

NAP Ingatlanfejlesztő Alap

PSZÁF lajstromozási szám: 1212-11

Éves Jelentés

2012. január 1. – december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe, mint Letétkezelő részére!

Elvégeztük a **NAP Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** (továbbiakban „az Alap”) mellékelt **2012. évi éves jelentés 2-10. pontjaiban** található számviteli adatainak a könyvvizsgálatát.

A vezetés felelőssége az éves jelentésért

A **NAP Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** ügyvezetése hiányában a **Letétkezelő** (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves jelentésnek a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCI. törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, 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 jelentés elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk ennek az éves jelentésnek, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 jelentés mentes-e a lényeges hibás állításoktól. A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves jelentésben szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentés akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentés gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének az értékelését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint a **NAP Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap 2012. december 31-ével** végződő évre vonatkozó éves jelentése minden lényeges szempontból a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCI. törvénnyel összhangban készült. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek a leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Egyéb kérdések

Könyvvizsgálatunk kizárólag a fent felsorolt számveteli adatokra vonatkozott.

A NAP Alap futamideje 2011. július 8-án lejárt, ezt követően a befektetési jegyek forgalmazása megszűnt mind a tőzsdén, mind a forgalmazóknál, az Alap megszűnési eljárása folyamatban van, ennek megfelelően nem a befektetési politika, hanem a megszűnési eljárásra vonatkozó jogszabályok adta keretek között működik.

Macrogamma Befektetési Alapkezelő Zrt. f.a., 2012. szeptember 5-én felszámolás alá került.

Az Alap megszűnésekor felmerülő feladatokat az ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe, mint letétkezelő köteles ellátni, amely tevékenysége során az Alap törvényes képviselőjére jogosult.

Az éves jelentés 10. pontja kiegészítő információkat tartalmaz a NAP Ingatlanfejlesztő Alap tulajdonában lévő ingatlan értékéről.

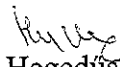
A 2012. január 31. napra vonatkozó ingatlanértékelés alapján az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értéke 497.000.000 forintra csökkent mely érték ezen a napon bekerült az Alap nettó eszközérték kimutatásába. A PSZÁF iránymutatása alapján a Letétkezelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékelésére vonatkozóan újabb ingatlanértékelőt bízott meg, az ingatlanértékelő által elkészített ingatlan-értékelésben szereplő 639.395.543 forint értéken szerepelteti az Alap nettó eszközérték kimutatásában.

Budapest, 2013. május 27.


Hegedűs Mihály

HK ADÓCONTROLL Kft.
6055.Felsőlajos, Hársfa utca 10
kamarai nyilvántartási szám: 002125

HK Adócontroll
Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.


Hegedűs Mihály
bejegyzett könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám:006219

1. Alap rövid bemutatása

Az Alap neve

NAP Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

Az Alap rövidített elnevezése

NAP Alap

Az Alap típusa, fajtája

Nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott zártvégű ingatlanfejlesztő befektetési alap

Az Alap futamideje

Az Alap 2008. július 8. napjától számított 3 éves futamidejű
Az Alap – mint határozott futamidejű alap – futamideje 2011. július 8-án lejárt.

Alapkezelő

Macrogamma Befektetési Alapkezelő Zrt. f.a., 2012. szeptember 5-én felszámolás alá került.

Az Alap megszűnési eljárásának lefolytatása a jogszabályi rendelkezések értelmében az Alap alapkezelőjének feladata lett volna.

A PSZÁF 2011. október 6. napján kiállított hatósági bizonyítványában igazolta, hogy a NAP Ingatlanfejlesztő Alap alapkezelője, a Macrogamma Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhely: 1013 Budapest, Attila út 4.) alapkezelői tevékenységének akadályoztatása ténye a PSZÁF 2011. augusztus 30-án kelt határozata szerint bekövetkezett.

A PSZÁF ezen okirat kiállításával igazolta azt is, hogy az Alap megszűnésekor felmerülő feladatokat az ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe mint letétkezelő köteles ellátni, amely tevékenysége során az Alap törvényes képviselőjére jogosult.

Letétkezelő

ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe

Forgalmazó

Az Alap futamideje 2011. július 8-án lejárt, ezt követően a befektetési jegyek forgalmazása megszűnt mind a tőzsdén, mind a forgalmazóknál.

Nettó eszközérték számítás típusa

Havi eszközérték számítás

2. Vagyonkimutatás, a befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2011.12.30 (Ft)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2012.12.28 (Ft)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	1 296 790 768	155,91%	827 779 573	289,39%
Banki egyenlegek	915 119	0,11%	508 896	0,18%
Átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Készletek	1 108 000 000	133,21%	639 395 543	223,53%
Kártalanítás	80 000 000	9,62%	80 000 000	27,97%
Óvadék	7 500 000	0,90%	7 500 000	2,62%
Ingatlan vételár	100 000 000	12,02%	100 000 000	34,96%
Egyéb követelések	375 649	0,05%	375 134	0,13%
KÖTELEZETTSÉGEK	465 020 256	55,91%	541 736 530	189,39%
Hitelállomány	192 106 866	23,10%	190 000 000	66,42%
Költségek	12 435 308	1,50%	19 497 834	6,82%
Alapkezelői díj – megszűnési eljárási díj	5 721 711	0,69%	10 528 389	3,68%
Letétkezelői díj	360 595	0,04%	811 866	0,28%
Forgalmazási díj	2 001 352	0,24%	2 072 891	0,72%
Könyvelési díj	544 760	0,07%	1 760 996	0,62%
Könyvvizsgálói díj	0	0,00%	800 000	0,28%
PSZÁF díj	105 313	0,01%	191 920	0,07%
Ügyvédi díj	292 051	0,04%	0	0,00%
Egyéb	3 409 526	0,41%	3 331 772	1,16%
Kamattartozás	6 460 623	0,78%	55 238 237	19,31%
Általános forgalmi adó	99 851 459	12,00%	99 159 459	34,67%
Bírságok	91 095 000	10,95%	91 095 000	31,85%
Céltartalék	54 820 000	6,59%	54 820 000	19,16%
Egyéb kötelezettség	8 251 000	0,99%	31 926 000	11,16%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	831 770 512	100,00%	286 043 044	100,00%
A sorozatra jutó nettó eszközérték	588 477 637		202 375 453	
B sorozatra jutó nettó eszközérték	243 292 875		83 667 590	
Befektetési jegyek darabszáma	173 374		173 374	
NAP Ingatlan A	123 374		123 374	
NAP Ingatlan B	50 000		50 000	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték A sorozatra	4 769,8675		1 640,3412	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték B sorozatra	4 865,8575		1 673,3518	

3. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2012.12.28-án*	A sorozat 123 374 B sorozat 50 000
--	---------------------------------------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2012.12.28-án (Ft) *	A sorozat 1 640,3412 B sorozat 1 673,3518
---	--

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele, az egyes eszközök nettó eszközértéken belüli aránya megkülönböztetve az alábbiakat:

adatok forintban

	2011.12.31.	2012.12.31.
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0 %	0 %
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0 %	0 %
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0 %	0 %
Egyéb átruházható értékpapírok	0 %	0 %
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0 %	0 %
Készleten lévő ingatlan	133,21 %	223,53 %

6. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

A befektetési alap eredmény kimutatása

adatok ezer forintban

Megnevezés		2011.12.31	2012.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	384	374
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	23 894	22 898
III.	Egyéb bevételek	20 300	236
IV.	Működési költségek	25 205	9 289
V.	Egyéb ráfordítások	7 147	39 223
VI.	Rendkívüli bevételek	0	0
VII.	Rendkívüli ráfordítások	0	0
VIII.	Fizetett, fizetendő hozam	0	0
IX.	Tárgyévi eredmény	-35 562	-70 800

Az eredmény kimutatás adatainak részletes bemutatása

adatok ezer forintban

	2011.12.31.	2012.12.31.
Befektetésekből származó jövedelem	384	374
- Kamatbevétel pénzügyintézetektől	384	374
- Értékpapírok kamatbevétele	0	0
- Értékpapírok árfolyamnyeresége	0	0
- Realizált deviza árfolyam nyereség	0	0
- Határidős műveletek nyeresége	0	0
- Ingatlanértékesítések nyeresége (ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	0	0
- Fedezeti ügyletek nyeresége	0	0
- Kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek	0	0
- A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0	0
Egyéb bevételek	20 300	236
- Egyéb bevétel	20 300	236
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	23 894	22 898
- Pénzügyintézetnek fizetett kamat	23 894	22 898
- Értékpapírok árfolyamvesztése	0	0
- Realizált devizaárfolyam veszteség	0	0
- Határidős műveletek vesztesége	0	0
- Fedezeti ügyletek vesztesége	0	0
- Kártérítés, bánatpénz címén kifizetett összegek	0	0
Működési költségek összesen	25 205	9 289
- Alapkezelői díj	13 379	5 252
- Letétkezelői díj	1 173	460
- Forgalmazási díj	3 916	0
- Bank és nyomtatvány költség	25	212
- Könyvvizsgálói díj	800	0
- Értékpapír tranzakciók megbízási díja	0	0
- Ingatlanüzemeltetési költségek	0	0
- Ingatlan-közmű költségek	0	0
- Ingatlan-karbantartási költségek	0	0

- Ingatlanbiztosítási költségek	0	0
- Ingatlanadó	0	0
- Ingatlan-értébecslési költségek	675	993
- Ingatlanügynöki jutalékok	0	0
- Jogi költségek	1 003	0
- Kamatköltség	0	0
- Felügyeleti díj	122	192
- Könyvelési díj	910	980
- Project management díj	2 522	0
- Egyéb költségek	680	1 200
Egyéb ráfordítás összesen	7 147	39 223
- Felügyeleti díj	0	0
- Egyéb ráfordítás	7 147	39 223
Nettó jövedelem	-35 562	-70 800

A tőkeszámla változásai

Megnevezés	adatok forintban	
	2012.12.31	
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek száma	0	
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek száma	0	
Visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözete	0	
Eladott befektetési jegyek értékülönözete	0	
Értékelési különbözete tartaléka	-446 992 732	
Üzleti évi eredmény	-70 800 559	

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

Megnevezés	adatok forintban	
	2011.12.31	2012.12.31
Értékelési különbözete tartaléka	21 611 725	-446 992 732
Értékpapírok állománya	0	0
Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
Követelések állománya	0	0
Követelések értékelési különbözete	0	0
Pénzeszközök állománya	8 415 119	8 008 896
Pénzeszközök értékelési különbözete (devizaárf. változásból eredő kül.)	0	0
Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0

Kötelezettségeknek értékelési különbözete nincs.

7. Az Alap nettó eszközértékének és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása a megelőző három év végén

Eszközérték érvényességi dátuma (hónap utolsó munkanapja)	Nettó eszközérték (Ft)	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték
2012.12.28.	A sorozat 202 375 453,28 B sorozat 83 667 590,22	A sorozat 1 640,3412 B sorozat 1 673,3518
2011.12.30	A sorozat 588 477 637 B sorozat 243 292 875	A sorozat 4 769,8675 B sorozat 4 865,8575
2010.12.31.	A sorozat 904 289 651 B sorozat 373 858 266	A sorozat 7 329,6614 B sorozat 7 477,1653

8. A származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

Az Alapban nincsenek származtatott ügyletek.

9. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

Az Alap megszűnési eljárásának lefolytatása a jogszabályi rendelkezések értelmében az Alap alapkezelőjének feladata lett volna.

A PSZÁF 2011. október 6. napján kiállított hatósági bizonyítványában igazolta, hogy a NAP Ingatlanfejlesztő Alap alapkezelője, a Macrogamma Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhely: 1013 Budapest, Attila út 4.) alapkezelői tevékenységének akadályoztatása ténye a PSZÁF 2011. augusztus 30-án kelt határozata szerint bekövetkezett.

A PSZÁF ezen okirat kiállításával igazolta azt is, hogy az Alap megszűnésekor felmerülő feladatokat az ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe mint letétkezelő köteles ellátni, amely tevékenysége során az Alap törvényes képviselőjére jogosult.

Macrogamma Befektetési Alapkezelő Zrt. 2012. szeptember 5-én felszámolás alá került.

Az Alap – mint határozott futamidejű alap – futamideje 2011. július 8-án lejárt, az Alap megszűnési eljárása folyamatban van, ennek megfelelően nem a befektetési politika hanem a megszűnési eljárásra vonatkozó jogszabályok adta keretek között működik.

