



***REÁLSZISZTÉMA NYÍLTVÉGŰ
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP***

FÉLÉVES TÁJÉKOZTATÓ

2011.

REÁLSZISZTÉMA NYÍLTVÉGŰ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

Féléves tájékoztató 2011. I. félévéről

I.

Alapkezelő: Reálszisztéma Befektetési Alapkezelő Zrt.
1053 Budapest, Kossuth L. u. 4.

Letétkezelő: MKB Bank Zrt.
1056 Budapest, Váci u. 38.

Vezető forgalmazó neve: REÁLSZISZTÉMA Értékpapír-forgalmazó és Befektető Zrt.
székhelye: 1053 Budapest, Kossuth L. u. 4.

Forgalmazók neve és székhelye:

- SPB Befektetési Zrt.
1051 Budapest, Vörösmarty tér 7-8.
- RAIFFEISEN BANK Zrt.
1054 Budapest, Akadémia u. 6.
- Hungária Értékpapír Zrt.
2700 Cegléd, Rákóczi út 30

Ingyanértékelő: EURO-IMMO Expert Kft.
1065 Budapest, Nagymező u. 4.

Könyvvizsgáló: VALEUR Adó- és Könyvszakértő Kft.
(Székhely: 1037 Budapest, Farkastorki lejtő 47., MKVK bejegyzési szám: 001333)
Felelős könyvvizsgáló Kékesiné Andrikó Mária

II.

Alap neve: REÁLSZISZTÉMA Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap

Alap típusa és futamideje: nyílt végű, nyilvános, határozatlan futamidejű ingatlanforgalmazó alap

PSZÁF lajstromozási szám: 1211-02

A bejegyzés időpontja: 2000. október 03.

III.

2011. január 01-én 500.479.928 db befektetési jegy volt forgalomban. A félév során 14.503.443 db (névérték) befektetési jegy került értékesítésre, mindösszesen 22.542.196,- Ft árfolyamértéken és 62.872.979 db (névérték) visszaváltásra, mindösszesen 100.402.011,- Ft árfolyamértéken (tekintettel a visszaváltási megbízások 90. forgalmazási napra történő elszámolására a 2010. IV. negyedéves visszaváltások egyrésze 2011. I. negyedévében jelent meg).

Így az Alap által forgalomba hozott ingatlanbefektetési jegyek száma 2011. június 30-án: 452.110.392 db, össznévértékük 452.110.392,- Ft.

A nettó eszközérték 2011. június 30-án 731.102.498 Ft, az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 1,617088 Ft. Az Alap tőkenövekménye, azaz a 2011. június 30-i nettó eszközértéknek a befektetési jegyek fordulónapi névértékét meghaladó része mindösszesen 278.992.106 Ft.

Az alap eddigi működése¹ során 4,57%² éves nettó hozamot ért el.

A REÁLSZISZTÉMA Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap portfoliójának alakulása

A Reálszisztéma Befektetési Alapkezelő Zrt. 2000 második felében indította el nyilvános forgalomba hozatal útján a Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alapot.

Az Alap befektetési politikájának megfelelően ingatlanportfolióját Budapestre koncentrálna a következő típusú ingatlanokból alakította ki:

- a) Belvárosi lakások, amelyek irodai vagy kereskedelmi célra is hasznosíthatók.
- b) Fővárosi és a főváros vonzáskörzetében elhelyezkedő építési telkek, amelyek 4-8 lakásos társasházak, illetve közepes volumenű intézményi létesítmények beépítésével hasznosíthatóak.
- c) Belvárosi kis- és közepes méretű üzlethelyiségek, amelyek kedvező bérleti díjak mellett adhatók ki.
- d) A főváros vonzáskörzetében elhelyezkedő üzleti, kereskedelmi célú kis és közepes méretű létesítmények, amelyek kedvező bérleti díjak mellett hasznosíthatók.

A Reálszisztéma Ingatlanbefektetési Alap a 2009. évi ingatlaneladásokig a fenti típusú ingatlanokból kialakított, megosztott portfolióval rendelkezett.

Az ingatlaneladások következtében az Alap portfoliójában a különböző szektorok aránya megváltozott és az építési telkek aránya jelentősen megnövekedett.

