

**ÉVES JELENTÉS és ÉVES BESZÁMOLÓ  
2011. évről**

**Budapest Ingatlan Alapok Alapja**

Alapkezelő: Budapest Alapkezelő Zrt.

# ÉVES JELENTÉS 2011

## Alapadatok

Neve	Budapest Ingatlan Alapok Alapja	
Harmonizáció	nem ÁÉKBV alap	
Az alap típusa, fajtája	nyilvános, nyíltvégű alapokba befektető értékpapír befektetési alap	
Futamideje	határozatlan	
Indulás dátuma	2003. május 13. (PSZÁF engedély száma: E-III/110.193-1/2003)	
Az alapcímlet devizaneme	HUF	
Sorozatok adatai		
„HUF” sorozat;	névérték 1 HUF	ISIN kód HU0000703004

Alapkezelő	Budapest Alapkezelő Zrt.	
Székhely	1138 Budapest, Váci út 193.	
Letétkezelő	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	
Székhely	1051 Budapest, Szabadság tér 7.	
Könyvvizsgáló	KPMG Hungária Kft.	
Székhely	1139 Budapest, Váci út 99.	
Könyvvizsgáló személy	Nagy Zsuzsanna / 005421	

Az Alap célja	Az Alap célja, hogy az ingatlan-befektetéseken általában elérhető hozamokat elérhetővé tegye a befektetési jegyek vásárlói számára. Ennek megvalósítására értékpapír állományában elsősorban megfelelően likvid ingatlan alapok befektetési jegyei kapnak helyet, azok hiányában közvetve és közvetlenül pénzügyi és kötvény eszközök.
---------------	--

## Forgalmazók

Budapest Bank Nyrt.	1138 Budapest Váci út 193.
ERSTE Befektetési Zrt.	1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

## A forgalom, a nettó eszközérték és az árfolyam alakulása

Nyitó állomány (db)	2,099,621,037
Vétel (db)	13,605,385
Visszaváltás (db)	762,060,821
Záró Állomány (db)	1,351,165,601

	nettó eszközérték	árfolyam
2011.01.31	3,040,826,449	1.4711
2011.02.28	2,936,598,043	1.4593
2011.03.31	2,831,580,476	1.4614
2011.04.29	2,788,649,094	1.4720
2011.05.31	2,711,238,692	1.4754
2011.06.30	2,661,441,411	1.4725
2011.07.29	2,584,159,382	1.4753
2011.08.31	2,505,670,822	1.4793
2011.09.30	2,331,067,340	1.4865
2011.10.28	2,274,393,208	1.4904
2011.11.30	2,168,750,385	1.4900
2011.12.30	2,016,284,672	1.4923

## A múltbeli hozamok alakulása

Dátum	nettó eszközérték (Ft)	árfolyam (Ft/db)	hozam (%)
2007.12.31	32,631,472,430	1.4916	7.24%
2008.12.31	20,239,493,247	1.4627	-1.92%
2009.12.31	4,147,084,642	1.3968	-4.51%
2010.12.31	3,084,818,748	1.4692	5.18%
2011.12.30*	2,016,284,672	1.4923	1.58%

\*: tört év, nem annualizált hozam

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

## Derivatív ügyletek bemutatása:

Az Alapban nem voltak derivatív ügyletek az év végén.

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

Az Alapkezelő működésében nem történt jelentős változás a 2011-es év folyamán.

2011.09.05-ei hatállyal változtak az egyes elemek értékelési módszerei, valamint a nettó eszközérték megállapítását és közzétételét érintő rendelkezések. Változott továbbá azon alapok köre, amelybe az Alap eszközeinek több, mint huszonöt százalékát fekteti, ezzel összefüggésben változnak az Alap befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazási szabályai vételi és visszaváltási rend vonatkozásában, valamint az Alap kockázati tényezőinek bemutatása.

Az Alap az év folyamán nem vett igénybe hitelt.

