

Európa Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

2008

I. Piaci folyamatok a 2008. évben

Makrogazdasági áttekintés

A 2008-as év gazdasági folyamatait tekintve elsősorban az utolsó negyedév történéseit érdemes kiemelni, hiszen az Egyesült Államokból induló hitelválság Európát (és természetesen Magyarországot) is elérte, és a pénzügyi piacok után a reálgazdaságban is jelentős változásokat hozott. A globális gazdaság helyzete rendkívül megromlott, és ma már egyértelműen látszik, hogy a hatások alól egyik ország sem tudja kivonni magát.

Hazánkban 2008 decemberében 0,3%-kal csökkentek a fogyasztói árak novemberhez viszonyítva, míg 2007. decemberhez képest 3,5%-os növekedést regisztrált a Központi Statisztikai Hivatal. 2008-ban összességében 6,1%-kal voltak magasabbak az árak, mint a megelőző évben.

A Központi Statisztikai Hivatal legfrissebb adatai szerint a GDP 2008 harmadik negyedévében 0,8%-kal, a naptári hatás kiszűrésével 0,7%-kal növekedett. 2008 egészét tekintve 0,5%-os növekedést jeleznek a prognózisok, míg a 2009. évre vonatkozó előrejelzéseket a nagyfokú bizonytalanság jellemzi. A tavalyi év novemberében és decemberében megjelent, a Kopint-Tárki és az Ecostat által publikált elemzések 1,3% körüli visszaeséssel számoltak, a GKI Zrt. januári prognózisa 2,5%-os csökkenést jelez, miközben egyes elemzések a gazdaság akár 5%-os zsugorodásával is számolnak.

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa rendkívüli ülésén, 2008. október 22-én az alapkamat jelentős, 3 százalékpontos emeléséről döntött, amelyet a forint elleni spekuláció kivédésének szándéka indokolt. Az akkori, 11,5%-os kamatszintet azóta négy lépésben, összesen 2 százalékponttal mérsékelte a jegybank, legutóbb 2009. január 19-én. Elemzők szerint az inflációs kilátások javulása, a magyar recessziós gazdasági környezet és az teremtetett lehetőséget az MNB számára a legutóbbi, fél százalékpontos enyhítésre, hogy a forint euróval szembeni, a döntést megelőző napokra jellemző 280 körüli, kicsivel afeletti árfolyama sem veszélyezteti a jegybank inflációs célját. A Monetáris Tanács közleménye szerint „amennyiben a tőkeáramlások folytonossága és a pénzügyi közvetítő rendszer stabilitása lehetővé teszi, az alapkamat a következő hónapokban tovább csökkenhet”. Elemzők szerint elképzelhető, hogy 2009 végére 9% körül alakulhat a kamatszint, ez azonban függ a forint árfolyam alakulásától.

Az elmúlt negyedévet tekintve 2008 októberében a havi átlagos középárfolyam 257,94 Ft/€, novemberében 265,16 Ft/€, míg decemberében 264,15 Ft/€ volt. 2009 januárjában az árfolyam átlépte a 270 Ft/€ értéket, és azóta a hazai fizetőeszköz jelentős gyengülésének lehetünk tanúi. 2009 februárjában az árfolyam átlépte a 310 Ft/€ határt is. Napjainkban nem egy gyors, váratlan

gyengülésnek lehetünk tanúi, a térség más országainak devizái is gyengültek, ugyanakkor jelen pillanatban valutaválságról nem beszélhetünk.

Ingatlanpiaci index

A GKI Zrt. és az AL Holding fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2008 októberében -15,1 volt. Az index szintetizálja az egyes részpiacok várható helyzetét, és ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiacról. Elsősorban a kereslet és a kínálat viszonyát, valamint a piaci szereplők jövőbeli terveit és várakozásait jellemzi. A kilátások a júliusi javulás után számottevően romlottak és visszatértek az egy évvel ezelőtti szintre. Várható, hogy az év végi felmérésben az index még ennél is rosszabb piaci helyzetet fog tükrözni. Még mindig a lakáspiacon a legpesszimistább a megítélés, igaz ezek rendkívül differenciálttá váltak. A lakossági várakozások október végére határozottan, a történelmi minimumszintre romlottak. A legnagyobb kilátásromlás az irodapiacon következett be, párhuzamosan a növekvő kihasználatlansággal. Az ingatlanokkal foglalkozó cégek válaszadó képviselői a következő egy évre Budapesten és Nyugat-Magyarországon változatlan, Kelet-Magyarországon kissé romló ingatlanpiaci helyzetet vetítenek előre. A keresleti oldal reprezentánsai a tulajdonosi és a bérleti szegmensben is stagnáló helyzetet valószínűsítene a következő egy évben.

Irodapiac

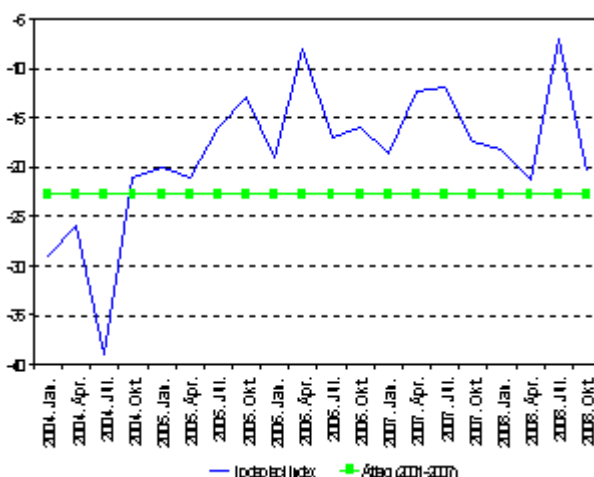
A tavalyi év a várakozásoknak megfelelően jelentős rekordokkal zárult az irodapiacon. Az előbérleti szerződések a 2007-es év adataihoz viszonyítva megháromszorozódtak, viszont sajnálatos módon a kihasználatlansági ráta is elérte az elmúlt évekbeli legmagasabb értékét, 16,8%-ot.