2011. június 30-án az Alap tulajdonát képező ingatlanok 100%-a Budapesten és környékén helyezkedett el.

¹ * 2000. október 02. – 2011. június 30. (2000-ben 20,66%, 2001-ben 13,77%, 2002-ben 10,07%, 2003-ban 8,60%, 2004-ben 10,43%, 2005-ben 7,12%, 2006-ban 6,42%, 2007-ben 7,14%, 2008-ban 8,43%, 2009-ben -27,09%, 2010-ben 4,99%, 2011. I. félév nominális hozama: 1%.)

² A múltbeli hozamok nem jelentenek garanciát az alap jövőbeli teljesítményére.

IV. REÁLSZISZTÉMA Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap portfoliójának összetétele 2011. június 30-án**

FELEPÍTMÉNYEK	Hrsz.	Bérbeadható nettó terület (nm)*	Funkció szerinti besorolás	Földrajzi besorolás	Építés és használatbavétel éve	Utolsó felújítás éve	Tervezett tartási időtáv
Bérbeadás céljából vásárolt építmények							
<i>Lakások és irodák</i>							
Budapest, V., ker. Kossuth L. u. 4. I/4., I/5, I/3A	24258/0/A/25,26,27	250	irodaingatlan	Bp. és környéke	1900	2 004	rövid táv
<i>Ipari és kereskedelmi létesítmények</i>							
Halásztelek, Rákóczi út 142.	2705	528	ker-i ing.	Bp. és környéke	2000	2 005	rövid táv
1112 Budapest XI. RétaIja lejtő	1867/4	351	logisztikai	Bp. és környéke		2 009	rövid táv
ÉPÍTÉSI TELKEK	Hrsz.	Ter. (nm)	Funkció szerinti besorolás	Területi besorolás	közmű ellát.	beépíthetőség	övezeti besorolás
Budapest, XI., ker. Rétkerülő út 14. 1112	1861/1	2 117	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Rétkerülő u. 31-33. 1112	1861/3	1 403	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Nevegy u. 27-29 1112	1861/4	1 200	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. RétaIja lejtő 1112	1867/3	1 951	telek	Bp. és környéke	összk.	30%	IZ ter.
Budapest, XI., ker. Poprádi út - Lépés u. 1112	1867/6	1 000	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. RétaIja lejtő 1112	1867/7	441	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Rétkerülő út 22. 1112	1867/9	1 000	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Bordézma u. 6. 1112	1862/6	741	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Bordézma u. 2. 1112	1865/10	341	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Bordézma u. 4. 1111	1863/13	412	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Nevegy u. 31- Rétkerülő u. 29. 1112	1860/6	514.5	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Rétkerülő út 39. 1112	1866/3	1 168	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Nevegy u. 19. 1112	1866/4	1 185	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Halásztelek	2706	1 467	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	VT-3

* a Bérbeadható nettó terület megegyezik a bérbeadható bruttó területtel.

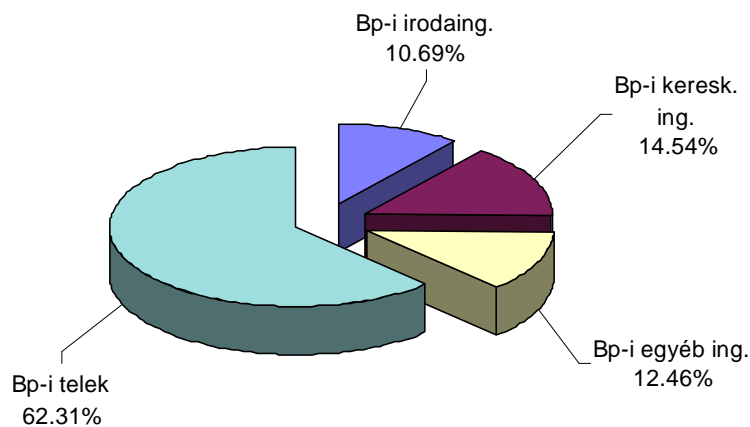
** építési engedéllyel az Alap telkei nem rendelkeznek.

2011 első félévében az Alap tulajdonát képező ingatlanoknál változás nem következett be sem az összetételben, sem az értékben.

