

**Független Könyvvizsgálói Jelentés
a Raiffeisen Ingatlan Alap
2011. 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 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 79.209.435 E Ft, a tárgyévi eredmény 895.538 E Ft veszteség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves beszámolóért 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 felelősségünk ennek az éves beszámolóért a véleményezés 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 könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezzük meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói záradéknak (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 beszámoló a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a Raiffeisen Ingatlan Alap 2011. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.





Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Raiffeisen Ingatlan Alap 2011. 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 felelősségünk ezen üzleti jelentés és a 2011. 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 2011. évi üzleti jelentése a Raiffeisen Ingatlan Alap 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2012. április 27.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202

Robert Stöllinger
Partner

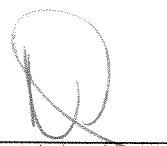
Dr. Eperjesi Ferenc
Kamaraí tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 003161



Raiffeisen Ingatlan Alap

	eFt-ban 2010.12.31	eFt-ban 2011.12.31
MÉRLEG		
A / Befektetett eszközök	56 692 969	54 512 584
I. Tárgyi eszközök	56 692 969	54 512 584
1 Ingatlanok	46 296 009	39 947 363
2 Ingatlanok értékülönözete	10 326 792	14 543 221
3 Gépek, berendezések, felszerelések	0	0
4 Gépek, berendezések, felszerelések értékülönözete	0	0
5 Beruházások	50 168	2 000
6 Beruházásra adott előlegek	20 000	20 000
II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
1 Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B / Forgóeszközök	13 471 377	24 719 645
I. Készletek	0	0
1 Ingatlankészletek	0	0
2 Ingatlankészletek értékülönözete	0	0
II. Követelések	179 145	291 259
a követelések	416 468	512 337
b követelések értékvesztése	-237 323	-221 078
c külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
d forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III. Értékpapírok	1 390	0
1 Értékpapírok	1 324	0
2 Értékpapírok értékülönözete	66	0
a kamatokból, osztalékból	0	0
b egyéb	66	0
IV. Pénzeszközök	13 290 842	24 428 386
1 Pénzeszközök	13 290 842	24 428 386
2 Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C / Aktív időbeli elhatárolások	281 219	375 840
a aktív időbeli elhatárolások	281 219	375 840
b aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D / Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-340 846	-398 634
ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN	70 104 719	79 209 435
E / Saját tőke	51 692 252	54 955 289
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	22 134 498	25 397 535
1 Tőkevált. befektetési jegy forgalmazásból	-7 311 259	-7 311 259
2 Értékelési különbözlet tartaléka	9 986 012	14 144 587
3 Előző évek eredménye	17 893 601	19 459 745
4 Üzleti év eredménye	1 566 144	-895 538
F / Céltartalékok	0	0
G / Kötelezettségek	18 064 808	23 754 005
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	1 064 444	19 338 978
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	17 000 364	4 415 027
III. Külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H / Passzív időbeli elhatárolások	347 659	500 141
FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN	70 104 719	79 209 435


Budapest, 2012. április 27.


Balogh András
Az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap

Eredménykimutatás	eFt-ban 2010.	eFt-ban 2011.
I Értékesítés nettó árbevétele	7 330 292	6 928 235
II Egyéb bevételek	74 688	6 607 895
III Elábé	1 387 490	1 310 977
IV Működési költségek	4 108 718	4 299 034
V Egyéb ráfordítások	318 885	4 440 959
VI Pénzügyi műveletek bev.	2 791 496	3 586 065
VII Pénzügyi műveletek ráf.	2 797 967	7 924 129
VIII Rendkívüli bevételek	2 179	200
IX Rendkívüli ráfordítások	19 451	42 834
X Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
XI Tárgyévi eredmény	1 566 144	-895 538

Budapest, 2012. április 27.



Balogh András
Az Alap képviselőjében

Kiegészítő melléklet

a 2011. december 31-ével végződő évre

1. Általános gazdálkodási körülmények

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

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

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

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

Az Alap mögött a Raiffeisen csoport nagybefektetésekben tapasztalt gárdája áll.

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

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

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

Halásziné Heidrich Ágnes Magyar Könyvvizsgálói Kamarai regisztrációs száma:	1141 Budapest Szilágyosmyló u. 36. 4836
--	--

2. Befektetési politika

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

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

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

Adásvétel különös nevei közül:

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

Adásvétellel vegyes szerződés:

- lízing
- bérlet
- vállalkozási szerződés

4. Határidős ügylet

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

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

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

3. Számviteli politika összefoglalása

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

3.1. Számviteli irányelvek

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

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

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

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

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

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

Az értékvesztést a követelések és az aktív időbeli elhatárolások megszüntetéskor (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: 2012.01.20, az üzemeltetővel kapcsolatos tételek elszámolásának tekintetében 2012.03.31.

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 árrakról). Az értékelés során ilyenkor a hasonló fizikai és funkcionális tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok kerülnek összehasonlításra az Alapban szereplő ingatlannal. Az értékelés során figyelembe kell venni az esetleges értékmodosító tényezőket.
3. Az újraelőállítási költség meghatározására alapozott módszer – Ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető, vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adásveteli vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építőipari költségeket, különös tekintettel az építőanyag-árakra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjét. Eredménye csak igen áttételesen köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivitelezhetetlensége esetén indokolt.

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

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

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő állampapírok értékét az ÁKK által nyilvánosságra hozott legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számtani átlagaként meghatározott közép árfolyam alapján kell számítani. A 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 kamatfizetés óta a T napig felhalmozott kamat összegét, úgy az adott értékpapír piaci értékének meghatározásakor az utolsó kamatfizetéstől T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez.

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

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

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

A BÉT-re be nem vezetett, de valamely külföldi tőzsdére bevezetett értékpapírokat a Letétkezelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közölt T-1 napi legfrissebb, de 16:00 óráig 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 napi záróárfolyam, illetve átlagárfolyam alapján kell meghatározni.

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

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

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

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

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

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

Ingatlanok	Könyv szerinti érték	Piaci érték	Atértékelési különbözet
BAT Pécs	1 150 092 168	1 544 760 450	394 668 282
BCW Irodaház	1 898 499 381	2 273 426 910	374 927 529
Dana I.	1 877 970 960	2 624 692 680	746 721 720
Dana II.	858 902 679	1 086 777 090	227 874 411
Dévai Center	2 300 751 156	3 572 083 530	1 271 332 374
Electrolux	374 569 804	692 886 510	318 316 706
HONDA HUNGARY	213 913 939	302 107 230	88 193 291
Jost	1 280 051 660	2 170 442 880	890 391 220
Könyves krt.	13 851 587 465	14 943 885 029	1 092 297 564
MBC Irodaház	1 777 665 895	2 237 958 090	460 292 195
Nissan	733 173 197	1 059 086 520	325 913 323
OBI Szolnok	938 621 308	1 777 174 560	838 553 252
Opel Oster	345 190 798	254 193 210	-90 997 588
RBCelldömölk	67 442 814	65 026 170	-2 416 644
RBH Ajkai fiók	79 927 089	110 140 020	30 212 931
RBH Andrásy úti fiók	92 961 731	349 710 120	256 748 389
RBH Balassagyarmati fiók	29 631 351	102 672 900	73 041 549
RBH Bp. Kőbányai fiók	67 161 996	130 363 470	63 201 474
RBH Debreceni fiók	270 316 801	386 423 460	116 106 659
RBH Dombóvár	74 441 437	110 140 020	35 698 583
RBH Dunaujvárosi fiók I.	36 717 286	58 027 612	21 310 326
RBH Dunaujvárosi fiók II.	34 657 855	74 824 898	40 167 043
RBH Érdi fiók	89 495 385	118 229 400	28 734 015
RBH Gyöngyösi fiók	41 973 053	113 251 320	71 278 267
RBH Kecskeméti fiók	239 759 570	441 182 340	201 422 770
RBH Késmárk utca	0	0	0
RBH Komáromi fiók	33 917 180	68 448 600	34 531 420
RBH Nagykanizsai fiók	71 445 823	150 898 050	79 452 227
RBH Szentesi fiók	117 185 259	191 344 950	74 159 691
RBH Üllői úti fiók	91 356 684	101 739 510	10 382 826
RBH Várpalotai fiók	36 263 662	69 381 990	33 118 328
Rózsakert	2 949 000 393	5 620 283 433	2 671 283 040
SPAR Baja	139 337 206	377 400 690	238 063 484
SPAR Miskolc	172 451 809	299 307 060	126 855 251
SPAR Szerencs	165 000 694	229 925 070	64 924 376
SPAR Szolnok	158 728 590	332 597 970	173 869 380
SPAR Szombathely	186 124 302	376 467 300	190 342 998
Szinvapark	2 893 857 913	6 500 127 960	3 606 270 047
Terrapark	3 068 690 992	1 975 986 630	-1 092 704 362
Westpoint	1 140 525 622	1 599 208 200	458 682 578
Bérbeadott ingatlanok összesen:	39 949 362 907	54 492 583 832	14 543 220 925

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

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

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

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

Megnevezés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Telkek				
bruttó érték	4 915 737	0	314 968	4 600 769
értékcsökkenés	0			0
nettó érték	4 915 737	0	314 968	4 600 769
Bérbeadott ingatlanok				
bruttó érték	53 493 450	207 636	5 175 752	48 525 334
értékcsökkenés	12 114 538	2 580 054	1 515 218	13 179 374
nettó érték	41 378 912	-2 372 418	6 690 970	35 345 960
ingatlanok összesen	46 294 649	-2 372 418	7 005 938	39 946 729
Bérbeadott gépek, berendezések				
bruttó érték	4 690	0	0	4 690
értékcsökkenés	3 330	726	0	4 056
nettó érték	1 360	-726	0	634
Egyéb eszközök összesen	1 360	-726	0	634
Beruházások				
bruttó érték	50 168	159 468	207 636	2 000
értékcsökkenés	0			0
nettó érték	50 168	159 468	207 636	2 000
Beruházások összesen	50 168	159 468	207 636	2 000
Beruházásokra adott előlegek				
bruttó érték	20 000	0	0	20 000
értékcsökkenés	0	0	0	0
nettó érték	20 000	0	0	20 000
Beruházásra adott előlegek összesen	20 000	0	0	20 000
Tárgyi eszközök összesen	46 366 177	-2 213 676	7 213 574	39 969 363
Befektett eszközök összesen				
bruttó érték	58 484 045	367 104	5 698 356	53 152 793
értékcsökkenés	12 117 868	2 580 780	1 515 218	13 183 430
nettó érték	46 366 177	-2 213 676	7 213 574	39 969 363

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 óvadékokat jellemzően nem helyez el. Az ügyletek fizikai leszállításra jellemzően nem kerülnek, az Alapkezelő a forward ügyletet a lejárat előtt jellemzően spot piaci ügylettel lezárja. A felek az ügyletek lejáratakor az forward ügyletből és az azt lezáró spot ügyletből egymással szembeni nettó nyereség/veszteség pozíciót nettó módon számolják el.

2011. december 31-én a Raiffeisen Ingatlan Alap az alábbi összegű és lejáratú nyitott határidős EUR eladási ügyletekkel rendelkezett:

Nyitott ügyletek 2011.12.31-én

Megnevezés:	Szerződés szerinti összeg	2011.12.31-re diszkontált	2012.01.02-re diszkontált
	EUR-ban	cash flow Ft-ban	cash flow Ft-ban
EUR120106FWD	544 000	4 696 489	-4 712 351
EUR120120FWD	16 790 000	207 968 868	-208 313 717
EUR120127FWD	1 140 000	11 614 658	-11 639 731
EUR120203FWD	1 232 000	2 282 944	-2 326 053
EUR120210FWD	28 420 000	-122 691 863	121 828 577
EUR120217FWD	2 076 000	-6 141 853	6 010 989
EUR120224FWD	325 000	1 290 307	-1 308 251
EUR120302FWD	621 000	-559 353	511 743
EUR120309FWD	6 073 000	64 495 773	-64 212 020
EUR120314FWD	8 709 000	63 478 477	-63 196 869
EUR120323FWD	7 765 000	76 020 067	-75 730 579
EUR120330FWD	16 652 000	95 823 067	-95 545 782
EUR forward eladások összesen:	90 347 000	398 277 581	-398 634 044
Származtatott ügyletek értékülönözete összesen		-398 634 044	

Egyéb mérleghez kapcsolódó megjegyzések:

Követelések részletezése

	2010.12.31	2011.12.31
Vevő követelés	46 142	123 640
Egyéb követelés	33 817	37 626
Fordult szállító	180	7 326
Áfa követelés	23 984	656
Üzemeltetői követelés	312 345	343 088
Összesen	416 468	512 337

	2010.12.31	2011.12.31
Követelések értékvesztése:	237 323	221 078
Összesen	237 323	221 078

Aktív időbeli elhatárolások részletezése:

	2010.12.31	2011.12.31
Bevételek aktív időbeli elhat.	219 673	219 620
Kamatbevételek	61 546	156 220
Összesen	281 219	375 840

Az aktív időbeli elhatárolások között a 2012-ben kiszámlázott, de még 2011-t érintő bevételek, kamatbevételek vannak kimutatva.

Passzív időbeli elhatárolások részletezése:

	2010.12.31	2011.12.31
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	9 414	9 795
Költségek passzív időbeli elhatárolása	177 963	282 382
Kamatelhatárolás	160 282	207 964
Összesen	347 659	500 141

A passzív időbeli elhatárolások között a hitelkamat, könyvizsgálat 2011-t érintő arányos része, PSZÁF díj és létesítmény elszámolásokhoz kapcsolódó tételek vannak kimutatva.

Kötelezettségek részletezése:

	2010.12.31	2011.12.31
Hitelkötelezettségek	17 554 214	23 192 730
Fordult vevő	0	21 097
Szállítói kötelezettségek	122 920	104 082
Depozitok	310 074	346 000
Egyéb kötelezettség	77 600	90 095
Összesen	18 064 808	23 754 005

2012. évi törlesztőrészletek bemutatása

Ügylet	törlesztőrészlet (EUR)	törlesztőrészlet (eFt)
LRA-LON12712	97 542	30 348
LRA-LON13587	278 229	86 566
LRA-LON13905	526 575	163 833
LRA-LON14043	39 976	12 438
LRA-LON14044	41 505	12 914
MVSLON21961	269 480	83 843
MVSLON21962	6 400 000	1 991 232
MVSLON21963	1 600 000	497 808
MVSLON21964	341 560	106 270
MVSLON21965	400 720	124 676
MVSLON21966	493 200	153 449
MVSLON21967	1 136 000	353 444
MVSLON21968	761 520	236 932
Összesen	12 386 308	3 853 752

5 éven túli bankhitelek bemutatása

Az Alapnak 2011.12.31-én nincs 5 éven túli lejáratú bankhitel.

5. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó megjegyzések

Árbevétel részletezése ezer forintban

	2010.	2011.
Közvetített szolgáltatások értéke	1 461 878	1 328 593
Egyéb értékesítés bevétele	3 179	64 096
Parkolási díjbevétele	143 137	145 364
Kapott bérleti díj	5 667 324	5 337 863
Marketing díjbevétele	54 774	52 119
Készlet értékesítés bevétele	0	200
Összesen	7 330 292	6 928 235

Egyéb bevételek részletezése ezer forintban

	2010.	2011.
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	0	6 478 664
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	2 833	5 313
Követelések értékvesztésének visszairása	6 346	117 763
Egyéb bevételek	65 509	6 155
Összesen	74 688	6 607 895

Eladott áruk beszerzési értékének részletezése ezer forintban

	2010.	2011.
Eladott áruk beszerzési értéke	2 179	200
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	83 472	63 302
Eladott (közv.) szolg. értéke Szinvapark	344 609	341 752
Eladott (közv.) szolg. értéke Rózsakert	218 114	210 734
Eladott (közv.) szolg. értéke DC	93 498	97 411
Eladott (közv.) szolg. értéke MBC	51 970	39 726
Eladott (közv.) szolg. értéke VWP	36 172	36 293
Eladott (közv.) szolg. értéke Terrapark	51 896	47 898
Eladott (közv.) szolg. értéke Parkway	398 913	383 704
Eladott (közv.) szolg. értéke Máriássy	53 441	43 809
Eladott (közv.) szolg. értéke BCW	53 226	46 148
Összesen	1 387 490	1 310 977

A működési költségek részletezése ezer forintban

	2010.	2011.
Egyéb dologi költség	25	0
Közüzemi díjak	503	528
Bankforgalmi jutalék	1 425	64 702
Alapkezelő költsége	792 384	851 052
Letétkezelő költsége	69 334	74 467
Biztosítás	0	2 520
Kéler díj	189	0
Mérlegvizsgálat	5 768	6 370
Jogi díjak	5 400	9 184
Szakértői díjak	8 438	0
Egyéb illetékdíjak	220	660
Könyvvizetés	7 200	7 200
Épület egyéb szolgáltatás	137 231	157 583
Üzemeltetési díj	290 206	349 641
Ingyen közvetítés	0	1 683
Bérlő közvetítés	3 699	67 298
PSZÁF	12 113	16 529
Társaság	2 373	4 071
Réklám, hirdetés	61 618	64 335
Idégen szolgáltatás	6 326	6 358
Elektromos energia	1 480	330
Hírlap előfiz. díjak	46	0
Ingyen értékbecslési díj	34 356	33 743
Ingyen écs	2 667 168	2 580 054
Egyéb eszközök écs	1 216	726
Összesen	4 108 718	4 299 034

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

Az értékcsökkenés a 2011. év során értékesített ingatlanok köszönhetően csökkent.
Az egyéb eszközök a Szinvapark bevásárlóközponttal kapcsolódnak.

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

Pénzügyi műveletek bevételeinek részletezése ezer forintban

	2010.	2011.
Folyószámla kamat	530 370	577 661
Lekötött betét kamata	59 906	605 183
Egyéb kapott kamat	188	65
Kerekítési differencia	264	0
Árfolyamnyereség	5 528	678 689
Értékpapír értékesítésből árfolyamnyereség	0	66
Forward ügyletek árfolyamnyeresége	2 195 240	1 724 401
Összesen	2 791 496	3 586 065

Pénzügyi műveletek ráfordításának részletezése ezer forintban

	2010.	2011.
Folyószámla kamat	0	38 062
Fizetett hitelkamata	969 360	987 563
Árfolyamvesztés	520 229	3 411 333
Forward ügyletek vesztesége	1 308 378	3 487 171
Összesen	2 797 967	7 924 129

Egyéb ráfordítások részletezése ezer forintban

	2010.	2011.
Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	3 975 501
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	218	25
Adóbírságok, kés. pótlék, mulaszt. bírs.	150	3 470
Bírságok, kötbérek, fekbérek, kés.kamatok	0	338
Követelések elszámolt értékvesztése	105 857	101 519
Behajthatatlan követelés	0	748
Építményadó	212 140	237 628
Önellenzőrségi pótlék	158	424
Egyéb ráfordítások	362	121 306
Összesen	318 885	4 440 959

Rendkívüli bevételek részletezése ezer forintban

	2010.	2011.
Scarpa Italia Kft - készletre vétel	2 179	0
HO-VA Virág Kft - készletre vétel	0	200
Összesen	2 179	200

Rendkívüli ráfordítások részletezése ezer forintban

	2010.	2011.
RIÜ - HO-VA Virág Kft kintlévőség	0	250
Élengedett követelések	17 802	42 584
RIÜ - Scarpa Italia kintlévőség	1 649	0
Összesen	19 451	42 834

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

A saját tőke részletezése		(eft-ban)	2010.12.31	2011.12.31
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			22 134 498	25 397 535
	1	Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-7 311 259	-7 311 259
	2	Értékelési különbözet tartaléka	9 986 012	14 144 587
	3	Előző évek eredménye	17 893 601	19 459 745
	4	Üzleti év eredménye	1 566 144	-895 538
Saját tőke			51 692 252	54 955 289

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

	Beszámoló 2011.12.31	Portfólió jelentés/ NEE 2012.01.02	Differencia
A. Tárgyi eszközök	54 512 584	55 067 552	-554 968
B. Lekötött betétek	13 480 320	13 480 320	0
C. Ingatlankészletek	0	0	0
D. Értékpapírok	0	0	0
E. Pénzeszközök	11 104 286	11 107 343	-3 057
F. Származtatott ügyletek	-398 634	-398 634	0
G. Követelések/Kötelezettségek	-23 743 267	-24 029 860	286 593
Nettó eszközérték	54 955 289	55 226 721	-271 432

Különbségek részletezése:

A. Tárgyi eszközök

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

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

Az eltérés jelentős része abból adódik, hogy a mérlegfordulónap után az ingatlanok értékének felülvizsgálata alapján a mérlegkészítésig (2012.01.20) ismert változásokat a beszámolóban szerepeltetjük. Ez okoz -574.968 eft differenciát a NEE-haz képest az ingatlanok értékében.

B és E. Pénzeszközök és lekötött betétek

A folyószámla kamatok a NEE kimutatásban 2012. január 2-ig kalkuláltak kerültek kimutatásra, az Alap beszámolójában 2011.12.31-ére került kimutatásra. Ez a számviteli/nettó eszközérték különbözetéből -3.057 eft-ot tesz ki.

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

	Beszámoló	Portfólió jelentés/ NEE	Differencia
384100 (001-es)	10 564 691	10 564 691	0
384190 (005-ös)	53 541	53 541	0
384191 (004-es)	28 249	28 249	0
384194 (008-as)	59 355	59 355	0
384197 (006-os)	29 188	29 188	0
384198 (007-es)	42 404	42 404	0
384199 (009-es)	2 000	2 000	0
384409 (014-es)	16 596	16 596	0
384410 (016-os)	4 783	4 783	0
384427 (019-es)	4 402	4 402	0
385100 Lekötött betét	13 480 320	13 480 320	0
386101 EUR szála (003-as)	41 935	41 935	0
386124 (011-es)	97 003	97 003	0
386136 (030-as)	3 919	3 919	0
Kamatelhatárolások	156 220	159 277	-3 057
Összesen diff. pénzeszközöknél	24 584 606	24 587 663	-3 057

F. Származtatott ügyletek értékelése

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

G. Követelések/Kötelezettségek differenciái

A differencia részletezése az 5. számú mellékletben található.

8. Egyéb információk

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

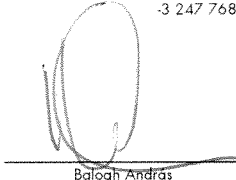
A zártvégűvé alakítás előtt a befektetőknek lehetőségük volt a befektetési jegyeik visszaváltására, amennyiben a zártvégű alapban nem kívánnak részt venni. Azon befektetési jegy tulajdonosoknak, akik az új zártvégű alapba továbbviszik befektetésüket, a Raiffeisen Bank Zrt. tőke- és hozamgaranciát nyújt.

2009. április 02-án a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) 12.12-13 lajtromszámmon 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!)

	2010.12.31	2011.12.31
1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz	80,87%	68,82%
2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz	19,22%	31,21%
3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + tőzstőkéhez	73,74%	69,38%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek		
a/ a HJK + saját tőkéhez	2,02%	26,03%
b/ a saját tőkéhez	2,06%	35,19%
5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez	-4,63%	26,11%
6. Működő tőke (Eft)	-3 247 768	20 680 458

Budapest, 2012. április 27.


Balogh Andras
Az Alap képviselőjében

1. sz. melléklet

A mérleg sorok adatai alapján

2011.12.31

1. Befektetett eszközök az összes eszközökhöz

68,82%	Befektetett eszköz	-	54 512 584
	Összes eszköz	-	<u>79 209 435</u>

2. Forgóeszközök az összes eszközökhöz

31,21%	Forgóeszköz	-	24 719 645
	Összes eszköz	-	<u>79 209 435</u>

3. Saját tőke aránya az összkötelezettséghez + tőrstőkéhez

69,38%	Saját tőke	-	54 955 289
	Források összesen	-	<u>79 209 435</u>

4. Hosszú lejáratú kötelezettségek

a/ a HUK + tőrstőkéhez
b/ a tőrstőkéhez

a/	26,03%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	19 338 978
		Hosszú lej. köt. + Saját tőke	-	<u>74 294 267</u>

b/	35,19%	Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	19 338 978
		Saját tőke	-	<u>54 955 289</u>


5. Működő tőke az összes kötelezettséghez + saját tőkéhez

26,11%	Működő tőke	-	20 680 458
	Források összesen	-	<u>79 209 435</u>

6. Működő tőke

+	24 719 645
+	375 840
-	4 415 027
	<u>20 680 458</u>

Budapest, 2012. április 27.


 Balogh András
 Az Alap képviselőjében

2. sz. melléklet

Likviditási jelentés ingatlanalapra ezer forintban

	2010.12.31	2011.12.31	
I. Hiteállomány összetétele			
Hosszú lejáratú hitelek	1 064 444	19 338 978	
Rövid lejáratú hitelek	16 489 770	3 853 752	
Hitelek összesen:	17 554 214	23 192 730	
II. Költségek összetétele	Pénzügyileg realizált	4 120 726	
	Elszámolt	Eihatárolt/szállítók	Pénzügyileg realizált
Közüzemi díjak	528		528
Bankforgalmi jutalék	64 702		64 702
Alapkezelő költsége	851 052	72 991	778 061
Letétkezelő költsége	74 467	6 387	68 080
Biztosítás	2 520		2 520
Mérlegvizsgálat	6 370	6 344	26
Jogi díjak	9 184	9 171	13
Egyéb illetékdíjak	660		660
Könyvvizelés	7 200		7 200
Épület egyéb szolgáltatás	157 583	32 577	125 006
Üzemeltetési díj	349 641		349 641
Ingatlan közvetítés	1 683		1 683
Bérlő közvetítés	67 298	39 338	27 960
PSZÁF	16 529	3 450	13 079
Tőzsde	4 071	795	3 276
Reklám, hirdetés	64 335	4 492	59 843
Idegen szolgáltatás	6 358		6 358
Elektromos energia	330	235	95
Ingatlan értékbecslési díj	33 743	2 530	31 213
Ingatlan écs	2 580 054		2 580 054
Egyéb eszközök écs	726		726
Össz:	4 299 034	178 308	4 120 726

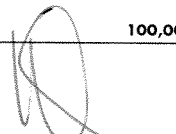
III. Ingatlanalap vagyonának megoszlása

Saját tőke	54 955 289
------------	------------

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	eFt-ban
			ill. %-ban
			Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	13 290 842	24 428 386	44,45%
lekötött ~	0	13 480 320	24,53%
Ingatlanok	56 692 969	54 512 584	99,19%
Máriássy u.	934 370	1 059 087	1,93%
Baja Spar (Móra F. utca)	324 186	377 401	0,69%
Szolnok, Fogaly u.	314 151	332 598	0,61%
Szihely Hefele M. u.	350 946	376 467	0,69%
Budaörs (Honda)	286 555	302 107	0,55%
HQ3-4	6 124 138	0	0,00%
Debreceni fiók	346 208	386 423	0,70%
Könyves Kálmán Krt.	13 381 951	14 943 885	27,19%
Dombóvári fiók	98 399	110 140	0,20%
Komáromi fiók	61 604	68 449	0,12%
Balassagyarmat	92 266	102 673	0,19%
Gyöngyös RBH	100 350	113 251	0,21%
Electrolux (Erzséber kirné útja)	643 355	692 887	1,26%
Kecskemét (RBH)	391 086	441 182	0,80%
OB1 Szolnok (Szanda-rét)	1 589 433	1 777 175	3,23%
Dűjvárosi fiók I.	52 110	58 028	0,11%
Dűjvárosi fiók II.	67 195	74 825	0,14%
Andrássy úti fiók	307 461	349 710	0,64%
Cellőmölki fiók	57 701	65 026	0,12%
Szentas	171 710	191 345	0,35%
Várpalota	61 604	69 382	0,13%
WVP	1 586 088	1 599 208	2,91%
Jost	1 926 720	2 170 443	3,95%
Dévai Center	3 220 120	3 572 084	6,50%
BAT log. Raktárk.	1 403 228	1 544 760	2,81%
Miskolc II. kerület	254 778	299 307	0,54%
Szerencs	237 774	229 925	0,42%
MBC	2 029 579	2 237 958	4,07%
Nagykanizsa	134 079	150 898	0,27%
Dana Csarnok	2 358 783	2 624 693	4,78%
Kőrösi Cs. Út	116 796	130 363	0,24%
Ajka	97 841	110 140	0,20%
Opel Oster	254 778	254 193	0,46%
Érd	107 319	118 229	0,22%
Üllői út	91 151	101 740	0,19%
BCW	2 362 128	2 273 427	4,14%
Dana II.	974 789	1 086 777	1,98%
Terrapark	2 150 277	1 975 987	3,60%
Szinvapark	6 445 258	6 500 128	11,83%
Rózsakert	5 164 708	5 620 283	10,23%
Adott előleg	20 000	20 000	0,04%

Vagyonelem	Időszaki záróállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Értékpapírok	1 390	0	0,00%
OVD 2009/D	0	0	0,00%
OVD 2011/B	1 390	0	0,00%
CS. PROPERTY	0	0	0,00%
Ingatlanok	0	0	0,00%
NAN Irodaház	0	0	0,00%
közvetített szolgáltatás	0	0	0,00%
Hitelek	-17 554 214	-23 192 730	-42,20%
LRALON12012	-249 995	0	0,00%
LRALON12712	-81 635	-61 695	-0,11%
LRALON13587	-315 635	-268 334	-0,49%
LRALON13905	-677 624	-597 387	-1,09%
LRALON14043	-51 443	-45 352	-0,08%
LRALON14044	-53 411	-47 087	-0,09%
MTFLON00370VEB	-698 122	0	0,00%
MTFLON01018	-1 979 125	0	0,00%
MTFLON01479GYD	-468 300	0	0,00%
MTFLON12617	-1 326 732	0	0,00%
MTFLON12938	-469 468	0	0,00%
MTFLON14042	-595 080	0	0,00%
MTFLON14251	-859 269	0	0,00%
MTFLON15426D	-1 588 875	0	0,00%
MTFLON15427D	-1 003 500	0	0,00%
MTFLON15558	-2 787 500	0	0,00%
MTFLON15870	-2 787 500	0	0,00%
MTFLON15871	-1 561 000	0	0,00%
MVSLON21961	0	-524 000	-0,95%
MVSLON21962	0	-12 445 200	-22,65%
MVSLON21963	0	-3 111 300	-5,66%
MVSLON21964	0	-664 205	-1,21%
MVSLON21965	0	-779 216	-1,42%
MVSLON21966	0	-959 083	-1,75%
MVSLON21967	0	-2 209 023	-4,02%
MVSLON21968	0	-1 480 847	-2,69%
Követelések	179 145	291 259	0,53%
Egyéb kötelezettségek	-510 594	-561 275	-1,02%
Aktív időbeli elhatárolás	281 219	375 840	0,68%
Passzív időbeli elhatárolás	-347 659	-500 141	-0,91%
Származtatott ügyletek ért. kül.	-340 846	-398 634	-0,73%
Összesen	51 692 252	54 955 289	100,00%


Budapest, 2012. április 27.