A fővárosi „A” típusú irodák kihasználtsága Pesten 80%, Budán 84%, a „B” típusúak kihasználtsága Pesten 78%, Budán 82% volt a negyedik negyedév elején, a GKI Gazdaságkutató Zrt. felmérése szerint. A mutató az év végére, az egész budapesti irodaállományra vonatkozóan elérte a 83,2%-ot. A Colliers International szakértői szerint 2009 végére a 25%-ot is meghaladhatja az üresedési ráta.

A kiemelkedő bérlői aktivitás ellenére az irodapiac 2008. év végén mért 16,8%-os kihasználatlansági rátája az elmúlt 5 év legmagasabb kihasználatlansági mutatója volt. Ez a növekvő üresedés az év során átadott irodaházak rekord volumenével is magyarázható. A legmagasabb kihasználatlanság a nem-központi piacon tapasztalható, bár ezt részben magyarázza, hogy ezen alterületen került átadásra a legtöbb új irodaterület. Az utolsó két negyedév tendenciáját követve most is a központi piac területeinél a legalacsonyabb a kihasználatlansági arány (8,11%).

Az irodapiacra vonatkozóan a RICS magyarországi szervezetének álláspontja, hogy a fő fejlesztési irányt elsősorban a jobb minőségű és a természet közeli projektek megvalósítása jelentheti. Az ez iránti igény Nyugat Európa után már a mi régióinkban is megfigyelhető. A magasabb minőségi igények előtérbe kerülésével azok az irodaházak, ahol sem a műszaki tartalom, sem a helyszín nem megfelelő, komoly bajba kerülhetnek.

A következő diagram a fővárosi irodapiaci indexet szemlélteti.



A fővárosi irodapiaci index, 2004-2008
Forrás: GKI Zrt.

Egyre több ingatlanpiaci szakember a bérleti díjak emelkedését vetíti előre. Várakozásukat, a növekvő építési és hitelköltségekkel, valamint a hozamelvárásokkal indokolják. Valószínűsíthető, hogy ha a fejlesztők nem emelnek a bérleti díjakon, akkor az említett tényezők miatt veszteségre számíthatnak. Mivel a jelenlegi gazdasági helyzetben új projektek minimális számban indulnak, így várható, hogy a közeljövőben átadásra kerülő kínálatot a piac egy idő után felszívja. Ennek eredményeként 2-3 év múlva gyakorlatilag kevés lehet az irodapiaci kínálat és elképzelhető, hogy a bérlők nem fognak találni megfelelő irodaterületet. A szakértők a jelentős emelkedést elsősorban nem 2009-re, hanem az utána következő 2-3 évben jósolják. Egyes tanulmányok szerint a 20-25%-os bérleti díj növekedés elkerülhetetlen az irodapiacra. Rövidtávon várhatóan maradnak a jelenlegi bérleti díjak, ami 2009-ben esetlegesen még csökkenni is fognak.

Lakások

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2008 január és november között 20.365 lakás kapott használatbavételi engedélyt, és 31.063 új lakásra adtak ki építési engedélyt, ami összességében 1%-os illetve 4%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest. A területi adatokat nézve Észak-Magyarország és Dél-Alföld valamennyi megyéjében jelentősen nőtt a kiadott használatbavételi engedélyek száma, míg Dél- és Közép-Dunántúlon 20-22%-kal csökkentek a befejezett lakásépítések. Az építési engedélyeket tekintve Dél-Dunántúlon jelentős (25%-os) csökkenést, Közép-Dunántúlon viszont hasonló mértékű emelkedést regisztráltak.

A KSH adatai alapján az építetők összetétele 2008 első három negyedévében a természetes személyek javára tolódott el: a lakosság által építetett új lakások száma 2%-kal nőtt, míg a vállalkozásoké 3%-kal csökkent 2007 első három negyedévéhez viszonyítva. A kislakások építése esett vissza legjobban, míg a 60 m²-nél nagyobb lakások száma nőtt. Az új lakások átlagos alapterülete 90 m², 3 m²-rel több, mint 2007 hasonló időszakában.

A lakáspiac 2009. évi kilátásaira vonatkozó előrejelzések – hasonlóan a gazdaság többi szegmenséhez – jelentős bizonytalanságot hordoznak. Az valószínűnek látszik, hogy 2009 során az

átadott új lakások száma jelentősen csökkenhet tavalyhoz képest. Fejlesztők véleménye szerint a finanszírozás nehézségei miatt több projekt építésének kezdete késhet (akár építési engedély birtokában is), míg másokat el sem kezdenek. A keresleti oldalon, bár a piac teljes leállásáról nem beszélhetünk, szintén megfigyelhetők változások mind az Otthon Centrum, mind a Duna House elemzői szerint. A válság nyomán bekövetkezett hitelezési szigorítások, valamint a törlesztő részletek jelentős emelkedése révén az érdeklődők jelentős része mindenképpen elhalasztja a vásárlást, de akik fenntartják vételi szándékukat, azok is sokkal alaposabban veszik számba a hitel- és támogatási lehetőségeket, és szemben az elmúlt évek tendenciáival, újra hajlamosak a kisebb lakások felé fordulni. Tendenciává vált, hogy az előértékesítés szerepe csökkenni látszik, a vevők többsége az azonnal beköltözhető lakásokat részesíti előnyben.