10. Kiegészítő információk a NAP Ingatlanfejlesztő Alap tulajdonában lévő ingatlanokkal kapcsolatban

Ingatlan címe	Székesfehérvár belterület	Székesfehérvár belterület	Székesfehérvár belterület	Székesfehérvár belterület	Székesfehérvár belterület	Székesfehérvár belterület
Helyrajzi száma	13211	13212	13213	13214	13217	
Funkcionális kategóriája	fejlesztési telekterület	fejlesztési telekterület	fejlesztési telekterület	fejlesztési telekterület	fejlesztési telekterület	
Földrajzi kategória	vidék	vidék	vidék	vidék	vidék	
Bruttó bérbeadható terület (m ²)	9 134	15 674	22 894	27 812	5 740	
Nettó bérbeadható terület (m ²)	9 134	15 674	22 894	27 812	5 740	
Építés, használatba vétel éve	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
Tervezett tartási időtáv	A 2011. évi CXCVIII. törvény (Bat.) szerinti megszűnési eljárás szerinti értékesítési határidő végéig, illetve a hitelező bank általi árverezés megtörténteig					
Övezeti besorolás	Gksz 8.2	Gksz 8.2	Gksz 8.2	Gksz 8.2	Gksz 8.2	
Beépíthetőség (felszín felett)	25%	25%	25%	25%	25%	
Szintterületi mutató (m ² / m ²)	-	-	-	-	-	
Építménymagasság	Max. 12 m	Max. 12 m	Max. 12 m	Max. 12 m	Max. 12 m	
Mínimum zöldterületi mutató	40%	40%	40%	40%	40%	
Köznyelvi leírás	Víz-, csatorna-, gáz- és villamos energia közmű áll rendelkezésre	Víz-, csatorna-, gáz- és villamos energia közmű áll rendelkezésre	Víz-, csatorna-, gáz- és villamos energia közmű áll rendelkezésre	Víz-, csatorna-, gáz- és villamos energia közmű áll rendelkezésre	Víz-, csatorna-, gáz- és villamos energia közmű áll rendelkezésre	Víz-, csatorna-, gáz- és villamos energia közmű áll rendelkezésre
Építési engedély rendelkezésre állása	Építési engedély nem áll rendelkezésre	Építési engedély nem áll rendelkezésre	Építési engedély nem áll rendelkezésre	Építési engedély nem áll rendelkezésre	Építési engedély nem áll rendelkezésre	Építési engedély nem áll rendelkezésre
Az adott időszakra vonatkozó nettó (áfa nélküli, bérbeadó által viselt költségekkel csökkentett) bérleti díj bevétel	0	0	0	0	0	0
Bérbe adottság (fordulónapi hatályos bérleti szerződésállomány szerinti nettó bérbe adott terület osztva a teljes nettó bérbe adható területtel)	0	0	0	0	0	0
Ingatlanjövődélmérszékesség (a fordulónapi hatályos szerződésállományban rögzített nettó évesített bérleti díj osztva az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értékével)	0	0	0	0	0	0
Fajlagos bérleti díj bevétel (nettó éves bérleti díj bevétel osztva az ingatlanok nettó bérbe adható területével)	0	0	0	0	0	0
Fajlagos ingatlanértékek (ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke osztva az ingatlanállomány teljes bruttó területével)	828,79	1 554,54	2 228,90	2 673,19	583,68	
Ingatlanállomány teljes bruttó területe (m ²)	81 254					
Ingatlanok adott időszak piaci értékének változása (az ingatlanok adott időszak zárónapi és kezdőnap piaci értékének különbsége csökkentve az időszak értéknövelő beruházásokkal, osztva az ingatlanok időszak eleji nettó eszközérték szerinti piaci értékével)	-46,13%	-40,98%	-41,95%	-42,69%	-39,20%	
Ingatlanok piaci értéke 2012. január 1-én (HUF)	125 000 000	214 000 000	312 000 000	379 000 000	78 000 000	
Ingatlanérték HUF (2012. december 31.)	67 342 389	126 312 188	181 107 213	217 207 730	47 426 023	

Ingyanérték összesen HUF (2012. december 31.):	639 395 543
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül 2012. január 1-én	133,21%
Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül 2012. december 31-én	223,53%
Bérelti szerződések átlagos futamideje (aktuális bérelti díjjal súlyozott futamidő, határozatlan idejű szerződések esetén futamidőként a felmondási periódus hosszát alkalmazva)	N/A
Bérlők, vevők száma	N/A
Bérelti szerződések biztosítéki szintje (biztosítékok értéke osztva a havi nettó bérelti díj és üzemeltetési költség összegével)	N/A
Tőkeárfutétel (fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel)	0,857494061
Nettó eszközérték 2012. december 31-én (HUF)	286 043 043,50

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A NAP Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap Tulajdonosai és az ING Bank N. V. Magyarországi Fióktelepe, mint Letétkezelő részére!

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a **NAP Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** (továbbiakban az „Alap”) mellékelt **2012** évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2012. december 31-i** fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **[1.142.450]** E Ft, a mérleg szerinti eredmény **[71.100]** 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 vezetés felelős {- a korlátozott záradék alapja fejezetben ismertetett okok miatt- **az ING Bank N. V. Magyarországi Fióktelepe** (továbbiakban „Letétkezelő”)} az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal 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 az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal 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 könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. 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 is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Korlátozó vélemény alapja

A NAP Alap futamideje 2011. július 8-án lejárt, ezt követően a befektetési jegyek forgalmazása megszűnt mind a tőzsdén, mind a forgalmazóknál, az Alap megszűnési eljárása folyamatban van, ennek megfelelően nem a befektetési politika, hanem a megszűnési eljárásra vonatkozó jogszabályok adta keretek között működik.

Macrogamma Befektetési Alapkezelő Zrt. f.a., 2012. szeptember 5-én felszámolás alá került.

Az Alap megszűnésekor felmerülő feladatokat az ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe, mint letétkezelő köteles ellátni, amely tevékenysége során az Alap törvényes képviselőjére jogosult.

A fentiek alapján a vállalkozás folytatásának elvéről jelen könyvvizsgáló jelentés kialakítása során nem tudunk nyilatkozni.

Az éves jelentés 10. pontja, valamint az üzleti jelentés kiegészítő információkat tartalmaz a NAP Ingatlanfejlesztő Alap tulajdonában lévő ingatlan értékéről.