## Az alap befektetései 2011-ben

A portfólió túlnyomó része hazai pénzügyi eszközöket tartalmazó Budapest Bonitas Befektetési Alapban volt, melyet kevés Budapest Állampapír Befektetési Alap jegyeivel egészítettük ki. Az alap ingatlankitettséget a BigGeorges-NV4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap, FirstFund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap, valamint NAP Ingatlan Alap befektetési jegyek alkották, összesen a portfólió kevesebb, mint 25 százaléka erejéig. Az év során a határozott futamidejű NAP Ingatlan Alap futamideje lejárt, melyet az alap kezelője szeretett volna meghosszabbítani. A futamidő hosszabbítás feltétele az, hogy a befektetők 100%-a hozzájáruljon ahhoz. Habár a befektetők többsége a hosszabbításhoz hozzájárult, azonban nem volt meg a 100%, így ez utóbbi alap felszámolás alá került. Ez a felszámolás december 31-ig nem zárult le.

## A portfólió összetétele

Az alap devizaneme: magyar forint

Portfólió összetétel Eszköztípus	Nyitó állomány 2010.12.31		Záró állomány 2011.12.30	
	Eszközérték	Súly	Eszközérték	Súly
Számlapénz	64,767,588	2.1%	1,829,974	0.1%
Betét	0	0.0%	0	0.0%
Jegybanki kötvény	0	0.0%	0	0.0%
Diszkont kincstárjegy	0	0.0%	0	0.0%
Államkötvény	0	0.0%	0	0.0%
Jelzáloglevél	0	0.0%	0	0.0%
Vállalati kötvény	0	0.0%	0	0.0%
Befektetési jegy	3,022,481,565	97.9%	2,014,069,847	99.8%
Részvény, ETF	0	0.0%	0	0.0%
Derivatív ügyletek	0	0.0%	0	0.0%
Repo	0	0.0%	0	0.0%
Forgalmazási számla egyenlege	0	0.0%	2,205,713	0.1%
<b>Portfólió összesen</b>	<b>3,087,249,153</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,018,105,534</b>	<b>100.0%</b>
<b>Nettó eszközérték:</b>	<b>3,084,818,747</b>		<b>2,016,284,672</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték:</b>	<b>1.4692</b>		<b>1.4923</b>	

**Legnagyobb súlyú értékpapírok a portfólióban**

<b>Értékpapír neve</b>	<b>Értékpapír típusa</b>	<b>NEÉ</b>	<b>súly*</b>
BUDAPEST BONITAS BEF.JEGY	Befektetési jegy	1,541,214,644	76.5%
BIGGEORGES-NV4. INGATLANF.ALAP	Befektetési jegy	219,648,895	10.9%
FIRSTFUND INGATLAN BEF.JEGY A SOR	Befektetési jegy	113,838,055	5.7%
BUDAPEST ÁLLAMPAPÍR BEF.JEGY	Befektetési jegy	80,527,168	4.0%
NAP INGATLAN ALAP BEF.JEGY A SOR.	Befektetési jegy	58,841,085	2.9%
*: Értékpapír összesenhez viszonyítva	<b>Értékpapírok összesen:</b>	2,014,069,847	

Budapest, 2012. április 20.

Budapest Alapkezelő Zrt.

## MELLÉKLETEK

### A portfólió részletes összetétele

#### Értékpapírok

Nyitó állomány			
ISIN kód	Portfólió elem	Eszközérték (Ft)	Súly
HU0000702451	OTP INGATLAN ALAP	2,326,721,341	76.98%
HU0000702691	BUDAPEST (I.) ÁLLAMPAPÍR BEF.JEGY	77,869,211	2.58%
HU0000702725	BUDAPEST BONITAS BEF.JEGY	164,996,906	5.46%
HU0000706031	FIRSTFUND INGATLAN BEF.JEGY A SOR	141,708,332	4.69%
HU0000706049	BIGGEORGES-NV4. INGATLANF.ALAP	220,767,072	7.30%
HU0000706981	NAP INGATLAN ALAP BEF.JEGY A SOR.	90,418,703	2.99%
Értékpapír összesen súly			100.00%