A hitelekkel kapcsolatos problémák miatt egyrészt szűkülő keresletet ugyanakkor a befektetési célból vásárlók ellensúlyozhatják, akik a tőkepiacok gyengélkedése miatt az ingatlanpiacot választják annak értékállósága miatt. Az ő igényeiknek természetesen a könnyen kiadható lakások felelnek meg leginkább. Hasonlóan, továbbra is megmaradhatnak a piacon az úgynevezett „elkerülhetetlen tranzakciók”, melyek származhatnak öröklésből, hitelek bedőléséből vagy továbbköltözésből – derül ki az Ingatlan és Befektetés elemzéséből. Fentiek figyelembevételével elmondható, hogy az elemzők és a fejlesztők általánosságban nem számítanak az árak jelentős csökkenésére az új lakások piacán, hacsak a fejlesztő nincs értékesítési kényszerben. Sok esetben ezzel szemben áremelkedés is elképzelhető, hiszen a beruházók is a finanszírozás nehézségeivel, a források drágulásával és a kivitelezési költségek emelkedésével kénytelenek szembenézni.

Telkek

A hitelpiaci válság és a gazdasági problémák megjelenése kapcsán továbbra is egyre több befektető, szakértő véleménye az, hogy az egyik legbiztosabb befektetési lehetőség a termőföld. Az elmúlt pár év során a termőföldek árának nem várt mértékű emelkedése volt megfigyelhető az USA-ban és Angliában is. Ez a tendencia várhatóan Közép-Kelet Európát is eléri. A növekvő keresletet az élelmiszerárak növekedése mellett, a termőföld hagyományosan mérsékelt kockázata segíti elő.

A magyar földárak továbbra is jelentősen elmaradnak a nyugati országokban tapasztalhatóktól, ezért Magyarország élni kíván a földvásárlási tilalom meghosszabbításával, vagyis a külföldiek 2011 helyett, csak 2014-ben vásárolhatnak földterületet. Ez a szándék viszont csak akkor léphet életbe, ha azt mind a 27 tagország jóváhagyja. Kétséges, hogy ehhez Magyarország az összes tagállamtól megkapja a hozzájárulást.

A gazdasági válság hatására a bankok finanszírozási tevékenysége szigorodott, ezért az elmúlt hónapok során visszaesett a fejlesztési tevékenység és ezzel együtt a telkek piaca szinte megbénult. A fejlesztési telkek kereslete már másfél éve érezhetően csökkent, de azért néhány hónappal ezelőttig viszonylag még élénknek volt nevezhető és fizetőképes kereslet mutatkozott irántuk. A fordulópont október elejére tehető, amikor a korábban sub-prime válságként emlegetett probléma gazdasági krízissé terebélyesedett. A keresleti oldal ekkor eltűnt, mind a fejlesztők, mind a spekulatív szándékkal vásárlók kiszálltak. Csak néhány kivétel akadna, ők azonban olyan irreálisan alacsony árszinteken lennének hajlandók vásárolni, amelyet az eladók egyelőre nem fogadnak el. A felmérések szerint az árak a 2005 év végi, 2006-os árszintre estek vissza. A valódi áresés mértéke, azonban nem látható a piac befagyása miatt.

2008 harmadik negyedéve az autópálya átadások időszaka volt. Elkészült a Megyeri híd, az M0-ás körgyűrű teljes keleti szakasza és az M6-os autópályát és az M0-t összekötő útszakasz. Az átadások hatásaként az év végén az ingatlanközvetítő cégek már több, autópályákhoz közeli területen is áremelkedést érzékeltek. Egyes publikációk szerint, Dunakeszin akár 10-20%-kal is emelkedtek az ingatlanok árai, az év eleji árakhoz képest. Az M0-ás körgyűrű vonzáskörzetében valamelyest csökkenő mértékben, de még mindig tapasztalható érdeklődés a kereskedelmi és logisztikai ingatlanok iránt. Az érintett települések önkormányzatai elkezdték a hozzájuk tartozó területek rendezési tervének előkészítését, valamint az átminősítések és a parcellázások is gyorsabban haladnak, mint néhány éve.

Ipar, logisztika

A nemzetközi pénzügyi válság és gazdasági visszaesés hatása az ipari ingatlanok szegmensében egyelőre kevésbé volt érzékelhető 2008 második felében. Kedvező földrajzi adottságai miatt hazánk logisztikai szempontból jó helyzetben van, ezért a logisztikai iparág évek óta fejlődést mutat. Bár hosszú távon ez a tendencia fog érvényesülni, a negatív hatások valószínűleg nem fogják elkerülni ezt a szegmenst sem.

A bérleti díjak átlagos szintje a tavalyi év egészét tekintve stagnálást mutatott, s ebben nem várható lényeges változás 2009 során sem. A válság azonban kedvező tárgyalási pozícióba hozhatja a meglévő ingatlanokban szerződés hosszabbítás előtt álló bérlőket: megtartásuk érdekében akár bérleti díj csökkentések is lehetségesek. Az újonnan induló projektek során átadásra kerülő ingatlanoknál azonban a megnövekedett finanszírozási költségek miatt enyhén emelkedő bérleti díjak is elképzelhetők. Ma a várost övező nagy csarnokokban (big box) a bérleti díjak szintje átlagosan 3,5 €/m²/hó körül alakul, míg a kisebb bérbe vehető egységekből álló városi logisztikai létesítményekben eléri az 5,0-6,0 €/m²/hó szintet is.

Az üresedési ráta jelenleg 17% körül mozog, mely az év elején átmenetileg emelkedést mutathat a közelgő átadások miatt. Középtávon – a spekulatív fejlesztések arányának csökkenése következtében – a kiadatlan területek aránya is csökkenni fog.

Helyszínek tekintetében továbbra is a főváros és környékének dominanciája lesz meghatározó – az M0 körgyűrű bővülése és a repülőtér környéke kiemelt szerephez jut. A városi logisztika ugyancsak tovább bővíthet, hiszen az elmúlt évek projektjei sikeresnek bizonyultak.

A gazdasági visszaesés miatt 2009-ben számítani kell a keresleti oldal gyengülésére. Az általánosan csökkenő fogyasztás miatt csökkenhet az igény a logisztikai ingatlanok iránt, ezért a fejlesztők tovább fogják csökkenteni a spekulatív fejlesztéseik arányát. A tulajdonosok a bizonytalan helyzet miatt várhatóan törekedni fognak a bérleti szerződésekhez kapcsolódó pénzügyi biztosítékok szigorítására és a bérleti időtartamok növelésére is.