A 2012. január 31. napra vonatkozó ingatlanértékelés alapján az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értéke 497.000.000 forintra csökkent mely érték ezen a napon bekerült az Alap nettó eszközérték kimutatásába. A PSZÁF iránymutatása alapján a Letétkezelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékelésére vonatkozóan újabb ingatlanértékelőt bízott meg, az ingatlanértékelő által elkészített ingatlan-értékelésben szereplő 639.395.543 forint értéken szerepelteti az Alap nettó eszközérték kimutatásában.

Újabb értékbecslés nem készült, jelentős eltérések mutatkoznak az egyes ingatlan értékbecslők megállapításai között, az ingatlanok **2012. december 31-i** záró értékéről a könyvvizsgáló véleményt mondani nem tud.

Korlátozott vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló a gazdálkodó **NAP Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap 2012. december 31-én** fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a korlátozott vélemény alapját rögzítő szakaszban ismertetett ténynek az éves beszámolóra gyakorolt lehetséges hatása kivételével megbízható és valós képet ad a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Figyelemfelhívás

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet, hogy az Alap futamideje **2011. július 8-án** lejárt, ezt követően a befektetési jegyek forgalmazása megszűnt mind a tőzsdén, mind a forgalmazóknál.

Az Alap Tájékoztatója részletesen tartalmazza az Alap befektetési jegyeinek tulajdonlásához fűződő lényeges kockázatokat. Felhívjuk a figyelmet a saját tőke jelentős csökkenésére, valamint arra, hogy az Alap pereli jelentős hatást gyakorolhatnak az Alap kötelezettségeire és ez által a befektetők befektetési jegyeik arányában kifizetendő összegeire.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség:

Az üzleti jelentésről készült jelentés


Elvégeztük a NAP Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap mellékelt **2012. évi** éves beszámolójához kapcsolódó, **2012. december 31-i** fordulónapra vonatkozó évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

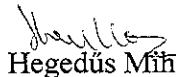
A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a gazdálkodó nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az **NAP Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap 2012. évi** üzleti jelentése a **NAP Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap 2012. évi** éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. május 27.

HK Adócontroll
Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.


Hegedűs Mihály
HK ADÓCONTROLL Kft.
6055.Felsőlajos, Hársfa utca 10
kamarai nyilvántartási szám: 002125


Hegedűs Mihály
bejegyzett könyvvizsgáló
kamarai tagsági szám:006219

E	-	III	/	1	2	0	.	0	3	4	-	1	/	2	0	0	8	.
---	---	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	1	2	1	1
---	---	---	---	---	---

PSZÁF lajstromozási száma

1	8	7	2	1	1	3	7	-	2	-	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

NAP Ingatlanfejlesztő Alap

a vállalkozás megnevezése

1068 Budapest, Dózsa György út 84/B.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2012.12.31

Éves beszámoló

ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe
1068 Budapest, Dózsa György út 84/b.
Bejegyzve: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Cg.: 01-17-000547
27.

Budapest, 2013. május 27.

P.H.



az Alap letétkezelője
(képviselője)

E - III / 1 2 0 . 0 3 4 - 1 / 2 0 0 8 .

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 7 2 1 1 3 7 - 2 - 4 1

Adószám

NAP Ingatlanfejlesztő Alap

2012.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	adatok E Ft-ban	
			Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)	495 046	0	495 046
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	495 046	0	495 046
03.	1. Ingatlanok	561 757	0	561 757
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	-96 206	0	-96 206
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
07.	5. Beruházások	29 495	0	29 495
08.	6. Beruházásra adott előlegek	0	0	0
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	1 116 415	0	647 404
12.	I. KÉSZLETEK	1 108 000	0	639 395
13.	1. Ingatlankészletek	990 182	0	990 182
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	117 818	0	-350 787
15.	II. KÖVETELÉSEK	0	0	0
16.	1. Követelések	0	0	0
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
21.	1. Értékpapírok	0	0	0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
23.	3. a) kamatokból, osztalékokból	0	0	0
24.	4. b) egyéb	0	0	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	8 415	0	8 009
26.	1. Pénzeszközök	8 415	0	8 009
27.	2. Valuta, devizebetét értékelési különbözete	0	0	0
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
31.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	1 611 461	0	1 142 450

MÉRLEG Források (passzívák)

33.	E. Saját tőke (I.+II. sor)	669 807	0	130 102
34.	I. INDULÓTŐKE	1 733 740		1 733 740
35.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 733 740		1 733 740
36.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	-1 063 933	0	-1 603 638
38.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülönbözete	0		0
39.	2. Értékelési különbözet tartaléka	21 612		-446 993
40.	3. Előző év(ek) eredménye	-1 049 983		-1 085 545
41.	4. Üzleti év eredménye	-35 562	0	-71 100
42.	F. Céltartalékok	0		0
43.	G. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	845 157	0	881 624
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	845 157		881 624
46.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖT. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0		0
47.	H. Passzív időbeli elhatárolások	96 497		130 724
48.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	1 611 461	0	1 142 450

Budapest, 2013. május 27.

P.H.

Del. Lp Poz

az Alap letételezője
(képviselője)

ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe
1068 Budapest, Dózsa György út 84/b.
Bejegyzve: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Cg.: 01-17-000547
27.

E - III / 1 2 0 . 0 3 4 - 1 / 2 0 0 8 .

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 7 2 1 1 3 7 - 2 - 4 1

Adószám

NAP Ingatlanfejlesztő Alap

2012.12.31

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

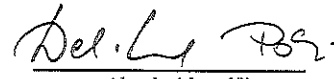
adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS, NETTÓ ÁRBEVÉTELE	0	0	0
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	20 300	0	236
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	0	0	0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	25 205	0	9 589
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	7 147		39 223
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	384	0	374
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	23 894	0	22 898
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-35 562	0	-71 100

ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe
1068 Budapest, Dózsa György út 84/b.
Bejegyzve: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Cg.: 01-17-000547
27.

Budapest, 2013. május 27.

P.H.


az Alap letétkezelője
(képviselője)

NAP Ingatlanfejlesztő Alap

2012.12.31

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

II./1.	IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK
II./2.	KÖVETELÉSEK
II./3.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
II./4.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
II./5.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
II./6.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK RÉSZLETEZÉSE
II./7.	SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA
II./8.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE
II./9.	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETEK

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

III./1.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
III./2.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK
III./3.	ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ
III./4.	INGATLAN PORTFOLIÓ
III./5.	PORTFOLIÓ JELENTÉS INGATLANALAPRA
1. számú melléklet	CASH FLOW
2. számú melléklet	EGYEZTETŐ TÁBLA

Budapest, 2013. május 27.