Záró állomány			
ISIN kód	Portfólió elem	Eszközérték (Ft)	Súly
HU0000702725	BUDAPEST BONITAS BEF.JEGY	1,541,214,644	76.52%
HU0000706049	BIGGEORGES-NV4. INGATLANF.ALAP	219,648,895	10.91%
HU0000702691	BUDAPEST ÁLLAMPAPÍR BEF.JEGY	80,527,168	4.00%
HU0000706031	FIRSTFUND INGATLAN BEF.JEGY A SOR	113,838,055	5.65%
HU0000706981	NAP INGATLAN ALAP BEF.JEGY A SOR.	58,841,085	2.92%
Értékpapír összesen súly			100.00%

#### Folyószámla és betétek

Nyitó állomány		Záró állomány	
Típus	Eszközérték (Ft)	Típus	Eszközérték (Ft)
Folyószámla HUF	64,767,588	Folyószámla HUF	1,829,974
Lekötött betét	0	Lekötött betét	0

### Piaci folyamatok 2011

Alacsony növekedés, javuló külső egyensúly és egyre törekenyebb pénzügyi egyensúly jellemezte a magyar gazdaságot 2011-ben, mely – különösen a második félévben – alaposan rányomta a bélyegét a magyar kötvénypiacra.

Az év nagyjából két részre volt bontható: az első részt viszonylag stabil forint és enyhén csökkenő államkötvény-hozamok jellemezték: a forint 280 forintos euró-árfolyamról 262 alá erősödött, míg a 10 éves magyar államkötvény 8 százalékról 7 százalék körüli szintre jött le. Júliustól fordult meg a piac, amikor a nem szokványos magyar gazdaságpolitika miatt megszűnt a bizalom a magyar eszközök iránt, és párhuzamosan gyengült mind a deviza, mind a magyar államkötvény-piac. Ezzel egy időben visszarendeződés volt a feltörekvő országok kötvény- és devizapiacain is, ami tovább gyengítette az amúgy is törekeny magyar eszközöket. Az év végét 9,5 százalékos 10 éves magyar államkötvényhozammal, és 310 forintos euró árfolyammal zártuk.

## Működési költségek

eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Alapkezelői díj	10,916	7,841
Letétkezelői díj	1806	1,306
Közzétételi, hirdetési díj	111	0
Felügyeleti díj	904	654
Könyvvizsgálói díj	758	551
Bankköltség, forgalmi jutalék	12	63
Könyvelési díj	725	792
Forgalmazási díj	3607	2,603
Egyéb költség	13	7
<b>Működési költség összesen</b>	<b>18,852</b>	<b>13,817</b>

## Eredménykimutatás

### "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	143,230		359,869
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0		1
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	18,852		13,817
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VI.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0		0
VII.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	124,378	0	346,051

**Mérleg**

Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok eFt-ban		
		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			
06.	b/ egyéb			
07.	<b>B. Forgóeszközök (08.+13.+18. sor)</b>	3,087,233	0	2,018,102
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)	0	0	2,205
09.	1. Követelések			2,205
10.	2. Követelések értékvesztése (-)			
11.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
12.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
13.	II. ÉRTÉKPAPÍROK (14.+15. sor)	3,022,482	0	2,014,070
14.	1. Értékpapírok	3,038,473		2,338,185
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)	-15,991	0	-324,115
16.	a) kamatokból, osztalékokból			
17.	b) egyéb	-15,991		-324,115
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)	64,751		1,827
19.	1. Pénzeszközök	64,751		1,827
20.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
21.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (22.+23. sor)</b>	17	0	3
22.	1. Aktív időbeli elhatárolások	17		3
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>	3,087,250	0	2,018,105
26.	<b>E. Saját tőke (27.+30. sor)</b>	3,084,837	0	2,016,475
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)	2,099,621	0	1,351,165
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	34,216,631		34,230,236
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-32,117,010		-32,879,071
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)	985,216	0	665,310
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-2,748,352		-3,106,185
32.	b) értékelési különbözet tartaléka	-15,991		-324,115
33.	c) előző év(ek) eredménye	3,625,181		3,749,559
34.	d) üzleti év eredménye	124,378		346,051
35.	<b>F. Céltartalékok</b>			
36.	<b>G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)</b>	670	0	422
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	670		422
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
40.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	1,743		1,208
41.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)</b>	3,087,250	0	2,018,105



