984	0
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	736 885 960	-501 064 700	50 362 620
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	4 104 484	13 458 706	2 614 774
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	6 607 211	0	0
Ingyenüzemeltetési költségek	53 640 049	420 294 172	504 203 787
Ingyenközmu költségek	552 652 760	751 501 529	630 165 606
Ingyenkarbantartási költségek	614 368 290	180 655 087	221 896 170
Ingyenbiztosítási költségek	14 493 384	21 225 609	15 186 467
Ingyenadók	151 088 031	155 735 795	208 734 050
Ingyenértébecsélési költségek	37 093 370	34 556 270	33 943 100
Ingyenügynöki jutalékok	49 386 603	8 905 736	2 176 575
Jogi költségek	4 957 956	27 695 263	13 837 930
Bankköltségek	26 407 973	224 786 504	1 425 263
Kamatköltség	0	0	0

VI. Forgalmazási és pénzügyi adatok

1. Befektetési jegyek forgalma (db)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2009.12.31-én	29 557 754 035
2010. évben eladott befektetési jegyek	0
2010. évben visszaváltott befektetési jegyek	0
Forgalmomban lévő befektetési jegyek 2010.12.31-én	29 557 754 035
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2010.12.31-én	51 629 433 090
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2010.12.31-én	1,746731

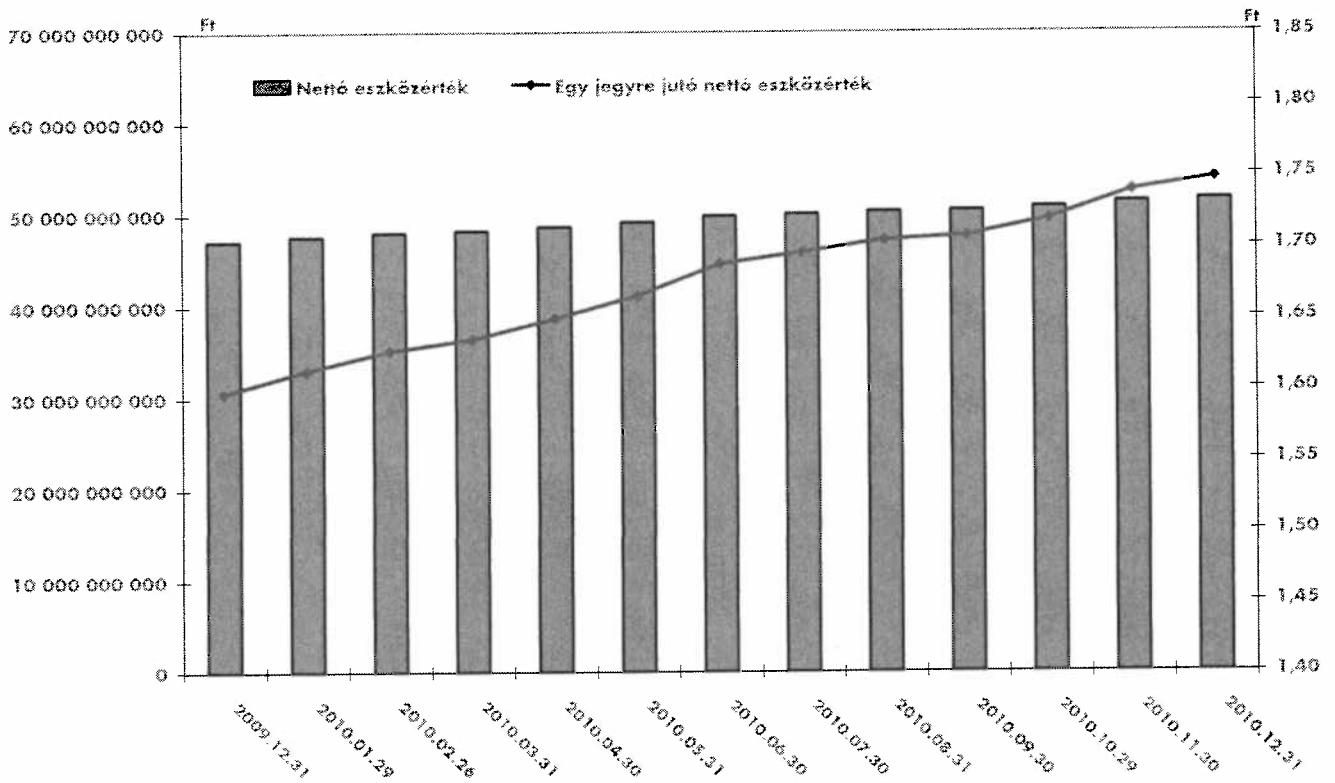
2. Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok

Kötésnap	Lejárat	Típus	Névérték	Deviza
2010.01.08	2010.01.08	határidős vétel	194000	EUR
2010.01.08	2010.04.08	határidős eladás	188000	EUR
2010.01.22	2010.01.22	határidős vétel	19924000	EUR
2010.01.22	2010.04.22	határidős eladás	19978000	EUR
2010.01.29	2010.01.29	határidős vétel	1457000	EUR
2010.01.29	2010.04.29	határidős eladás	1385000	EUR
2010.02.05	2010.02.05	határidős vétel	1005000	EUR
2010.02.05	2010.05.05	határidős eladás	978000	EUR
2010.02.12	2010.02.12	határidős vétel	53058000	EUR
2010.02.12	2010.05.12	határidős eladás	51688000	EUR
2010.02.19	2010.02.19	határidős vétel	2199000	EUR
2010.02.19	2010.05.19	határidős eladás	2135000	EUR
2010.02.26	2010.02.26	határidős vétel	432000	EUR
2010.02.26	2010.05.26	határidős eladás	421000	EUR
2010.03.04	2010.03.04	határidős vétel	815000	EUR
2010.03.04	2010.06.04	határidős eladás	786000	EUR
2010.03.11	2010.03.11	határidős vétel	22727000	EUR
2010.03.11	2010.06.11	határidős eladás	22283000	EUR
2010.03.18	2010.03.18	határidős vétel	10570000	EUR
2010.03.18	2010.06.18	határidős eladás	10309000	EUR
2010.03.23	2010.03.23	határidős vétel	9622000	EUR
2010.03.23	2010.06.23	határidős eladás	9538000	EUR
2010.03.30	2010.03.30	határidős vétel	1009000	EUR
2010.03.30	2010.06.30	határidős eladás	960000	EUR
2010.04.08	2010.04.08	határidős vétel	188000	EUR
2010.04.08	2010.07.08	határidős eladás	183000	EUR
2010.04.22	2010.04.22	határidős vétel	19978000	EUR
2010.04.22	2010.07.22	határidős eladás	18354000	EUR