ING Bank N.Y. Magyarországi Fióktelepe
1068 Budapest, Dózsa György út 84/b.
Bejegyzve: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Cg.: 01-17-000547
27.

P.H.



az Alap letétkezelője
(képviselője)

NAP Ingatlanfejlesztő Alap
1068 Budapest, Dózsa György út 84/B.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2012. december 31-re végződő üzleti évre vonatkozóan

ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe
1068 Budapest, Dózsa György út 84/B.
Bejegyezte: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Cg.: 01-17-000547
27.

Budapest, 2013. május 27.



az Alap letétkezelője
(képviselője)

1. AZ ALAP ISMERTETÉSE

A NAP Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap a tőkepiacról szóló, 2001. évi CXX. számú törvény (a Tpt.) alapján nyilvánosan létrehozott, zártvégű, határozott futamidejű ingatlanfejlesztő befektetési alap. Az Alap – mint határozott futamidejű alap – futamideje 2011. július 8-án lejárt.

Az Alap megszűnési eljárásának lefolytatása a jogszabályi rendelkezések értelmében az Alap alapkezelőjének feladata lett volna.

A PSZÁF 2011. október 6. napján kiállított hatósági bizonyítványában igazolta, hogy a NAP Ingatlanfejlesztő Alap alapkezelője, a Macrogamma Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhely: 1013 Budapest, Attila út 4.) alapkezelői tevékenységének akadályoztatása ténye a PSZÁF 2011. augusztus 30-án kelt határozata szerint bekövetkezett.

A PSZÁF ezen okirat kiállításával igazolta azt is, hogy az Alap megszűnésekor felmerülő feladatokat az ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe mint letétkezelő köteles ellátni, amely tevékenysége során az Alap törvényes képviselőjére jogosult.

A NAP Ingatlanfejlesztő Alap megszűnési eljárását lefolytató, annak képviselőjében eljáró letétkezelő:

ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe
1068 Budapest, Dózsa György út 84/B.

Az ingatlanértékelő neve:

R.E.A.G. Szolgáltató Kft.
1132 Budapest, Váci út 18.

Colliers Magyarország Kft.
1124 Budapest, Csörsz u. 41.

A NAP Ingatlanfejlesztő Alapot a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2008. július 08-án jegyezte be, a PSZÁF E-III / 120.034-1/2008 számú határozata alapján. Lejárata: 3 év.

Az Alap „A” sorozatú befektetési jegyeinek jegyzési időszaka 2008.06.16-tól 2008.07.04-ig tartott, amikor 1 233 740 ezer Ft összegű tőke gyűlt össze.

A „B” sorozat kibocsátása 2009. október 27-én zárult (jegyzési időszak: 2009.09.29-2009.10.27), amelynek során 50 000 db befektetési jegy került forgalomba.

Az Alap fő tevékenységi köre:

4110 Épületépítési projekt szervezése

A beszámolót összeállító regisztrált mérlegképes könyvelő neve:

Ivanov Emil (MKVK száma: 006204)
Cím: 1148 Budapest, Csernus u. 70.

A társaság könyvvizsgálatra kötelezett a Számviteli tv. 155 §-a alapján.

A Társaság könyvvizsgálója:

HK Adócontroll Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10.
Adószám: 12837162-2-03
Cégjegyzékszám: 03-09-109816
MKVK nyilvántartási száma: 002125
Képviseli: Hegedűs Mihály (006219 tagsági sz.)

A könyvvizsgálati díj összege: 300 e Ft + ÁFA

2. SZÁMVITELI POLITIKA

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- A tőkepiacról szóló 2001. Évi CXX. számú törvény
- 2000. évi C. Törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11.) sz. kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól

a) *Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja*

A 2012. üzleti év 2012. 01. 01 - 2012. 12. 31-ig tartott.

A mérlegkészítés időpontja: 2013. május 27.

b) *A beszámoló formája, a választott mérleg és eredmény-kimutatás formátum*

A beszámoló formája 215/2000. (XII. 11.) sz. Kormányrendelet alapján készül.

c) *Jelentős hibák kimutatása*

A számviteli törvény 19.§ (3) bekezdése szerinti jelentős hiba - ami szükségessé teszi a háromhasábos beszámoló elkészítését - az a hiba, melyet ellenőrzés vagy önellenőrzés tár fel, és beszámolóval lezárt évre vonatkozik, a hibák és hibahatások előjeltől függetlenül együttes értéke, pedig meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.

A számviteli törvény 86.§ (8) bekezdése szerinti jelentős eredményhatást a rendkívüli bevételek és ráfordítások vonatkozásában a Társaság akkor állapít meg, ha összevont hatásuk (a rendkívüli eredmény) értéke meghaladja az adózás előtti eredmény 20%-át. Ekkor a rendkívüli bevételeket és ráfordításokat tételesen be kell mutatni a kiegészítő mellékletben.

A követelések és aktív időbeli elhatárolások esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az eltérés meghaladja a könyv szerinti érték 10%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, valamint visszairást elszámolni.

d) *A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása*

A tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete.

A maradványértékek és az éves leírási kulcsok eszközcsoportonként:

Eszközcsoport	Maradványérték (a bekerülési érték %-ában)	Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint
a) Vagyoni értékű jogok	egyedi	egyedi
b) Szellemi termékek	0%	33%
c) Telek	100%	nincs
d) Épület	50%	5%
e) Építmény	egyedi	egyedi
f) 0-ra írt eszközön végzett felújítás, bővítés, egyéb ráaktiválás	az eszköz a)-e) pontbeli besorolása szerinti kulcs	az eszköz a)-e) pontbeli besorolása szerinti kulcs

Az épületek és építmények maradványértékének és értékcsökkenési leírási kulcsának megállapítását Ingatlanértékelő végzi.

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor a Társaság nulla maradványértékkel kalkulál.

Nem jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10%-át, illetve az 1.000.000,-Ft-ot. Jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10%-át, de meghaladja az 1.000.000,- Ft-ot.

Az a), b), pontbeli eszközök esetén amennyiben a beszerzési érték nem haladja meg a 200.000,- Ft-ot, akkor két év alatt, 50%-os amortizációs kulcs alkalmazásával kerül leírásra az eszköz.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök, valamint vagyoni értékű jogok és szellemi termékek beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámoljuk.

