

## Éves jelentés 2008.

**Alap megnevezése:** Budapest Ingatlan Alapok Alapja  
**Típusa:** nyíltvégű értékpapír alap  
**Futamideje:** nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig tart

Alapkezelő	
Budapest Alapkezelő Zrt.	1138 Budapest, Váci út 188.
Letétkezelő	
Citibank Zrt.*	1051 Budapest, Szabadság tér 7.
Forgalmazók	
<b>főforgalmazó: Budapest Bank Nyrt.</b>	1138 Budapest Váci út 188.
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	1122 Budapest, Pethényi köz 10.
BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe	1055 Budapest, Honvéd utca 20.
ERSTE Bank Befektetési Zrt.	1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Könyvvizsgáló	
KPMG Hungária Kft.	1139 Budapest, Váci út 99.
Könyvvizsgáló neve/bejegyzési száma:	Nagy Zsuzsanna / 005421

\* 2009. Január 1-től Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe

Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2008.01.02-án (nyitó állomány)	21,877,374,186
Értékesített befektetési jegyek darabszáma a 2008. évben	1,306,066,266
Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma a 2008. évben	9,346,186,092
Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2008.12.31-én (záró állomány)	13,837,254,360

A nettó eszközérték és az árfolyam havi alakulása		
Dátum	Budapest Ingatlan Alapok Alapja	
	nettó eszközérték (Ft)	árfolyam (Ft/db)
08.01.31	32,862,930,700	1.5018
08.02.29	32,861,396,047	1.5064
08.03.31	32,688,439,128	1.5133
08.04.30	32,666,376,664	1.5214
08.05.30	32,393,836,733	1.5319
08.06.30	31,567,833,333	1.5397
08.07.31	30,955,474,725	1.5512
08.08.29	30,710,406,702	1.5604
08.09.30	30,178,259,779	1.5675
08.10.31	23,286,625,990	1.5566
08.11.28	21,177,054,896	1.5306
08.12.31	20,239,493,247	1.4627

Nettó eszközérték, árfolyam, és hozam alakulás			
Dátum	Budapest Ingatlan Alapok Alapja		
	nettó eszközérték (Ft)	árfolyam (Ft/db)	hozam (%)
2003.12.31	980,575,305	1.0664	6.57%*
2004.12.31	2,535,003,436	1.1966	12.17%
2005.12.31*	18,816,215,757	1.3017	8.78%
2006.12.31*	33,823,271,314	1.3909	6.85%
2007.12.31	32,631,472,430	1.4916	7.24%
2008.12.31	20,239,493,247	1.4627	-1.92%

Az alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra.

\*: tört év, nem annualizált hozam

## Éves jelentés 2008.

### Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, egyéb információk

Az Alapkezelő működésében nem történt jelentős változás a 2008-as év folyamán.

Az Alap tájékoztatója és kezelési szabályzata a vonatkozó PSZÁF E-III/110.193-6/2008. sz. határozata értelmében módosításra került. A befektetési politikát érintő változások 2008. december 22-én, míg a befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának valamint a nettó eszközérték számításának szabályaira vonatkozó módosítások 2008. november 24-étől léptek hatályba.

#### **Egyéb információk**

Az Alap az év folyamán nem vett igénybe hitelt. Az Alapban nem voltak származtatott ügyletek.

Az alap könyvvizsgálói megbízását a 2007-es üzleti évtől a KPMG Hungária nevében Nagy Zsuzsanna látja el.

Az Alap befektetési jegyei május 6-tól a BNP Paribas Magyarországi Fióktelepénél is elérhetők.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete J-III-200/2008. számú határozatával valamennyi magyar befektetési alapkezelő által kezelt nyilvános vagy zártkörű, nyílt végű ingatlanalap, illetve a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapokba befektető befektetési alap forgalmazását 2008. november 7. napjával 10 forgalmazási napra felfüggesztette. Ezen felfüggesztés érintette az Alapot is.