Kereskedelem

2008 utolsó negyedévének első felében egymást érték a különböző vidéki kereskedelmi központok – elsősorban strip mall-ok – megnyitásáról, vagy tervezéséről szóló hírek, sajtóközlemények. Piramis Center építését tervezi a Casaro Hungary Esztergomban, Tiszaújvárosban, Dunaújvárosban, illetve egy éven belül várható a szekszárdi egységük átadása. A Family Center üzletlánc két legújabb tagja nyitotta meg kapuit a vásárlóközönség előtt 2008 novemberében Győrben és Hatvanban, és további hét vidéki városban tervezi terjeszkedést a beruházó Magnum Hungária Cégcsoport. Pelikán névre keresztelt új bevásárlóközpontot adtak át Szolnokon, Napfény Parkot Szegeden – itt az újabb Árkádot is tervezik már –; elkezdődött az Apollo Superior kereskedelmi és szolgáltató központ építése Debrecenben, valamint folyik a zalaegerszegi Zala Park építése.

A válság meghozta azonban a negatív fejleményeket, ilyen volt például az osztrák ImmoEast pénzügyi helyzetének megingása és vezérigazgatójának lemondása még októberben. Sorra jelentek meg az ágazat közeljövőjét tagláló elemzések – köztudott, hogy a kereskedelmi ágazat különösen érzékenyen reagál a válságos időszakokra. Ez nemcsak a klasszikus kiskereskedelemre igaz, hanem az idegenforgalomra, vendéglátásra, a szállodai vagy a szórakoztatás bizonyos területein tevékenykedő cégekre is. A hazai kiskereskedelem mutatói már hosszabb ideje romlást mutatnak. A forgalmi adatok alapján a szektor gyengélkedése 2007 II. felétől vált érzékelhetővé, és a 2009-es esztendőben a kereskedőknek további nehézségekkel kell majd szembenéznük. A háztartások jövedelmi helyzetének romlása, a munkahelyi elbocsátások, a fogyasztási hitelek feltételeinek szigorodása és a bankbetétek magas kamatszintje a lakosság vásárlási kedvének csökkenését vonja maga után.

A Központi Statisztikai Hivatal decemberben közzétett gyorstájékoztatója szerint a kiskereskedelmi forgalom volumene – a naptárhatástól megtisztított adatok alapján – 2008. októberben 1,4%-kal, az első tíz hónapban 1,9%-kal maradt el az előző év azonos időszakától. A fenti adatok nem adnak optimizmusra okot a kereskedők számára. Mégis, a fogyasztás negatív tendenciái ellenére, az első osztályú üzlethelyiségek bérleti díjai stabilak maradtak a negyedik negyedévben. A CB Richard Ellis elemzői megjegyzik azonban, hogy a gazdasági bizonytalanságból és a bérleti óvatosságból fakadóan egyre nagyobb az esélye a bérleti díjak csökkenésének.

Több elemzés foglalkozott az elmúlt időszakban azzal is, hogy vajon kik lesznek a válság vesztesei, és kik azok, akik sikerrel átvészelték az elkövetkező nehezebb időszakot. A forgalom visszaesése egyértelműen megmutatkozik már most a gépjárművek és a tartós fogyasztási cikkek piacán, az elektronikai kiskereskedelemmel foglalkozó cégeknél, illetve a magasabb árfekvésű, luxus termékeket forgalmazó bizonyos üzleteknél. Vesztesek lehetnek továbbá bizonyos bútor- és lakásfelszereléseket forgalmazó áruházak, esetleg barkácsáruházak. Továbbra is kiváló forgalmat bonyolíthatnak azonban bizonyos élelmiszeráruház láncok tagjai, hipermarketek – főleg a diszkont szegmensbe tartozóak –, vagy néhány népszerű sportáruház is. A jó eredményeket produkáló láncok akár további expanzióban is gondolkodhatnak.

Egyes bevásárlóközpontok kereskedői is nehéz helyzetbe kerülhetnek 2009-ben a forgalom visszaesése miatt. Itt elsősorban azok a létesítmények lehetnek bajban, amelyek eddig is valamilyen hátránnyal küzdöttek (pl. a kedvezőtlen helyszínválasztás, vagy a tömegközlekedés hiánya miatt). A Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége egy-másfél éves recesszióra készül, és a 2009-es esztendőt tekinti a legkritikusabbnak. Bizakodásra ad számukra okot a központok karácsonyi és 2009. január eleji forgalma, mely a vártnál jobban alakult.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap rövid története

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap az egyik első hazai nyíltvégű ingatlanbefektetési alapként jött létre 2001 márciusában. Az első évek dinamikus fejlődését követően az alapot kezelő Európa Alapkezelő Zrt.-t 2004. áprilisában megvásárolta az akkori CAIB Alapkezelő Rt., jelenlegi nevén Pioneer Alapkezelő Zrt.. Így az alapkezelő a HVB Csoport tagjává vált.

2005 őszén a HVB Csoport és az UniCredit Csoport egyesült. Ezzel az Európa Ingatlanbefektetési Alap az UniCredit Csoport tagjává vált, amely Európa egyik legnagyobb pénzügyi csoportja.

Az Alap a 2008. évben

Az év eleji nyitó 42,4 milliárd forintos nettó eszközérték állomány az év végére 20,5 milliárd forintra csökkent. Az év első három negyedében lassú, de jelentős tőkekivonás volt jellemző az Alapra, amely felgyorsult a jegybanki alapkamat emelkedésével, és az ebből kifolyólag a magasabb hozammal kecsegtető befektetések jelenlétével. Az árfolyamesést fokozta év vége közeledtével az alap portfóliójában lévő ingatlanok értékcsökkenése is. Az ingatlanalapok árfolyamát az alap ingatlanvagyonának értéke határozza meg elsősorban. A romló hazai és nemzetközi gazdasági helyzet, illetve ennek a hazai ingatlanpiacra átgyűrűző hatásai miatt volt szükség arra, hogy az Európa Alap ingatlanállományának piaci értékét a független ingatlanértékelő jelentősen korrigálja.