1	1	0	.	1	9	3	-	2	/	2	0	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZÁF engedély száma

2	0	0	3	/	0	5	/	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZÁF engedély dátuma

**Alapkezelő: Budapest Alapkezelő Zrt.**  
**Forgalmazó: Budapest Bank Nyrt.**  
**Letétkezelő: Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe**

**Budapest Ingatlan Alapok Alapja**

a vállalkozás megnevezése

**1138 Budapest, Váci út 193.**

a vállalkozás címe

2011 . évi

## Éves beszámoló

Budapest, 2012. április 20.

P.H.

**Budapest Alapkezelő Zrt.**

1 1 0 . 1 9 3 - 2 / 2 0 0 3

PSZÁF engedély száma

2 0 0 3 / 0 5 / 1 3

PSZÁF engedély dátuma

**Budapest Ingatlan Alapok Alapja**

2011 . évi

**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			
06.	b/ egyéb			
07.	<b>B. Forgóeszközök (08.+13.+18. sor)</b>	3 087 233	0	2 018 102
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)	0	0	2 205
09.	1. Követelések			2 205
10.	2. Követelések értékvesztése (-)			
11.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
12.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
13.	II. ÉRTÉKPAPÍROK (14.+15. sor)	3 022 482	0	2 014 070
14.	1. Értékpapírok	3 038 473		2 338 185
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)	-15 991	0	-324 115
16.	a) kamatokból, osztalékokból			
17.	b) egyéb	-15 991		-324 115
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)	64 751		1 827
19.	1. Pénzeszközök	64 751		1 827
20.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			
21.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (22.+23. sor)</b>	17	0	3
22.	1. Aktív időbeli elhatárolások	17		3
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>3 087 250</b>	<b>0</b>	<b>2 018 105</b>
26.	<b>E. Saját tőke (27.+30. sor)</b>	<b>3 084 837</b>	<b>0</b>	<b>2 016 475</b>
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)	2 099 621	0	1 351 165
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	34 216 631		34 230 236
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-32 117 010		-32 879 071
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)	985 216	0	665 310
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülözete	-2 748 352		-3 106 185
32.	b) értékelési különbözet tartaléka	-15 991		-324 115
33.	c) előző év(ek) eredménye	3 625 181		3 749 559
34.	d) üzleti év eredménye	124 378		346 051
35.	<b>F. Céltartalékok</b>			
36.	<b>G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)</b>	<b>670</b>	<b>0</b>	<b>422</b>
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	670		422
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTEKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTEKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
40.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>1 743</b>		<b>1 208</b>
41.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)</b>	<b>3 087 250</b>	<b>0</b>	<b>2 018 105</b>

1	1	0	.	1	9	3	-	2	/	2	0	0	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZÁF engedély száma

2	0	0	3	/	0	5	/	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZÁF engedély dátuma

**Budapest Ingatlan Alapok Alapja****2011 . évi****"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	143 230		359 869
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0		1
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	18 852		13 817
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VI.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0		0
VII.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	124 378	0	346 051

Budapest, 2012. április 20.

P.H.

---

Budapest Alapkezelő Zrt.

**2011**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**TARTALMA:**

**I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

**II. SPECIFIKUS ADATOK**

- |        |   |
|--------|---|
| II./1. | KÖVETELÉSEK   |
| II./2. | TÁRGYÉVBEN ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS                               |
| II./3. | AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK                                     |
| II./4. | HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK, RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK |
| II./5. | ESZKÖZ/FORRÁS ÁTCSOROTOSÍTÁS                                    |
| II./6. | PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK                                   |

**III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK**

- |         |  |
|---------|--|
| III./1. | MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK                           |
| III./2. | SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK |
| III./3. | A MÉRLEG-FORDULÓNAPI ÉRTÉKPAPÍR-ÁLLOMÁNY     |
| III./4. | PORTFÓLIÓ JELENTÉS                           |
| III./5. | CASH FLOW                                    |
| III./6. | EGYEZTETŐ TÁBLA                              |

Budapest, 2012. április 20.