### Makrogazdasági és tőkepiaci körkép – 2008.

#### **Állampapír- és devizapiac**

Viharos hozamingadozások jellemezték az állampapírpiacot a 2008-as év során. Az év elején a kedvezőtlen globális környezetnek köszönhetően gyengülésbe kezdett a forint az euróval szemben, így a korábban várt kamatcsökkentések elmaradtak. A gyengébb forintnak és az emelkedő nyersanyagáraknak köszönhetően az MNB cél feletti inflációt prognosztizált 2009-re. A kamatemelés helyett azonban a Jegybank, a kormánnyal egyetértésben februárban inkább a forint ingadozási sávjának eltörlése mellett döntött. A döntés indokolt volt, hiszen a régiós tapasztalatok azt mutatták, hogy a szabadon lebegő devizával kedvezőbb infláció és GDP növekedés kombináció érhető el. A sáveltörlés ellenére az MNB az inflációs aggodalmak miatt végül a tavasz folyamán összesen 100 bázisponttal, 8,5%-ra emelte irányadó kamatát. A kamatemelések és a sáveltörlés végül is a forint gyors erősödését hozta, a hazai deviza nyárra rekord szintekre, 230 közelébe ért az euróval szemben. A devizák erősödése régiós jelenség volt, a szlovák eurózóna csatlakozás általános optimista hangulatot szült a régióban. Az erős forint és az egyre romló hazai GDP növekedési kilátások ismét a kamatcsökkentési várakozások megjelenéséhez vezettek.

Az őszi jelentős változást hozott: a globális hangulat egyre negatívabbá vált, egyre valószínűbb lett, hogy a gazdasági visszaesés súlyos és hosszan elhúzódó lesz. A tőzsdék világszerte zuhanásba kezdtek, a befektetők szabadulni kívántak kockázatosabb eszközeiktől. Magyarország magas külső adósságállománya miatt fokozottan nehéz helyzetbe került, ennek eredményeként a forint is gyors ütemű gyengülésbe kezdett. Az állampapírpiac is változott a helyzet, ismét a kamatemelés lehetősége került előtérbe. Október során jelentősen beszűkült az állampapírpiac, a jegyzések megszűntek, kisebb mennyiségeket sem lehetett értékesíteni. Az ország végül az IMF-hez fordult segítségért, az MNB pedig 300 bázispontos kamatemelést hajtott végre, hogy csökkentse egy drasztikus forintgyengülés lehetőségét. Az ÁKK szüneteltette a kötvénykibocsátásokat, sőt visszavásárlásokba kezdett, és visszavásárlási aukciók keretében az MNB is megjelent a piacon. A kereskedelmi bankok és alapkezelők pozícionáltságukból adódóan nem nagyon tudták növelni állományukat, az utóbbiak esetében a folyamatos ügyfél visszaváltások inkább kényszereladásokhoz vezettek. A külföldiek által birtokolt állampapír állomány igen jelentősen mérséklődött. Az állampapírpiac az év vége felé stabilizálódni kezdett, a hozamok korrigálni/csökkenteni kezdtek, azonban a piaci aktivitás elég mérsékelt maradt. Az infláció gyors csökkenésbe kezdett a globális tendenciák következtében, és az MNB is azt üzenté, hogy tolerálja a rendezett forint gyengülést, így a piac azzal kezdett számolni, hogy a Jegybank majd gyorsan visszaveszi az októberi kamat emelést.

## Éves jelentés 2008.

### Az alap befektetései 2008-ban

Az alap portfóliójának túlnyomó részét a nagyobb hazai ingatlan alapok alkották, melyek mellé diverzifikációs jelleggel, kisebb, alkalmasint zárt végű konstrukciókat is vásároltunk. Az alap befektetési döntéseit augusztustól erősen meghatározták a pénzügyi válság kapcsán megnövekedett likviditási igénye, valamint az alapon levő eszközök egyre korlátozottabb forgalomképessége. Az ingatlanalapokra helyeződő nyomás miatt a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete az alap forgalmazását a novemberi hónap folyamán - a többi ingatlanalappal egyetemben - két hétre felfüggesztette. A felfüggesztés után az alap, az ingatlan alap-piac többségéhez hasonlóan, kilencven forgalmazási napos fizetési határidő mellett vett fel visszaváltási megbízásokat. Ennek keretében jelentős visszaváltási igény jelentkezett az Alap befektetői részéről. Ezek teljesítése 2009. április 6-tól folyamatosan történik meg. Ezzel párhuzamosan az Alap is kezdeményezte befektetéseinek megfelelő ütemű visszaváltását.