Az Alap 2011. június 30-án hitellel nem rendelkezett (a tőkeáttétel 0). Az Alapnak 3 db euroban megállapított bérleti szerződése van, azonban a bérleti díjak és a működési költségek is forintban jelennek meg az alap bankszámláján.

A bérleti szerződések biztosítéki szintje 0, mivel a bérlőket a cégcsoport 4 leányvállalata alkotta 2011. június 30-án.

Ingatlanportfólió szerkezete 2011. június 30-án:



2011. I. félévében az Alap hitellel nem rendelkezett, viszont a befektetési jegy visszaváltások miatt a likvid eszközök állománya csökkent.

Az Alapkezelő legfontosabb célkitűzése, hogy a 2011. év végére a likvid eszközök állományát ingatlaneladással az előírt szintre növelje.

REÁLSZISZTÉMA Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap telek ingatlanjainak jellemzői
2011. június 30-án

Ingatlan típusa	Szintterületi mutató	Megengedett építménymagasság	Min. zöldterületi mutató
Budapest	0.4	7.5 m	75%

REÁLSZISZTÉMA Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap portfóliójának szektoronkénti megbontása és értéke
2011. június 30-án

Ingatlan típusa	Értéke 2010.12.31-én (Ft)	Értéke 2011.06.30-án (Ft)	%-os megoszlás 2011.06.30-án	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/nm)*	Piaci érték %-os változása**
<i>Budapest és környéke</i>					
irodaingatlan	74 300 000	74 300 000	10.69%	297 200	0.00%
ker-i ingatlan	101 000 000	101 000 000	14.54%	191 288	0.00%
telek	432 950 000	432 950 000	62.31%	28 978	0.00%
egyéb ingatlan	86 600 000	86 600 000	12.46%	247 005	0.00%
Mindösszesen:	694 850 000	694 850 000	100.00%	43 241	0.00%

*ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke osztva az ingatlanállomány teljes bruttó területével (felépítményes ingatlanoknál csak a felépítmény alapterületével számoltunk)

**Az ingatlanok zárónapi és kezdőnap piaci értékének különbsége csökkentve az időszaki kivezetett értéknövelő beruházásokkal, osztva az ingatlanok időszak eleji nettó eszközérték szerinti értékével

**REÁLSZISZTÉMA Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap bérbeadott ingatlanjainak nettó bérleti díj bevétele és jövedelmezősége
2011. június 30-án**

Ingatlan típusa	nettó bérleti díj bevétele (Ft)**	bérbeadottság (%)****	ingatlan jövedelmezőség (%)*****	fajlagos éves bérleti díj***** bevétele (Ft/nm)
<i>Budapest és környéke</i>				
irodaingatlan	3 254 677	100.00	8.67%	26 037
ker-i ingatlan	6 600 000	100.00	13.07%	25 000
telek ingatlan	5 250 000	44.04	6.73%	703
egyéb ingatlan	4 800 000	100.00	11.09%	27 382
Mindösszesen:	19 904 677		9.51%	2 477

***áfa nélküli, bérbeadó által viselt költségekkel csökkentett bérleti díj, mely nem tartalmazza az évközben eladott ingatlanok bérleti díj bevételeit

****2011.06.30-án érvényben lévő bérleti szerződésállomány szerinti nettó bérbe adott terület osztva a teljes nettó bérbe adható területtel

*****a 2011.06.30-án érvényben lévő bérleti szerződésekben rögzített, évesített bérleti díj (az euro alapúak a 2011.06.30-i MKB eladási árfolyammal lettek szorozva) osztva a bérbeadott ingatlanok nettó eszközértékével

*****nettó éves bérleti díj bevétele osztva az ingatlanok nettó bérbe adható területével

A fenti táblából is látszik, hogy a Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap 2011. I. félévében realizált tőkenövekményét a bérleti díj bevételeknek köszönheti, az átlagos ingatlan jövedelmezőség az összes bérbeadott ingatlanra vetítve 9,51%.

A bérleti szerződések átlagos futamideje (aktuális bérleti díjjal súlyozott futamidő, határozatlan futamidejű szerződések esetén futamidőként a felmondási periódus hosszát alkalmazva): 0,93.év, a bérlők száma összesen 4 cég.

