

## 2005. évi éves jelentés a Budapest Ingatlan Alapok Alapjáról

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

Alapkezelő	
Budapest Alapkezelő Rt.	1138 Budapest, Váci út 188.
Letétkezelő	
Citibank Zrt.	1051 Budapest, Szabadság tér 7.
Forgalmazók	
főforgalmazó	
Budapest Bank Rt.	1138 Budapest Váci út 188.
forgalmazók	
Magyar Takarékszövetkezeti Bank Rt.*	1122 Budapest, Pethényi köz 10.
Könyvvizsgáló	
KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó és Közgazdasági Tanácsadó Kft.	1139 Budapest, Váci út 99.
Könyvvizsgáló neve/bejegyzési száma:	Agócs Gábor/005600

\*: 2005. augusztus 15-étől

Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2005.01.03-án	2,118,440,994
Értékesített befektetési jegyek darabszáma a 2005. évben	12,970,047,812
Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma a 2005. évben	633,901,640
Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2005.12.31-én	14,454,587,166
Összesített nettó eszközérték (Ft) 2005.12.31-én	18,816,215,757
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft/db) 2005.12.31-én	1.3017

Az Alap az év folyamán nem vett igénybe hitelt.

A nettó eszközérték és az árfolyam havi alakulása		
Dátum	Budapest Ingatlan Alapok Alapja	
	nettó eszközérték	árfolyam
<b>05.01.31</b>	3,149,421,272	1.2086
<b>05.02.28</b>	4,508,984,707	1.2194
<b>05.03.31</b>	5,231,838,512	1.2285
<b>05.04.29</b>	6,468,400,323	1.2360
<b>05.05.31</b>	7,992,455,971	1.2451
<b>05.06.30</b>	9,912,125,639	1.2542
<b>05.07.29</b>	10,867,815,848	1.2614
<b>05.08.31</b>	11,441,312,159	1.2701
<b>05.09.30</b>	11,882,791,616	1.2786
<b>05.10.28</b>	13,554,600,770	1.2864
<b>05.11.30</b>	16,070,044,975	1.2958
<b>05.12.31</b>	18,816,215,757	1.3017

<b>A nettó eszközérték és az árfolyam alakulása az előző három évben</b>		
<b>2003.12.31</b>	980,575,305	1.0664
<b>2004.12.31</b>	2,535,003,436	1.1966

Az alap 2003. május 13-án indult

### **Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok**

Az Alapban nincsenek származtatott ügyletek.

### **Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, befektetési politika változásai**

A Budapest Alapkezelő Rt.-nél a back-office vezetői feladatok ellátását 2005. október 1-jétől Körhegyi Rita Barbarától Tóth Réka vette át.

**Az Alapkezelő működésében nem történt egyéb jelentős változás a 2005. év folyamán.**

### **Makrogazdasági és tőkepiaci körkép – 2005.**

#### ***Állampapír és forint piac - 2005***

A magyar állampapírpiac 2005. folyamán komoly hullámvasutat írt le. Az év eleje még a 2004. utolsó negyedében kezdődött rally jegyében telt el, aminek során a 10 éves államkötvényhozam 7%-ról 6,60-ig ment le, a kéthetes kamatot pedig a Magyar Nemzeti Bank 9,50%-ról 7,75%-ra csökkentette. A tavasz az egyéb kockázatos piacokon tapasztalható pozíciózárásoknak köszönhetően kisebb megingást hozott, ismét 7% köré emelve a hosszú lejáratú kamatokat. Annak ellenére, hogy a magyar gazdasági egyensúlyi helyzete éppen ellenkező folyamatokat tett volna indokolttá, a nyár elejével újraindult a márciusban elhalt hozamesés, ami augusztusra a szélsőségesen alacsonynak számító 5,40%-s szintre vitte le a hosszú kamatokat. A hozamesést a Magyar Nemzeti Bank irányadó kamatával is követte, szeptemberre a régen történelmi minimumnak számító 6%-os szintre szorítva le a kéthetes betéti konstrukciójának kamatát. A kedvező kötvénypiaci folyamatok a forint árfolyamára is áldásos hatással voltak, ami az euróval szemben a 245 forintos szintig erősödött be a nyár végére.

