

# ÉVES JELENTÉS 2013 - Budapest Ingatlan Alapok Alapja

## Tartalomjegyzék

- I. Független Könyvvizsgálói Jelentés az éves jelentésről
- II. Éves jelentés
- III. Független Könyvvizsgálói Jelentés az éves beszámolóról
- IV. Éves beszámoló
  - Mérleg
  - Eredménykimutatás
  - Kiegészítő melléklet
- V. Üzleti jelentés



**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

Elvégeztük a Budapest Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2013. évi éves jelentés számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

### *A vezetés felelőssége az éves jelentésért*

A Budapest Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves jelentésnek a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCVIII. 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 jelentés számviteli információinak, 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 Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel 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 tervezzük 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 értékelését.

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

### *Vélemény*

Véleményünk szerint a Budapest Ingatlan Alapok Alapja 2013. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCVIII. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

### *Egyéb kérdések*

Könyvvizsgálatunk kizárólag a fent felsorolt számviteli információkra vonatkozott.

Budapest, 2014. április 25.

KPMG Hungária Kft.  
Nyilvántartási szám: 000202

Agócs Gábor  
Partner

Mérő Mátyás  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 003305

## ÉVES JELENTÉS 2013 - Budapest Ingatlan Alapok Alapja

Az éves beszámoló az éves jelentés részét képezi.

### ■ Alapadatok

Rövid neve	Budapest Ingatlan Alapok Alapja	
Harmonizáció	Alternatív befektetési alap (ABA)	
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	
A sorozatok adatai		
„HUF” sorozat:	névérték 1 HUF	ISIN kód HU0000703004
„IL” sorozat*	névérték 1 HUF	ISIN kód HU0000712880
Alapkezelő	Budapest Alapkezelő Zrt.	1138 Budapest, Váci út 193.
Letétkezelő	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	1051 Budapest, Szabadság tér 7.
Könyvvizsgáló	KPMG Hungária Kft.	1139 Budapest, Váci út 99.
Aktuális alapkezelési díj	0.4%	

\*: Az „IL” sorozat 2013. szeptember 26-án került létrehozásra

### 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 es közvetlenül pénzügyi es kötvény eszközök. Az alap pénzügyi célja a tőkenövekedés. Az alap Magyarországon forgalmazott, Magyarországon befektető ingatlan alapokba igyekszik vagyont elhelyezni.

### Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek az alap befektetési jegyeit szánjuk

Az alapot magas kockázattűrő hajlandósággal rendelkező ügyfeleinknek ajánljuk, akik befektetett tőkéjükön 3 éves időtartamban a betéteknél és a pénzügyi befektetéseknél magasabb hozamot szeretnének realizálni.

A befektetés alapkezelő által javasolt legrövidebb befektetési időtartama: 3 év

### Az Alap közzétételi helyei

[www.bpalap.hu](http://www.bpalap.hu); [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)

## ■ Vagyonkimutatás, az alap összetétele

Az alap devizaneme: magyar forint

Az Alap csak tőzsdei értékpapírt vásárolhat (kivéve a hitelviszonyt megtestesítő papírokat)

### Vagyonkimutatás

#### Illikvid papírok a portfólióban

Értékpapír neve	Értékpapír típusa	Nettó eszközérték
BIGGEORGES-NV4. INGATLANF.ALAP	Befektetési jegy	113,519,294
FIRSTFUND INGATLAN BEF.JEGY A SOR	Befektetési jegy	86,044,879
NAP INGATLAN ALAP BEF.JEGY A SOR.	Befektetési jegy	16,823,135
<b>Összesen:</b>		<b>216,387,308</b>

Illikvid eszköz/összes eszköz aránya: 26,8%

Vagyonkimutatás	Nyitó	Záró
Átruházható értékpapírok	1,277,489,497	805,622,382
Banki egyenlegek	64,723	320,102
Egyéb eszközök	-7,414,229	1,761,739
<b>Összes eszköz</b>	<b>1,270,139,991</b>	<b>807,704,223</b>
Díjból származó kötelezettségek	-915,484	-669,121
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>1,269,224,507</b>	<b>807,035,102</b>

### A portfólió bontása főbb eszközkategóriák szerint

Budapest Ingatlan Alapok Alapja					
Portfólió összetétel	Nyitó állomány		Záró állomány		
	2012.12.28		2013.12.31		
Eszköztípus	Eszközérték	Súly	Eszközérték	Súly	
Számlapénz	64,723	0.0%	320,102	0.0%	
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	1,277,489,497	100.6%	805,622,382	99.7%	
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	-7,414,229	-0.6%	1,791,561	0.2%	
Követelések/Kötelezettségek	0	0.0%	-29,822	0.0%	
<b>Eszközök összesen (Bruttó eszközérték)</b>	<b>1,270,139,991</b>	<b>100.0%</b>	<b>807,704,223</b>	<b>100.0%</b>	
Díjak	-915,484		-669,121		
<b>Nettó eszközérték:</b>	<b>1,269,224,507</b>		<b>807,035,102</b>		

Az „A” sorozat nettó eszközértéke:	590,748,759
Az „L” sorozat nettó eszközértéke:	216,286,343

### Az alap tételes értékpapír és banki egyenleg összetétele

Az Alap derivatív eszközeinek tételes összetétele, illetve alakulása a „Származtatott ügyletek bemutatása” fejezetben található.

