

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

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

|   |                |
|---|----------------|
| Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2007.01.02-án (nyitó állomány) | 24,317,094,966 |
| Értékesített befektetési jegyek darabszáma a 2007. évben                      | 3,486,512,560  |
| Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma a 2007. évben                     | 5,926,233,340  |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2007.12.29-én (záró állomány)  | 21,877,374,186 |

| <b>A nettó eszközérték és az árfolyam havi alakulása</b> |                                 |                  |
|--|---------------------------------|------------------|
| Dátum  | Budapest Ingatlan Alapok Alapja |                  |
|  | nettó eszközérték (Ft)          | árfolyam (Ft/db) |
| 07.01.31   | 33,854,248,637                  | 1.3988           |
| 07.02.28   | 33,920,007,435                  | 1.4072           |
| 07.03.30   | 33,977,871,018                  | 1.4173           |
| 07.04.27   | 33,944,917,533                  | 1.4244           |
| 07.05.31   | 32,885,835,087                  | 1.4337           |
| 07.06.29   | 32,733,561,089                  | 1.4430           |
| 07.07.31   | 32,859,788,562                  | 1.4510           |
| 07.08.31   | 32,873,081,563                  | 1.4570           |
| 07.09.28   | 32,789,075,903                  | 1.4682           |
| 07.10.31   | 32,561,617,667                  | 1.4764           |
| 07.11.30   | 32,528,101,884                  | 1.4838           |
| 07.12.29   | 32,631,472,430                  | 1.4916           |

| <b>Nettó eszközérték, árfolyam, és hozam alakulás</b> |                                 |                  |           |
|---|---------------------------------|------------------|-----------|
| 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%     |

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

\*: tört év, nem annualizált hozam

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

Az Alapkezelő működésében nem történt jelentős változás a 2007-es év folyamán.

Az Alap befektetési politikájában nem történt változás.

### **Egyéb információk**

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

## Makrogazdasági és tőkepiaci körkép – 2007.

### **Állampapír- és devizapiac**

A 2007-es évet nagy ingadozások jellemezték az állampapírpiacra. Az év elején a hozamgörbe még jelentős, 150 bázispont körüli csökkentést árazott a 8,00%-os alapkamat-szintből. A kamatcsökkentés beárzása során a külföldiek az első hónapokban gyorsan, körülbelül 200 milliárd forinttal növelték a magyar állampapír kitettségüket, azonban az év hátralevő részében további lényeges elmozdulás már nem történt. Annak ellenére, hogy az MNB augusztusig csak egy 25 bázispontos enyhítést hajtott végre a benchmark hozamok alakulása további jelentős alapkamat csökkentést árazott. Az erősödés a rövidebb lejáratok esetében nagyobb volt, így a hozamgörbe meredekebbé vált. Az euró hozamokkal szembeni kockázati felárral rendkívül beszűkültek, több mint öt éves mélypontra estek.

Az év második felében azonban moderálódni kezdtek a kamatcsökkentési várakozások. A külső környezet egyre negatívabbá vált, és a hazai dezinflációs pálya is megbicsaklott a globális élelmiszer és energia ársokk miatt. A régiós jegybankok is emelési ciklusba kezdtek, és ez nagyban limitálta az MNB mozgásterét is. Az év végére már szinte teljesen kiárazódtak a magyar görbéből a korábban várt kamatcsökkentések. Az állampapírpiacra a kamatkilátások változása mellett a kereslet-kínálat várható alakulása is a további erősödés ellen hatott. A magán nyugdíjpénztárak esetében a kötvényeket hátrányosan érintő re-allokáció következtében jelentősen csökkent az állampapírok iránti kereslet. A kínálati oldalon pedig a mérséklődő államháztartási hiány ellenére a nettó kibocsátás 2008-ben nem csökken majd jelentősen.

### **Nemzetközi részvénytőkepiac**

Rendkívül mozgalmas évet zártak a globális részvénytőkepiacok 2007-ben. Az év alapvetően az emelkedés jegyében telt - éves szinten 9,69%-ot ment fel a MSCI Világ index - ám 2007 során 3 jelentős korrekció is történt, márciusban -6%, a nyár folyamán -10%, és végül a novemberi éves csúcs után a jelzálogpiaci válság fokozódás hatására decemberi végéig több mint 8%-ot veszített értékéből az index. Amerikában a technológiai papírok emelkedtek számottevően, a szektort reprezentáló NASDAQ index 19,20%-kal drágult, míg az S&P 500 csak 5,48%-ot emelkedett. Az ún. európai DJ Eurostoxx 50 index 2006-hoz hasonló teljesítményt produkált +10,41%(2006-ban 10,39%). Európában remekelt a német DAX, amely az év során 22,29%-ot drágult, míg a japán Nikkei 225 csalódást keltő -10,23%-ot teljesített.