P.H.

\_\_\_\_\_  
Budapest Alapkezelő Zrt.

## **Budapest Ingatlan Alapok Alapja**

### **I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

Az alapot a Budapest Alapkezelő Zrt. kezeli és képviseli, amely 10 MFt jegyzett tőkével 1992. október 12-én alakult. A Társaság üzleti tevékenységét ténylegesen 1992. október 12-ével kezdte meg. A Társaság alaptőkéje a mérlegkészítés időpontjában 500 millió forint.

Székhelye: 1138 Budapest, Váci út 193.

Cégjegyzék száma: 01-10-041964

Közzétételi hely: [www.bpalap.hu](http://www.bpalap.hu)

Az alapkezelő képviselőjében az alap beszámolójának aláírására jogosultak:

Tóth Réka

1121 Budapest, Alkony út 26/B.

Pázmándi László

1037 Budapest, Gyógyszergyár u. 38.

A befektetési alapnál a könyvvizsgálat kötelező, melyet a 2011. évben KPMG Hungária Kft. végez. A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Nagy Zsuzsanna (Magyar Könyvvizsgálói Kamara 005421) Könyvvizsgáló által felszámított könyvvizsgálói díj 2011. évben 428 319 Ft + Áfa. Társaság egyéb szolgáltatást nem vett igénybe könyvvizsgáló társaságtól.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Neve: Ivanov Emil

Lakcíme: 1148 Budapest, Csernyus u. 70.

Regisztrálási száma: Magyar Könyvvizsgálói Kamara 006204

### **Számviteli politika**

#### **A számviteli politika fő vonásai**

Az Alap számviteli politikáját a számviteli törvény és a befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet alapján alakította ki

Az Alap kettős könyvvitelt vezet, éves beszámolót készít, melynek része a mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és a Cash flow-kimutatás. Az Alap eszközeiről részletes nyilvántartást vezet, az értékpapírok értékelése az Alap kezelési szabályzatának megfelelően történik. Az értékpapírok nem realizált árfolyam különbözetét a tárgyévi eredmény nem tartalmazza, az közvetlenül a tőkenövekménnyel szemben kerül elszámolásra. A deviza, illetve valutakészletek átértékelési különbözete a tárgyévi eredmény nem tartalmazza, az szintén közvetlenül a tőkenövekménnyel szemben kerül kimutatásra.

A befektetési jegyek napi folyóáron kerülnek eladásra, illetve visszavásárlásra. A forgalmazás névértékben az induló tőkét, a befektetési jegyek névértéke és folyóára közötti értékelésből adódó -különbözet a tőkenövekményt változtatja. Az összehasonlíthatóság elve érdekében a mérlegben és az eredménykimutatásban az előző évi adatok a rendelet előírásainak megfelelő bontásban szerepelnek.

## **Budapest Ingatlan Alapok Alapja**

### **A beszámoló szempontjából lényeges és jelentős hiba**

A számviteli törvény 3.§ (3) bekezdése szerinti lényeges hatású hiba - ami szükségessé teszi a beszámoló ismételt közzétételét – a Társaság döntése alapján az a hiba, melynek korrigálása a Társaság hiba feltárását megelőző üzleti évben készített mérlegében kimutatott saját tőkéjének 20%-nál nagyobb mértékű növekedését, vagy csökkenését okozza.

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 független együttes értéke pedig meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg-főösszegének 2%-át.

### **A valuta és devizatételek évközi elszámolásának módja**

Az Alap az évközi valuta és devizatételeket az MNB által közzétett a gazdasági esemény teljesítésének napjára szóló devizaárfolyamon számítja át forintra.