 Balogh András
 Az Alap képviselőjében

3. sz. melléklet

Cash-flow	2010. e Ft-ban	2011. e Ft-ban
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	157 402	-466 974
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-3 131 821	-5 245 838
2. Elszámolt amortizáció +	2 668 384	2 580 780
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás +	105 857	101 519
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-9 986 012	-14 144 587
4.a. Elszámolt értékelési különbözet korrekció ±	9 986 012	14 144 587
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	-66
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	94 150	-213 633
9.a. Értékpapírok állományváltozása ±	0	0
10. Rövid lejáratú kötelezettség állományváltozása ±	16 510 702	-16 022 131
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-15 991 052	18 274 534
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-40 643	-94 621
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-58 175	152 482
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (14-19. sorok)	5 411 661	9 155 287
14. Ingatlanok beszerzése -	-289 428	-159 468
15. Ingatlanok eladása +	33 765	3 975 502
16. Befolyt bérleti díjak +	5 667 324	5 337 863
17. Értékpapírok beszerzése -	-295 163	0
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	290 724	1 390
19. Kapott hozamok +	4 438	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (20-26. sorok)	-1 494 412	2 449 230
20. Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszaváltása -	0	0
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-525 052	3 436 793
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-969 360	-987 563
IV. Pénzeszközök változása (±II±III. sorok) ±	4 074 651	11 137 544

Budapest, 2012. április 27.


 Balogh András
 Az Alap képviseletében

50A BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	nettósított érték	devizanem	Mód
			a	b	c	d	e	f	
001	50A01	Pénzforgalmi számla				10 612 707 662	10 612 707 662		
002	50A011	Forint				10 570 769 089	10 570 769 089		
003	50A0110001	RAIA HUF (50A011) Folyószámla felhalmozott kamat	RAIA HUF (50A011) Folyószámla felhalmozott kamat			6 072 740	6 072 740	HUF	E
004	50A0110002	RAIA HUF (50A011) Folyószámla záró érték	RAIA HUF (50A011) Folyószámla záró érték			10 555 000 750	10 555 000 750	HUF	E
005	50A0110003	RAIA kötvény HUF (50A011) Folyószámla felhalmozott kamat	RAIA kötvény HUF (50A011) Folyószámla felhalmozott kamat			5 575	5 575	HUF	E
006	50A0110004	RAIA kötvény HUF (50A011) Folyószámla záró érték	RAIA kötvény HUF (50A011) Folyószámla záró érték			9 690 024	9 690 024	HUF	E
007	...	...	...			
008	50A0119999	Deviza	Deviza			41 938 573	41 938 573		
009	50A012	RAIA EUR (50A012) Folyószámla felhalmozott kamat	RAIA EUR (50A012) Folyószámla felhalmozott kamat			3 093	3 093	EUR	E
010	50A0120001	RAIA EUR (50A012) Folyószámla záró érték	RAIA EUR (50A012) Folyószámla záró érték			41 935 480	41 935 480	EUR	E
011	50A0120002	Bankbetét	Bankbetét			13 633 515 527	13 633 515 527		
012	...	Forint	Forint			13 633 515 527	13 633 515 527		
013	50A0129999	D1878350 Betét	D1878350 Betét			13 480 320 000	13 480 320 000	HUF	E
014	50A02	D1878350 Letét felh. kamat	D1878350 Letét felh. kamat			153 195 527	153 195 527	HUF	E
015	50A021	...	...				
016	50A0210001	Deviza	Deviza			-	-		
017	50A0210002	Állampapírok	Állampapírok			-	-		
018	...	OECD tagállam által kibocsátott állampapír	OECD tagállam által kibocsátott állampapír			-	-		
019	50A0219999	EU tagállam által kibocsátott állampapír	EU tagállam által kibocsátott állampapír			-	-		
020	50A022	Allamkötvény	Allamkötvény			-	-		
021	50A0220001	...	...			-	-
022	...	...	...			-	-
023	50A0229999	...	...			-	-
024	50A03	...	...			-	-
025	50A031	...	...			-	-
026	50A0311	...	...			-	-
027	50A03111	...	...			-	-

50A BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve		ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósított érték		devizanem	Mód
			1	a			2	b	3	c			4	d	5	e	6	f	7
113	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 akadály										
114	50A061	Részvények										
118	50A062	Kötvények										
122	50A063	Jejláoglevél										
126	50A064	Egyéb										
130	50A07	Olyan, tagsági jogokat megtestesítő OTC értékpapír, amelyre a véteit megelőző harminc napon belüli folyamatosan legalább két befektetési szolgáltató nyilvános módon visszavonhatatlan vételi kötelezettséget jelentő árfolyamot tett közzé										
131	50A071	Részvények										
135	50A072	Egyéb										
139	50A08	Legfeljebb kettő éves hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő OTC értékpapír										
140	50A081	Kötvények										
141	50A0811	Vállalati kötvény										
145	50A0812	Önkormányzati kötvény										
149	50A0813	Közüntzményi kibocsátás										
153	50A0814	Jejláoglevél										
157	50A0815	Egyéb										
161	50A082	Pénzpiaci eszközök										
165	50A09	Két évnél hosszabb hátralévő futamidejű, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok										
166	50A091	Kötvények										
167	50A0911	Vállalati kötvény										
171	50A0912	Önkormányzati kötvény										
175	50A0913	Közüntzményi kibocsátás										
179	50A0914	Jejláoglevél										
183	50A092	Egyéb										
187	50A10	Befektetési jegy és egyéb kollektív befektetési értékpapír										

Nagyságrend: forint

50A BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettosított érték		devizanem		Mód
						a	b	c	d	e	f		g	h
267	50A13	Ingtalan					55 067 552 072		55 067 552 072			
268	50A131	Építés alatt álló ingatlanok										
269	50A1310001											
270	...											
271	50A1319999											
272	50A132	Egyéb					55 067 552 072		55 067 552 072			
273	50A1320001	BAT PÉCS EUR	BAT PÉCS EUR	215	1	1 544 760 450	1 544 760 450	1 544 760 450	1 544 760 450	EUR		E
274	50A1320002	BCW EUR	BCW EUR	222	1	2 273 426 910	2 273 426 910	2 273 426 910	2 273 426 910	EUR		E
275	50A1320003	DANA 2 EUR	DANA 2 EUR	212	1	1 086 777 090	1 086 777 090	1 086 777 090	1 086 777 090	EUR		E
276	50A1320004	DANA 1. EUR	DANA 1. EUR	136	1	2 624 692 680	2 624 692 680	2 624 692 680	2 624 692 680	EUR		E
277	50A1320005	DUNAUJVAR II	DUNAUJVAR II	216	1	74 824 898	74 824 898	74 824 898	74 824 898	EUR		E
278	50A1320006	DUNAUJVAR. I	DUNAUJVAR. I	217	1	58 027 612	58 027 612	58 027 612	58 027 612	EUR		E
279	50A1320007	DÉVAI EUR	DÉVAI EUR	161	1	3 570 216 750	3 570 216 750	3 570 216 750	3 570 216 750	EUR		E
280	50A1320008	ELECTR EUR	ELECTR EUR	134	1	692 886 510	692 886 510	692 886 510	692 886 510	EUR		E
281	50A1320009	HONDA EUR	HONDA EUR	160	1	302 107 230	302 107 230	302 107 230	302 107 230	EUR		E
282	50A1320010	JOST EUR	JOST EUR	221	1	2 170 442 880	2 170 442 880	2 170 442 880	2 170 442 880	EUR		E
283	50A1320011	KECSKEMET	KECSKEMET	135	1	441 182 340	441 182 340	441 182 340	441 182 340	EUR		E
284	50A1320012	MBC EUR	MBC EUR	195	1	2 237 958 090	2 237 958 090	2 237 958 090	2 237 958 090	EUR		E
285	50A1320013	NISSAN EUR1	NISSAN EUR1	192	1	391 862 012	391 862 012	391 862 012	391 862 012	EUR		E
286	50A1320014	NISSAN EUR2	NISSAN EUR2	193	1	395 039 272	395 039 272	395 039 272	395 039 272	EUR		E
287	50A1320015	NISSAN EUR3	NISSAN EUR3	194	1	272 185 236	272 185 236	272 185 236	272 185 236	EUR		E
288	50A1320016	OBI EUR	OBI EUR	191	1	1 777 174 560	1 777 174 560	1 777 174 560	1 777 174 560	EUR		E
289	50A1320017	OPEL O. EUR	OPEL O. EUR	163	1	251 081 910	251 081 910	251 081 910	251 081 910	EUR		E
290	50A1320018	PARKWAY1	PARKWAY1	PARKWAY123	1	1 318 276 478	1 318 276 478	1 318 276 478	1 318 276 478	EUR		E
291	50A1320019	PARKWAY10	PARKWAY10	PARKWAY101	1	936 368 447	936 368 447	936 368 447	936 368 447	EUR		E
292	50A1320020	PARKWAY11	PARKWAY11	PARKWAY112	1	930 938 607	930 938 607	930 938 607	930 938 607	EUR		E
293	50A1320021	PARKWAY12	PARKWAY12	PARKWAY123	1	953 865 154	953 865 154	953 865 154	953 865 154	EUR		E
294	50A1320022	PARKWAY13	PARKWAY13	PARKWAY134	1	964 724 836	964 724 836	964 724 836	964 724 836	EUR		E
295	50A1320023	PARKWAY14	PARKWAY14	PARKWAY145	1	921 888 457	921 888 457	921 888 457	921 888 457	EUR		E
296	50A1320024	PARKWAY15	PARKWAY15	PARKWAY156	1	933 351 731	933 351 731	933 351 731	933 351 731	EUR		E
297	50A1320025	PARKWAY16	PARKWAY16	PARKWAY167	1	940 591 726	940 591 726	940 591 726	940 591 726	EUR		E
298	50A1320026	PARKWAY17	PARKWAY17	PARKWAY178	1	959 294 995	959 294 995	959 294 995	959 294 995	EUR		E
299	50A1320027	PARKWAY18	PARKWAY18	PARKWAY189	1	494 730 613	494 730 613	494 730 613	494 730 613	EUR		E
300	50A1320028	PARKWAY19	PARKWAY19	PARKWAY190	1	430 777 842	430 777 842	430 777 842	430 777 842	EUR		E
301	50A1320029	PARKWAY2	PARKWAY2	PARKWAY234	1	320 971 664	320 971 664	320 971 664	320 971 664	EUR		E
302	50A1320030	PARKWAY20	PARKWAY20	PARKWAY201	1	225 645 477	225 645 477	225 645 477	225 645 477	EUR		E
303	50A1320031	PARKWAY21	PARKWAY21	PARKWAY212	1	156 865 523	156 865 523	156 865 523	156 865 523	EUR		E
304	50A1320032	PARKWAY22	PARKWAY22	PARKWAY223	1	156 865 835	156 865 835	156 865 835	156 865 835	EUR		E
305	50A1320033	PARKWAY3	PARKWAY3	PARKWAY345	1	713 739 687	713 739 687	713 739 687	713 739 687	EUR		E

50A BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósított érték		devizanem	Mód
						1	2	3	4			5	6	7
	a	b	c	d	e	f					
306	50A1320034	PARKWAY4	PARKWAY4	PARKWAY456	1	621 430 216	621 430 216	EUR	E		
307	50A1320035	PARKWAY5	PARKWAY5	PARKWAY567	1	390 957 869	390 957 869	EUR	E		
308	50A1320036	PARKWAY6	PARKWAY6	PARKWAY678	1	354 758 204	354 758 204	EUR	E		
309	50A1320037	PARKWAY7	PARKWAY7	PARKWAY789	1	334 244 781	334 244 781	EUR	E		
310	50A1320038	PARKWAY8	PARKWAY8	PARKWAY890	1	935 161 885	935 161 885	EUR	E		
311	50A1320039	PARKWAY9	PARKWAY9	PARKWAY901	1	948 435 002	948 435 002	EUR	E		
312	50A1320040	RB AJKA EUR	RB AJKA EUR	156	1	110 140 020	110 140 020	EUR	E		
313	50A1320041	RB ANDRÁSSY	RB ANDRÁSSY	219	1	349 710 120	349 710 120	EUR	E		
314	50A1320042	RB DOMBÓVÁPA	RB DOMBÓVÁPA	159	1	12 918 118	12 918 118	EUR	E		
315	50A1320043	RB KOMÁROM1	RB KOMÁROM1	223	1	48 363 292	48 363 292	EUR	E		
316	50A1320044	RB KOMÁROM2	RB KOMÁROM2	224	1	20 085 308	20 085 308	EUR	E		
317	50A1320045	RB SZENTES	RB SZENTES	218	1	109 573 452	109 573 452	EUR	E		
318	50A1320046	RB SZENTES 2	RB SZENTES 2	226	1	81 771 498	81 771 498	EUR	E		
319	50A1320047	RB VÁRPALOTA	RB VÁRPALOTA	190	1	69 381 990	69 381 990	EUR	E		
320	50A1320048	RB ÉRD EUR	RB ÉRD EUR	200	1	120 407 310	120 407 310	EUR	E		
321	50A1320049	RBCELLDÖMÖLK	RBCELLDÖMÖLK	155	1	65 026 170	65 026 170	EUR	E		
322	50A1320050	RBH BGYARMAT	RBH BGYARMAT	132	1	102 672 900	102 672 900	EUR	E		
323	50A1320051	RBH DEBRECEN	RBH DEBRECEN	130	1	386 423 460	386 423 460	EUR	E		
324	50A1320052	RBH DOMBOVAR	RBH DOMBOVAR	158	1	97 221 902	97 221 902	EUR	E		
325	50A1320053	RBH GYÖNGYOS	RBH GYÖNGYOS	131	1	113 251 320	113 251 320	EUR	E		
326	50A1320054	RBHLÖRINC E	RBHLÖRINC E	133	1	101 739 510	101 739 510	EUR	E		
327	50A1320055	RBKÓBANY EUR	RBKÓBANY EUR	140	1	130 363 470	130 363 470	EUR	E		
328	50A1320056	RBNAGYKA EU	RBNAGYKA EU	141	1	150 898 050	150 898 050	EUR	E		
329	50A1320057	RKERT BV1 EU	RKERT BV1 EU	164	1	1 123 369 400	1 123 369 400	EUR	E		
330	50A1320058	RKERT BV2 EU	RKERT BV2 EU	165	1	1 088 739 698	1 088 739 698	EUR	E		
331	50A1320059	RKERT BV3 EU	RKERT BV3 EU	166	1	1 011 108 718	1 011 108 718	EUR	E		
332	50A1320060	RKERT BV4 EU	RKERT BV4 EU	167	1	946 796 592	946 796 592	EUR	E		
333	50A1320061	RKERT BV5 EU	RKERT BV5 EU	168	1	554 835 018	554 835 018	EUR	E		
334	50A1320062	RKERT BV6 EU	RKERT BV6 EU	169	1	551 790 611	551 790 611	EUR	E		
335	50A1320063	RKERT BV7 EU	RKERT BV7 EU	170	1	220 715 933	220 715 933	EUR	E		
336	50A1320064	RKERT G1 EUR	RKERT G1 EUR	171	1	3 080 187	3 080 187	EUR	E		
337	50A1320065	RKERT G4 EUR	RKERT G4 EUR	174	1	3 080 187	3 080 187	EUR	E		
338	50A1320066	RKERT L4 EUR	RKERT L4 EUR	178	1	61 043 706	61 043 706	EUR	E		
339	50A1320067	RKERT L5 EUR	RKERT L5 EUR	179	1	64 123 893	64 123 893	EUR	E		
340	50A1320068	SPAR BAJA EU	SPAR BAJA EU	181	1	377 400 690	377 400 690	EUR	E		
341	50A1320069	SPAR MISK EU	SPAR MISK EU	213	1	299 307 060	299 307 060	EUR	E		
342	50A1320070	SPAR SZB EUR	SPAR SZB EUR	142	1	367 911 847	367 911 847	EUR	E		
343	50A1320071	SPAR SZEREN.	SPAR SZEREN.	214	1	229 925 070	229 925 070	EUR	E		
344	50A1320072	SPARSZBPA EU	SPARSZBPA EU	143	1	8 555 453	8 555 453	EUR	E		