Budapest, 2009. április 20.

---

Budapest Alapkezelő Zrt.  
vezérigazgató

# Éves jelentés 2008.

## MELLÉKLETEK

Budapest Ingatlan Alapok Alapja befektetési eszközeinek összetétele (eFt)					
Időszak nyitó állománya 2008. január 02.			Időszak záró állománya 2008. december 31.		
<b>1. Bankbetétek</b>					
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>157,542</b>	<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>1,350,755</b>
Citibank		542	Citibank folyószámla		3,016
Citibank - lekötött		157,000	Citibank - lekötött		1,347,739
Értékpapír neve	Tőzsdei értékpapírok	Tőzsdén kívüli értékpapírok	Értékpapír neve	Tőzsdei értékpapírok	Tőzsdén kívüli értékpapírok
<b>2. Jegybankképes értékpapírok</b>					
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Összesen</b>	<b>1,307,474</b>	<b>0</b>
<b>2.1 Államkötvény</b>					
<b>Összesen</b>	<b>0</b>		<b>Összesen</b>	<b>1,307,474</b>	
			A090624C03	1,307,474	
<b>3. Befektetési jegyek</b>					
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>32,451,210</b>	<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>17,550,007</b>
OTP INGATLAN ALAP		9,853,443	BIGGEORGES-NV4. INGATLANF.ALAP		943,839
RAIFFEISEN INGATLAN ALAP		5,940,615	BUDAPEST (I.) ÁLLAMPAPÍR BEF.JEGY		518,726
RAIFFEISEN INGATLAN ALAP C		161,510	BUDAPEST BONITAS BEF.JEGY		3,143,074
BUDAPEST (I.) ÁLLAMPAPÍR		493,449	CARION INGATLAN ALAP		481,813
CARION INGATLAN ALAP		425,022	ERSTE INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP		1,721,032
ERSTE INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP		6,236,418	EURÓPA INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP		4,397,903
EURÓPA INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP		9,135,589	FIRSTFUND INGATLAN BEF.JEGY A SOR		311,032
MAG INGATLAN ALAP		205,164	MAG INGATLAN ALAP BEF.JEGY		75,416
			NAP INGATLAN ALAP BEF.JEGY A SOR.		124,019
			OTP INGATLAN ALAP		4,424,716
			RAIFFEISEN INGATLAN ALAP		1,254,140
			RAIFFEISEN INGATLAN ALAP C		154,300
<b>4. Egyéb értékpapírok, származékos termékek</b>					
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>0</b>	<b>32,608,751</b>	<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>1,307,474</b>	<b>18,900,762</b>

## MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Alapkezelői díj	99,602	89,489
Letétkezelői díj	16,595	14,913
Közzétételi, hirdetési díj	356	169
Felügyeleti díj	9,546	7,331
Könyvvizsgálói díj	659	725
Bankköltség, forgalmi jutalék	335	332
Megbízási díjak	31	0
Forgalmazási díj	33,162	29,812
Egyéb költség	46	62
<b>Működési költség összesen</b>	<b>160,332</b>	<b>142,833</b>