A Társaság egyes eszközöknél eltérhet a fent meghatározott maradványérték és értékcsökkenés leírás mértékétől, ha azok alkalmazása lényegesen torzítaná a Társaságról kialakított valós képet.

Terven felüli értékcsökkenést a társaság nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbözlet elszámolása tölti be.

e) Az értékelési különbözlet elszámolásának módja

A befektetési alapok sajátos tevékenysége következtében az eszközöket és kötelezettségeket a mérleg fordulónapi piaci értéken kell értékelni annak érdekében, hogy a nettó eszközérték levezethető legyen a számviteli nyilvántartásokból.

A piaci értékre történő értékelés eszköze az értékelési különbözlet képzése. Az értékelési különbözlet a könyv szerinti érték és a piaci érték különbségéneként számítható ki.

Az értékelési különbözlet elszámolása tőkeváltozással szemben történik.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékelési különbözletet a tőkeváltozással szemben kerül kivezetésre.

f) Összehasonlíthatóság

Az adatok minden esetben összehasonlíthatóak az előző üzleti év adataival.

g) A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Követelések egyrészt a befektetési jegyeket forgalmazó bankokkal szembeni, másrészt az értékpapír adás-vételi üzleteket bonyolító bróker cégekkel szembeni követeléseket tartalmazzák. A saját tőke induló tőkéből és tőkenövekményből áll. Az induló tőke az alakuláskori és a későbbi forgalmazásból származó befektetési jegyeket tartalmazza névértéken.

A tőkenövekményt az előző évek és a tárgyév eredménye, az ingatlanok és az értékpapírok értékelési különbsége, valamint a befektetési jegyek forgalmazásából származó értékelési különbözlet teszi ki. A rövidlejáratú kötelezettségek összege az értékpapír ügyletek elszámolásaiból, valamint a tárgyidőszak végén beérkező, de pénzügyileg még nem rendezett költség számlákból tevődik össze. A passzív időbeli elhatárolások a tárgyév terhelő időarányos hozamot, kötelezettségeket tartalmazza.

h) Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

A pénzügyi műveletek bevételei a tárgyévben realizált kamatokat, árfolyam nyereségeket és a részvények után fizetett osztalékokat tartalmazza. A bevétel része továbbá a betétek és értékpapírok nem realizált számított kamata. A realizált kamatok és árfolyamveszteségek a pénzügyi ráfordítások között szerepelnek, mint eredményt csökkentő tételek. Az elszámolt működési költségeket külön táblázat részletezi költségnemenként, a kimutatás a tárgyidőszak végéig pénzügyileg rendezett összegeket is tartalmazza. A fizetett, fizetendő hozamok a befektetőknek járó, tárgyévre időarányosan számított összeg, melynek a kifizetése, jóváírása a tárgyévvet követően válik esedékessé.

3. EGYÉB KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉS

Az Alapkezelő és az Alap között 2011. március 30-án kelt megállapodásban (a "Megállapodás") az Alapkezelő kötelezettséget vállalt arra, hogy az Alapkezelő tőkeemelésével kapcsolatban rendelkezésére bocsátott 100.000.000,- Ft összeget kártalanítás céljából az Alap rendelkezésére bocsátja. A Megállapodás szerinti összegből 80.000.000,- Ft összeget az Alapkezelő még nem fizetett meg az Alapnak. A Letétkezelő 2012. június 5. napján kelt levelében felszólította az Alapkezelőt a tartozás megfizetésére.

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK

2012.12.31

adatok eFt-ban

	Ingatlanok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Beruházások, felújítások	Beruházásra adott előlegek	Összesen
Bruttó érték					
Nyitóegyenleg	561 757	0	29 495	0	591 252
Növekedés	0	0	0	0	0
Növekedés (kisértékű)	0	0	0	0	0
Csökkenés	0	0	0	0	0
Záróegyenleg	561 757	0	29 495	0	591 252
Értékcsökkenés					
Nyitóegyenleg	0	0	0	0	0
Növekedés terv szerint	0	0	0	0	0
Növekedés (kisértékű)	0	0	0	0	0
Növekedés terven felüli	0	0	0	0	0
Csökkenés kivezetés miatt	0	0	0	0	0
Csökkenés visszaírás	0	0	0	0	0
Záróegyenleg	0	0	0	0	0
Nettó érték					
Nyitóegyenleg	561 757	0	29 495	0	591 252
Változás	0	0	0	0	0
Záróegyenleg	561 757	0	29 495	0	591 252

Az értékek értékelési különbözet nélküliek.

KÖVETELÉSEK**Az Alap követelései az alábbiak szerint alakultak:**

	Előző év	adatok eFt-ban Tárgyév
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	0
Előlegek	0	0
Illeték	0	0
Értékpapírforgalmazók pénzszámla	0	0
ÁFA követelés	0	0
Egyéb követelések	0	0
Követelések értékvesztése	0	0
Összes követelés	0	0

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

A Társaság Aktív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:

	adatok eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Összesen:	0	0
	0	0

Az Alap kötelezettségei az alábbiak voltak:

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	0	0

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Az Alap passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak szerint alakultak:

	adatok eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Alapkezelői díj	3 908	367
Letétkezelési díj	262	0
Felügyeleti díj	0	192
Könyvvizsgálói díj	800	300
Könyvelési díj	70	140
Kamat	11 321	34 212
Késedelmi kamat	7 368	22 551
Kártérítés	70 268	70 268
Hitelbírálati díj	2 500	2 500
Egyéb	0	194
Összesen:	96 497	130 724

Jelentősebb tételek magyarázata:

Egyéb ráfordításként elszámolt kártérítés mérlegfordulónapig pénzügyileg nem rendezett része.

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	adatok eFt-ban	
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	4 016	17 475
Bírság	145 915	0
Végrehajtás alól felfüggesztett -Bírság	0	145 915
Vevőktől kapott előlegek	409 689	409 689
Egyéb	105	130
Forint alapú FHB	190 000	190 000
Áfa kötelezettség és végrehajtás alól felfüggesztett ÁFA	88 793	88 101
Illetékek	888	888
Késedelmi pótlék	5 751	24 822
Végrehajtás alól felfüggesztett - Késedelmi pótlék	0	4 604
Összes rövid lejáratú kötelezettség	845 157	881 624

Jelentősebb tételek magyarázata:

A vevőktől kapott előlegek címen kimutatott összeg ingatlan adás-vételi ügyletből ered.