Az alap devizaneme: magyar forint

### Értékpapírok

#### nyitó állomány

Fajta	Név	ISIN	Eszközérték	Pf_Arány	Ép Arány
Befektetési jegy	BIGGEORGES-NV4. INGATLANF.ALAP	HU0000706049	199,764,788	15.7%	15.6%
	BUDAPEST BONITAS BEF.JEGY	HU0000702725	868,161,354	68.4%	68.0%
	FIRSTFUND INGATLAN BEF.JEGY A SOR	HU0000706031	97,522,395	7.7%	7.6%
	NAP INGATLAN ALAP BEF.JEGY A SOR.	HU0000706981	22,609,634	1.8%	1.8%
	BUDAPEST ÁLLAMPAPÍR BEF.JEGY	HU0000702691	89,431,326	7.0%	7.0%
					100.0%

#### záró állomány

Fajta	Név	ISIN	Eszközérték	Pf Arány	Ép Arány
Befektetési jegy	BIGGEORGES-NV4. INGATLANF.ALAP	HU0000706049	113,519,294	14.1%	14.1%
	FIRSTFUND INGATLAN BEF.JEGY A SOR	HU0000706031	86,044,879	10.7%	10.7%
	NAP INGATLAN ALAP BEF.JEGY A SOR.	HU0000706981	16,823,135	2.1%	2.1%
	BUDAPEST BONITAS BEF.JEGY A	HU0000702725	495,361,892	61.4%	61.5%
	BUDAPEST ÁLLAMPAPÍR BEF.JEGY A	HU0000702691	93,873,182	11.6%	11.7%
					100.0%

Pf arány: Nettó eszközértékhez viszonyítva

Ép arány: Értékpapírok összesenhez viszonyítva

### Folyószámla és betétek

#### Folyószámla

Deviza	Kód	Nyitó	%	Záró	%
Magyar forint	HUF	64,723	0.0%	320,102	0.0%
<b>Összesen</b>	<b>HUF</b>	<b>64,723</b>		<b>320,102</b>	

‰: Nettó eszközértékhez viszonyítva

Az Alapban nem voltak betétek az időszak végén.

### Repo ügyletek

Az alap az időszak végén nem tartalmazott ilyen eszközt.

### Követelések kötelezettségek

Köv/Köt Fajta	Instrumentum	Eszközérték
Pénz követelés/kötelezettség	HUF	-13,789
Pénz követelés/kötelezettség	HUF	-1,764
Pénz követelés/kötelezettség	HUF	-1,000
Pénz követelés/kötelezettség	HUF	-13,269

### ■ A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Befektetési jegy darabszám	Nyitó db	Záró db
"A" sorozat	846,322,414	559,181,867
"IL" sorozat		640,080,953

### ■ Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy jegyre jutó nettó eszközérték	Nyitó	Záró
"A" sorozat	1.4997	1.0565
"IL" sorozat		0.3379

### ■ A befektetési alap összetétele

	Nyitó	Időszaki változás%	Záró	NEÉ %- ban	Eszközök %-ban
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	1,277,489,497	-36.9%	805,622,382	99.8%	99.7%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0		0	0.0%	0.0%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0		0	0.0%	0.0%
Egyéb átruházható értékpapírok	0		0	0.0%	0.0%
<b>Összesen</b>	<b>1,277,489,497</b>	<b>-36.9%</b>	<b>805,622,382</b>	<b>99.8%</b>	<b>99.7%</b>
Ebből hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0	0.0%	0.0%

### Legnagyobb súlyú értékpapírok a portfólióban

Értékpapír neve	Értékpapír típusa	NEÉ	NEÉ %- ban	Eszközök %-ban
BUDAPEST BONITAS BEF.JEGY A	Befektetési jegy	495,361,892	61.4%	61.3%
BIGGEORGES-NV4. INGATLANF.ALAP	Befektetési jegy	113,519,294	14.1%	14.1%
BUDAPEST ÁLLAMPAPÍR BEF.JEGY A	Befektetési jegy	93,873,182	11.6%	11.6%
FIRSTFUND INGATLAN BEF.JEGY A SOR	Befektetési jegy	86,044,879	10.7%	10.7%
NAP INGATLAN ALAP BEF.JEGY A SOR.	Befektetési jegy	16,823,135	2.1%	2.1%
<b>Értékpapírok összesen:</b>		<b>805,622,382</b>	<b>99.8%</b>	<b>99.7%</b>

### A portfólióban levő alapok alapkezelési díjainak legnagyobb mértéke

Ha az alap eszközeinek legalább 20 százalékát más befektetési alapokba, kollektív befektetési formákba fekteti, az éves jelentésében közzé kell tenni a tényleges befektetésként szereplő más alapokat, egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legnagyobb mértékét.

Kollektív befektetési formák aránya az eszközökhöz:	99.7%
---	-------

A kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díj legmagasabb mértéke: 1.5%.