Az évközepe rallyhoz képest meglepően erős korrekciót hozott az ősz és az év vége, amikor is a forint árfolyama 10%-ot gyengült, a hosszú kamatok pedig ismét 7% köré emelkedtek vissza. A korrekció elsődleges oka ismét a nemzetközi piacok kockázattalállási hajlandóságának átmeneti megingása volt, aminek elmúltával viszont meglepő módon nem csillapodott le a magyar kamat- és devizapiacra jellemző idegesség. Igazából ez a hazai fundamentumokat, elsősorban az egyensúlyi mutatók kedvezőtlen ismervé nem is meglepő, sőt, inkább a nyári kedvező folyamatok mutattak a mögöttes gazdasági teljesítményével komoly inkonzisztenciát. Az államháztartás hiánya ugyanis immáron zsinórban negyedszerre lőtte túl a költségvetési törvényben meghatározott mértéket, az államadósság GDP-arányos nagysága folyamatosan emelkedett, a folyó fizetési mérleg hiánya pedig csak statisztikai kérdőjelek mellett tudott a korábbi 8,5%-os szintről 7,3%-os szintre csökkenni.

Az egyensúlyi mutatókhoz képest rendkívül jól alakult viszont az infláció: az éves árnövekedés üteme 2005. végére az árstabilitást jelentő 3%-os szint közelébe csökkent, és a jelenlegi információk szerint az MNB célfüggvényében meghatározott három éves periódusban sem látszik komoly inflációs veszély.

#### ***Az alap befektetései 2005-ben***

Az alap portfólióját az év első felében 51%-ban a Raiffeisen Ingatlan Alap, 25%-ban az OTP Ingatlan Alap, 19%-ban az Európa Ingatlan Alap, 5%-ban pedig a Budapest (I.) Állampapír Alap alkotta. Az év folyamán a jelentős pénzbefolyásra válaszul a Raiffeisen Ingatlan Alap értékesítési jutalékot vezetett be, ami miatt a Budapest Ingatlan Alap új cash flow-it a másik két alap között osztottuk szét. Így az év

végére a Raiffeisen Ingatlan Alapból 37%, az Európa Ingatlan Alapból 34%-ot, az OTP Ingatlan Alapból pedig 25%-ot tartalmazott a portfólió.

### Várakozások 2006-ra

Az egyensúlyi mutatókban továbbra sem várunk jelentős javulást 2006-ban. A választások körüli bizonytalan időszak ill. a megalakuló új kormány első lépései jelentősen meghatározzák az egész év gazdasági folyamatait. Az infláció előreláthatólag alacsony szinten fog állni az év folyamán, ami a kamatok csökkenéséhez vezethet amennyiben a nemzetközi kamat és gazdasági környezet ezt lehetővé teszi.

### Működési költségek:

	eFt
Alapkezelői díj	28,194
Letétkezelői díj	4,659
Közzétételi, hirdetési díj	369
Felügyeleti díj	2,805
Könyvvizsgálói díj	517
Bankköltség, forgalmi jutalék	9
Forgalmazási díjak	9,343
Egyéb költség	-
<b>Működési költség összesen</b>	<b>45,896</b>

A 2005. évben nem volt a befektetési eszközökre értékvesztés elszámolva.