50A BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve		ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósított érték		devizanem	Mód
			1	2			3	4	5	6		
			a	b	c	d	e	f				7
345	50A1320073	SPARSZOLN EU	SPARSZOLN EU	144	1	332 597 970	332 597 970	EUR	E			
346	50A1320074	SZINVAP 1	SZINVAP 1	145	1	1 342 276 424	1 342 276 424	EUR	E			
347	50A1320075	SZINVAP 2	SZINVAP 2	146	1	391 957 716	391 957 716	EUR	E			
348	50A1320076	SZINVAP 3	SZINVAP 3	147	1	1 213 573 890	1 213 573 890	EUR	E			
349	50A1320077	SZINVAP 4	SZINVAP 4	148	1	1 131 022 265	1 131 022 265	EUR	E			
350	50A1320078	SZINVAP 5	SZINVAP 5	149	1	752 064 805	752 064 805	EUR	E			
351	50A1320079	SZINVAP 6	SZINVAP 6	150	1	102 052 009	102 052 009	EUR	E			
352	50A1320080	SZINVAP 7	SZINVAP 7	151	1	1 567 180 851	1 567 180 851	EUR	E			
353	50A1320081	TERRAPARK1 E	TERRAPARK1 E	182	1	319 810 527	319 810 527	EUR	E			
354	50A1320082	TERRAPARK2 E	TERRAPARK2 E	183	1	318 541 739	318 541 739	EUR	E			
355	50A1320083	TERRAPARK3 E	TERRAPARK3 E	184	1	148 409 010	148 409 010	EUR	E			
356	50A1320084	TERRAPARK4 E	TERRAPARK4 E	185	1	708 152 103	708 152 103	EUR	E			
357	50A1320085	TERRAPARK5 E	TERRAPARK5 E	186	1	11 200 680	11 200 680	EUR	E			
358	50A1320086	TERRAPARK6 E	TERRAPARK6 E	187	1	319 810 527	319 810 527	EUR	E			
359	50A1320087	TERRAPARK7 E	TERRAPARK7 E	188	1	551 419 744	551 419 744	EUR	E			
360	50A1320088	WESTPOINT EU	WESTPOINT EU	189	1	1 767 218 400	1 767 218 400	EUR	E			
361	...	...	...						
362	50A1329999	Követelések	Követelések									
363	50A14	Értékpapír ügyletek elszámolásából eredő követelések	Értékpapír ügyletek elszámolásából eredő követelések			202 178 605	202 178 605					
364	50A141	Származtatott ügyletek elszámolásából eredő követelések	Származtatott ügyletek elszámolásából eredő követelések									
365	50A142	Ingatlanokból	Ingatlanokból									
366	50A143	Ingatlanügyletek elszámolásából eredő követelések	Ingatlanügyletek elszámolásából eredő követelések			202 178 605	202 178 605					
367	50A1431	Ingatlanhasznosításból	Ingatlanhasznosításból									
368	50A1432	Kötelezettségek	Kötelezettségek									
369	50A15	Értékpapír ügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek	Értékpapír ügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek			202 178 605	202 178 605		E			
370	50A151	Származtatott ügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek	Származtatott ügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek			- 148 141 650	- 148 141 650					
371	50A152	Ingatlanokból	Ingatlanokból									
372	50A153	Ingatlanügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek	Ingatlanügyletek elszámolásából eredő kötelezettségek			- 148 141 650	- 148 141 650					
373	50A1531	Ingatlanhasznosításból	Ingatlanhasznosításból									
374	50A1532	Sorozat azonosítója (ISIN)	Sorozat azonosítója (ISIN)			- 148 141 650	- 148 141 650		E			
375		Követelések	Követelések									
376	50A21	Sorozat azonosítója (ISIN)	Sorozat azonosítója (ISIN)			1 795 908 220	1 795 908 220					
377	50A211	Követelések	Követelések									

Sorozatok

50A BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték	nettósított érték	devizanem	Mód
			1	2	3	4	5	6	7
			a	b	c	d	e	f	
378	50A2111	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából				-	-		
379	50A2112	Egyéb				1 795 908 220	1 795 908 220		E
380	50A212	Kötelezettségek				- 5 401 785 127	- 5 401 785 127		
381	50A2121	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából				-	-		
382	50A2122	Alapkezelési díj				- 12 247 841	- 12 247 841		E
383	50A2123	Sikerdíj				-	-		
384	50A2124	Letétkezelési díj				- 1 071 686	- 1 071 686		E
385	50A2125	Forgalmazási jutalék				-	-		
386	50A2126	Felügyeleti díj				- 541 759	- 541 759		E
387	50A2127	Egyéb				- 5 387 923 841	- 5 387 923 841		E
388									
389	50A22	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU0000707872		472 995 154	472 995 154		
390	50A221	Követelések				-	-		
391	50A2211	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából				472 995 154	472 995 154		E
392	50A2212	Egyéb				- 1 422 688 621	- 1 422 688 621		
393	50A222	Kötelezettségek				-	-		
394	50A2221	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából				- 3 225 760	- 3 225 760		E
395	50A2222	Alapkezelési díj				-	-		
396	50A2223	Sikerdíj				- 282 254	- 282 254		E
397	50A2224	Letétkezelési díj				-	-		
398	50A2225	Forgalmazási jutalék				- 142 685	- 142 685		E
399	50A2226	Felügyeleti díj				- 1 419 037 922	- 1 419 037 922		E
400	50A2227	Egyéb				-	-		
401									
402	50A23	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU0000707880		9 429 372 875	9 429 372 875		
403	50A231	Követelések				-	-		
404	50A2311	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából				9 429 372 875	9 429 372 875		E
405	50A2312	Egyéb				- 28 361 942 760	- 28 361 942 760		
406	50A232	Kötelezettségek				-	-		
407	50A2321	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából				- 64 306 993	- 64 306 993		E
408	50A2322	Alapkezelési díj				-	-		
409	50A2323	Sikerdíj				-	-		

50A BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN , egyéb azonosító kód	darabszám	piaci érték		nettósított érték		devizanem		Mód
						4	5	e	f	6	7	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	a	b	c	d	e	f						
410	50A2324	Letétkezelési díj										
411	50A2325	Forgalmazási jutalék										
412	50A2326	Felügyeleti díj										
413	50A2327	Egyéb										
414												
415	50A24	Sorozat azonosítója (ISIN)		HU0000707898								
416	50A241	Követelések					79 622 528		79 622 528			
417	50A2411	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából										
418	50A2412	Egyéb					79 622 528		79 622 528			E
419	50A242	Kötelezettségek										
420	50A2421	Befektetési jegyek forgalmazásának elszámolásából										
421	50A2422	Alapkezelési díj										E
422	50A2423	Sikerdíj										
423	50A2424	Letétkezelési díj										E
424	50A2425	Forgalmazási jutalék										E
425	50A2426	Felügyeleti díj										E
426	50A2427	Egyéb										E
427	50A3	ISIN-kód az alap azonosítására		HU0000707864								
428	50A4	Sorozatok száma		4								
429	50A5	Az alap devizaneme		HUF								
Sorozatok												



Balogh András

Az Alap képviselőjében

50B
Nettósított értékpapírpozíciók

Nagyságrend: forint

Sorszám	PSZÁF kód	Megnevezés	Tétel neve	ISIN, egyéb azonosító kód		Devizanem	Hosszú pozíció			Rövid pozíció			Mód
				2	b		3	4	e	5	f	6		g
	1	a											7
001	50B001	Összesen	EUR-HUF			EUR	90347000	90347000	90347000	0			0
002	50B0011	nem származtatott ügylet					0	0	0				0
003	50B001101												
004	...	...									
005	50B001199												
006	50B0012	határidős ügylet						90347000	90347000	0			
007	50B001201	EUR120106FWD	EUR120106FWD			EUR	544000	544000	544000	0			0
008	50B001202	EUR120120FWD	EUR120120FWD			EUR	16790000	16790000	16790000	0			0
009	50B001203	EUR120127FWD	EUR120127FWD			EUR	1140000	1140000	1140000	0			0
010	50B001204	EUR120203FWD	EUR120203FWD			EUR	1232000	1232000	1232000	0			0
011	50B001205	EUR120210FWD	EUR120210FWD			EUR	28420000	28420000	28420000	0			0
012	50B001206	EUR120217FWD	EUR120217FWD			EUR	2076000	2076000	2076000	0			0
013	50B001207	EUR120224FWD	EUR120224FWD			EUR	325000	325000	325000	0			0
014	50B001208	EUR120302FWD	EUR120302FWD			EUR	621000	621000	621000	0			0
015	50B001209	EUR120309FWD	EUR120309FWD			EUR	6073000	6073000	6073000	0			0
016	50B001210	EUR120314FWD	EUR120314FWD			EUR	8709000	8709000	8709000	0			0
017	50B001211	EUR120323FWD	EUR120323FWD			EUR	7765000	7765000	7765000	0			0
018	50B001212	EUR120330FWD	EUR120330FWD			EUR	16652000	16652000	16652000	0			0
008	...	...									
009	50B001299												
010	50B0013	opciós ügylet					0	0	0	0			0
011	50B001301												
012	...	...									
013	50B001399												
014	50B0014	egyéb					0	0	0	0			0
015	50B001401												
016	...	...									
017	50B001499												
018	50B100	Hosszú pozíciók kötési árfolyama					0	0	0	0			0
019	50B101	Összes változó letét					0	0	0	0			0
020	50B102	Fedezeti likvid eszköz (Tpt. 274. (2).bek. alapján)					0	0	0	0			0

Budapest, 2012. április 27.



Balogh András
 Az Alap képviselőjében

50W
BEFEKTETÉSI ALAP EGY JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE

Nagyságrend: az alap nyilvántartás szerinti deviza egysége

Sorszám	PSZÁF-kód	Megnevezés	A sorozat elnevezése	ISIN kód	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték	Devizanem	Befektetési jegyek nyitó darabszáma	Befektetési jegyek záró darabszáma	Mód
			1	2	3	4	5	6	7	8
001	50W11	Nem sorozatban kibocsátott alap			0					
002	50W12	Sorozatban kibocsátott alap			55 226 721 179,22920		HUF	29 557 754 035	29 557 754 035	E
003	50W121		HU00000707864	HU00000707864	8 421 037 099,45402	1,868434	HUF	4 507 002 009	4 507 002 009	E
003	50W122		HU00000707872	HU00000707872	2 217 880 455,40314	1,868434	HUF	1 187 026 200	1 187 026 200	E
003	50W123		HU00000707880	HU00000707880	44 214 452 552,00770	1,868434	HUF	23 663 905 541	23 663 905 541	E
003	50W124		HU00000707898	HU00000707898	373 351 072,36436	1,868434	HUF	199 820 285	199 820 285	E
004	50W2	ISIN-kód az alap azonosítására		HU00000707864						



Balogh András

Az Alap képviseletében

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

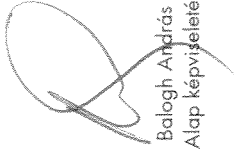
Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

	Beszámoló	Portfólió jel./ NEE	Differencia
RIÜ-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 NEE-ben ÁFA nélküli, a beszámolóban ÁFA-val növelten kerültek kimutatásra, ill. a nettó eszközérték kimutatásban az értékvesztett bérelti díj követelések közül csak a 90 napon túli követelések kerülnek leírásra.	102 543	202 179	-99 635
A nettó eszközérték kimutatásban az Alap felújítási keretként, várható beruházásra elkülönítetten kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő kötelezettségeket amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-93 702	93 702
A nettó eszközértékben az Alap üzemeltetési veszteségként kimutat bizonyos jövőben várhatóan felmerülő üzemeltetési ráfordításokat, amelyek a beszámolóban nem szerepelnek.	0	-118 709	118 709
Üzemeltetővel kapcsolatos elszámolásokról eredő nettó követelés, mely a többérfős ingatlanok üzemeltetésének kötelezettségeit és a bérletről várható bevételeket tartalmazza. A különbség a fordulónap utáni elszámolásokról erednek, melyet a NEE nem tartalmaz.	358 760	131 236	227 524
ÁFA követelés/kötelezettség A nettó eszközértékben csak a pénzügyileg rendezett vevő/szállító tételek áfa tartalma szerepel, míg a számviteli beszámolóban teljesítési elven kerül az áfa bemutatásra. Az Üzemeltető által kiszámlázott, de még el nem számolt üzemeltetési költség kapcsolódó áfa a NEE-ben nincs benne. Elhatárolásként, követelésként a NEE-ben mindig nettó érték van nyilvántartva, így a korrekciós bérelti díjhoz kapcsolódó áfa sem szerepel, csak a pénzügyi rendezéskor.	-89 439	25 226	-114 665
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 kötelezettségként szerepel minden olyan számla, ami a beszámoló elkészítéséig 2012-ben érkezett, míg a NEE kimutatásban csak 2011.12.31-ig beérkezett számlák nettó összege szerepelhet. Emellett különbséget okoz, hogy a NEE kimutatásban ilyen kategóriába van sorolva olyan követelés-kötelezettség tételek, ami egyéb ok (pl. továbbszámolás) miatt függő tételeiként van kezelve annak ellenére, hogy pénzügyileg már rendezve van (tehát a beszámolóban nem szerepel nyitott szállítóként).	-184 985	-265 524	80 539
90 napon túli követelésre a számviteli beszámolóban nem képez értékvesztést az Alap. 90 napon túli követelés értékvesztése A követelések értékvesztését a beszámolóban az ÁFA-val növelt értékre számítjuk, a NEE kimutatásban pedig a nettó összegre.	-221 078	-221 778	700

Követelés/Kötelezettség differenciák eFt-ban

	Beszámoló	Portfóió jel./ NEE	Differencia
Kaució	-346 000	-341 440	-4 560
A bérleti által a bérleti szerződések alapján megfizetett óvadék és azok kamata között lehet elérés a fordulónap és a NEE publikálása között eltelt időszak miatt.			
Könyves Kálmán irodaházzal kapcsolatos ügyvédi letét, melynek elérése kamatkülönbözeteiből fakad.	37 625	36 962	663
Hitei kötelezettség			
Az elérés a hitelkamatok 2012. január 2-i NEE kalkulációjából fakad.	-23 400 694	-23 404 309	3 616
Összesen diff. követelések/kötelezettségeknél	-23 743 267	-24 029 860	306 593

Budapest, 2012. április 27.