### **A valutában és devizában fennálló eszközök és kötelezettségek év végi értékelése**

Az Alap a valutában és devizában fennálló eszközöket és kötelezettségeket az év végi értékelés során az MNB által közzétett a mérleg fordulónapjára szóló devizaárfolyamon értékeli.

### **A mérleghez kapcsolódó kiegészítések:**

Követelések a befektetési jegyeket forgalmazó bankokkal szembeni követeléseket tartalmazzák. A saját tőke induló tőkéből és tőkenövekményből áll. Az induló tőke az alakuláskori és a későbbi forgalmazásból származó befektetési jegyek kibocsátását és visszaváltását tartalmazza névértéken.

A tőkenövekményt az előző évek és a tárgyév eredménye, valamint az értékpapírok és a befektetési jegyek értékelési különbözete teszi ki. A rövidlejáratú kötelezettségek összege a tárgyidőszak végén beérkező, de pénzügyileg még nem rendezett költség számlákból tevődik össze. A passzív időbeli elhatárolások a tárgyévet terhelő időarányos kötelezettségeket tartalmazza.

### **Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítés:**

A pénzügyi műveletek bevételei a tárgyévben realizált és nem realizált kamatokat, árfolyam nyereségeket tartalmazza. 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.

### **Egyéb**

Az Alap befektetési jegyeinek névértéke: 1 Ft, azaz egy forint.

Az Alapnál származtatott ügyletek, kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, hozamra és tőke megóvására tett ígéret, kapott és adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások mérlegfordulókor nem voltak.

## **II./1. KÖVETELÉSEK**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>eFt</b>	<b>eFt</b>
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		
Adott előlegek		
Forgalmazási számlák		2 205
Értékpapírforgalmazók pénzszámla		
Egyéb követelések		
Követelések értékvesztése		
<b>Összes követelés</b>	<b>0</b>	<b>2 205</b>

## **II./2. TÁRGYÉVBEN ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>eFt</b>	<b>eFt</b>
<b>Számvitelben elszámolt értékvesztés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Értékvesztés nem került elszámolásra.

**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	eFt	eFt
Elszámolási számla kamat	0	3
Látraszóló betét kamat	17	0
<hr/>		
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen:</b>	<b>17</b>	<b>3</b>



### HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	<b>Előző év</b> eFt	<b>Tárgyév</b> eFt
Hosszú lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben		
<u>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek</u>		
<b>Összes hosszú lejáratú kötelezettség</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	<b>Előző év</b> eFt	<b>Tárgyév</b> eFt
Kapott előlegek		
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	670	422
Rövid lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben		
ÁFA kötelezettség		
<u>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</u>	<u>0</u>	
<b>Összes rövid lejáratú kötelezettség</b>	<b>670</b>	<b>422</b>

### ESZKÖZ/FORRÁS ÁTCSOPORTOSÍTÁS

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
	0	0
<hr/> <b>Átcsoportosítás az egyéb kötelezettség közé összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK KÖZÜL ÁTSOROLÁS RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK KÖZÉ

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
<b>Átsorolás rövid lejáratú kötelezettségek közé összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	eFt	eFt
Könyvvizsgálói díj	744	540
Felügyeleti díj	201	137
Alapkezelői díj	797	531
Forgalmazási jutalék	1	0
<hr/>		
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen:</b>	<b>1 743</b>	<b>1 208</b>

**MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK**

<b>Megnevezés</b>	<b>Előző év eFt</b>	<b>Tárgyév eFt</b>
Alapkezelői díj	10 916	7 841
Letétkezelői díj	1806	1 306
Közzétételi, hirdetési díj	111	0
Felügyeleti díj	904	654
Könyvvizsgálói díj	758	551
Bankköltség, forgalmi jutalék	12	63
Könyvelési díj	725	792
Forgalmazási díj	3607	2 603
Egyéb költség	13	7
<b>Működési költség összesen</b>	<b>18 852</b>	<b>13 817</b>

**SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK**

	<b>Előző év eFt</b>	<b>Tárgyév eFt</b>
<b>5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek</b>	<b>nincs</b>	<b>nincs</b>
<b>Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek</b>	<b>nincs</b>	<b>nincs</b>
<b>Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni környezetvédelmi kötelezettségek</b>	<b>nincs</b>	<b>nincs</b>
<b>Jövőbeni bérleti díj fizetési kötelezettség (tartós bérlet)</b>	<b>nincs</b>	<b>nincs</b>
<b>Egyéb mérlegen kívüli tételek</b>	<b>nincs</b>	<b>nincs</b>

## A MÉRLEG-FORDULÓNAPI ÉRTÉKPAPÍR-ÁLLOMÁNY

2011 .évi

eFt

Értékpapír	Névérték	Beszerezési érték/KSZÉ	Értékkülönbözet	Piaci érték
Biggeorges-NV4. Ingatlanforg. Bef.jegy	486 164	500 272	-280 623	219 649
Budapest Bonitas Bef.jegy	724 766	1 496 484	44 731	1 541 215
Budapest (I.) Állampapír Bef. jegy	12 779	68 069	12 458	80 527
First Fund Bef. jegy	145 007	150 000	-36 162	113 838
NAP Ingatlanfejlesztő Bef. Alap	123 360	123 360	-64 519	58 841
<b>Értékpapírok összesen:</b>	<b>1 492 076</b>	<b>2 338 185</b>	<b>-324 115</b>	<b>2 014 070</b>

Betét	Névérték	Elhatárolt kamat	Piaci érték
Elszámolási számla HUF	1 827	3	1 830
			0
<b>Betétek összesen:</b>	<b>1 827</b>	<b>3</b>	<b>1 830</b>

## PORTFÓLIÓ JELENTÉS

## Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma: Budapest Ingatlan Alapok Alapja, 1111-125

Alapkezelő neve: Budapest Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő neve: Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe

NEÉ számítás típusa: Napi

Tárgynap (T):	2011.12.31
Saját tőke (eFt):	2 016 285
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,4923
Darabszám (edb):	1 351 166

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Osszeg/Erték (eFt)	(%)
I/1.	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidő	0	0%
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			422	26%
	Alapkezelői díj miatt			0	-
	Letétkezelői díj miatt			180	11%
	Bizományosi díj miatt			0	-
	Forgalmazási költség miatt			176	11%
	Könyvelési díj			66	-
	Könyvvizsgálói költség miatt			0	-
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			0	-
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			0	-
I/3.	Céltartalékok (összes):			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			1 208	74%
	<b>Kötelezettségek összesen:</b>			<b>1 630</b>	<b>100%</b>

II.	ESZKÖZÖK				(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			1 827	0,09%
II/2.	Egyéb követelés (összes):			2 205	0,11%
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	0	-
II/3.1.	Max 3 hó lekötésű (összes):				
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):				
II/4.	Értékpapírok (összes):	Devizanem	Névérték	2 014 070	99,80%
II/4.1.	Állampapírok (összes):				
II/4.1.1.	Kötvények (összes):				
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes):				
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép. (összes):				
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes):				
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:				
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.3.	Résztvények (összes):				
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes):				
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes):				
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes):	HUF	1 492 076	2 014 070	
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.6.	Kárpótlási jegy (összes):				
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):			3	0,00%
	<b>Eszközök összesen:</b>			<b>2 018 105</b>	<b>100%</b>

Az alapnál kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, hozamra és tőke megővására tett ígéret, kapott és adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások mérlegfordulókora nem voltak.