### Befektetési eszközök összetétele az időszak elején és végén

Budapest Ingatlan Alapok Alapja befektetési eszközeinek összetétele (eFt)					
Vagyonelem, ill. értékpapírfajta		Időszak nyitó állománya 2005. január 03.		Időszak záró állománya 2005. december 30.	
<b>Bankbetétek</b>		<b>5,819</b>		<b>7,210</b>	
Citibank	látraszóló	5,819		7,210	
<i>Értékpapír neve</i>		Tőzsdei értékpapírok	Tőzsdén kívüli értékpapírok	Tőzsdei értékpapírok	Tőzsdén kívüli értékpapírok
<b>Jegybankképes értékpapírok</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Diszkont kincstárjegy</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Allamkötvények</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>MNB kötvény</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Kamatozó kincstárjegy</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Vállalati és egyéb kötvények</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Nemzetközi kötvények</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Részvények</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>Befektetési jegyek</b>		<b>2,530,811</b>		<b>18,818,259</b>	
BUDAPEST (I.) ÁLLAMPAPÍR BEF.JEGY		131,609		950,399	
EURÓPA INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP		486,583		6,363,204	
OTP INGATLAN ALAP		633,022		4,571,156	
RAIFFEISEN INGATLAN ALAP		1,279,597		6,795,059	
RAIFFEISEN INGATLAN ALAP "C"				138,441	
<b>Kárpótlási jegy</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>MINDÖSSZESEN</b>		<b>2,536,630</b>		<b>18,825,469</b>	

## A könyvvizsgáló által hitelesített mérleg és eredménykimutatás 2005.

## 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			0
04.	2. Értékpapírok értékkülönbözte (05.+ 06. sor)	0	0	0
05.	a/ kamatból, osztalékból			0
06.	b/ egyéb			0
07.	<b>B. Forgóeszközök (08.+13.+18. sor)</b>	2,536,644	0	18,825,449
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)	13	0	0
09.	1. Követelések	13		0
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)	2,530,812	0	18,818,259
14.	1. Értékpapírok	2,329,619		17,848,440
15.	2. Értékpapírok értékkülönbözte (16.+17. sor)	201,193	0	969,819
16.	a) kamatból, osztalékból			0
17.	b) egyéb	201,193		969,819
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)	5,819		7,190
19.	1. Pénzeszközök	5,819		7,190
20.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			0
21.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (22.+23. sor)</b>	0	0	0
22.	1. Aktív időbeli elhatárolások			0
23.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			0
24.	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>			0
25.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+07.+17.+21.+24. sor)</b>	2,536,644	0	18,825,449
26.	<b>E. Saját tőke (27.+30. sor)</b>	2,535,030	0	18,815,958
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)	2,118,441	0	14,454,587
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2,647,196		15,617,244
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-528,755		-1,162,657
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENŐVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)	416,589	0	4,361,371
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből	184,187		3,400,972
32.	b) értékelési különbözet tartaléka	201,193		969,819
33.	c) előző évek eredményéből	5,619		31,209
34.	d) üzleti évi eredményből	25,590		-40,629
35.	<b>F. Céltartalékok</b>			0
36.	<b>G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)</b>	1,614	0	9,491
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			0
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,614		9,491
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			0
40.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>			0
41.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)</b>	2,536,644	0	18,825,449

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	30,445		3,280
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0		0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	3,852		1,987
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSEGEK	8,707		45,896
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VI.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0		0
VII.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	25,590	0	-40,629

## Könyvvizsgálói jelentés



**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  
Internet: www.kpmg.hu

### Könyvvizsgálói Jelentés

A Budapest Alapkezelő Rt. 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”) 2005. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámolóból került kivonatolásra az Alap mérlege és eredménykimutatása. A 2006. április 12-én kelt független könyvvizsgálói jelentésünkben korlátozás nélküli véleményt adtunk ki arra az éves beszámolóra, amelyből a mérleg és az eredménykimutatást kivonatolták.

Véleményünk szerint a Budapest Ingatlan Alapok Alapja 2005. 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 mérleg és az eredménykimutatást az alapjukat képező éves beszámolóval és az arról készített könyvvizsgálói jelentésünkkel együtt szükséges olvasni.

Budapest, 2006. április 25.

KPMG Hungária Kft.  
Kamarai bejegyzés: 000202

John Varsanyi  
*Partner*

Agócs Gábor  
*Bejegyzett könyvvizsgáló*  
Igazolvány szám: 005600