Az ingatlanpiaci válság következményeként kialakult likviditási helyzetre való tekintettel a PSZÁF 2008. november 7-i határozatával az ingatlanalapok befektetési jegy forgalmazását 10 forgalmazási napra felfüggesztette. Ezt követően az Európa Alap – a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének ajánlását is figyelembe véve – áttért a visszaváltási megbízások 90 forgalmazási napos teljesítésére.

A 2008 IV. negyedév rendkívül negatív világgazdasági folyamatai, a pénzpiacok gyors változásai, valamint ezek ingatlanpiacot érintő súlyos következményeinek hatására olyan számban érkeztek visszaváltási megbízások az alaphoz, hogy ezeket már csak ingatlanok értékesítésével lett volna képes fedezni egy olyan környezetben, ahol az ingatlanértékesítési lehetőségek nagyon korlátozottak. Ez azt a kockázatot hordozhatta volna a befektetők számára, hogy az alap ingatlanvagyonát csak kényszerűen gyorsan és emiatt csak rendkívül nyomott árakon lehet értékesíteni. Ezzel szembeesülve az alap kezelője úgy ítélte meg, hogy adott körülmények között az alap befektetőinek érdekeit az alap zártvégűvé alakulása szolgálta leginkább.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap esetében ez azt jelenti, hogy a zártvégűvé alakulás napjától megszűnt a folyamatos forgalmazás, azaz az alapkezelő nem hoz forgalomba és nem vált vissza befektetési jegyeket, és a jegyek ellenértékéhez a 3,5 éves futamidő végén jut hozzá a befektető. Ez a hosszabb időtáv lehetőséget teremt arra, hogy az ingatlanalapban lévő befektetések az utóbbi hónapok folyamatos árfolyameséseit korrigálják. Hiszen az alapkezelőnek nem a jelenlegi piaci körülmények között kell az alapban lévő ingatlanokat – a rendkívül nyomott árak miatt minden bizonnyal veszteségek árán – értékesítenie, hanem erre 3,5 év áll rendelkezésére. Ennyi idő alatt van esély arra, hogy a gazdasági válság enyhül vagy túl is jutunk rajta, az ingatlanpiac megerősödik és az ingatlanok iránti kereslet élénkül. Mindezek együtt kedvezően befolyásolhatják a portfólióban lévő ingatlanok értékesítését, és ezen keresztül a befektetések értékét.

A zártvégű Európa Ingatlanalapban befektetéseit tőke- és hozamgarantáltak. A garanciák az átalakulás időpontjában egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékre vonatkoznak. Ez a

befektetők számára azt jelenti, hogy a futamidő végén akkor sem kaphatnak kevesebbet, mint amennyit befektetésük az átalakulás időpontjában ért, ha a gazdasági helyzet nem javul vagy romlik. Sőt, a hozamgaranciának köszönhetően évi 6 százalékos garantált hozamra is biztosan számíthatnak, ami a 3,5 éves futamidőre vonatkozóan 21,06 százalék (EHM: 5,60%). Az alap végső hozama ugyanakkor nagyobb is lehet, mint a garantált hozam. A végső hozamot ugyanis az ingatlanok bérbeadásából a teljes futamidő alatt befolyó bérleti díjbevételek és a portfólióban lévő ingatlanok tényleges eladási árai határozzák meg.

A tőkére és a hozamra vonatkozó garanciát az Európa Alapkezelő Zrt. az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel kötött bankgarancia alapján nyújtja, és ezzel átvállalja a befektetőktől – az átalakulás időpontjában aktuális nettó eszközértékhez képest – a tőke- és hozamveszteség kockázatát. Ezzel szemben az esély, hogy a futamidő végére a gazdasági helyzet jobbra fordulásával, jobb értékesítési lehetőségek kiaknázásával a garantálnál is kedvezőbb hozamot érhetnek el, a befektetőké marad, azaz – az átalakulási nettó eszközértékhez képest – ők csak nyerhetnek az átalakulással.

A befektetők 2009. április 2-áig adhattak, illetve vonhattak vissza visszaváltási megbízásokat, a befektetési jegyek vásárlására pedig még 2009. április 3-án is volt lehetőség. A 2009. április 2-áig beadott érvényes visszaváltási megbízások 12 250 135 313 darab befektetési jegyre vonatkoztak. A visszaváltások teljesítése a 2009. április 3-án, az ugyanezen a napon érvényes 1,0450 forintos árfolyamon történt meg. Ennek megfelelően a visszaváltott befektetési jegyek értéke összesen 12 801 391 402 forintot tett ki. A visszaváltások finanszírozásának biztosítására az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2009. április 3-án 12,6 milliárd forint értékben vásárolt befektetési jegyeket.

Európa Alapkezelő Zrt.

Az alapkezelő és az alapkezelő kapcsolt vállalkozásának (Európa Ingatlanüzemeltetési Kft.) együttes állományi létszáma az év végén 18 fő volt. Az év során a cégcsoporttól 3 kolléga távozott, pótlásuk 3 új kolléga bevonásával megtörtént.

II. Befektetési elvek¹

Az Alapkezelő az Európa Ingatlanbefektetési Alapot egy az európai országokban található ingatlanokba fektető, jól diverzifikált portfólióval rendelkező alapként kezeli. Az Alapkezelő célja, hogy a Befektetési jegyek vásárlói középtávon (1-3 éves távlatban) az inflációt és a banki kamatokat meghaladó megtérülést érjenek el.

Az Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban, és kisebb vidéki településeken kívánja megvalósítani. Kisebb mértékben a portfólióba kerülhetnek más európai országok megfelelő hozam és kockázati jellemzőkkel bíró befektetési célpontjai is. Az Alapkezelő döntéseinél elsődleges prioritásként kezeli az adott ingatlanok hozam és kockázati jellemzőit és a portfólió egészére gyakorolt hatásukat.