Megjegyzés: Az építési telkeket elsősorban fejlesztési és továbbértékesítési céllal vásárolta az ingatlanalap, nem bérbeadási célból.

**REÁLSZISZTÉMA Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap ingatlankitettsége változása
2011. I. félévében**

Dátum	Nettó eszközérték (Ft)	Ingatlanállomány (Ft)	Ingatlanportfolió aránya a neé-en belül (%)
2010.12.31	801 187 720	694 850 000	86.73%
2011.06.30	731 102 498	694 850 000	95.04%
Változás (%)	-8.75%	0.00%	9.59%

Az ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül a befektetési jegy visszaváltások és az emiatt bekövetkezett összesített nettó eszközérték csökkenés miatt 2011 első félévében 95,04%-ra nőtt.

V.

REÁLSZISZTÉMA NYÍLTVÉGŰ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
2011. június 30-i vagyonkimutatása
(adatok ezer forintban)

Eszközök			Forrás		
	Nyitó	Tárgyév		Nyitó	Tárgyév
Befektetett eszközök	694 850	694 850	Saját tőke	801 188	731 102
Ingtatlanok	694 850	694 850	Induló tőke	500 480	452 110
Beruházás	0	0			
Beruházásra adott előleg	0	0			
Hosszú lejáratú kötvények	0	0			
Forgóeszközök	125 067	36 429	Tőkeváltozás	300 708	278 992
Készletek	0	0			
Követelések	17	53	Céltartalék		
Értékpapírok	107 733	33 861	Rövidlejáratú		
Pénzeszközök	17 317	2 515	kötelezettségek	18 606	3 309
Aktív időbeli elhatárolás	783	3 325	Passzív időbeli elhatárolás	906	193
Eszközök			Források		
összesen:	820 700	734 604	összesen:	820 700	734 604

Megjegyzés:

A követelések a befektetési jegy forgalmazás miatt a forgalmazóval szembeni követelésből, építményadó és telekadó túlfizetésből, belföldi vevőkkel szembeni követelésből, valamint közmű számla túlfizetésének továbbszámolásából tevődik össze.

VI.

REÁLSZISZTÉMA Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap
Likvid eszközök
2011. I. félév
(hó végi adatok ezer forintban)

Megnevezés	Likvid eszközök
Január	106 323
Február	88 810
Március	81 539
Április	81 632
Május	39 079
Június	36 377

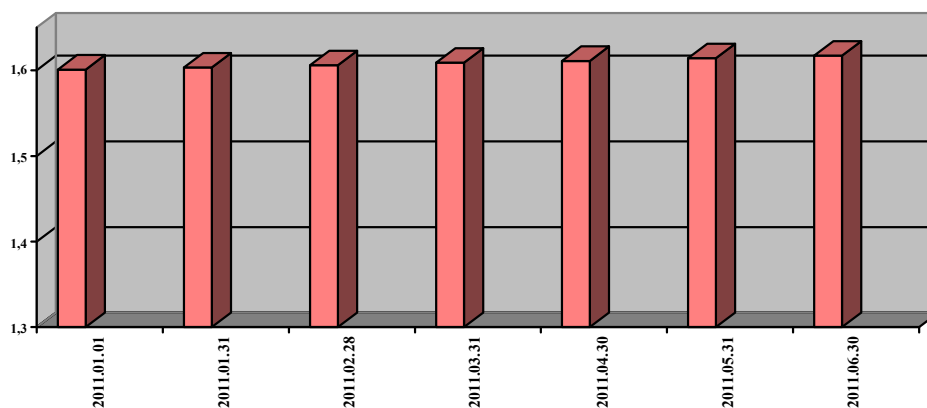
2011. június 30-i likvid eszközök részletezése:
(adatok ezer forintban)

Megnevezés	Adatok
Folyószámla egyenlege	2 515 536
Diszkont kincstárjegy	33 861 220
Likvid eszközök mindösszesen:	36 376 756