Érintett befektetési forma: BUDAPEST BONITAS BEF JEGY A, BUDAPEST ÁLLAMPAPÍR BEF.JEGY A

### Az Alap értékpapír állományában 20% részesedést meghaladó értékpapírok működési költségei

Értékpapír neve	Az alap kezelési díja %
BUDAPEST BONITAS BEF.JEGY A	1.5%

## A vagyonkimutatás elemzése

### Piaci folyamatok 2013

A magyar állampapírok erősödéssel zárták a tavalyi évet, a teljesítmény kiugró volt, dollárban számolva a feltörekvő piaci országok között az egyik legerősebb volt 2013-ban. Az MNB az egész év során folytatta a kamatcsökkentéseit, aminek szükségességét az alacsony inflációval és a gyenge gazdasági növekedéssel indokolta. Az infláció az év vége felé nulla közelébe csökkent, ami a gyengébb belső kereslet mellett, jelentős részben a rezsicsökkentéseknek volt köszönhető. A nemzetközi trendek a hazai folyamatokra is hatással voltak, a májusi FED irányváltást követően a hazai állampapírok már nem erősödtek tovább, inkább gyengülés volt tapasztalható az év második felében, azonban a hozamemelkedés jóval elmaradt más feltörekvő piaci országokban tapasztaltaknál. Magyarország 2008 és 2010 között jelentős folyófizetési mérleg alkalmazkodást hajtott végre, aminek eredményeként a külső egyensúly többletbe fordult, ami azt jelentette, hogy az ország már nem szorult további, addicionális külső finanszírozásra. A stabilabb külső pozíció jelentős előnynek bizonyult sok feltörekvő piaci országhoz képest, így az MNB a romló külső környezetben is tovább tudta folytatni az alapkamat csökkentést. Az irányadó ráta az év végére történelmi mélypontra 3%-ra csökkent, a hozamgörbe ugyanakkor a bizonytalanabb kilátások miatt meredekedni kezdett, a hosszabb lejáratú kamatok már nem tudtak tovább csökkenni.

### Az alap befektetési 2013-ban

A portfólió túlnyomó része hazai pénzügyi eszközöket tartalmazó Budapest Bonitas Befektetési Alapban volt, melyet a Budapest Állampapír Befektetési Alap jegyeivel egészítettük ki. Az alap ingatlan befektetési jegyes kitétségét a BigGeorges-NV4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap, FirstFund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap, valamint NAP Ingatlan Alap befektetési jegyek alkották, összesen a portfólió több mint 25 százaléka erejéig. Az ingatlan befektetési jegyeket illikvid sorozatba helyeztük 2013 folyamán.

## ■ Az alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

	Az adat fellelési helye
<b>Befektetésekből származó jövedelem</b>	Eredmény kimutatás / PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI
<b>Egyéb bevétel</b>	Eredmény kimutatás / EGYÉB BEVÉTELEK
<b>Kezelési költségek</b>	Beszámoló III/3. sz. melléklet Alapkezelési díj
<b>A letétkezelő díjai</b>	Beszámoló III/3. sz. melléklet Letétkezelési díj
<b>Egyéb díjak és adók</b>	Beszámoló III/3. sz. melléklet minden egyéb díj
<b>Nettó jövedelem</b>	Eredmény kimutatás / Tárgyévi eredmény
<b>Értékkülönbözlet</b>	Beszámoló II/6 sz. melléklet Értékelési különbözlet tartaléka

### Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az alap nem fizet hozamot. Az Alapkezelő az Alap befektetésien elért nyereséget újra befekteti. A befektetési jegy tulajdonosok befektetési jegyük hozamát a jegyek (vagy azok egy részének) visszaváltásával realizálják.

### Tőkeszámla változásai

	"A" sorozat	"IL" sorozat
<b>Nyitó állomány (db)</b>	<b>846,322,414</b>	
Vétel (db)	2,964,474	
Visszaváltás (db)	290,105,021	
<b>Záró Állomány (db)</b>	<b>559,181,867</b>	<b>640,080,953</b>

Az alap devizaneme: magyar forint

Dátum	Alap összegző	"A" sorozat		"IL" sorozat	
	Nettó eszközérték	Nettó eszközérték	Árfolyam	Nettó eszközérték	Árfolyam
2013.01.31	1,256,705,697	1,256,705,697	1.5040		
2013.02.28	1,217,089,835	1,217,089,835	1.5073		
2013.03.29	1,134,810,976	1,134,810,976	1.4591		
2013.04.30	1,035,823,663	1,035,823,663	1.4081		
2013.05.31	1,001,072,197	1,001,072,197	1.4080		
2013.06.28	965,065,489	965,065,489	1.3911		
2013.07.31	938,633,117	938,633,117	1.3932		
2013.08.30	918,688,772	918,688,772	1.3939		
2013.09.30	892,892,331	672,408,877	1.0505	220,483,454	0.3445
2013.10.31	876,752,244	657,543,654	1.0530	219,208,590	0.3425
2013.11.29	821,506,993	603,613,144	1.0545	217,893,849	0.3404
2013.12.31	807,035,102	590,748,759	1.0565	216,286,343	0.3379

### ■ Összehasonlító táblázat az elmúlt üzleti évekről

Dátum	nettó eszközérték (Ft)	árfolyam (Ft/db)	hozam (%)
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%*
2012.12.28*	1,269,224,508	1.4997	0,50%*
2013.12.31	807,035,102	1.0565	-29.35%

\*: tört év, nem annualizált hozam

Az „IL” sorozat hozama 2013-ban: -2.11% (tört év, nem annualizált hozam). Az „IL” sorozat 2013-ban indult.

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

### ■ Származtatott ügyletek bemutatása

Az Alapban az időszakban nem voltak derivatív ügyletek.

### ■ Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint az Alapra ható fontosabb tényezők, befektetési politika változás

#### Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő vezérigazgatója: Fatér Gyula

A Felügyelő Bizottság elnöke Ákos Tamás.

Az Alapkezelő Ügyvezetői: Fatér Gyula, Pázmándi László Zoltán.

Az Alapkezelő adminisztratív tevékenységét ellátó vezetője: Habsz Dániel.