Az Alapkezelő a jobb másodlagos értékesíthetőség érdekében kerülni kívánja az átlagostól esztétikailag vagy funkcionálisan nagyban eltérő ingatlanokat.

Az előre láthatóan devizában felmerülő bevételek esetében az Alapkezelő deviza alapú fedezeti ügyletet köthet, a kockázat csökkentésére.

¹ A 2008.12.31-én érvényben lévő tájékoztató VIII. fejezet 6/1 pontja alapján

Az Alapkezelő az Alap nevében az Alap által vásárolt egyes ingatlanok vételárának, illetve adott ingatlan beruházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének 50 %-a erejéig – jelzálogfedezete mellett – kölcsönt vehet fel.

III. Általános adatok

Az **Európa Ingatlanbefektetési Alap** nyilvános módon létrehozott, nyíltvégű – 2009. április 6-tól zártvégű ingatlan befektetési (ingatlanforgalmazó) alap, a befektetési jegyei névre szólóak, névértékük 1 Ft (egy forint).

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1011 Budapest, Fő utca 14.

Letétkezelő: UniCredit Bank Hungary Zrt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Vezető forgalmazó: UniCredit Bank Hungary Zrt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Forgalmazók: Concorde Értékpapír Zrt.
ERSTE Bank Hungary Nyrt.
CIB Bank Zrt.
BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe (2009. április 6-ig)
Raiffeisen Bank Zrt.
Budapest Bank Nyrt. (2009. április 6-ig)
MKB Bank Zrt. (2009. április 6-ig)

Ingatlanértékelő: American Appraisal Magyarország Vagyoneértékelő Kft.
1132 Budapest, WestPoint Business Center Váci út 18. V. emelet

Könyvvizsgáló: KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft.
(székhely: 1139 Budapest, Váci út 39.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Nemes Jánosné
Szakértői bejegyzési száma: 004419

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1211-3
A zártvégű alap új lajstromszáma: 1212-14

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, az éves tájékoztató lezárásának napján (2008. december 31.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

A sorozat

darabszáma: 14.318.069.754*
nettó eszközértéke: 20.504.414.472

B sorozat

darabszáma: 64.156*
nettó eszközértéke: 91.876

egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke mind a két sorozat esetén: 1,4321
összesített nettó eszközértéke: 20.504.506.349

2008. január 1. és december 31. között 407.692.732 db befektetési jegy került eladásra és 13.122.647.776 db visszaváltásra.

2007. december 29-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 27.036.391.391*
nettó eszközértéke: 42.446.019.947
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,5700

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a december 31-én érvényes nettó eszközértékben a december 29-i tényleges állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

IV. Az alap eszközei 2008. december 31-én

Az alap 2008. december 31-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	2.133.227
Jegybankképes értékpapír:	371.764
Lekötött betétek:	0
Ingatlanok:	31.898.091
Alapot terhelő kötelezettségek:	-14.350.395
Követelések:	451.819
Összesen:	20.504.506

Az alap 2007. december 29-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	1.605.139
Jegybankképes értékpapír:	6.015.779
Lekötött betétek:	11.809.682
Ingatlanok:	34.836.893
Alapot terhelő kötelezettségek:	-12.229.766
Követelések:	408.293
Összesen:	42.446.020

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Értékpapírtárca 2008. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	MAK 2010/B	400 000	371 764 000	1,81%
	Összesen:		371 764 000	1,81%

Értékpapírtárca 2007. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	MAK 2008/C	548 880	564 263 460	1,33%
PM	MAK 2010/B	1 000 000	995 799 000	2,35%
PM	MAK 2011/A	1 000 000	1 036 169 000	2,44%
PM	MAK 2011/B	3 000 000	2 899 902 000	6,83%
PM	MAK 2013/D	500 000	519 638 500	1,22%
	Összesen:		6 015 778 960	14,17%

Ingatlantárca 2008. december 31-én

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
Jövedelemtermelő céllal vásárolt ingatlanok	István úti irodaház	7005/0/A/6-18	400 000 000	1,95%
	Kassai utcai garázsok	71816/6/A/52-56	5 000 000	0,02%
	Seregély utcai irodaház	14751/2 14868/18	126 000 000	0,61%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 258 600 000	11,02%
	Bem tér és Feketesas u.	13507/1, 13507/3	5 018 000 000	24,46%
	BITEP – Budaörs Gyár u. 2.	10342/8	287 000 000	1,40%
	Győri üzemcsarnok	5515, 5475/42	3 070 813 980	14,98%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	792 098 310	3,86%
	PML Csarnok	4781/34	1 070 000 000	5,22%
	Lágermax csarnok	4022/2	162 000 000	0,79%
	Megyeri úti telephely	76373/14	1 340 000 000	6,54%
	Péceli üzemépület	3206/3	89 000 000	0,43%
	Péceli üzemépület	3206/2	242 000 000	1,18%
	Veszprémi raktárbázis	4781/37	717 000 000	3,50%
	Újhartyán ipari park	1100/2	1 097 286 777	5,35%
	Gyál	4363/4	1 655 000 000	8,07%
	Tatabánya pláza	7719/6	6 699 909 300	32,67%
	Hermina u. 29. lakás	31662/0/B/7	45 000 000	0,22%
	Bp., Soroksári út	37965	2 495 000 000	12,17%
	Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	32 000 000	0,16%
	Összesen		27 601 708 367	134,60%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	Mihálkovics utcai társasház	37272	5 272 000	0,03%
	Kövéér Lajos utcai társasház	31828	52 504 717	0,26%
	Alcsútdoboz telek	1369-72	232 000 000	1,13%
	Győri telek	5475/24, 5475/42	258 000 000	1,26%
	Veszprémi telek	4781/19-20, 4781/30,4781/44, 4781/74	767 330 000	3,74%
	Dunaharaszti telek 2	8630-8631	112 600 000	0,55%
	Dunaharaszti telek 1	8626-8628	87 900 000	0,43%
	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274-76, 3283,3291,3292, 3320	54 914 400	0,27%
	Veszprém, Háncs utca	1943/7,10,13,14, 17,19,27	70 862 000	0,35%
	Pasaréti út 82-84.	11607/3	2 655 000 000	12,95%
	Összesen		4 296 383 117	20,97%
	Ingatlanok összesen:		31 898 091 484	155,57%