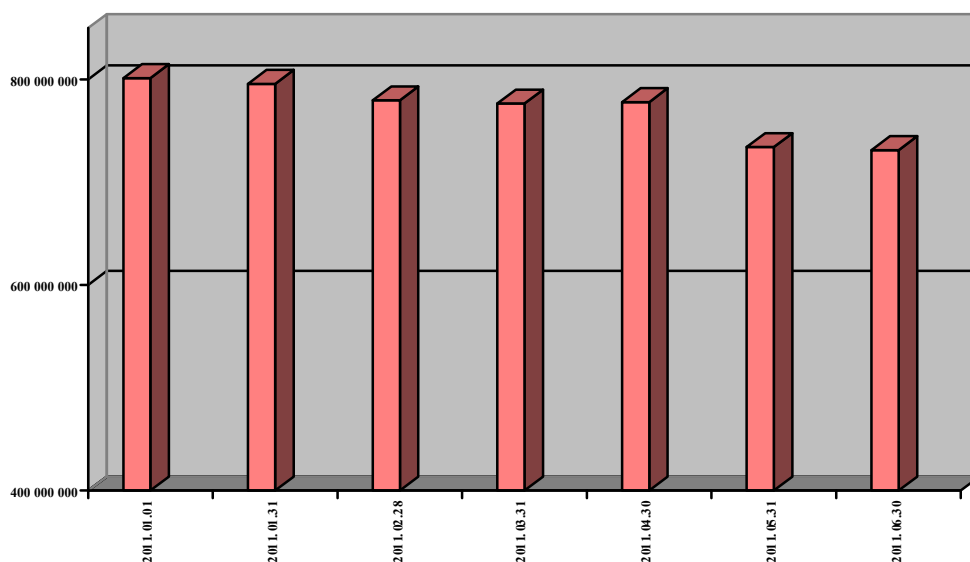
A Reálszisztéma Alapkezelő Zrt. mindent elkövet az Alap megfelelő likviditásának biztosítása érdekében. Várhatóan 2011. negyedik negyedévében ingatlaneladások következtében az Alap likviditása jelentős mértékben javul. (2011. június 30-án 4,98% a likvid eszközök aránya).

VII.

**REÁLSZISZTÉMA NYÍLTVÉGŰ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
EGY BEFEKTETÉSI JEGYRE JUTÓ
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA
2011. I. félévben (Ft)**



**REÁLSZISZTÉMA NYÍLTVÉGŰ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA
2011. I. félévben (Ft)**



VIII.

Bevételek	Adatok (E Ft-ban)
Értékesítés nettó árbevétele	20 834
Egyéb bevételek	0
Pénzügyi műveletek bevételei	2 095
Rendkívüli bevételek	0
Bevételek összesen:	22 929

Az értékesítés nettó árbevételének részletezése: bérleti díj bevétel 19.904 E Ft, továbbszámlázott közüzemi díjak: 930 E Ft.

Egyéb bevétel nem volt.

A pénzügyi műveletek bevételei sor tartalmazza a befektetésekből (értékpapírok árfolyamnyeresége 2.025 E Ft, és kamatbevétel 70 E Ft) származó bevételek összegét összesen 2.095 E Ft értékben (bánatpénz és befektetési jegyek forgalmazása kapcsán befektetők által fizetett díjak összege 0.)

A befektetett eszközökre értékvesztést nem számoltunk el, más az eszközök értékét befolyásoló változás nem történt a félév során.

IX.

Költségek	Adatok (E Ft-ban)	Adatok (%-ban)
Forgalmazási díj	3 700	26.02%
Számlavezetési díj (forg.nak fizetett)	1 900	13.36%
Visszaváltási megbízások felv.díja	272	1.91%
Adók, illetékek	2 216	15.58%
Transzfer díj	35	0.25%
Letétkezelői díj	766	5.39%
Felügyeleti díj	97	0.68%
Alapkezelői díj	3 829	26.92%
Vagyonbiztosítás díja	53	0.37%
Értékbecslés	1 066	7.50%
Könyvvizsgálói díj	217	1.53%
Bankköltség	71	0.50%
Költségek, ráfordítások összesen:	14 222	100.00%

Az ingatlanalap által ebben a félévben kifizetett telek- és építményadó együttes összege: 2.173 EFt, vissza nem igényelhető áfa összege: 41 EFt, környezetvédelmi termékdíj: 2 EFt.