Balogh András
Az Alap képviselőjében

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

		ACDE				RIF				
Ingatlan	Telek	Felépítmény	Beruházás	Össz. bekerülési érték:	K.sz.É.	Ingatlan ért. 11.12.31	Ingatlan ért. 12.01.20-ig (megjegyzés 1)	Ért. kül.	Ért. kül. módosítások figyelembe vételével	Ingatlan ért. 2012.01.20 után (megjegyzés 2)
Máriássy u.	280 500 000	821 875 048	0	1 102 375 048	733 173 197	1 059 086 520		325 913 323	325 913 323	1 066 553 640
Baja Spar (Móra F. utca)	54 315 000	156 570 750	0	210 885 750	139 337 206	377 400 690		238 063 484	238 063 484	377 400 690
Szolnok, Fogoly u.	60 282 000	181 324 500	0	241 606 500	158 728 590	332 597 970		173 869 380	173 869 380	299 618 190
Szihely Hefele M. u.	66 550 482	220 128 518	0	286 679 000	186 124 302	376 467 300		190 342 998	190 342 998	394 512 840
Budaörs (Honda)	77 559 648	226 609 415	0	304 169 063	213 913 939	302 107 230		88 193 291	88 193 291	296 195 760
HQ3-4	0	0	0	0	0	0		0	0	n/a
Debreceni fiók	0	337 896 001	0	337 896 001	270 316 801	386 423 460		116 106 659	116 106 659	384 556 680
Könyves Kálmán Krt.	1 422 789 402	14 538 067 714	0	15 960 857 116	13 851 587 465	14 943 885 029		1 092 297 564	1 092 297 564	14 742 272 790
Dombóvári fiók	0	93 484 000	0	93 484 000	74 441 437	110 140 020		35 698 583	35 698 583	109 517 760
Komáromi fiók	4 297 786	38 680 070	0	42 977 856	33 917 180	68 448 600		34 531 420	34 531 420	68 137 470
Balassagyarmat	1 929 305	46 128 071	0	48 057 376	29 631 351	102 672 900		73 041 549	73 041 549	102 361 770
Gyöngyös RBH	6 457 800	58 120 200	0	64 578 000	41 973 053	113 251 320		71 278 267	71 278 267	112 940 190
Electrolux (Erzséber kirmé útja)	56 409 202	517 107 252	0	573 516 454	374 569 804	692 886 510		318 316 706	318 316 706	693 819 900
Kecskemét (RBH)	36 488 700	324 302 300	0	360 791 000	239 759 570	441 182 340		201 422 770	201 422 770	440 248 950
OBI Szolnok (Szanda-rét)	205 003 000	1 142 328 450	0	1 347 331 450	938 621 308	1 777 174 560		838 553 252	838 553 252	1 752 284 160
Dújvárosi fiók I.	0	63 989 966	0	63 989 966	36 717 286	58 027 612		21 310 326	21 310 326	összesen: 132 230 250
Dújvárosi fiók II.	0	60 390 196	0	60 390 196	34 657 855	74 824 898		40 167 043	40 167 043	
Andrássy úti fiók	0	162 233 000	0	162 233 000	92 961 731	349 710 120		256 748 389	256 748 389	350 332 380
Cellidőmőlti fiók	0	84 768 000	0	84 768 000	67 442 814	65 026 170		-2 416 644	-2 416 644	64 715 040
Szentes	0	168 150 000	0	168 150 000	117 185 259	191 344 950		74 159 691	74 159 691	190 411 560
Várpalota	0	57 330 541	0	57 330 541	36 263 662	69 381 990		33 118 328	33 118 328	69 070 860
WP	160 144 635	1 486 064 229	0	1 646 208 864	1 140 525 622	1 767 218 400	1 599 208 200	626 692 778	458 682 578	n/a
Jost	104 045 598	1 748 724 391	0	1 852 769 989	1 280 051 660	2 170 442 880		890 391 220	890 391 220	2 165 464 800

Dévai Center	289 995 458	2 906 219 615	2 000 000	3 198 215 073	2 300 751 156	3 570 216 750	3 572 083 530	1 269 465 594	1 271 332 374	n/a
BAT Log. Raktárk.	162 628 045	1 463 652 403	0	1 626 280 448	1 150 092 168	1 544 760 450		394 668 282	394 668 282	1 217 762 820
Miskolc II. kerület	24 366 051	219 294 461	0	243 660 512	172 451 809	299 307 060		126 855 251	126 855 251	298 995 930
Szerencs	23 313 273	209 819 456	0	233 132 729	165 000 694	229 925 070		64 924 376	64 924 376	229 613 940
MBC	227 353 875	2 217 542 141	0	2 444 896 016	1 777 665 895	2 237 958 090		460 292 195	460 292 195	2 237 958 090
Nagykanizsa	10 310 300	92 792 700	0	103 103 000	71 445 823	150 898 050		79 452 227	79 452 227	148 097 880
Dana Csarnok	312 651 565	2 092 844 377	0	2 405 495 942	1 877 970 960	2 624 692 680		746 721 720	746 721 720	2 613 803 130
Kőrösi Cs. Út	16 117 750	73 709 750	0	89 827 500	67 161 996	130 363 470		63 201 474	63 201 474	127 252 170
Ajka	10 986 375	98 877 375	0	109 863 750	79 927 089	110 140 020		30 212 931	30 212 931	110 140 020
Opel Oster	43 491 590	416 424 306	0	459 915 896	345 190 798	251 081 910	254 193 210	-94 108 888	-90 997 588	n/a
Érd	14 336 000	103 424 000	0	117 760 000	89 495 385	120 407 310	118 229 400	30 911 925	28 734 015	n/a
Üllői út	12 040 800	108 367 200	0	120 408 000	91 356 684	101 739 510		10 382 826	10 382 826	101 117 250
BCW	230 190 164	2 284 705 694	0	2 514 895 858	1 898 499 381	2 273 426 910		374 927 529	374 927 529	2 240 758 260
Dana II.	173 096 276	916 389 667	0	1 089 485 943	858 902 679	1 086 777 090	1 975 986 630	-691 346 662	-1 092 704 362	n/a
Terrapark	370 319 406	3 561 961 356	0	3 932 280 762	3 068 690 992	2 377 344 330		3 606 270 047	3 606 270 047	6 488 616 150
Szinvapark	142 800 000	4 447 062 067	0	4 589 862 067	2 893 857 913	6 500 127 960		2 671 283 040	2 671 283 040	n/a
Rózsakert	0	4 782 664 791	0	4 782 664 791	2 949 000 393	5 628 683 943	5 620 283 433	2 679 683 550	2 671 283 040	n/a
Összesen	4 600 769 486	48 530 023 971	2 000 000	53 132 793 457	39 949 362 907	55 067 552 072		15 118 189 165	14 543 230 925	

Ért.kül. diff:

-574 968 240

megjegyzés 1: A mérlegfordulónap után az ingatlanok értékeinek felülvizsgálata alapján a mérlegkészítésig (2012.01.20.) ismert változásokat a beszámolóban szerepeltetjük. Ebben az oszlopban a beszámolóban módosításra került ingatlan értékek szerepelnek a 2011.12.31-i értékek helyett. A tábla utolsó oszlopában kerül bemutatásra a módosításból eredő ingatlan érték különbséget.

megjegyzés 2: A legfrissebb értékbecslések alapján meghatározott ingatlan értékek, melyek a mérlegkészítés után váltak ismertté. Ezek figyelembe vételére nem került sor a beszámoló készítésekor.



Balogh András
Az Alap képviselőjében

Raiffeisen Ingatlan Alap
Éves jelentés 2011.

I. A Raiffeisen Ingatlan Alap általános információk

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., dr. Eperjesi Ferenc
Székhelye:	1139 Budapest, Váci út 99.
Ingatlanértékelő:	DTZ Hungary Kft.
Székhelye:	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.
Típusa:	nyilvános zárt végű ingatlan alap
BAMOSZ kategória:	közvetlen ingatlanokba fektető alap
Futamideje:	határozott
Lejárat:	2013. 04. 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 lejáratáig (2013. április 02.).

Az Alapkezelő a módosított futamidő lejáratáig történt ingatlan értékesítések befolyt, újabb ingatlan vásárlásra nem fordított és hozamként ki nem fizetett ellenértékét, valamint a befolyt bérleti díjaknak az Alap működéséhez (hiteltörlesztés, díjfizetés, felújítás, stb) fel nem használt értékét alacsony kockázatú eszközökben (elsősorban banki betétben és az alap módosított futamidejéhez illeszkedő hátralévő futamidejű állampapírban) tartja.

3. Az Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása

	Árfolyam változás	Árfolyam*	Nettó eszközérték*	A ref. Index hozama
2011.12.30	7,99%	1,886446 Ft	55 759 109 935 Ft	4,96%
2010.12.31	9,39%	1,746864 Ft	51 633 370 936 Ft	6,67%
2009.12.31	-1,65%	1,596861 Ft	47 199 611 885 Ft	-0,56%
2008.12.31	-4,46%	1,623573 Ft	47 651 141 256 Ft	-0,16%
2007.12.31	7,78%	1,699442 Ft	91 553 717 201 Ft	7,79%
2006.12.29	8,24%	1,576713 Ft	122 530 792 867 Ft	7,54%
2005.12.30	10,45%	1,456706 Ft	91 949 464 026 Ft	9,01%
2004.12.31	13,75%	1,318926 Ft	26 121 231 021 Ft	12,60%
2003.12.31	12,65%	1,159508 Ft	17 972 255 406 Ft	10,36%

Az árfolyamváltozás százalékos mértéke a befektető által elérhető vagyonnövekedést mutatja be, amennyiben a teljes évben megtartotta befektetését. A fenti hozamok nem jelentenek garanciát a jövőre nézve és nincsenek összefüggésben az alap jövőbeni hozamaival. A közölt hozam adatok nominálisak és az adott naptári évre vonatkoznak.

II. Vagyonkimutatás

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2011.01.03.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Ingatlanok				56 672 969 127	109,77
Banki egyenlegek				13 052 074 491	25,28
Betét - HUF	HUF			2 500 000 000	4,84
Betét felhalmozott kamat - HUF	HUF			60 793 750	0,12
Folyószámla - EUR	EUR			312 029 029	0,60
Folyószámla - HUF	HUF			10 179 251 712	19,72
Egyéb eszközök				2 655 448 475	5,14
Származtatott ügyletek				852 832	0,00
Egyéb követelések				2 654 595 643	5,14
Összes eszköz				72 380 492 093	140,19
Kötelezettségek				-20 751 059 003	-40,19
Származtatott ügyletek				-341 699 022	-0,66
Hitel - EUR	EUR			-17 554 213 688	-34,00
Hitel kamamt - EUR	EUR			-165 694 876	-0,32
Egyéb kötelezettségek				-2 689 451 417	-5,21
Nettó eszközérték				51 629 433 090 HUF	
Unitok száma				29 557 754 035	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,746731 HUF	

BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE 2012.01.02.

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Ingatlanok				55 067 552 072	99,71
Banki egyenlegek				24 246 223 189	43,90
Betét - HUF	HUF			13 480 320 000	24,41
Betét felhalmozott kamat - HUF	HUF			153 195 527	0,28
Folyószámla - EUR	EUR			41 938 573	0,08
Folyószámla - HUF	HUF			10 570 769 089	19,14
Egyéb eszközök				12 433 963 659	22,51
Származtatott ügyletek				33 903 009	0,06
Egyéb követelések				12 400 060 650	22,45
Összes eszköz				91 747 738 920	166,13
Kötelezettségek				-36 521 017 741	-66,13
Határidős ügyletek				-526 985 353	-0,95
Hitel - EUR	EUR			-23 192 730 517	-42,00
Hitel kamamt - EUR	EUR			-208 553 110	-0,38
Egyéb kötelezettségek				-12 592 748 761	-22,80
Nettó eszközérték				55 226 721 179 HUF	
Unitok száma				29 557 754 035	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték				1,868434 HUF	

III. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték

Befektetési jegyek forgalma (db, Ft)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2011.01.03-án	29 557 754 035
2011. évben eladott befektetési jegyek	-
2011. évben visszaváltott befektetési jegyek	-
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2012.01.02-án	29 557 754 035
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2012.01.02-án	55 226 721 179
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2012.01.02-án	1,868434

IV. A befektetési alap összetétele

Nagyságrend: Ft

Megnevezés	Devizanem	ISIN kód	Névérték	Eszköz érték	%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				0	0,00
Más szabályozott piacon forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				0	0,00
Egyéb átruházható értékpapírok				0	0,00
Nettó eszközérték				55 226 721 179	100,00

Az Alapkezelő elsődleges célja az Alap ingatlan vagyonának üzemeltetése, optimalizálása és értékesítése a zárt végűvé alakult Alap módosított futamidejének lejáratáig (2013. április 02.).

Az Alapkezelő a futamidő lejáratáig történt ingatlan értékesítések befolyt, újabb ingatlan vásárlásra nem fordított és hozamként ki nem fizetett ellenértékét, valamint a befolyt bérleti díjaknak az Alap működéséhez (hiteltörlesztés, díjfizetés, felújítás, stb) fel nem használt értékét alacsony kockázatú eszközökben (elsősorban banki betétben és az alap módosított futamidejéhez illeszkedő hátralévő futamidejű állampapírban) tartja.

2011. folyamán és végén az Alapkezelő az Alap vagyonát kizárólag ingatlanban, illetve látra szóló és lekötött bankbetétben tartotta, átruházható értékpapírokat az Alap nem tartalmazott. Az év során egy ingatlan tranzakcióra (eladásra) került sor.

Az ingatlan eladásokon kívül az Alapkezelő 2011-ben is nagy hangsúlyt fektetett az üres területek bérbeadásra. Az év első felében elsősorban a meglévő irodabérleti szerződések futamidejének meghosszabbítása terén sikerült kiemelkedő eredményeket elérni, ugyanis az Alapkezelő több mint 2.500 m² bérterületre hosszabbította meg az Alap bérleti szerződéseit, de emellett előrehaladott tárgyalásokat folytatott több egybérletű ingatlan bérlőjével is a bérleti szerződések hosszú távra történő meghosszabbítása végett. A bevásárlóközpontok esetében, hasonlóan 2010-hez, új érdeklődés hiányában cél az aktuális bérlői portfólió és a 90%-ot meghaladó bérbeadottsági szint fenntartása volt, ami átlag feletti eredmény a jelenlegi kereskedelmi piacon.

A 2011. januárjában meghirdetett és az Alapkezelő által kiválasztott nemzetközi ingatlan-tanácsadó cég által támogatott nyíltpiaci ingatlanértékesítési tranzakció keretében az Alapkezelő 2011. második félévében sikeresen értékesítette a Késmárk u-i irodaépületeit, illetve tárgyalásokban állt más portfólió elemek értékesítése vonatkozásában. Az ingatlan eladásokon kívül az Alapkezelő továbbra is nagy hangsúlyt fektetett a magas bérbeadottsági szint megtartására az üres területek bérbeadása, valamint a meglévő bérleti szerződések lehetőség szerinti meghosszabbítása révén. A siker érdekében az Alap irodaházai bérbeadásának elősegítésére széleskörű marketing kampány is indult, aminek eredményeképpen az Alapkezelőnek az év végéig összesen mintegy 6.500 négyzetméter irodabérterületet érintően sikerült megállapodnia új bérlők akvizíciójáról, illetve meglévő bérlőkkel való szerződés-hosszabbításról.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

2011

Nagyságrend: eFt

Értékesítés nettó árbevétele	6 928 235
Közvetített szolgáltatások értéke	1 328 593
Egyéb értékesítés bevétele	64 096
Parkolási díjbevétele	145 364
Kapott bérleti díj	5 337 863
Marketing díjbevétele	52 119
Készlet értékesítés bevétele	200
Egyéb bevételek	6 607 895
Értékesített tárgyi eszközök bevétele	6 478 664
Káreseményekkel kapcsolatos bevételek	5 313
Követelések értékvesztésének visszairása	117 763
Egyéb bevételek	6 155
ELÁBÉ	1 310 977
Pénzügyi műveletek bevételei	3 586 065
Kapott kamat értékpapírok	0
Folyószámlakamat	577 661
Értékpapír árf.eredmény	66
Lekötött betét kamata	605 183
Kapott kamat pénztintől	65
Árfolyamkülönbözet	678 689
Forward ügyletek nyeresége	1 724 401
Pénzügyi műveletek ráfordításai	7 924 129
Folyószámlakamat	38 062
Értékpapír árf.eredmény	0
Fizetett hitelkamat	987 563
Árfolyamkülönbözet	3 411 333
Forward ügyletek vesztesége	3 487 171
Egyéb bevételek	0
Kapott büntető jutalék	0
A működési költségek	4 299 034
Egyéb dologi költség	0
Közüzemi díjak	528
Fuvar költség	0
Bankforgalmi jutalék	64 702
Alapkezelő költsége	851 052
Letétkezelő költsége	74 467
Biztosítás	2 520
Kéler díj	0
Mérlegvizsgálat	6 370
Jogi díjak	9 184
Szakértői díjak	0
Egyéb illetékdíjak	660
Könyvvezetés	7 200
Épület egyéb szolgáltatás	157 583
Üzemeltetési díj	349 641
Ingatlan közvetítés	1 683
Bérlő közvetítés	67 298
PSZÁF	16 529
Tőzsde	4 071
Adótanácsadás	0
Reklám, hirdetés	64 335
Idegen szolgáltatás	6 358
Elektromos energia	330
Hírlap előfiz. díjak	0
Ingatlan értékbecslési díj	33 743
Értékpapír tranzakciós díj	0
Ingatlan écs	2 580 054
Egyéb eszközök écs	726
Szellemi termékek écs	0