Az Alapkezelő befektetési eszközök és tőzsdei termékek kereskedését irányító személye: Kovács Ildikó.

Az Alapkezelő működésében nem történt jelentős változás a 2013-as év folyamán.

#### Az Alapra ható fontosabb tényezők, befektetési politika változás, egyéb információk

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazása 2013. szeptember 24-től 2013. október 1-ig felfüggesztésre került.

Az Alapban az illikvid eszközök elkülönítésre kerültek az „IL” sorozatban 2013. szeptember 30-val. Az „IL” sorozat befektetési jegyei a jogszabályok szerint nem fogalmazhatók.

A PSZÁF KE-III-572/2013 számú határozatával 2013. november 4-től módosult a befektetési politika, kockázati tényezők, az alapot terhelő díjak, illetve a befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények rész.

## ■ Az Alapkezelő által kezelt alapok

### Alap neve

1	Budapest 2015 Alap
2	Budapest 2016 Alapok Alapja
3	Budapest Agrár Nyíltvégű Pénzpiaci Alapok Alapja
4	Budapest Állampapír Alap
5	Budapest Arany Alapok Alapja
6	Budapest Aranytrió 2. Nyíltvégű Pénzpiaci Alapok Alapja
7	Budapest Aranytrió 3. Nyíltvégű Pénzpiaci Alapok Alapja
8	Budapest Aranytrió Tőkevédett Nyíltvégű Pénzpiaci Alapok Alapja
9	Budapest Bonitas Alap
10	Budapest Bonitas Plus Alap
11	Budapest Dupla Trend Nyíltvégű Pénzpiaci Alapok Alapja
12	Budapest Global100 Plusz Hozamvédett Alap
13	Budapest Global90 Plusz Alap
14	Budapest Horizont 2. Tőkevédett Nyíltvégű Befektetési Alap
15	Budapest Horizont Tőkevédett Származtatott Nyíltvégű Befektetési Alap
16	Budapest Ingatlan Alapok Alapja
17	Budapest Kötvény Alap
18	Budapest Metálmix Nyíltvégű Pénzpiaci Alapok Alapja
19	Budapest Pénzpiaci Tőkevédett Alap
20	Budapest Spectrum Hozamvédett Alap
21	Budapest US100 Hozamvédett Alap
22	Budapest US95 Plusz Alap
23	Budapest Világválogatott Nyíltvégű Pénzpiaci Alapok Alapja
24	Budapest Zenit Alapok Alapja
25	GE Money Abszolút Kötvény Alapok Alapja
26	GE Money Balancovány Alap
27	GE Money Bonus Abszolút Hozam Alapok Alapja
28	GE Money Chraneny Alap
29	GE Money Devizapiaci Abszolút Hozam Alap
30	GE Money Dollár Rövid Kötvény Alap
31	GE Money EMEA Részvény Alap
32	GE Money Euro Rövid Kötvény Alap
33	GE Money Fejlett Piaci Részvény Alap
34	GE Money Feltörekvő Piaci DevizaKötvény Alap
35	GE Money Feltörekvő Piaci Részvény Alap
36	GE Money Franklin Templeton Selections Alapok Alapja
37	GE Money Kontroll Abszolút Hozam Származtatott Alap
38	GE Money Konzervatívni Alap
39	GE Money Közép-Európai Részvény Alap
40	GE Money Nyersanyag Alapok Alapja
41	GE Money Paradigma Alap
42	Sberbank Pénzpiaci Befektetési Alap

## ■ Kockázat/nyereség profil

Várhatóan alacsonyabb hozam      Várhatóan magasabb hozam  
 ← Várhatóan alacsonyabb kockázat      Várhatóan magasabb kockázat →

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

A mutató az alap heti hozamainak ingadozását veszi alapul az elmúlt öt évre vonatkozóan. Az Alap 5 éven túli vizsgálata esetén a kockázati/nyereség profil mutató ennél magasabb értéket is elérhet.

A múltbeli – a szintetikus mutató számításához is használt – adatok nem szükségszerűen megbízható mutatói az alap jövőbeli kockázati profiljának. A feltüntetett kockázat/nyereség profil nem marad garantáltan változatlan, és az alap kategorizálása idővel módosulhat. A legalacsonyabb kategória nem jelent kockázatmentes befektetést.

A közepes kockázati besorolás annak köszönhető, hogy az alap eszközeit ingatlan alapok befektetési jegyeibe és közvetve és közvetlenül bankbetétekbe valamint alacsony kamat- és hitelkockázatú értékpapírokba fekteti, és ezeket összességében közepes árfolyam-ingadozás jellemez.

### Legfontosabb kockázati elemek, amelyeket nem fejez ki kockázat/nyereség mutató:

Likviditási kockázat: A korábban megfelelően likvidnek tartott értékpapírpiacon (állampapír, részvény) szélessége és mélysége bizonyos körülmények között drámaian romolhat, és ilyenkor bizonyos pozíciók zárása vagy nyitása csak jelentős kereskedési költségek és/vagy veszteségek árán lehetséges.

Hitelezési kockázat: A bankbetétek és a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a betét-felvevő pénzintézetek, illetve értékpapír kibocsátók esetleges csődje, fizetésképtelensége szélsőséges esetben az Alapok portfóliójában szereplő ezen eszközök értékének drasztikus csökkenéséhez, akár teljes megszűnéséhez vezethet. Az Alapkezelő bankbetétbe, illetve hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba kizárólag gondos mérlegelés, a pénzintézet, illetve értékpapírt kibocsátó állam, intézmény átfogó és részletekbe menő kockázati elemzését követően fekteti az Alapok tőkéjét. A leggondosabb kiválasztás ellenére sem zárható ki teljes bizonyossággal ezen intézmények, államok fizetésképtelenné válása az Alapok futamideje alatt, ami szélsőséges esetben a befektetési jegyek értékének drasztikus csökkenéséhez vezethet.