**2011-ben újonnan kibocsátott és visszaváltott
befektetési jegyek mennyisége
havi bontásban**

Megnevezés	értékesített befektetési jegyek (db)	visszaváltott befektetési jegyek (db)*
Január	13 932 507	18 075 365
Február	0	13 673 966
Március	0	0
Április	477 264	295 992
Május	93 672	28 100 184
Június	0	2 727 472

* A Reálszisztéma Ingatlanbefektetési jegyek forgalmazása 2008. november 24-től az Alap módosított Alapkezelési Szabályzatának megfelelően történik, mely szerint a befektetési jegy visszaváltásra vonatkozó megbízások elszámolása a megbízás felvételétől számított 90. forgalmazási napon történik.

2011 első félévében a tőke kivonás üteme jelentős mértékben lecsökkent ingatlanalapunknál, de a visszaváltások nagyságrendje továbbra is meghaladta az eladások volumenét.

X.

Az Alapkezelő a befektetési jegyek tulajdonosainak hozamot nem fizet. A tőkenövekményt a Befektető az árfolyamnyereség útján, azaz a befektetési jegy(ek) visszaváltásakor a vásárlási és a visszaváltási ár különbözeteként realizálhatja. A hozam elsődlegesen az Alapkezelő által megvásárolt ingatlanok értéknövekedéséről és a hasznosításuk útján befolyó bérleti díjak együttes összegétől függ.

Az Alapkezelő a nettó eszközértéket és az alappal kapcsolatos egyéb hirdetményeket, rendkívüli tájékoztatókat 2007. március 1-től az Alapkezelő és a Forgalmazó honlapján, a www.realszisztema.hu oldalon jelenteti meg.

Budapest, 2011. július 31.

REÁLSZISZTÉMA
Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek:

I.sz. melléklet: Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap ingatlan portfoliója 2010.12.31

I. sz. melléklet

REÁLSZISZTÉMA Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap portfoliójának összetétele 2010. december 31-én**

FELÉPÍTMÉNYEK	Hrsz.	Bérbeadható nettó terület (nm)*	Funkció szerinti besorolás	Földrajzi besorolás	Építés és használatbavétel éve	Utolsó felújítás éve	Tervezett tartási időtáv
Bérbeadás céljából vásárolt építmények							
<i>Lakások és irodák</i>							
Budapest, V., ker. Kossuth L. u. 4. I/4., I/5, I/3A	24258/0/A/25,26,27	250	irodaingatlan	Bp. és környéke	1900	2 004	rövid táv
<i>Ipari és kereskedelmi létesítmények</i>							
Halásztelek, Rákóczi út 142.	2705	528	ker-i ing.	Bp. és környéke	2000	2 005	rövid táv
1112 Budapest XI. RétaIja lejtő	1867/4	351	logisztikai	Bp. és környéke		2 009	rövid táv
ÉPÍTÉSI TELKEK	Hrsz.	Ter. (nm)	Funkció szerinti besorolás	Területi besorolás	közmű ellát.	beépíthetőség	övezeti besorolá
Budapest, XI., ker. Rétkerülő út 14. 1112	1861/1	2 117	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Rétkerülő u. 31-33. 1112	1861/3	1 403	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Nevegy u. 27-29 1112	1861/4	1 200	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. RétaIja lejtő 1112	1867/3	1 951	telek	Bp. és környéke	összk.	30%	IZ ter.
Budapest, XI., ker. Poprádi út - Lépés u. 1112	1867/6	1 000	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. RétaIja lejtő 1112	1867/7	441	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Rétkerülő út 22. 1112	1867/9	1 000	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Bordézsmá u. 6. 1112	1862/6	741	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Bordézsmá u. 2. 1112	1865/10	341	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Bordézsmá u. 4. 1111	1863/13	412	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Nevegy u. 31- Rétkerülő u. 29. 1112	1860/6	514.5	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Rétkerülő út 39. 1112	1866/3	1 168	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Budapest, XI., ker. Nevegy u. 19. 1112	1866/4	1 185	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	L6 lakóöv.
Halásztelek	2706	1 467	telek	Bp. és környéke	összk.	15%	VT-3

* a Bérbeadható nettó terület megegyezik a bérbeadható bruttó területtel.

** építési engedéllyel az Alap telkei nem rendelkeznek.