Egyéb ráfordítások	4 440 959
Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	3 975 501
Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	25
Adóbírság, késedelmi pótlék	3 470
Bírságok, kötbérek, késedelmi kamatok	338
Követelések elszámolt értékvesztése	101 519
Behajthatatlan követelések	748
Építményadó	237 628
Önellenőrzési pótlék	424
Egyéb ráfordítások	121 306
Rendkívüli bevételek	200
Rendkívüli ráfordítások	42 834
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	-895 538
Felosztott jövedelem	0
Újra befektetett jövedelem	-895 538
Értékpapírok értékkülömbözete	0
<i>Államkötvények</i>	0
- kamatokból, osztalékból	0
- egyéb	0
<i>Diszkont kincstárjegyek</i>	0
- kamatokból, osztalékból	0
- egyéb	0

Tőkeszámla változásai 2011. december 31-ig számolt felhalmozott kamatokkal. (Nagyságrend: eFt)

Vagyonelem	Időszaki nyitóállomány	Időszaki záróállomány	Megoszlás
Készpénz	0	0	0,00%
Bankbetétek	13 290 842	24 428 386	44,45%
lekötött ~	0	13 480 320	24,53%
Ingatlanok	56 692 969	54 512 584	99,19%
Máriássy u.	934 370	1 059 087	1,93%
Iveco Ipari park utca 2	0	0	0,00%
Baja Spar (Móra F. utca)	324 186	377 401	0,69%
Szolnok, Fogoly u.	314 151	332 598	0,61%
Szhely Hefe M. u.	350 946	376 467	0,69%
Budaörs (Honda)	286 555	302 107	0,55%
NAN Irodaház	0	0	0,00%
HQ3-4	6 124 138	0	0,00%
HQ6	0	0	0,00%
Debreceni fiók	346 208	386 423	0,70%
Könyves Kálmán Krt.	13 381 951	14 943 885	27,19%
Dombóvári fiók	98 399	110 140	0,20%
Komáromi fiók	61 604	68 449	0,12%
Balassagyarmat	92 266	102 673	0,19%
Gyöngyös RBH	100 350	113 251	0,21%
Electrolux (Erzséber kinné útja)	643 355	692 887	1,26%
Kecskemét (RBH)	391 086	441 182	0,80%
OBI Szolnok (Szanda-rét)	1 589 433	1 777 175	3,23%
Dújvárosi fiók I.	52 110	58 028	0,11%
Dújvárosi fiók II.	67 195	74 825	0,14%
Andrássy úti fiók	307 461	349 710	0,64%
Cellödömölki fiók	57 701	65 026	0,12%
Szentes	171 710	191 345	0,35%
Várpalota	61 604	69 382	0,13%
WP	1 586 088	1 599 208	2,91%
Jost	1 926 720	2 170 443	3,95%
Dévai Center	3 220 120	3 572 084	6,50%
BAT Log. Raktárk.	1 403 228	1 544 760	2,81%
Miskolc II. kerület	254 778	299 307	0,54%
Szerencs	237 774	229 925	0,42%
MBC	2 029 579	2 237 958	4,07%
Nagykanizsa	134 079	150 898	0,27%
Dana Csarnok	2 358 783	2 624 693	4,78%
Körösi Cs. Út	116 796	130 363	0,24%
Ajka	97 841	110 140	0,20%
Opel Oster	254 778	254 193	0,46%
Érd	107 319	118 229	0,22%
Üllői út	91 151	101 740	0,19%
BCW	2 362 128	2 273 427	4,14%
Dana II.	974 789	1 086 777	1,98%
Terrapark	2 150 277	1 975 987	3,60%
Szinvapark	6 445 258	6 500 128	11,83%
Rózsakert	5 164 708	5 620 283	10,23%
Adott előleg	20 000	20 000	0,04%

Vagyonelem	Időszaki záróállomány	Időszaki záróállomány	Megosztás
Értékpapírok	1 390	0	0,00%
OVD 2011/B	1 390	0	0,00%
Ingatlanokészletek	0	0	0,00%
Hitelek	-17 554 214	-23 192 730	-42,20%
LRALON12012	-249 995	0	0,00%
LRALON12712	-81 635	-61 695	-0,11%
LRALON13587	-315 635	-268 334	-0,49%
LRALON13905	-677 624	-597 387	-1,09%
LRALON14043	-51 443	-45 352	-0,08%
LRALON14044	-53 411	-47 087	-0,09%
MTFLON00370VEB	-698 122	0	0,00%
MTFLON00720GY	0	0	0,00%
MTFLON01018	-1 979 125	0	0,00%
MTFLON01479GYD	-468 300	0	0,00%
MTFLON12617	-1 326 732	0	0,00%
MTFLON12938	-469 468	0	0,00%
MTFLON14042	-595 080	0	0,00%
MTFLON14251	-859 269	0	0,00%
MTFLON14770VE	0	0	0,00%
MTFLON15426D	-1 588 875	0	0,00%
MTFLON15427D	-1 003 500	0	0,00%
MTFLON15558	-2 787 500	0	0,00%
MTFLON15870	-2 787 500	0	0,00%
MTFLON15871	-1 561 000	0	0,00%
MVSLON21961	0	-524 000	-0,95%
MVSLON21962	0	-12 445 200	-22,65%
MVSLON21963	0	-3 111 300	-5,66%
MVSLON21964	0	-664 205	-1,21%
MVSLON21965	0	-779 216	-1,42%
MVSLON21966	0	-959 083	-1,75%
MVSLON21967	0	-2 209 023	-4,02%
MVSLON21968	0	-1 480 847	-2,69%
Követelések	179 145	291 259	0,53%
Egyéb kötelezettségek	-510 594	-561 275	-1,02%
Aktív időbeli elhatárolás	281 219	375 840	0,68%
Passzív időbeli elhatárolás	-347 659	-500 141	-0,91%
Származtatott ügyletek ért. kül.	-340 846	-398 634	-0,73%
Összesen	51 692 252	54 955 289	100,00%

VI. Származtatott ügyletek

2011. évi kötött ügyletek

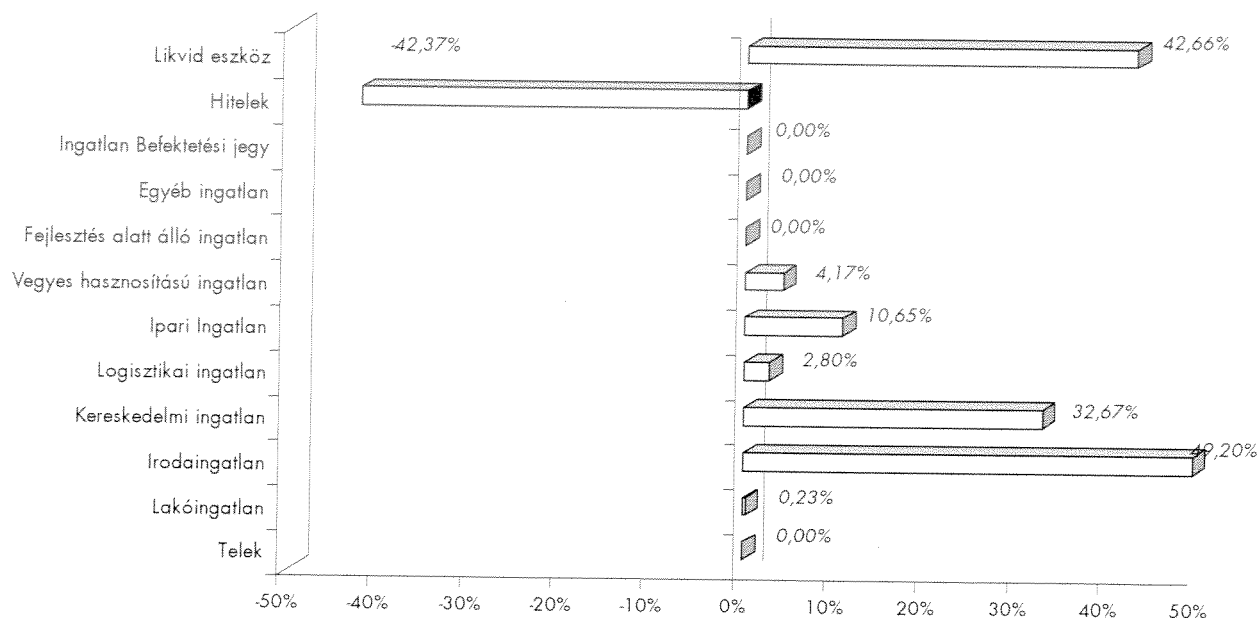
Induló dátum	Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Névérték	Deviza	Mögöttes termék
2011.01.07	2011.01.07	határidős	vétel	172 000	EUR	deviza
2011.01.07	2011.04.07	határidős	eladás	244 000	EUR	deviza
2011.01.21	2011.01.21	határidős	vétel	18 126 000	EUR	deviza
2011.01.21	2011.04.21	határidős	eladás	18 186 000	EUR	deviza
2011.01.28	2011.01.28	határidős	vétel	1 431 000	EUR	deviza
2011.01.28	2011.04.28	határidős	eladás	1 356 000	EUR	deviza
2011.02.04	2011.02.04	határidős	vétel	1 290 000	EUR	deviza
2011.02.04	2011.05.04	határidős	eladás	1 269 000	EUR	deviza
2011.02.11	2011.02.11	határidős	vétel	49 526 000	EUR	deviza
2011.02.11	2011.05.11	határidős	eladás	47 324 000	EUR	deviza
2011.02.18	2011.02.18	határidős	vétel	1 957 000	EUR	deviza
2011.02.18	2011.05.18	határidős	eladás	1 900 000	EUR	deviza
2011.02.25	2011.02.25	határidős	vétel	341 000	EUR	deviza
2011.02.25	2011.05.25	határidős	eladás	335 000	EUR	deviza
2011.03.03	2011.03.03	határidős	vétel	742 000	EUR	deviza
2011.03.03	2011.06.03	határidős	eladás	710 000	EUR	deviza
2011.03.10	2011.03.10	határidős	vétel	23 899 000	EUR	deviza
2011.03.10	2011.06.10	határidős	eladás	22 695 000	EUR	deviza
2011.03.17	2011.03.17	határidős	vétel	9 541 000	EUR	deviza
2011.03.17	2011.06.17	határidős	eladás	9 249 000	EUR	deviza
2011.03.23	2011.03.23	határidős	vétel	9 523 000	EUR	deviza
2011.03.23	2011.06.23	határidős	eladás	8 834 000	EUR	deviza
2011.03.30	2011.03.30	határidős	vétel	821 000	EUR	deviza
2011.03.30	2011.06.30	határidős	eladás	779 000	EUR	deviza
2011.04.07	2011.04.07	határidős	vétel	244 000	EUR	deviza
2011.04.07	2011.07.07	határidős	eladás	240 000	EUR	deviza
2011.04.21	2011.04.21	határidős	vétel	18 186 000	EUR	deviza
2011.04.21	2011.07.21	határidős	eladás	18 283 000	EUR	deviza
2011.04.28	2011.04.28	határidős	vétel	1 356 000	EUR	deviza
2011.04.28	2011.07.28	határidős	eladás	1 278 000	EUR	deviza
2011.05.04	2011.05.04	határidős	vétel	1 269 000	EUR	deviza
2011.05.04	2011.08.04	határidős	eladás	1 248 000	EUR	deviza
2011.05.11	2011.05.11	határidős	vétel	47 324 000	EUR	deviza
2011.05.11	2011.08.11	határidős	eladás	46 736 000	EUR	deviza
2011.05.18	2011.05.18	határidős	vétel	1 900 000	EUR	deviza
2011.05.18	2011.08.18	határidős	eladás	1 841 000	EUR	deviza
2011.05.25	2011.05.25	határidős	vétel	335 000	EUR	deviza
2011.05.25	2011.08.25	határidős	eladás	330 000	EUR	deviza
2011.06.03	2011.06.03	határidős	vétel	710 000	EUR	deviza
2011.06.03	2011.09.02	határidős	eladás	676 000	EUR	deviza
2011.06.10	2011.06.10	határidős	vétel	22 695 000	EUR	deviza
2011.06.10	2011.09.09	határidős	eladás	22 846 000	EUR	deviza
2011.06.17	2011.06.17	határidős	vétel	9 249 000	EUR	deviza
2011.06.17	2011.09.16	határidős	eladás	8 941 000	EUR	deviza
2011.06.23	2011.06.23	határidős	vétel	8 834 000	EUR	deviza
2011.06.23	2011.09.23	határidős	eladás	8 624 000	EUR	deviza
2011.06.30	2011.06.30	határidős	vétel	779 000	EUR	deviza
2011.06.30	2011.09.30	határidős	eladás	751 000	EUR	deviza
2011.07.07	2011.07.07	határidős	vétel	240 000	EUR	deviza
2011.07.07	2011.10.07	határidős	eladás	552 000	EUR	deviza
2011.07.21	2011.07.21	határidős	vétel	18 283 000	EUR	deviza
2011.07.21	2011.11.21	határidős	eladás	17 715 000	EUR	deviza
2011.07.28	2011.07.28	határidős	vétel	1 278 000	EUR	deviza
2011.07.28	2011.10.28	határidős	eladás	1 224 000	EUR	deviza
2011.08.04	2011.08.04	határidős	vétel	1 248 000	EUR	deviza
2011.08.04	2011.11.04	határidős	eladás	1 257 000	EUR	deviza
2011.08.11	2011.08.11	határidős	vétel	46 736 000	EUR	deviza
2011.08.11	2011.11.11	határidős	eladás	45 034 000	EUR	deviza
2011.08.15	2011.09.09	határidős	vétel	16 722 000	EUR	deviza
2011.08.18	2011.08.18	határidős	vétel	1 841 000	EUR	deviza
2011.08.18	2011.11.18	határidős	eladás	1 812 000	EUR	deviza
2011.08.25	2011.08.25	határidős	vétel	330 000	EUR	deviza
2011.08.25	2011.11.25	határidős	eladás	331 000	EUR	deviza
2011.09.02	2011.09.02	határidős	vétel	676 000	EUR	deviza

Nyitott pozíciók 2011. év végén:

Lejárat dátuma	Tranzakció típusa	Tranzakció iránya	Aktuális névérték	Deviza	Mögöttes termék
2012.01.06	határidős	eladás	544 000	EUR	deviza
2012.01.20	határidős	eladás	16 790 000	EUR	deviza
2012.01.27	határidős	eladás	1 140 000	EUR	deviza
2012.02.03	határidős	eladás	1 232 000	EUR	deviza
2012.02.10	határidős	eladás	44 510 000	EUR	deviza
2012.02.17	határidős	eladás	2 076 000	EUR	deviza
2012.02.24	határidős	eladás	325 000	EUR	deviza
2012.03.02	határidős	eladás	621 000	EUR	deviza
2012.03.09	határidős	eladás	6 073 000	EUR	deviza
2012.03.14	határidős	eladás	8 709 000	EUR	deviza
2012.03.23	határidős	eladás	7 765 000	EUR	deviza
2012.02.10	határidős	eladás	16 090 000	EUR	deviza
2012.03.30	határidős	eladás	16 652 000	EUR	deviza

VII. Portfólió összetétel

A portfólió eszközeinek a befektetés típusa szerinti megoszlása (2011.12.31.):



Az Alapkezelő által az ingatlanok megvásárlásához felvett hitelek feltételei:

Hitel 1. (a Szinvapark megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 2.209.023.000,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 2. (a Rózsakert Bevásárlóközpont megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 1.480.846.881,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 3. (az Electrolux ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2004.03.18.

A kölcsön lejáratára: 2014.02.28.

A kölcsön aktuális összege: 61.694.985,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 4. (az OBI Szolnok ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 524.001.412,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 5. (a Westpoint ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.02.01.