2011 . évi

## CASH FLOW

		EFT	EFT
	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow ( 01.-13. sorok )</b>	<b>-33 336</b>	<b>-16 792</b>
01.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak,kapott hozamok nélkül) +-	111 976	343 118
02.	Elszámolt amortizáció +		
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +-		
04.	Elszámolt értékelési különbözet +-	15 991	324 115
05.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +-		
06.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +-		
07.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +-	-130 829	-356 936
08.	Befektetett eszközök állományváltozása +-		
09.	Forgóeszközök állományváltozása +-		-2 205
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	-14 533	-248
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-		
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	-4	14
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	54	-535
14.	Értékelési különbözet	-15 991	-324 115
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow ( 14.-19. sorok )</b>	<b>1 261 603</b>	<b>1 060 157</b>
14.	Ingatlanok beszerzése -		
15.	Ingatlanok eladása +		
16.	Befolyt bérleti díjak +		
17.	Értékpapírok beszerzése -		-9 044 763
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	1 249 201	10 101 987
19.	Kapott hozamok +	12 402	2 933
<b>III.</b>	<b>Finanszírozási cash flow ( 20.-26. sorok )</b>	<b>-1 246 801</b>	<b>-1 106 289</b>
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	20 096	13 605
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-889 503	-762 061
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-377 394	-357 833
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
<b>IV.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA ( I. +II. +III. sorok )</b>	<b>-18 534</b>	<b>-62 924</b>

Budapest, 2012. április 20.

P.H.

Budapest Alapkezelő Zrt.



## EGYEZTETŐ TÁBLA

2011.12.31

Megnevezés	Főkönyv időpont	Főkönyv összeg (eFt)	NEE lista időpont	NEE lista összeg (eFt)	Eltérés (eFt)
Értékpapírok	2011.12.31	2 338 185	2011.12.31	2 014 070	324 115
Értékülönbözet	2011.12.31	324 115	-	-	324 115
<b>Értékpapírok összesen:</b>		<b>2 014 070</b>		<b>2 014 070</b>	<b>0</b>
Elszámolási számla CitiBank	2011.12.31	1 827	2011.12.31	1 830	3
Látraszóló betétszámla BB	2011.12.31	-	2011.12.31	-	-
<b>Pénzeszközök összesen:</b>		<b>1 827</b>		<b>1 830</b>	<b>3</b>
Értékpapír ellenértéke (BB számla)	2011.12.31		2011.12.31		-
Forgalmazás ellenértéke (BB számla)	2011.12.31	2 205	2011.12.31	2 206	1
<b>Követelés összesen:</b>		<b>2 205</b>		<b>2 206</b>	<b>1</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás :</b>		<b>3</b>			<b>3</b>
Forgalmazás számla	2011.12.31	422	2011.12.31		-
Szállítók	2011.12.31	422	2011.12.31		422
<b>Kötelezettség összesen:</b>		<b>422</b>		<b>-</b>	<b>422</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások:</b>		<b>1 208</b>	2011.12.31	<b>1 821</b>	<b>613</b>
<b>Nettó eszközérték összesen:</b>		<b>2 016 475</b>		<b>2 016 285</b>	<b>190</b>
<b>Befektetési jegyek (ezer db)</b>	2011.12.31	<b>1 351 166</b>	2011.12.31	<b>1 351 166</b>	<b>-</b>
<b>Egy befektetési jegy értéke</b>	adatok Ft/db	<b>1,4924</b>		<b>1,4923</b>	<b>- 0,0001</b>



**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  
Internet: kpmg.hu

## **Független könyvvizsgálói jelentés**

A Budapest Alapkezelő Zrt. részére

### **Az éves beszámolóról készült jelentés**

Elvégeztük a Budapest Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.018.105 E Ft, a tárgyévi eredmény 346.051 E Ft nyereség – , 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 Budapest Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel 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 felelőségünk ennek az éves beszámolónak 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 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 mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves beszámoló 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, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

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

#### *Záradék (vélemény)*

A könyvvizsgálat során a Budapest Ingatlan Alapok Alapja éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a Budapest Ingatlan Alapok Alapja 2011. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.



### **Az üzleti jelentésről készült jelentés**

Elvégeztük a Budapest Ingatlan Alapok Alapja mellékelt 2011. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk ezen üzleti jelentés és a 2011. évi éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a Budapest Ingatlan Alapok Alapja 2011. évi üzleti jelentése a Budapest Ingatlan Alapok Alapja 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2012. április 20.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202

*Agócs Gábor*  
Agócs Gábor  
Partner

*Nagy Zsuzsanna*  
Nagy Zsuzsanna  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 005421