Az FHB Nyrt-vel megkötött kölcsönszerződés alapján 2009. évben 210.000 e Ft kölcsön felvétel történt. A tőketartozás 2011. december 31-i értéke 190.000 e Ft.

A bírság a 2008. IV. név-i , 2009. II. név-i és 2009.IV.név-i áfa-ellenőrzések II. fokú NAV határozataival megállapított összegeiből adódik.

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA**2012****adatok eFt-ban**

	Előző év	Tárgy év
Saját tőke (I.+II. sor)	669 807	130 102
INDULÓTŐKE	1 733 740	1 733 740
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 733 740	1 733 740
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	-1 063 933	-1 603 638
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
Értékelési különbözet tartaléka	21 612	- 446 993
Előző év(ek) eredménye	-1 049 983	-1 085 545
Üzleti év eredménye	- 35 562	- 71 100

Megjegyzés:

Az Alap "B" sorozatú befektetési jegyeinek jegyzési időszaka 2009. október 27-én zárult, amelynek során 500 000 ezer Ft névértékű befektetési jegy került lejegyzésre.

ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE
2012.12.31

Megnevezés

adatok eFt-ban
Ráfordításként elszámolt összeg

A tárgyév során nem került elszámolásra.

ELÁBÉ összesen:

0

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETEK

Az Ingatlan Alap értékelési különbözetei az alábbiak szerint alakultak:

	adatok eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Tárgyi eszközök	-96 206	-96 206
Értékpapírok	0	0
Ingatlankészletek értékelési különbözete	117 818	-350 787
Összesen:	21 612	-446 993

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK**A Társaság működési költségei az alábbiak szerint alakultak:**

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	E Ft	E Ft
Alapkezelői díj	13 379	5 252
Letétkezelői díj	1 173	460
Közzétételi, hirdetési díj	274	-
Felügyeleti díj	122	192
Könyvelési díj	910	980
Ügyvédi díj	1 003	-
Könyvvizsgálói díj	800	300
Hatósági, egyéb eljárás díj	73	200
Ingatlanértékelő díja	675	993
Bankköltség, forgalmi jutalék	25	212
Forgalmazói jutalékok	3 916	-
Project management díj	2 522	-
Szakértői díj	-	1 000
Egyéb	333	-
Működési költség összesen	25 205	9 589

EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK

Az Alap egyéb ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	E Ft	E Ft
Késedelmi kamat	6 000	15 548
Késedelmi pótlék	1 147	23 675
Egyéb	-	-
Egyéb ráfordítások összesen	7 147	39 223

Jelentősebb tárgyevi tételek magyarázata:

Késedelmi pótlék

2011. évi NAV késedelmi pótlék összege.

Késedelmi kamat

FHB kölcsön késedelmi kamata

ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ

2012.12.31

Értékpapír	Névérték	Beszerzési érték	Értékelési különbözet	adatok Ft-ban Piaci érték
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
Összesen	0	0	0	0

NAP Ingatlanfejlesztő Alap

III./4.

INGATLAN PORTFOLIÓ

2012. December 31.

Ingatlanok megnevezése	Bruttó érték	Halmozott értékesítési	Nettó érték	Értékelési különbözet	Piaci érték	adatok Ft-ban
Bérbeadási célú ingatlanok:						
Szombathely	591 252 145		591 252 145	96 206 345		495 045 800
Készleten lévő ingatlanok:						
Székesfehérvár	990 181 930		990 181 930	350 786 387		639 395 543
	1 581 434 075	-	1 581 434 075	446 992 732		1 134 441 343
Építés alatt álló ingatlanokkal kapcsolatos költségek:						
Ingatlanok összesen:	1 581 434 075	-	1 581 434 075	446 992 732		1 134 441 343

A szombathelyi ingatlan értékelését a Real Estate Advisory Group Kft. végezte el.
A székesfehérvári ingatlanok értékelését a Colliers Magyarország Kft. végezte el.

1. A 3785/143,146,147,151,157,160,161,165 helyrajzi szám alatti szombathelyi telekek értékelése során a forint alapú piaci-összehasonlító értékelés módszerét alkalmazták. A szakvélemény szerint, amely a MAG Ingatlanbefektetési Alap számára készült, az ingatlanok 2011. március 14-i határon érvényes valós piaci értéke 45.046 e Ft.
2. 3785/291 helyrajzi számú szombathelyi ingatlan esetén a piaci-összehasonlító értékelés, és jövedelem alapú értékelés módszerét alkalmazták. A jelentés MAG Ingatlanbefektetési Alap számára készült. Az ingatlan értékét a rá tervezett projekt költségeinek, illetve az Alapkezelő adatszolgáltatása szerinti kivitelezési elhatárolások figyelembevételével végezték. Az elvégzett vizsgálatok alapján az értékelés tárgyát képező ingatlan 2011. március 14-i határon érvényes valós piaci értéke 450.000 e Ft.
3. 13211-13214, 13217 helyrajzi számú székesfehérvári ingatlanok piaci értékét a nyílt piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel határozták meg. Az ingatlanok 2012. április 20-án érvényes piaci értéke a nyílt piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer alapján 639.400 eFt.

PORTFÓLIÓ JELENTÉS INGATLANALAPRA

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma: NAP Ingatlanfejlesztő Alap, lsz.:1212-12
 Letétkezelő neve: ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe
 NEE számítás típusa: Napi

Tárgynap (T):	2012.12.31
Saját tőke:	130 101 929
Egy jegyre jutó NEE:	NAP A 1 759,8156 és NAP B 1 795,2305
Darabszám:	173 374

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	%
I/1.	Hítelállomány (összes)		Hitelező	Futamidő	
					-
		FHB Nyrt.	2009.09.23 - 2011.07.08	190 000 000	19
I/2.	Egyéb kötelezettségek:				
	Alapkezelői díj miatt				
	Illeték			887 600	0
	Különféle egyéb kötelezettség			29 555 875	3
	Vevőktől kapott előlegek			409 689 259	40
	Bírságok			145 915 000	
	Költségként elszámolt egyéb tételek miatt			17 475 415	2
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			88 101 068	9
I/3.	Céltartalékok				
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			130 724 093	13
			Kötelezettségek összesen:	1 012 348 310	100
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/ Forgalmi érték	%
II/1.	Folyószámla, készpénz:			8 008 896	1
II/2.	Egyéb követelés:				-
II/3.	Lekötött bankbetétek:				-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:				
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:				
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem	Névérték	
		0	0	-	-
II/5.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár	
II/5.1.	9700 Szombathely			561 756 800	495 045 800
II/5.2.	Befejeztelen beruházások				-
II/5.3.	Készleten lévő ingatlanok			990 181 930	639 395 543
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások				-
			Eszközök összesen:	1 142 450 239	100

Az alapnál származtatott ügyletek, kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, hozamra és tőke megővésére tett ígéret, kapott és adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások mérlegfordulók az éves beszámolóban máshol említetteken kívül nem voltak.