2007-ben a nemzetközi börzék versenyében taroltak a feltörekvő piacok, amelyek közül Kína teljesített a legerősebben, a shanghai 97,95%-ot hozott, a brazil Bovespa-t a nyersanyagokkal foglalkozó cégek segítették 43,65%-os teljesítményhez, míg az orosz index több mint 20%-kal drágult.

### **Az alap befektetései 2007-ben**

Az alap befektetései jelentős része Európa Ingatlan Alapban, Raiffeisen Ingatlan Alapban, Erste Ingatlan Alapban illetve OTP Ingatlan Alapban volt, mely mellé diverzifikációs jelleggel Macrogamma és Carion Ingatlan Alapok kerültek.

Budapest, 2008. április 08.

| Budapest Ingatlan Alapok Alapja befektetési eszközeinek összetétele (eFt) |                      |                             |  |                      |                             |
|---|----------------------|-----------------------------|--|----------------------|-----------------------------|
| Időszak nyitó állománya<br>2007. január 02.                               |                      |                             | Időszak záró állománya<br>2007. december 29. |                      |                             |
| <b>1. Bankbetétek</b>   |                      |                             |  |                      |                             |
| <b>Összesen</b>   | <b>0</b>             | <b>62,806</b>               | <b>Összesen</b>                              | <b>0</b>             | <b>157,542</b>              |
| Citibank  |                      | 406                         | Citibank                                     |                      | 542                         |
| Citibank - lekötött   |                      | 62,400                      | Citibank - lekötött                          |                      | 157,000                     |
| 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>0</b>             | <b>0</b>                    |
| <b>2.1 MNB kötvény</b>  |                      |                             |  |                      |                             |
| <b>Összesen</b>   |                      | <b>0</b>                    | <b>Összesen</b>                              |                      | <b>0</b>                    |
|   |                      |                             |  |                      | <b>0</b>                    |
| <b>3. Befektetési jegyek</b>  |                      |                             |  |                      |                             |
| <b>Összesen</b>   | <b>0</b>             | <b>33,774,087</b>           | <b>Összesen</b>                              | <b>0</b>             | <b>32,451,210</b>           |
| BUDAPEST (I.) ÁLLAMPAPÍR  |                      | 1,265,171                   | OTP INGATLAN ALAP                            |                      | 9,853,443                   |
| EURÓPA INGATLANBEFEKTETÉSI  |                      | 13,193,233                  | RAIFFEISEN INGATLAN ALAP                     |                      | 5,940,615                   |
| OTP INGATLAN  |                      | 11,916,179                  | RAIFFEISEN INGATLAN ALAP C                   |                      | 161,510                     |
| RAIFFEISEN INGATLAN   |                      | 7,249,657                   | BUDAPEST (I.) ÁLLAMPAPÍR BEF.JEGY            |                      | 493,449                     |
| RAIFFEISEN INGATLAN "C"   |                      | 149,846                     | CARION INGATLAN ALAP                         |                      | 425,022                     |
|   |                      |                             | ERSTE INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP               |                      | 6,236,418                   |
|   |                      |                             | EURÓPA INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP              |                      | 9,135,589                   |
|   |                      |                             | MAG INGATLAN ALAP BEF.JEGY                   |                      | 205,164                     |
| <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>33,836,893</b>           | <b>MINDÖSSZESEN</b>                          | <b>0</b>             | <b>32,608,751</b>           |

#### MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

| Megnevezés                       | Előző év<br>eFt | Tárgyév<br>eFt |
|----------------------------------|-----------------|----------------|
| Alapkezelői díj                  | 78,738          | 99,602         |
| Letétkezelői díj                 | 13142           | 16,595         |
| Közzétételi, hirdetési díj       | 372             | 356            |
| Felügyeleti díj                  | 7846            | 9,546          |
| Könyvvizsgálói díj               | 621             | 659            |
| Bankköltség, forgalmi jutalék    | 92              | 335            |
| Megbízási díjak                  | 26              | 31             |
| Forgalmazási díj                 | 26192           | 33,162         |
| Egyéb költség                    | 0               | 46             |
| <b>Működési költség összesen</b> | <b>127,029</b>  | <b>160,332</b> |