Partnerkockázat: Az Alapkezelő az üzletkötés és befektetés során igyekszik hitelkockázati szempontból legmegfelelőbb partnerekkel kapcsolatban lenni. A szigorú kockázati monitoring ellenére ugyanakkor nem kizárt, hogy a partnerek pénzügyi, illetve egyéb típusú nehézségeken mennek keresztül, melyek veszteségeket okoznak az Alapok számára.

A letétkezelő kockázata: Az Alapok portfóliójában szereplő befektetési eszközöket a Letétkezelő elkülönített számlán tartja nyilván. A letétkezelő a meghatározott törvényi szabályoknak és tőkekövetelményeknek megfelel. A körülmények esetleges változásából eredő kockázatok kihathatnak az Alapok eredményességére is.

#### Az Alapkezelő működésével kapcsolatos kockázatok:

*Személyi feltételekből eredő kockázat:* Az Alapkezelő a tevékenység irányítására, portfóliókezelésre, illetve a back office tevékenység szervezésére olyan személyeket alkalmaz, akik megfelelő gyakorlati tapasztalattal, illetve a külön jogszabályban előírt vizsgával rendelkeznek. Az Alapkezelő tevékenységét az alapkezelőkre vonatkozó törvényi előírások, és az ezek alapján készült belső szabályzatok alapján végzi. Mindezekről függetlenül fennállnak a munkavállalókkal kapcsolatos személyes kockázatok.

*Tárgyi, technikai feltételekből eredő kockázat:* Az Alapkezelő rendelkezik a működéséhez szükséges tárgyi, technikai feltételekkel, viszont e körülményekben menet közben bekövetkező esetleges változásokból eredő kockázatok kihathatnak a kezelt alapok eredményességére is.

Budapest, 2014. április 25.

Budapest Alapkezelő Zrt.



**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 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 807.744 E Ft, a tárgyévi eredmény 516.261 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 Budapest Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves beszámolónak a magyar 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 felelőségünk ennek az éves beszámolónak a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel 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 véleményünk megadásához.

### *Vélemény*

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Budapest Ingatlan Alapok Alapja 2013. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a magyar számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.



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

Elvégeztük a Budapest Ingatlan Alapok Alapja mellékelt 2013. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a magyar számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk ezen 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, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a Budapest Ingatlan Alapok Alapja 2013. évi üzleti jelentése a Budapest Ingatlan Alapok Alapja 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. április 25.

KPMG Hungária Kft.  
Nyilvántartási szám: 000202

Agócs Gábor  
*Partner*

Mérő Mátyás  
*Kamarai tag könyvvizsgáló*  
Nyilvántartási szám: 003305

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

2013 . évi

## Éves beszámoló

Budapest, 2014. április 25.

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**

2013 . 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	0	0	0
04.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (05.+ 06. sor)	0	0	0
05.	a/ kamatokból, osztalékokból	0	0	0
06.	b/ egyéb	0	0	0
07.	<b>B. Forgóeszközök (08.+13.+18. sor)</b>	1,277,553	0	807,733
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)	0	0	1,792
09.	1. Követelések	0	0	1,792
10.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
11.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0
12.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
13.	II. ÉRTÉKPAPÍROK (14.+15. sor)	1,277,489	0	805,622
14.	1. Értékpapírok	1,636,892	0	728,685
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)	-359,403	0	76,937
16.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0	0
17.	b) egyéb	0	0	0
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)	64	0	319
19.	1. Pénzeszközök	64	0	319
20.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
21.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (22.+23. sor)</b>	0	0	11
22.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	11
23.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
24.	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	0	0	0
25.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+07.+17.+21.+24. sor)</b>	1,277,553	0	807,744
26.	<b>E. Saját tőke (27.+30. sor)</b>	1,269,157	0	807,028
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)	846,322	0	1,199,262
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	34,242,763	0	34,885,808
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-33,396,441	0	-33,686,546
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)	422,835	0	-392,234
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-3,347,032	0	-4,082,180
32.	b) értékelési különbözet tartaléka	-359,403	0	76,937
33.	c) előző év(ek) eredménye	4,095,610	0	4,129,270
34.	d) üzleti év eredménye	33,660	0	-516,261
35.	<b>F. Céltartalékok</b>	0	0	0
36.	<b>G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)</b>	7,684	0	185
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7,684	0	185
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0	0	0
40.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	712	0	531
41.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)</b>	1,277,553	0	807,744

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****2013 . 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	43,272		39,085
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	1,002		549,526
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	8,610		5,820
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VI.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0		0
VII.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	33,660	0	-516,261

Budapest, 2014. április 25.

P.H.

---

Budapest Alapkezelő Zrt.

2013  
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 ÁTCSOPORTOSÍTÁS	
II./6.	SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA	
II./7.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

III./1.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI
III./2.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI
III./3.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
III./4.	SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
III./5.	A MÉRLEG-FORDULÓNAPI ÉRTÉKPAPÍR-ÁLLOMÁNY
III./6.	PORTFÓLIÓ JELENTÉS
III./7.	CASH FLOW
III./8.	EGYEZTETŐ TÁBLA

Budapest, 2014. április 25.