2012.12.31

CASH FLOW

		EFT	EFT
A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév
I.	Működési cash flow (01.-13. sorok)	18 141	22 492
01.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) +/-	-11 668	-48 202
01/a	Előző évek MSZE-nek korrekciója +/-	0	0
02.	Elszámolt amortizáció +	0	0
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-	0	0
04.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	-117 459	-468 605
05.	ingatlan értékelési különbözete	117 459	468 605
06.	értékpapír értékelési különbözete	0	0
07.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +/-	0	0
08.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-	0	0
09.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-	0	0
10.	Befektetett eszközök állományváltozása +/-	-10 459	0
11.	Forgóeszközök állományváltozása +/-	5 101	0
12.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	19 185	36 467
13.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	0	0
14.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	0	0
15.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	15 982	34 227
II.	Befektetési cash flow (14.-19. sorok)	0	0
16.	Ingatlanok beszerzése -	0	0
17.	Ingatlanok eladása +		
18.	Befolyt bérleti díjak +		
19.	Értékpapírok beszerzése -		
20.	Értékpapírok eladása, beváltása +		
21.	Kapott hozamok +		
III.	Finanszírozási cash flow (20.-26. sorok)	-23 894	-22 898
22.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
23.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
24.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
25.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
26.	Hítel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
27.	Hítel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
28.	Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-23 894	-22 898
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	-5 753	-406

EGYEZTETŐ TÁBLA

2012.12.31

Megnevezés	Nettó eszközérték érték (Ft)	Főkönyvi összeg (Ft)	Főkönyvi számla	Eltérés (Ft)
Allampapírok	0	0	3711,3721,3729	0
Ingatlanok	0	591 252 145	1112,1611	-495 045 800
Ingatlanok értékkülönbözete	0	-96 206 345	167	0
Készletek	639 395 543	990 181 930	212	0
Készletek értékkülönbözete	0	-350 786 387	217	0
Felhalmozott kamat	134	0	391	134
Folyószámla ING	508 896	508 896	3848	0
Folyószámla FHB Vállalati	-41 974	-41 974	3844	0
Afa	-99 159 459	204 334 932	466,467,4681	-11 058 391
Végrehajtás alól felfüggesztve - Afa	0	-292 436 000	4682	0
Kártalanítás	80 000 000	0	0	80 000 000
Óvadék	7 500 000	7 500 000	3847	0
Vételár különbözet (Székesfehérvár)	0	-70 268 300	481	70 268 300
Késedelmi kamat vételár.kül.után	0	-1 524 726	481	1 524 726
Lejárt kamattartozás FHB kölcsön	-34 211 535	-34 211 535	481	0
Lejárt késedelmi kamattartozás FHB kölcsön	-21 026 702	-21 026 702	481	0
Szombathely vételár	100 000 000	0	0	100 000 000
MAG Szombathely vételárelőleg	0	-409 689 259	4521	409 689 259
Egyéb elhatárolás (hitelbír.díj)	-2 500 000	-2 500 000	481	0
Illeték	0	-887 600	4632	887 600
FHB Jelzáloghitel	-190 000 000	-190 000 000	473	0
Bírságok	-91 095 000	0	4691	-91 095 000
Végrehajtás alól felfüggesztve - Bírságok	0	-145 915 000	4693	145 915 000
Bírságra képzett céltartalmak	-54 820 000	0	0	-54 820 000
Késedelmi pótlék	-29 426 000	-24 822 000	4651	-4 604 000
Végrehajtás alól felfüggesztve - Kés.pótlék	0	-4 604 000	4652	4 604 000
Egyéb kötelezettségek	0	-87 901	453	87 901
Egyéb követelés (FHB)	375 000	0	0	375 000
Bruttó eszközérték:	305 498 903	148 770 174		156 728 729
Alapkezelői díj	-10 528 389	-10 320 902	441,481	-207 487
Forgalmazási díj BB	-318 719	-318 719	441	0
Forgalmazási díj CONCORD	-814 189	-814 189	441	0
Forgalmazási díj Takarékok	-939 983	0	481,441	-939 983
Könyvelési díj	-1 760 996	-1 820 700	441,481	59 704
Könyvvizsgálói díj	-800 000	-1 100 000	441	300 000
Letétkezelési díj	-811 866	-811 867	441	1
PSZAF díj	-191 920	-191 920	481	0
Budapesti Értéktőzsde	-75 000	-75 000	441	0
Project management díj	-183 576	-183 576	441	0
Mémbírói tevékenység	-576 000	-576 000	441	0
Értékbecslés	-1 261 542	-1 261 542	441	0
Fővárosi Törvényszék Gazd.Hiv. szakértői díj	-1 000 000	-1 000 000	441	0
FHB - végrehajtási költség	-193 680	-193 680	481	0
Egyéb	0	-150	481	150
Nettó eszközérték	286 043 044	130 101 929		155 941 114
NAP Ingatlan A	202 375 453			110 328 338
NAP Ingatlan Bn	83 667 590			45 612 776
Befektetési jegyek db "A"		2012.12.31	123 374	
Befektetési jegyek db "B"			50 000	
Egy befektetési jegy értéke "A":			1 640,3412 Ft	
Egy befektetési jegy értéke "B":			1 673,3518 Ft	
Egy befektetési jegyre jutó eltérés:			894,2592 Ft	
Egy befektetési jegyre jutó eltérés "B":			912,2555 Ft	

A Letétkezelő által a forduló napra elkészített hivatalosan közzétett nettó eszközérték kimutatás nem egyezik pontosan a Számviteli törvény alapján elkészített éves beszámolóban szereplő saját tőkével.