A kölcsön lejáratára: 2014.12.31.

A kölcsön aktuális összege: 268.333.810,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 6. (a Jost ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 779.216.373,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 7. (a Dévai Center ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.06.27.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: 597.386.697,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 8. (a BAT ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 664.205.302,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 9. (a SPAR Miskolc ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: 47.086.694,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 10. (a SPAR Szerencs ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2005.08.08.

A kölcsön lejáratára: 2015.06.30.

A kölcsön aktuális összege: 45.351.936,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 11. (az MBC ingatlan megvásárlásához)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 959.083.427,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 12. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 3.111.300.000,- Ft

A kölcsön kamata: változó

Hitel 13. (általános hitel)

A hitel lehívásának napja: 2011.11.02.

A kölcsön lejáratára: 2013.04.30.

A kölcsön aktuális összege: 12.445.200.000,- Ft

A kölcsön kamata: változó

VIII. Adatok az ingatlan portfólióról

Ingatlan	Cím	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vételi 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	9 833	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
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, Marányi 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
ÓBI	Szolnok, Szandaret	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. Fsz.	1327/A/59	Kereskedelmi ingatlan	218	218	2007	2007	Hosszú táv
RB ANDRÁSSY	1061 Budapest, Andrássy út 1.	29246/0/A/5	Kereskedelmi ingatlan	195	195	2000	2000	Hosszú táv
RB DOMBÓVÁR	Dombóvár, Kossuth Lajos u. 65-67.	90/5/A/4	Kereskedelmi ingatlan	220	220	2005	2005	Hosszú táv
RB ÉRD	2030 Érd, Budai u. 22.	22552/32/A/11	Kereskedelmi ingatlan	334	334	2005	2005	Hosszú táv
RB KOMÁROM	2900 Komárom, Mártírok útja 14.	530/2/A/34, 530/2/A/37	Kereskedelmi ingatlan	259	259	2007	2007	Hosszú táv
RB SZENTES	6600 Szentes, Kossuth Lajos u. 13.	5262/4	Kereskedelmi ingatlan	268	268	2001	2001	Hosszú táv
RB VÁRPALOTA	8100 Várpalota, Szabadság tér 5.	173/A/4	Kereskedelmi ingatlan	217	217	2004	2004	Hosszú táv
RBCELLDÖMÖLK	Celldömök, Koptik Odó u. 1/A	546/B/3	Kereskedelmi ingatlan	184	184	2006	2006	Hosszú táv
RBH BGYARMAT	2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 17.	1585/A/3	Kereskedelmi ingatlan	251	251	2004	2004	Hosszú táv
RBH DEBRECEN	Debrecen, II. ker. Bem tér 14.	21070/A/37	Kereskedelmi ingatlan	671	671	2007	2007	Hosszú táv
RBH GYÖNGYÖS	3200 Gyöngyös, Mátyás út 2.	2057	Kereskedelmi ingatlan	411	411	2005	2005	Hosszú táv
RBHLÖRINC	1184 Budapest, Üllői út 417.	150848	Kereskedelmi ingatlan	240	240	2004	2004	Hosszú táv
RB KÖBÁNYA	1102 Budapest, Körösi Csoma u. 6/A fszt.	39031/10/A/2	Kereskedelmi ingatlan	231	231	2006	2006	Hosszú táv
RB NAGYKANIZSA	8800 Nagykanizsa, Kólcsey u. 6.	1210/A/1	Kereskedelmi ingatlan	445	445	2003	2004	Hosszú táv
ROZSAKERT	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 Szombathely, Hefele Menyhért u. 3-5.	6273/4/A/2, 6273/4/A/3	Kereskedelmi ingatlan	1 430	1430	1997	1997	Hosszú táv
SPAR SZERENCS	3900 Szerencs, Gyár u. 2.	1562/1	Kereskedelmi ingatlan	964	964	2003	2003	Hosszú táv
SPAR SZOLNOK	5000 Szolnok, Felső szandai rét 2.	8902/1	Kereskedelmi ingatlan	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, 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
Vegyés 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
Osszesen	38 398 676 627	18 274 292 500	0	56 672 969 127

Az ingatlan portfólió értéke funkcionális kategóriánkénti bontásban, 2011. december 31. (adatok Forintban)

Ingatlan érték (Ft)	Elhelyezkedés			
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	125 167 599	0	0	125 167 599
Irodaingatlan	27 170 049 509	0	0	27 170 049 509
Kereskedelmi ingatlan	6 085 329 444	11 955 170 250	0	18 040 499 694
Logisztikai ingatlan	0	1 544 760 450	0	1 544 760 450
Ipari Ingatlan	0	5 881 912 650	0	5 881 912 650
Vegyés hasznosítású ingatlan	2 054 080 260	251 081 910	0	2 305 162 170
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Osszesen	35 434 626 812	19 632 925 260	0	55 067 552 072

Adatok: 2011. december 31. illetve 2011.

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	1 444 080	USD	n.a.	1,15%	n.a.	n.a.	10,41%
Irodaingatlan	2 593 208 524	HUF	93%	9,54%	49 695	475 833	9,42%
Kereskedelmi ingatlan	1 620 400 848	HUF	96%	8,98%	33 551	373 540	6,14%
Logisztikai ingatlan	178 237 311	HUF	100%	11,54%	23 121	200 384	9,16%
Ipari ingatlan	630 154 721	EUR	100%	10,71%	16 015	149 488	11,81%
Vegyés hasznosítású ingatlan	171 408 260	HUF, EUR	68%	7,44%	16 772	225 554	8,11%
Fejlesztés alatt álló ingatlan*	-	-	-	-	-	-	0,00%
Egyéb ingatlan	-	-	-	-	-	-	0,00%
Osszesen	5 194 853 744						8,54%

* 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	2011
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül	37,15%	53,49%	108,06%	117,66%	109,77%	99,71%
Bérleti szerződések átlagos futamideje		6,93 év	5,69 év	5,69 év	5,50 év	4,10 év
Bérlők, vevők száma		271	263	258	250	244
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hónap)		2,76	1,51	1,81	2,42	2,49
Tőkeáttétel*	7,29%	19,31%	38,61%	37,48%	34,32%	42,37%

* Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.

Adatok Ft-ban	2010	2011
Ingatlan értékesítések nyeresége a számviteli nyilvántartási értékhez képest	0	2 503 162 322
Ingatlan értékesítés nyeresége a nettó eszközérték számítás szerinti nyilvántartási értékhez képest*		488 465 250
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	50 362 620	-1 767 396 380
Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, ill. ilyen címen kifizetett összegek	2 614 774	4 949 814
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0	0
Ingatlan üzemeltetési költségek	504 203 787	532 269 588
Ingatlan közmű költségek	630 165 606	574 845 882
Ingatlan karbantartási költségek	221 896 170	234 968 138
Ingatlan biztosítási költségek	15 186 467	14 682 876
Ingatlanadók	208 734 050	237 628 046
Ingatlan értékbecslési költségek	33 943 100	33 799 300
Ingatlanügynöki jutalékok	2 176 575	39 803 546
Jogi költségek	13 837 930	9 426 640
Bankköltségek	1 425 263	64 702 273
Kamatköltség	0	0

* 273,65 HUF/EUR árfolyamon számítva

IX. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosi szerkezetében és tevékenységi körében, az igazgatóság és felügyelő bizottság összetételében jelentős változás nem következett be a 2011. évben, új üzletágot, vagy szolgáltatást nem indított.

A 2011. évben négy határozott futamidejű befektetési alap járt le, az Alapkezelő három új alapot indított így év végén a Társaság huszonnégy befektetési alapot kezel. A 2011-es év folyamán az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya szinte folyamatosan emelkedett. A 2010. év végi 161,7 milliárd forintos állomány egy év leforgása alatt 170,9 milliárdra növekedett. A nyilvános befektetési alapok piacán az Alapkezelő 5,8%-ra tudta növelni részesedését 2011 során.

X. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

1. A 2011-es év tőkepiaci folyamatai

A hazai pénz- és állampapírpiac

A bizonytalan nemzetközi környezet és óvatos befektetői hozzáállás ellenére a magyar állampapírpiac kimagasló teljesítményt mutatott fel az év első felében. A kormány által meghirdetett Széll Kálmán tervet a piaci szereplők kezdetben pozitívan értékelték, és hajlandóak voltak a kötvényaukciókon rendre megemelt mennyiséget lejegyezni. A külföldi befektetők által birtokolt állampapír állomány ezért dinamikus növekedést mutatott, 2011. júniusának végére 3500 mrd forintra nőtt (újra megközelítve a válság előtti rekord szintet). A külföldi állomány dinamikus növekedése (ami a magánnyugdíjpénztári kereslet drasztikus csökkenését követően kiemelt jelentőségű) ugyanakkor azt is magában hordozta, hogy egy negatív hangulat okozta jelentősebb hozamkorrekció esetén a szereplők számára a piaci likviditás szűk keresztmetszet lesz, ami akár jelentős mozgásokhoz is vezethet – ahogy ez a múltban számos alkalommal megtörtént.

A harmadik negyedév nagy részében nemzetközi hírek domináltak és vezérelték a piac teljesítményét, szeptembertől azonban újra a hazai gazdaságpolitika, és az országkockázat emelkedése került középpontba. A lakossági devizahitel-végtörlesztés lehetőségének hírére jelentős hozamemelkedés zajlott le, a hosszú kötvények hozama a 8,50%-os szintre gyengült. A forint euróval szembeni árfolyama szinte folyamatosan gyengült és megközelítette a 300 forintos lélektani határt. A jegybank ekkor még nem változtatott a 6,00%-os alapkamat szintjén.

December végén azonban már 7% volt az alapkamat, az MNB ugyanis újra a kamatemelések eszközéhez volt kénytelen nyúlni. Erre az után került sor, hogy a folyamatos gazdaságpolitikai „meglepetések” következtében két hitelminősítőnél is bővli kategóriába került a magyar adósság (januárban a harmadiknál is), amire a hazai állampapírpiac 2008 őszéhez hasonló tüneteket mutatott. Az évet így gyakorlatilag az éves hozamcsúcson és jóval 300 forint feletti forint árfolyamon zárta a magyar pénzpiac.

A hazai állampapírpiaci referencia indexek, az alapkamat és a forint árfolyamának alakulása 2011-ben:

	Időszaki változás			Értéke a negyedév végén	
	MAX	MAXC	RMAX	EUR HUF	Alapkamat
2011. március 31.	5,54%	4,90%	1,58%	265,78	6%
2011. június 30.	1,31%	1,32%	1,48%	265,61	6%
2011. szeptember 30.	-0,40%	-0,13%	1,29%	292,12	6%
2011. december 31.	-4,56%	-3,62%	0,72%	311,13	7%
2011-es változás	1,64%	2,31%	5,17%	-11,62%	

forrás: MNB, ÁKK

A nemzetközi kötvény- és pénzpiac

A fejlett kötvénypiacokon két különböző eseménysort figyelhettünk meg 2011-ben. Az Egyesült Államokban valamint Németországban az év eleji emelkedés után csökkentek a hozamok, az év második felére 2% körüli szintekre ragadtak be 10 éves lejáraton, ezt a tendenciát még az Egyesült Államok adóssághafalonja körüli problémák, és az USA ezt követő leminősítése, illetve Németország esetében az eurózóna adósságválsága sem tudta megtörni. Az euróövezet periféria országaiban azonban a görög válság eseményei határozták meg a kötvénypiacokat. Az esetleges továbbterjedés szempontjából kritikus helyzetben lévő Olaszország kötvényhozamai meredeken emelkedtek az év második felében. A 10 éves kötvényhozam augusztusban 6% felett járt, ezután a görög fejlemények, az olasz kormányzati intézkedéseknek, valamint az Európai Központi Bank növekvő szerepvállalásának köszönhetően emelkedtek a kötvényárfolyamok, de az év végén már ismét magas, 7% körüli hozamszintekkel találkozhattunk, amely mellett a hosszú távú finanszírozhatóság nem biztosított.

A nemzetközi pénzügyi eseményeket jelentős mértékben befolyásolták a főbb jegybankok beavatkozásai 2011-ben. A fejlett országok jegybankjai első körben a monetáris politika hagyományos eszköztárába tartozó instrumentumok bevetésével kívánták enyhíteni a Lehman Brothers csődjét követően kialakult likviditási problémákat. Azt követően azonban, hogy **az amerikai jegybank szerepét betöltő Federal Reserve (FED) irányadó rátája gyakorlatilag 0%-ra csökkent, az Európai Központi Bank irányadó rátája pedig 1%-os szintre került** a hagyományos monetáris eszközökkel történő további gazdaságösztönzés lehetősége erősen korlátozottá vált. A monetáris laziítás újabb formája (amit a szaknyelvben quantitative easingnek hívnak) lényegében jegybanki állampapír vásárlást jelent, célja pedig a reál-hozam elvárások csökkentése. A FED a válság kirobbanása óta már két ilyen programot indított, 2011. végén pedig felerősödtek a várakozások, hogy hamarosan elindul a QE3. Európában az EKB sokáig ellenállt a piaci nyomásnak, decemberben **végül 3 éves refinanszírozási tendert hirdetett az európai bankok részére** (igen olcsó és szokatlanul hosszú forrást biztosítva az igencsak meggyengült bankrendszer részére), **amivel lényegében egy bújtatott QE-t hajtott végre**. Ezek az intézkedések biztosítják a tartósan alacsony hozamkörnyezet fennmaradását, és a dollárban és euróban megtakarítók más befektetési lehetőségek felé terelését.

A hazai ingatlan piac

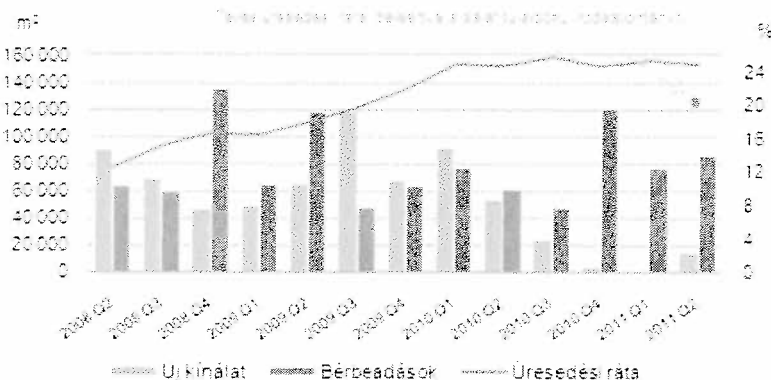
A 2011-es év nem okozott nagy meglepetéseket, az ingatlanpiaci szereplők alkalmazkodtak a 2009-ben bekövetkezett változásokhoz és megtanultak együtt élni az új körülményekkel. A bérleti piacokon a fejlesztési tevékenység megtorpanása és a magas üresedési ráta jellemezte a piacot. Az iroda és ipari piacon magas bérbeadási volumen volt regisztrálható, viszont a számok mögé tekintve az látható, hogy a nettó abszorpció nagyon alacsony szinten maradt.

Az első hat hónapban a befektetési volumen megközelítette a 230 millió eurót, ami 20%-kal haladta meg a teljes tavalyi évben végrehajtott tranzakciók összegét (188 millió euro). A félév két legnagyobb befektetése a Europolis részvények felvásárlása a CA Immo által, melynek értéke 127 millió euróra tehető, valamint az ECE 33%-os részesedése a budapesti Árkád bevásárlóközpontban 56,8 millió értékben. A Europolis portfólió által az átlagos befektetési tranzakció értéke 55 millió euróra nőtt. **Az intézményi befektetők leginkább a kiemelkedő kiskereskedelmi ingatlanok és hosszú időtartamú bérleti szerződésekkel rendelkező jó minőségű irodaházak iránt érdeklődnek.** Becslések szerint 2011-ben ez a két szektor fogja kitenni a teljes befektetési volumen legnagyobb részét. Prime hozamok a kiskereskedelmi ingatlanok esetében 7,25-7,75 %, iroda esetében 7,5-8%, míg ipari ingatlanok esetében 9% felett álltak a félév végén.