P.H.

---

Budapest Alapkezelő Zrt.

2013  
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 ÁTCSOPORTOSÍTÁS	
II./6.	SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA	
II./7.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

III./1.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI
III./2.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI
III./3.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
III./4.	SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
III./5.	A MÉRLEG-FORDULÓNAPI ÉRTÉKPAPÍR-ÁLLOMÁNY
III./6.	PORTFÓLIÓ JELENTÉS
III./7.	CASH FLOW
III./8.	EGYEZTETŐ TÁBLA

Budapest, 2014. április 25.

P.H.

---

Budapest Alapkezelő Zrt.

## II./1. KÖVETELÉSEK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		
Adott előlegek		
Forgalmazási számlák		1,792
Értékpapírforgalmazók pénzszámla		
Egyéb követelések		
Követelések értékvesztése		
<b>Összes követelés</b>	<b>0</b>	<b>1,792</b>

## II./2. TÁRGYÉVBEN ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Számvitelben elszámolt értékvesztés	0	0

Értékvesztés nem került elszámolásra.

### AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelési díj korrekció	0	11
Látraszóló betét kamat	0	0
<hr/>		
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen:</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

**HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

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

**RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Kapott előlegek		
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	270	185
Rövid lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben	0	0
ÁFA kötelezettség	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7414	0
<b>Összes rövid lejáratú kötelezettség</b>	<b>7,684</b>	<b>185</b>

### ESZKÖZ/FORRÁS ÁTCSOPORTOSÍTÁS

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

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

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Átsorolás rövid lejáratú kötelezettségek közé összesen:	0	0

## SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2013 . évi

eFt

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	34,242,763	643,045	0	34,885,808
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-33,396,441	0	290,105	-33,686,546
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-3,347,032	0	735,148	-4,082,180
Értékelési különbözet tartaléka	-359,403	436,340	0	76,937
Előző év (évek) eredménye	4,095,610	33,660	0	4,129,270
Üzleti év eredménye	33,660	0	549,921	-516,261
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>1,269,157</b>	<b>1,113,045</b>	<b>1,575,174</b>	<b>807,028</b>

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	eFt	eFt
Könyvvizsgálói díj	303	326
Felügyeleti díj	82	53
Alapkezelői díj	327	152
<hr/>		
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen:</b>	<b>712</b>	<b>531</b>

## PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Árfolyamnyereség	43,256	39,080
Kapott kamat	16	5
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>43,272</b>	<b>39,085</b>

## PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Árfolyamvesztés	1,002	549,526
Fizetett, fizetendő kamat	0	0
Egyéb pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>	<b>1,002</b>	<b>549,526</b>

## MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Alapkezelői díj	4,638	2,835
Letétkezelői díj	771	474
Közzétételi, hirdetési díj	0	0
Felügyeleti díj	386	251
Könyvvizsgálói díj	615	642
Bankköltség, forgalmi jutalék	10	10
Könyvelési díj	642	642
Forgalmazási díj	1543	944
Egyéb költség	5	22
<b>Működési költség összesen</b>	<b>8,610</b>	<b>5,820</b>

## SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK

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

## A MÉRLEG-FORDULÓNAPI ÉRTÉKPAPÍR-ÁLLOMÁNY

2013 .évi

eFt

Értékpapír	Névérték	Beszerezési érték/KSZÉ	Értékkülönbözlet	Piaci érték
Biggeorges-NV4. Ingatlanforg. Bef.jegy	486,164	114,249	-730	113,519
Budapest Bonitas Bef.jegy	211,793	439,639	55,723	495,362
Budapest (I.) Állampapír Bef. jegy	12,779	68,069	25,804	93,873
First Fund Bef. jegy	141,982	88,732	-2,687	86,045
NAP Ingatlanfejlesztő Bef. Alap	123,360	17,996	-1,173	16,823
<b>Értékpapírok összesen:</b>	<b>976,078</b>	<b>728,685</b>	<b>76,937</b>	<b>805,622</b>

728,685.0

76,937

Betét	Névérték	Elhatárolt kamat	Piaci érték
Elszámolási számla HUF	319	0	319
			0
<b>Betétek összesen:</b>	<b>319</b>	<b>0</b>	<b>319</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):	2013.12.31
Saját tőke (eFt):	807,028
Egy jegyre jutó NEÉ:	0.6729
Darabszám (edb):	1,199,263

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Osszeg/Érték (eFt)	(%)
I/1.	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidó	0	0%
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			185	26%
	Alapkezelői díj miatt			0	0%
	Letétkezelői díj miatt			51	28%
	Bizományosi díj miatt			0	0%
	Forgalmazási költség miatt			51	28%
	Könyvelési díj			82	44%
	Könyvvizsgálói költség miatt			0	0%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			0	0%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			1	1%
I/3.	Céltartalékok (összes):			0	0%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			531	74%
	<b>Kötelezettségek összesen:</b>			<b>716</b>	<b>100%</b>

II.	ESZKÖZÖK				(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			319	0.04%
II/2.	Egyéb követelés (összes):			1,792	0.22%
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidó	0	
II/3.1.	Max 3 hó lekötésű (összes):				
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):				
II/4.	Értékpapírok (összes):	Devizanem	Névérték	805,622	99.74%
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.	Részvények (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	976,078	805,622	
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):			11	0.00%
	<b>Eszközök összesen:</b>			<b>807,744</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 mérlegfordulókor nem voltak.