## MÉRLEG

Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése  | Előző év          | Előző év(ek) 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   |                   |                          | 0                 |
| 06.      | b/ egyéb   |                   |                          | 0                 |
| 07.      | <b>B. Forgóeszközök (08.+13.+18. sor)</b>                              | <b>33,844,027</b> | <b>0</b>                 | <b>32,648,233</b> |
| 08.      | I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)                                   | 7,527             | 0                        | 39,455            |
| 09.      | 1. Követelések   | 7,527             |                          | 39,455            |
| 10.      | 2. Követelések értékvesztése (-)                                       |                   |                          | 0                 |
| 11.      | 3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete       |                   |                          | 0                 |
| 12.      | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete                            |                   |                          | 0                 |
| 13.      | II. ÉRTÉKPAPÍROK (14.+15. sor)   | 33,774,087        | 0                        | 32,451,210        |
| 14.      | 1. Értékpapírok  | 31,107,379        |                          | 28,837,141        |
| 15.      | 2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)                   | 2,666,708         | 0                        | 3,614,069         |
| 16.      | a) kamatokból, osztalékokból   |                   |                          |                   |
| 17.      | b) egyéb   | 2,666,708         |                          | 3,614,069         |
| 18.      | III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)  | 62,413            |                          | 157,568           |
| 19.      | 1. Pénzeszközök  | 62,413            |                          | 157,568           |
| 20.      | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete                          |                   |                          | 0                 |
| 21.      | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások (22.+23. sor)</b>                    | <b>0</b>          | <b>0</b>                 | <b>0</b>          |
| 22.      | 1. Aktív időbeli elhatárolások   |                   |                          |                   |
| 23.      | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                       |                   |                          | 0                 |
| 24.      | <b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>                |                   |                          |                   |
| 25.      | <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+07.+17.+21.+24. sor)</b>                     | <b>33,844,027</b> | <b>0</b>                 | <b>32,648,233</b> |
| 26.      | <b>E. Saját tőke (27.+30. sor)</b>                                     | <b>33,822,329</b> | <b>0</b>                 | <b>32,630,590</b> |
| 27.      | I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)   | 24,317,095        | 0                        | 21,877,375        |
| 28.      | a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke                            | 29,389,905        |                          | 32,876,418        |
| 29.      | b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)                     | -5,072,810        |                          | -10,999,043       |
| 30.      | II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)                  | 9,505,234         | 0                        | 10,753,215        |
| 31.      | a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete         | 6,817,229         |                          | 5,746,093         |
| 32.      | b) értékelési különbözet tartaléka                                     | 2,666,708         |                          | 3,614,069         |
| 33.      | c) előző évek eredménye  | -9,420            |                          | 21,297            |
| 34.      | d) üzleti év eredménye   | 30,717            |                          | 1,371,756         |
| 35.      | <b>F. Céltartalékok</b>  |                   |                          | <b>0</b>          |
| 36.      | <b>G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)</b>                            | <b>21,383</b>     | <b>0</b>                 | <b>15,210</b>     |
| 37.      | I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                                     |                   |                          | 0                 |
| 38.      | II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                                     | 21,383            |                          | 15,210            |
| 39.      | III. KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE | 0                 |                          | 0                 |
| 40.      | <b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>                                | <b>315</b>        |                          | <b>2,433</b>      |
| 41.      | <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)</b>                         | <b>33,844,027</b> | <b>0</b>                 | <b>32,648,233</b> |

## "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    | 157,746  |                          | 1,532,088 |
| II.      | PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI | 0        |                          | 0         |
| III.     | EGYÉB BEVÉTELEK                 | 0        |                          | 0         |
| IV.      | MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK              | 127,029  |                          | 160,332   |
| V.       | EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK              | 0        |                          | 0         |
| VI.      | RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK            | 0        |                          | 0         |
| VII.     | RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK         | 0        |                          | 0         |
| VIII.    | FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK     | 0        |                          | 0         |
| IX.      | TÁRGYÉVI EREDMÉNY               | 30,717   | 0                        | 1,371,756 |



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](mailto:info@kpmg.hu)  
Internet: [kpmg.hu](http://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”) 2007. évi éves beszámolójának a könyvvizgálását, amely éves beszámolóból került kivonatolásra az Alap mérlege és eredménykimutatása. A 2008. április 8-án kelt független könyvvizsgálói jelentésünkben korlátozás nélküli véleményt adunk ki arra az éves beszámolóra, amelyből a mérleget és az eredménykimutatást kivonatolták.

Véleményünk szerint az Alap 2007. évi éves jelentésében bemutatott mérleg és eredménykimutatás megegyezik az alapját képező auditált éves beszámoló mérlegével és eredménykimutatásával.

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

Budapest, 2008. április 24.

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

John Varsanyi  
Partner

Nagy Zsuzsanna  
Bejegyzett könyvvizsgáló  
Igazolvány szám: 005421