# Éves jelentés 2008.

## MÉRLEG

Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző évek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02. sor)</b>	0	0	0
02.	I. ÉRTÉKPAPÍROK (03.+04. sor)	0	0	0
03.	1. Értékpapírok			
04.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (05.+ 06. sor)	0	0	0
05.	a/ kamatokból, osztalékokból			
06.	b/ egyéb			
07.	<b>B. Forgóeszközök (08.+13.+18. sor)</b>	<b>32,648,233</b>	<b>0</b>	<b>20,251,357</b>
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)	39,455	0	43,102
09.	1. Követelések	39,455		43,102
10.	2. Követelések értékvesztése (-)			
11.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
12.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
13.	II. ÉRTÉKPAPÍROK (14.+15. sor)	32,451,210	0	18,857,481
14.	1. Értékpapírok	28,837,141		18,234,106
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)	3,614,069	0	623,375
16.	a) kamatokból, osztalékokból			46,458
17.	b) egyéb	3,614,069		576,917
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)	157,568		1,350,774
19.	1. Pénzeszközök	157,568		1,350,774
20.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
21.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (22.+23. sor)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
22.	1. Aktív időbeli elhatárolások			1
23.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
24.	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>			
25.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+07.+17.+21.+24. sor)</b>	<b>32,648,233</b>	<b>0</b>	<b>20,251,358</b>
26.	<b>E. Saját tőke (27.+30. sor)</b>	<b>32,630,590</b>	<b>0</b>	<b>20,239,486</b>
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)	21,877,375	0	13,837,255
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	32,876,418		34,182,484
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-10,999,043		-20,345,229
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)	10,753,215	0	6,402,231
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülözete	5,746,093		1,285,416
32.	b) értékelési különbözet tartaléka	3,614,069		623,375
33.	c) előző évek) eredménye	21,297		1,393,053
34.	d) üzleti év eredménye	1,371,756		3,100,387
35.	<b>F. Céltartalékok</b>			
36.	<b>G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)</b>	<b>15,210</b>	<b>0</b>	<b>4,686</b>
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	15,210		4,686
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
40.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>2,433</b>		<b>7,186</b>
41.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)</b>	<b>32,648,233</b>	<b>0</b>	<b>20,251,358</b>

# Éves jelentés 2008.

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	1,532,088		3,276,477
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0		33,257
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	160,332		142,833
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VI.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0		0
VII.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1,371,756	0	3,100,387

# Éves jelentés 2008.



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

Telefon: +36 (1) 887 71 00  
+36 (1) 270 71 00  
Telefax: +36 (1) 887 71 01  
+36 (1) 270 71 01  
e-mail: [info@kpmg.hu](mailto:info@kpmg.hu)  
Internet: [www.kpmg.hu](http://www.kpmg.hu)

## Független könyvvizsgálói jelentés

A Budapest Alapkezelő Zrt. részére

A Magyar Könyvvizsgálói Kamara által kiadott magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok (amelyek minden lényeges vonatkozásban összhangban állnak a Nemzetközi Könyvvizsgálati Standardokkal) és a Magyarországon érvényben lévő, a könyvvizsgálatra vonatkozó törvények és egyéb jogszabályok alapján elvégeztük a Budapest Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban „az Alap”) 2008. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámolóból került kivonatolásra az Alap mérlege és eredménykimutatása. A 2009. április 20-án kelt független könyvvizsgálói jelentésünkben korlátozás nélküli véleményt adtunk ki arra az éves beszámolóra, amelyből a mérleget és eredménykimutatást kivonatolták.

Véleményünk szerint az Alap 2008. évi éves jelentésében bemutatott mérleg és eredménykimutatás megegyezik az alapját képező auditált éves beszámoló mérlegével és eredménykimutatásával.

Az Alap adott időszakban fennálló pénzügyi helyzetének és elért működési eredményének, valamint könyvvizsgálatunk hatókörének jobb megértése érdekében a mérleget és az eredménykimutatást az alapjukat képező éves beszámolóval és az arról készült könyvvizsgálói jelentésünkkel együtt szükséges olvasni.

Budapest, 2009. április 29.

KPMG Hungária Kft.  
1139 Budapest, Váci út 99.  
Kamarai bejegyzés: 000202

John Varsanyi  
Partner

Nagy Zsuzsanna  
Bejegyzett könyvvizsgáló  
Igazolvány szám: 005421