2013 . évi

## CASH FLOW

		EFT	EFT
	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
<b>I.</b>	<b>Működési cash flow ( 01.-14. sorok )</b>	<b>85,874</b>	<b>-15,303</b>
01.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak,kapott hozamok nélkül) +-	33,644	-516,266
02.	Elszámolt amortizáció +		
03.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +-		
04.	Elszámolt értékelési különbözet +-	359,403	76,937
05.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +-		
06.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +-		
07.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +	43,256	510,446
08.	Befektetett eszközök állományváltozása +-		
09.	Forgóeszközök állományváltozása +-	2,205	-1,792
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	7,262	-7,499
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-		
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	3	-11
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	-496	-181
14.	Értékelési különbözet	-359,403	-76,937
<b>II.</b>	<b>Befektetési cash flow ( 15.-20. sorok )</b>	<b>658,053</b>	<b>397,766</b>
15.	Ingatlanok beszerzése -		
16.	Ingatlanok eladása +		
17.	Befolyt bérleti díjak +		
18.	Értékpapírok beszerzése -		-220,976
19.	Értékpapírok eladása, beváltása +	658,037	618,737
20.	Kapott hozamok +	16	5
<b>III.</b>	<b>Finanszírozási cash flow ( 21.-27. sorok )</b>	<b>-745,690</b>	<b>-382,208</b>
21.	Befektetési jegy kibocsátás +	12,527	643,045
22.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
23.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-517,370	-290,105
24.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-240,847	-735,148
25.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
26.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
27.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
<b>IV.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA ( I. +II. +III. sorok )</b>	<b>-1,763</b>	<b>255</b>

Budapest, 2014. április 25.

P.H.

Budapest Alapkezelő Zrt.

## EGYEZTETŐ TÁBLA

2013.12.31

Megnevezés	Főkönyv időpont	Főkönyv összeg (eFt)	NEE lista időpont	NEE lista összeg (eFt)	Eltérés (eFt)
Értékpapírok	2013.12.31	728,685	2013.12.31	805,622	- 76,937
Értékkülönbözet	2013.12.31	76,937		-	76,937
<b>Értékpapírok összesen:</b>		<b>805,622</b>		<b>805,622</b>	<b>0</b>
Elszámolási számla Citibank	2013.12.31	319	2013.12.31	320	- 1
Látraszóló betétszámla BB	2013.12.31	-	2013.12.31	-	-
<b>Pénzeszközök összesen:</b>		<b>319</b>		<b>320</b>	<b>- 1</b>
Értékpapír ellenértéke (BB számla)	2013.12.31		2013.12.31		-
Forgalmazás ellenértéke (BB számla)	2013.12.31	1,792	2013.12.31	1,792	-
<b>Követelés összesen:</b>		<b>1,792</b>		<b>1,792</b>	<b>-</b>
<b>Aktív időbeli elhatárolás :</b>	2013.12.31	<b>11</b>			<b>11</b>
Forgalmazás számla					-
Szállítók	2013.12.31	185	2013.12.31	30	155
<b>Kötelezettség összesen:</b>		<b>185</b>		<b>30</b>	<b>155</b>
<b>Passzív időbeli elhatárolások:</b>	2013.12.31	<b>531</b>	2013.12.31	<b>669</b>	<b>- 138</b>
<b>Nettó eszközérték összesen:</b>		<b>807,028</b>		<b>807,035</b>	<b>- 6</b>
<b>Befektetési jegyek (ezer db)</b>	2013.12.31	<b>1,199,263</b>	2013.12.31	<b>1,199,263</b>	<b>- 0</b>
<b>Egy befektetési jegy értéke</b>	<b>adatok Ft/db</b>	<b>0.6729</b>		<b>0.6729</b>	<b>0.0000</b>

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, mivel a nettó eszközérték kimutatás 2013.12.28-i állományt mutatja be, a beszámoló pedig tartalmazza a 2013.12.31-i tranzakciókat is. Az eltérés oka az úton lévő pénzek és a pénzeszámlák egyenlegének Számviteli törvény alapján való szerepeltetése a beszámolóban, továbbá nem realizált kamatelszámolások hatásából.

## ÜZLETI JELENTÉS 2013 - Budapest Ingatlan Alapok Alapja

### ■ Alapadatok

Rövid neve	Budapest Ingatlan Alapok Alapja	
Harmonizáció	Alternatív befektetési alap (ABA)	
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	
<b>A sorozatok adatai</b>		
„HUF” sorozat:	névérték 1 HUF	ISIN kód HU0000703004
„IL” sorozat*	névérték 1 HUF	ISIN kód HU0000712880
<b>Alapkezelő</b>	Budapest Alapkezelő Zrt.	1138 Budapest, Váci út 193.
<b>Letétkezelő</b>	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	1051 Budapest, Szabadság tér 7.
<b>Könyvvizsgáló</b>	KPMG Hungária Kft.	1139 Budapest, Váci út 99.
<b>Aktuális alapkezelési díj</b>	0.4%	

\*: Az „IL” sorozat 2013. szeptember 26-án került létrehozásra

### 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 es közvetlenül pénzügyi es kötvény eszközök. Az alap pénzügyi célja a tőkenövekedés. Az alap Magyarországon forgalmazott, Magyarországon befektető ingatlan alapokba igyekszik vagyont elhelyezni.

### Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek az alap befektetési jegyeit szánjuk

Az alapot magas kockázattűrő hajlandósággal rendelkező ügyfeleinknek ajánljuk, akik befektetett tőkéjükön 3 éves időtartamban a betéteknél és a pénzügyi befektetéseknél magasabb hozamot szeretnének realizálni.

A befektetés alapkezelő által javasolt legrövidebb befektetési időtartama: 3 év

## ■ Vagyonkimutatás, az alap összetétele

Az alap devizaneme: magyar forint

Az Alap csak tőzsdei értékpapírt vásárolhat (kivéve a hitelviszonyt megtestesítő papírokat)

### Vagyonkimutatás

#### Illikvid papírok a portfólióban

Értékpapír neve	Értékpapír típusa	Nettó eszközérték
BIGGEORGES-NV4. INGATLANF.ALAP	Befektetési jegy	113,519,294
FIRSTFUND INGATLAN BEF.JEGY A SOR	Befektetési jegy	86,044,879
NAP INGATLAN ALAP BEF.JEGY A SOR.	Befektetési jegy	16,823,135
<b>Összesen:</b>		<b>216,387,308</b>

Illikvid eszköz/összes eszköz aránya: 26,8%

Vagyonkimutatás	Nyitó	Záró
Átruházható értékpapírok	1,277,489,497	805,622,382
Banki egyenlegek	64,723	320,102
Egyéb eszközök	-7,414,229	1,761,739
<b>Összes eszköz</b>	<b>1,270,139,991</b>	<b>807,704,223</b>
Díjból származó kötelezettségek	-915,484	-669,121
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>1,269,224,507</b>	<b>807,035,102</b>

### Piaci folyamatok 2013

A magyar állampapírok erősödéssel zárták a tavalyi évet, a teljesítmény kiugró volt, dollárban számolva a feltörekvő piaci országok között az egyik legerősebb volt 2013-ban. Az MNB az egész év során folytatta a kamatcsökkentéseit, aminek szükségességét az alacsony inflációval és a gyenge gazdasági növekedéssel indokolta. Az infláció az év vége felé nulla közelébe csökkent, ami a gyengébb belső kereslet mellett, jelentős részben a rezsicsökkentéseknek volt köszönhető. A nemzetközi trendek a hazai folyamatokra is hatással voltak, a májusi FED irányváltást követően a hazai állampapírok már nem erősödtek tovább, inkább gyengülés volt tapasztalható az év második felében, azonban a hozamemelkedés jóval elmaradt más feltörekvő piaci országokban tapasztaltaknál. Magyarország 2008 és 2010 között jelentős folyófizetési mérleg alkalmazkodást hajtott végre, aminek eredményeként a külső egyensúly többletbe fordult, ami azt jelentette, hogy az ország már nem szorult további, addicionális külső finanszírozásra. A stabilabb külső pozíció jelentős előnynek bizonyult sok feltörekvő piaci országhoz képest, így az MNB a romló külső környezetben is tovább tudta folytatni az alapkamat csökkentést. Az irányadó ráta az év végére történelmi mélypontra 3%-ra csökkent, a hozamgörbe ugyanakkor a bizonytalanabb kilátások miatt meredekedni kezdett, a hosszabb lejáratú kamatok már nem tudtak tovább csökkenni.

### Az alap befektetései 2013-ban

A portfólió túlnyomó része hazai pénzügyi eszközöket tartalmazó Budapest Bonitas Befektetési Alapban volt, melyet a Budapest Állampapír Befektetési Alap jegyeivel egészítettük ki. Az alap ingatlan befektetési jegyes kitétségét a BigGeorges-NV4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap, FirstFund Intézményi Ingatlanbefektetési Alap, valamint NAP Ingatlan Alap befektetési jegyek alkották, összesen a portfólió több mint 25 százaléka erejéig. Az ingatlan befektetési jegyeket illikvid sorozatba helyeztük 2013 folyamán.

### Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az alap nem fizet hozamot. Az Alapkezelő az Alap befektetésien elért nyereséget újra befekteti. A befektetési jegy tulajdonosok befektetési jegyük hozamát a jegyek (vagy azok egy részének) visszaváltásával realizálják.

## ■ Származtatott ügyletek bemutatása

Az Alapban az időszakban nem voltak derivatív ügyletek.

## ■ Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint az Alapra ható fontosabb tényezők, befektetési politika változás

### Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő vezérigazgatója: Fatér Gyula

A Felügyelő Bizottság elnöke Ákos Tamás.

Az Alapkezelő Ügyvezetői: Fatér Gyula, Pázmándi László Zoltán.

Az Alapkezelő adminisztratív tevékenységét ellátó vezetője: Habsz Dániel.

Az Alapkezelő befektetési eszközök és tőzsdei termékek kereskedését irányító személye: Kovács Ildikó.

Az Alapkezelő működésében nem történt jelentős változás a 2013-as év folyamán.

### Az Alapra ható fontosabb tényezők, befektetési politika változás, egyéb információk

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazása 2013. szeptember 24-től 2013. október 1-ig felfüggesztésre került.

Az Alapban az illikvid eszközök elkülönítésre kerültek az „IL” sorozatban 2013. szeptember 30-val. Az „IL” sorozat befektetési jegyei a jogszabályok szerint nem fogalmazhatók.

A PSZÁF KE-III-572/2013 számú határozatával 2013. november 4-től módosult a befektetési politika, kockázati tényezők, az alapot terhelő díjak, illetve a befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények rész.

Budapest, 2014. április 25.

Budapest Alapkezelő Zrt.