A fejlesztési aktivitás alacsony szinten maradt az **irodapiacon**, két irodaházat adtak át az első félévben 16,200 m²-el növelve a teljes kínálatot. 2011 második felére 80,000 m² új irodaterület kerül a piacra, amelynek megközelítőleg 70%-a már bérbé lett adva. 19%-kal több területre kötöttek bérleti szerződést 2011 első felében, mint 1 évvel korábban. Összesen 163,700 m²-t adtak bérbé, melynek nagy része (46%) szerződés hosszabbítás volt. Bérlok az IT/hi-tech/telekommunikáció szektorból tették ki a bérbeadás 31%-át, ezt követte az üzleti szolgáltatások szektor 20%-os részesedéssel és a pénzügyi szektor 16%-kal. Az üresedési ráta minimálisan csökkent, június végén

20,6%-on állt, míg a bériroda állomány üresedési rátája 24,9% volt. Mivel a 2011-es fejlesztések 70%-a bérbe lett adva, egy stabil nettó bérbeadás mellett **2011 végére a bériroda állomány üresedési rátája 22% alá csökkenhet**. A bérleti díjak nem változtak, prémium kategóriás irodáknál 14 és 16 euro/m²/hó között mozognak a kínálati díjak, míg az átlagos **A kategóriás irodaházaknál 10,5 és 12,5 euro/m²/hó között** helyezkednek el.

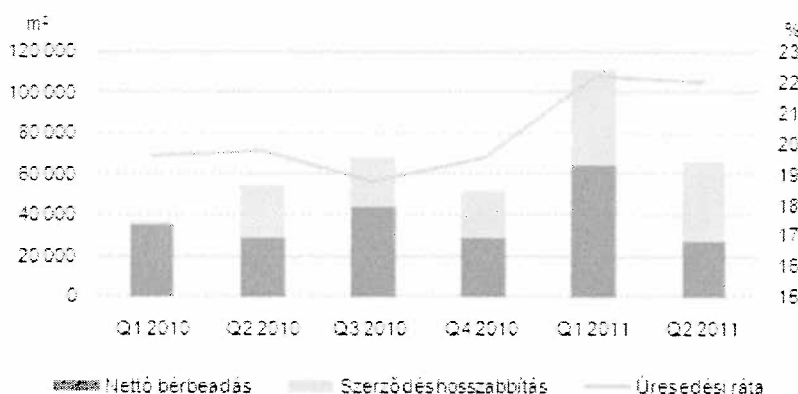
Iroda új kínálat, tranzakciók és kihasználtság



Forrás: DTZ

Az **ipari piacon** nem volt átadott fejlesztés, és nem is várható jelentős változás a második felévben sem. Közel 180.000 m² területet adtak bérbe az első hat hónapban, ez a duplája a 2010. hasonló időszakában regisztrálthoz képest. A szerződéskötéseknél továbbra is a hosszabbítások dominálnak, amelyek a bérbeadás 49%-át tették ki. A kihasználtsági ráta 21,8%, 2,3 százalékponttal több mint 2010 végén. A magas kihasználtság ellenére, 15-20.000 négyzetméter vagy annál nagyobb területigény esetén kevés egybefüggő, jó minőségű ipari terület áll rendelkezésre. A built-to-suit fejlesztések jelenthetik a megoldást, ezek dominálják a piacot az elkövetkező egy-két évben. A bérleti összetételt vizsgálva látszik, hogy az előző évhez hasonlóan idén is nagyobb számban fordultak elő igények a gyártó- és könnyűiparból, de néhány nagyobb szerződés hosszabbítás miatt, a logisztikai szektor tette ki a bérbeadás 56%-át. A bérleti díjak tekintetében ezen a piacon sem várható változás, városi logisztikánál 4,5 és 5,5 euro/m²/hó között kínálnak területet, míg big box raktárat 3,5 és 4,5 euro/m²/hó között lehet bérelni. A bérleti szerződéseket jellemzően három vagy akár ennél rövidebb időtávra kötik, a cégek hosszú távra, öt vagy ennél több évre, sokszor nem tudnak, illetve nem mernek elköteleződni.

Ipari új kínálat, kereslet és kihasználtság

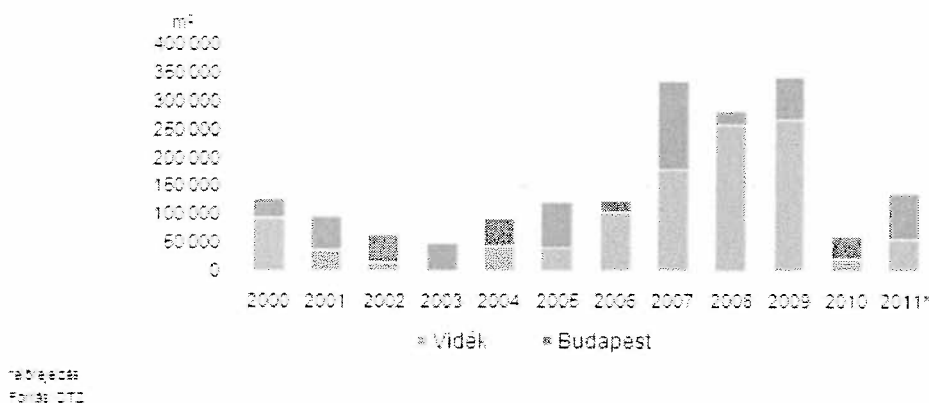


Forrás: DTZ

A **kiskereskedelmi piacon** csupán egy fejlesztést adtak át 2011 első felében, az Ablon 6.000 m²-es Europeum projektjét. Az elkövetkező két évben várhatóan 150.000 négyzetméterrel bővül Magyarország retail állománya, amelynek több mint a fele - VÁCI11,

Hegyvidék Bevásárlóközpont, Köki Terminal, CET- a többi városhoz képest a nagy kereskedelmi ellátottsággal rendelkező fővárosban épül. Az első hat hónapban a kiskereskedelmi forgalom minimálisan ugyan, de fél százalékkal csökkent az előző év hasonló időszakához képest. A bérloknél is megfigyelhető a fejlesztőkre jellemző óvatosság; a már piacon lévő márkák továbbra is megfontolják a bővülésüket vagy új egység nyitását, ugyanakkor jobb feltételeket is ki tudnak alkudni maguknak. 2011. első felében több piaci szereplő döntött a teljes vagy részleges piac elhagyás mellett, a Photo Hall az összes, míg az Office Depot hat vidéki egységét zárta be. Néhány új márka is megjelent, megnyitott az első Debenhams, nyitás előtt áll a Hard Rock Café; többek között bővítette üzlethálózatát a Müller és a H&M. A bérleti díjak itt sem csökkennek tovább, hónapok óta nincsen és nem is várható elmozdulás. **Budapest a top bevásárlóközpontokban 50-70 euro/m²/hó, míg más bevásárlóközpontokban 20-30 euro/m²/hó között mozognak a bérleti díjak.** Vidéki bevásárlóközpontokban alacsonyabb bérleti díjakra lehet számítani, 15-20 euro/m²/hó között a bevásárlóközpontokban, és 8-10 euro/m²/hó között a bevásárló parkokban.

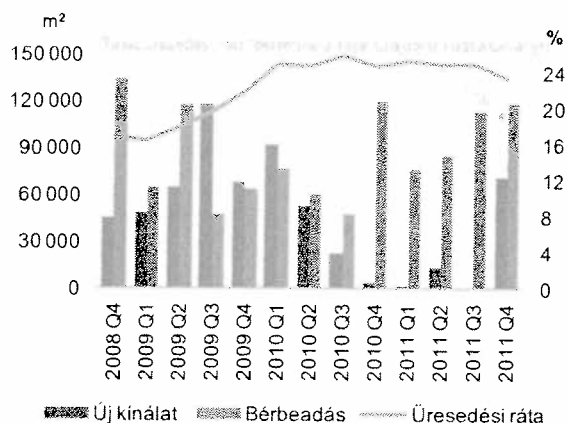
Retail állomány Magyarországon



Az év második felében lezárt nagyobb tranzakciók által az éves befektetési volumen 525 millió eurót tett ki, amely 2008 óta a legmagasabb érték. Ez az összeg nem tartalmazza a szállodai és a nyílt piacon kívüli tranzakciókat, amelyek további 200 millió euróért feleltek. Az irodaingatlanok tették ki az éves volumen 70%-át, amelybe beletartozik a Europolis részvények felvásárlása a CAImmo által és a Heitman tranzakciói. Az budapesti Árkád és a Sunshine Park adás-vételével a kiskereskedelmi szektor 20%-os részesedést szerzett az éves befektetési tranzakciókból. Prime hozamok nem változtak jelentősen, a kiskereskedelmi ingatlanok esetében 7,25-7,75 %, iroda esetében 7,5-8%, míg ipari ingatlanok esetében 9% felett állnak. **2012-ben kiegyensúlyozottabb befektetési piacra várható;** a lengyel és cseh piacok drágulása miatt a befektetők vélhetően Magyarország felé fordulnak. Ugyanakkor, egy hosszútávon megnyugtató és kiszámítható gazdaságpolitika, stabilabb európai és magyarországi gazdasági kilátások elengedhetetlenek a növekedéshez.

A fejlesztési aktivitás továbbra is alacsony maradt az **irodapiacon**, a második felében összesen 71.225 m² új irodaterületet adta át. Éves szinten 87.425 m² irodaterület került piacra, amely 2005 óta a legalacsonyabb érték. Mivel a fejlesztői magatartás az utóbbi években jelentősen megváltozott, és egy nagyobb előbérlet nélkül nem kezdenek építkezésbe, az új ingatlanok átadáskori bérbeadottsága nagymértékben változott. A 2008-ban átadott új irodaterületek 23%-ka volt csak bérbé adva, míg 2011-ben ez az arány 81%-ot tett ki. Összesen 264.000 m²-t adtak bérbé a második fél évben, ezzel az éves bérbeadási volumen a budapesti irodapiacon regisztrált legmagasabb szintet érte el 397.300 m²-rel. A nettó bérbeadások (beleértve a bővüléseket, új szerződéseket és az ingatlan-állományon belüli költözéseket) 36%-os részaránya változatlan maradt az előző évhez képest, azonban ezen belül az új szerződések részesedése 9%-ra csökkent, míg a bővülések 18 százalékra növekedtek. **Az üresedési ráta 1,5 százalékponttal 19,2%-ra csökkent az utolsó három hónapban, ezzel 2 éve először regisztráltunk 20 % alatti értéket.** A bérleti kínálati díjak nem változtak, prémium kategóriás irodáknál 14 és 16 euró/m²/hó között mozognak, míg az átlagos A kategóriás irodaházaknál 10,5 és 12,5 euró/m²/hó között helyezkednek el.

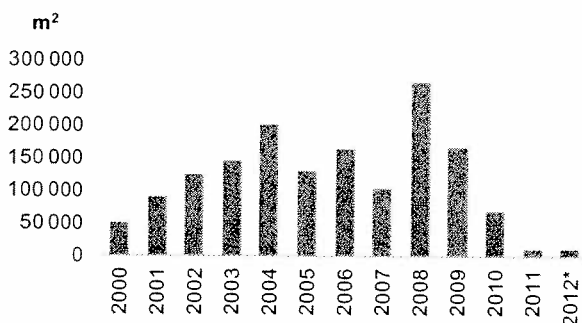
Fő irodapiaci mutatók



Forrás DTZ Research

Az **ipari piacon** egy új ingatlant adtak át, egy 10,100 m²-es épületet a BILK logisztikai parkban. A modern ipari ingatlanpiaci állomány 1,8 millió m², melyből 1,63 millió m² big box típusú ipari parkokban található, a maradék 170.000 m² pedig small business unit típusú kisebb üzleti egységekben. 150.700 m² területet adtak bérbe a második fél évben, 16 %-kal kevesebbet, mint az év első felében, azonban 26 %-kal többet, mint 2010 azonos időszakában. A teljes éves bérbeadás 329.100 m²-re terjedt ki, amely 55 %-kal haladta meg a 2010-es szintet. A szerződeshosszabbítások a teljes bérbeadások 59%-át tették ki a második félévben (éves szinten ez az érték 54 % volt). A nettó bérbeadások volumene 10%-kal nőtt az előző évhez képest. A bérbe adott területek átlagos mérete 3.164 m² volt, 40%-kal magasabb, mint egy évvel korábban. A bérleti díjak tekintetében nem volt változás, városi logisztikánál 4 és 5 euró/m²/hó között kínálnak területet, míg big box raktárat 3,5 és 4 euró/m²/hó között lehet bérelni.

Új ipari kínálat

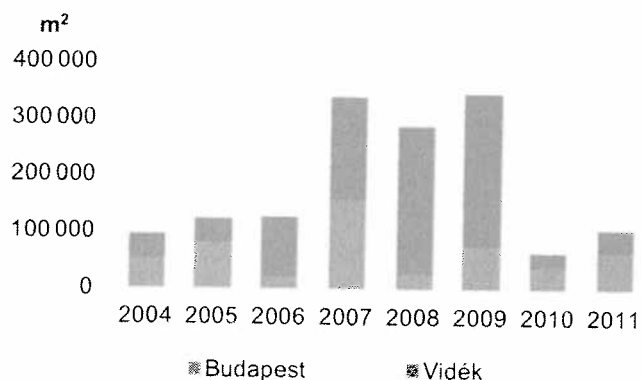


* előrejelzés

Forrás DTZ Research

2011 második félévében két jelentősebb **kiskereskedelmi ingatlan**-beruházás is elkészült, amely némileg növelte a kínálatot az előző félév rendkívül gyenge szintjéhez képest. Az októberben átadott KÖKI Terminál 50.000 m²-rel, míg a szegedi ÁRKÁD bevásárlóközpont 41.000 m²-rel járult hozzá a 2011-es 105.000 m² újonnan átadott állományhoz, amely 66%-kal haladja meg az előző éves szintet. Az ezer lakosra jutó kiskereskedelmi ingatlanterület Győrben a legmagasabb 765 m²-rel, Budapesten némileg alacsonyabb az értéke (727m²), míg Szegededen 548 m². A következő két évben nem várható lényeges kínálati bővülés, mivel számos ingatlanfejlesztő kivár projektje elindításával a kedvezőtlen gazdasági és piaci környezet miatt. Az éves új kínálat 40.000 m² körül várható 2012 és 2013-ban. A bérleti díjak a budapesti top bevásárlóközpontokban 50-70 euró/m²/hó, míg más bevásárlóközpontokban 20-30 euró/m²/hó között mozognak. Vidéki bevásárlóközpontokban alacsonyabb bérleti díjakra lehet számítani, 15-20 euró/m²/hó között a bevásárlóközpontokban, és 8-10 euró/m²/hó között a bevásárló parkokban.

Új kiskereskedelmi kínálat alakulása 2004 és 2011 között



Forrás: DTZ Research

2. A befektetési politika alakulására ható egyéb tényezők

2011. július 1-től megváltozott az alapkezelők magyarországi szövetségének (BAMOSZ) ajánlása a befektetési alapok kategorizálására vonatkozóan. Az ajánlás hatálya kiterjed a BAMOSZ tagjai által kezelt befektetési alapokra, továbbá a BAMOSZ hivatalos adatbázisában szereplő minden egyéb befektetési alapra. Ennek értelmében **közvetlen ingatlanokba fektető alapok kategóriájába** azok az alapok tartoznak 2011. július 1-től (fél év átmeneti idővel), amelyek az ingatlankitettséget közvetlen ingatlanok tartásával valósítják meg.

3. Hozamfizetés

Az Alap a 2011. évben hozamot nem fizetett.

Budapest, 2012 április 27.

Balogh András
az Alap képviselőjében