2010.04.29	2010.04.29	határidős vétel	1385000	EUR
2010.04.29	2010.07.29	határidős eladás	1311000	EUR
2010.05.05	2010.05.05	határidős vétel	978000	EUR
2010.05.05	2010.08.05	határidős eladás	951000	EUR
2010.05.12	2010.05.12	határidős vétel	51688000	EUR
2010.05.12	2010.08.12	határidős eladás	51161000	EUR
2010.05.19	2010.05.19	határidős vétel	2135000	EUR
2010.05.19	2010.08.19	határidős eladás	2068000	EUR
2010.05.26	2010.05.26	határidős vétel	421000	EUR
2010.05.26	2010.08.26	határidős eladás	408000	EUR
2010.06.04	2010.06.04	határidős vétel	786000	EUR
2010.06.04	2010.09.03	határidős eladás	754000	EUR
2010.06.11	2010.06.11	határidős vétel	22283000	EUR
2010.06.11	2010.09.10	határidős eladás	23665000	EUR
2010.06.18	2010.06.18	határidős vétel	10309000	EUR
2010.06.18	2010.09.17	határidős eladás	10111000	EUR
2010.06.23	2010.06.23	határidős vétel	9538000	EUR
2010.06.23	2010.09.23	határidős eladás	9488000	EUR
2010.06.30	2010.06.30	határidős vétel	960000	EUR
2010.06.30	2010.09.30	határidős eladás	926000	EUR
2010.07.08	2010.07.08	határidős vétel	183000	EUR
2010.07.08	2010.10.08	határidős eladás	177000	EUR
2010.07.08	2010.08.16	határidős eladás	618369	EUR
2010.07.22	2010.07.22	határidős vétel	18354000	EUR
2010.07.22	2010.10.22	határidős eladás	18186000	EUR
2010.07.29	2010.07.29	határidős vétel	1311000	EUR
2010.07.29	2010.10.29	határidős eladás	1239000	EUR
2010.08.05	2010.08.05	határidős vétel	951000	EUR
2010.08.05	2010.11.05	határidős eladás	921000	EUR
2010.08.12	2010.08.12	határidős vétel	51161000	EUR
2010.08.12	2010.11.12	határidős eladás	50434000	EUR
2010.08.19	2010.08.19	határidős vétel	2068000	EUR
2010.08.19	2010.11.19	határidős eladás	1998000	EUR
2010.08.26	2010.08.26	határidős vétel	408000	EUR
2010.08.26	2010.11.26	határidős eladás	347000	EUR
2010.09.03	2010.09.03	határidős vétel	754000	EUR
2010.09.03	2010.12.03	határidős eladás	773000	EUR
2010.09.10	2010.09.10	határidős vétel	23665000	EUR
2010.09.10	2010.12.10	határidős eladás	23956000	EUR
2010.09.17	2010.09.17	határidős vétel	10111000	EUR
2010.09.17	2010.12.17	határidős eladás	9830000	EUR
2010.09.23	2010.09.23	határidős vétel	9488000	EUR
2010.09.23	2010.12.23	határidős eladás	9646000	EUR
2010.09.30	2010.09.30	határidős vétel	926000	EUR
2010.09.30	2010.12.30	határidős eladás	863000	EUR
2010.10.08	2010.10.08	határidős vétel	177000	EUR
2010.10.08	2011.01.07	határidős eladás	172000	EUR
2010.10.22	2010.10.22	határidős vétel	18186000	EUR
2010.10.22	2011.01.21	határidős eladás	18126000	EUR

2010.10.29	2010.10.29	határidős vétel	1239000	EUR
2010.10.29	2011.01.28	határidős eladás	1431000	EUR
2010.11.05	2010.11.05	határidős vétel	921000	EUR
2010.11.05	2011.02.04	határidős eladás	1290000	EUR
2010.11.12	2010.11.12	határidős vétel	50434000	EUR
2010.11.12	2011.02.11	határidős eladás	49526000	EUR
2010.11.19	2010.11.19	határidős vétel	1998000	EUR
2010.11.19	2011.02.18	határidős eladás	1957000	EUR
2010.11.26	2010.11.26	határidős vétel	347000	EUR
2010.11.26	2011.02.25	határidős eladás	341000	EUR
2010.12.03	2010.12.03	határidős vétel	773000	EUR
2010.12.03	2011.03.03	határidős eladás	742000	EUR
2010.12.10	2010.12.10	határidős vétel	23956000	EUR
2010.12.10	2011.03.10	határidős eladás	23899000	EUR
2010.12.17	2010.12.17	határidős vétel	9830000	EUR
2010.12.17	2011.03.17	határidős eladás	9541000	EUR
2010.12.23	2010.12.23	határidős vétel	9646000	EUR
2010.12.23	2011.03.23	határidős eladás	9523000	EUR
2010.12.30	2010.12.30	határidős vétel	863000	EUR
2010.12.30	2011.03.30	határidős eladás	821000	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, 2011. április 29.

Balogh András
az Alap képviselőjében