Ingatlantárca 2007. december 31-én

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
	István úti irodaház	7005/0/A/6-18	416 000 000	0,98%
	Kassai utcai garázsok	71816/6/A/52-56	6 500 000	0,02%
	Seregély utcai irodaház	14751/2 14868/18	139 000 000	0,33%
	Mády Lajos utcai irattár	70006	183 000 000	0,43%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 595 000 000	6,11%
	Ráday u. 42 irodaház	36925	1 265 000 000	2,98%
	Bem tér 3. és Feketesas u.	13507/1	3 705 000 000	8,73%
	Bem tér Fekete sas u. 4.	13507/3	1 640 000 000	3,86%
	BITEP – Budaörs Gyár u. 2.	10342/8	305 000 000	0,72%
	Győri üzemcsarnok	5515, 5475/42	3 109 525 250	7,33%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	485 934 800	1,14%
	Késmárk u.	91134/6	1 017 000 000	2,40%
	PML Csarnok	4781/34	1 242 000 000	2,93%
	Lágermax csarnok	4022/2	178 000 000	0,42%
	Megyeri úti telephely	76373/14	1 269 000 000	2,99%
	Péceli üzemépület	3206/3	87 000 000	0,20%
	Péceli üzemépület	3206/2	253 000 000	0,60%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok

Veszprémi raktárbázis	4781/37	837 170 100	1,97%
Újhartyán ipari park	1100/2	1 250 418 000	2,95%
Gyál	4363/4	1 608 000 000	3,79%
Tatabánya pláza	7719/6	6 295 295 500	14,83%
Mecsek Áruház	584	275 000 000	0,65%
Szliven Áruház	3341/1	213 000 000	0,50%
Csepeli áruház	208489	621 000 000	1,46%
Hermína u. 29. lakás	31662/0/B/7	45 000 000	0,11%
Bp., Soroksári út	37965	2 535 000 000	5,97%
Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	37 000 000	0,09%
Összesen		31 612 843 650	74,48%
Mihákovics utcai társasház	37272	5 272 000	0,01%
Kövér Lajos utcai társasház	31828	197 117 297	0,46%
Alcsútdoboz telek	1369-72	290 000 000	0,68%
Győri telek	5475/24, 5475/42	247 000 000	0,58%
Veszprémi telek	4781/19-20, 4781/30,4781/44, 4781/74	707 410 000	1,67%
Dunaharaszti telek 2	8630-8631	151 000 000	0,36%
Dunaharaszti telek 1	8626-8628	107 700 000	0,25%
Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274-76, 3283,3291,3292, 3300, 3301,3320	74 300 000	0,18%
Veszprém, Háncs utca	1943/7-19, 1943/21, 1943/27-28	143 250 000	0,34%
Pasaréti út 82-84.	11607/3	1 301 000 000	3,07%
Összesen		3 224 049 297	7,60%
Ingatlanok összesen:		34 836 892 947	82,08%

Az alap 2008. december 31-én 12.557.331.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven túli lejáratú, 3 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Az alap határidős pozíciói 2008. december 31-én:

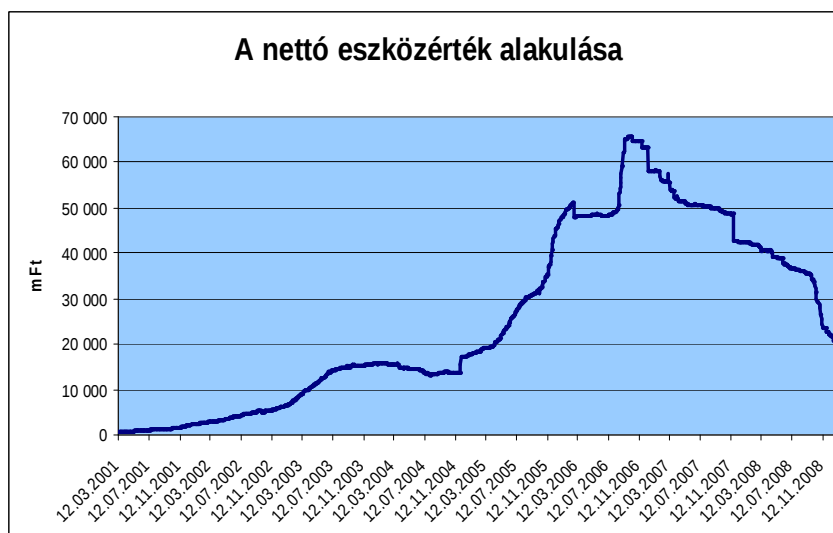
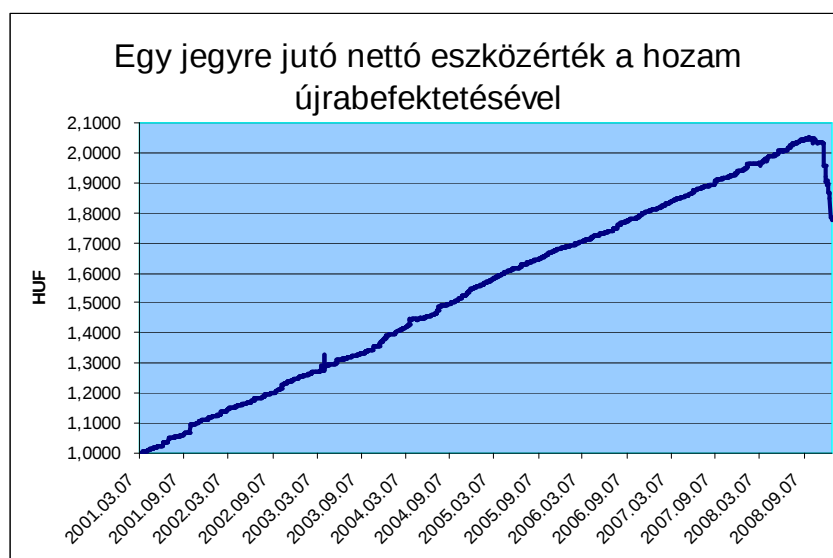
Dátum	Instrumentum	Kötésszám	Kontraktus össznévértéke	Lejárat értéknapja	Long/short pozíció	Futures/forward ügylet	Pozíció NEE-ben szereplő értéke (HUF)
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.01.20	short	forward	-1 197 672
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.02.20	short	forward	-1 470 816
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.03.20	short	forward	-1 666 488
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.04.20	short	forward	-1 921 824
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.05.20	short	forward	-2 151 480
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.06.22	short	forward	-2 373 672
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.07.20	short	forward	-2 581 920
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.08.24	short	forward	-2 846 520
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.09.21	short	forward	-3 046 968
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.10.20	short	forward	-3 158 400
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.11.20	short	forward	-3 356 280
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.12.21	short	forward	-3 561 792
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.01.20	short	forward	-3 677 448
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.02.22	short	forward	-3 964 872
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.03.22	short	forward	-4 141 800
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.04.20	short	forward	-4 320 960
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.05.20	short	forward	-4 504 344
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.06.21	short	forward	-4 698 720
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.07.20	short	forward	-3 975 576
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.08.23	short	forward	-4 132 176
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.09.20	short	forward	-4 261 704
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.10.20	short	forward	-4 395 984
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.11.22	short	forward	-4 468 176
2007.12.20	EUR	1	240 000	2010.12.20	short	forward	-4 179 792
2008.01.22	EUR	1	240 000	2011.01.20	short	forward	-1 817 928
2008.02.21	EUR	1	240 000	2011.02.21	short	forward	-472 008
2008.03.20	EUR	1	240 000	2011.03.21	short	forward	-1 571 592
2008.04.18	EUR	1	240 000	2011.04.20	short	forward	-3 458 064
2008.05.20	EUR	1	240 000	2011.05.20	short	forward	-5 478 816
2008.06.20	EUR	1	240 000	2011.06.20	short	forward	-7 278 504
2008.07.21	EUR	1	240 000	2011.07.20	short	forward	-10 711 992
2008.08.21	EUR	1	240 000	2011.08.22	short	forward	-9 085 368
2008.09.22	EUR	1	240 000	2011.09.20	short	forward	-8 484 168
2008.10.20	EUR	1	240 000	2011.10.20	short	forward	1 218 216
2008.11.20	EUR	1	240 000	2011.11.21	short	forward	4 828 728

V. Az alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2005.12.31	1,3622	47 198 553 155
2006.12.29	1,4628	58 126 881 253
2007.12.29	1,5700	42 466 019 947

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2008.01.31	1,5844	41 981 028 199
2008.02.29	1,5858	41 486 709 528
2008.03.31	1,5974	40 575 152 299
2008.04.30	1,6072	39 202 881 643
2008.05.30	1,6216	38 915 477 996
2008.06.30	1,6275	36 852 217 196
2008.07.31	1,6399	36 270 896 632
2008.08.29	1,6500	35 738 750 875
2008.09.30	1,6557	34 217 559 077
2008.10.31	1,6418	26 668 117 692
2008.11.28	1,5808	22 633 879 352
2008.12.31	1,4321	20 504 506 349

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.



Az Európa Ingatlanbefektetési Alap a Kezelési Szabályzatának megfelelően 2004. II. negyedévéig negyedévente hozamot fizetett. A PSZÁF 2004. augusztus 6-án kelt III/110.167-10/2004 számú határozatával jóváhagyta az alap módosított kezelési szabályzatát, amelynek értelmében az alap hozamot nem fizet. A befektetők által elért hozam teljes egészében a befektetési jegyek árfolyamában tükröződik. Így a 2008. év során hozamfizetésekre nem került sor.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Az alap hozama 2008.12.31-én:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2008.12.31)
Éves szintre vetített hozam	7,62%*	-8,81%

Egyéves hozamok

Időszak:	Éves hozam:
2007. Január 1. – 2007. December 31.	7,33%
2006. Január 1. – 2006. December 31.	7,44%
2005. Január 1. – 2005. December 31.	8,39%
2004. Január 1. – 2004. December 31.	11,48%
2003. Január 1. – 2003. December 31.	11,30%
2002. Január 1. – 2002. December 31.	11,96%

*Az időszakra számított nem évesített hozam 77,4% volt.

A befektetési alap forgalmazásával (vétel, tartás, eladás) kapcsolatos költségek az alapkezelési tájékoztatóban és a forgalmazási helyeken megtalálhatóak. A múltbeli hozamok nem jelentenek garanciát az alap jövőbeli teljesítményére.

VI. Befektetésekből származó bevételek (eFt)

					adatok E Ft-ban
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév	
a	b	c	d	e	
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	6 036 168	0	4 004 599	
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	508 669	0	4 186 369	
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	2 256 538	0	591 429	
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	3 113 524	0	2 849 551	
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	545 025	0	3 045 333	
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	2 144 879	0	832 114	
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	409 183	0	695 260	
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0	
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	30 321	0	0	
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0	
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	2 335 125	0	1 841 509	

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

VII. Működési költségek

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	643 614	369 162
Letétkezelői díj	43 304	28 679
Közzétételi, hirdetési díj	478	223
Felügyeleti díj	14 714	8 894
Ügyvédi díj	26 283	20 797
Marketing költségek	149 524	160 726
Értécsökkenési leírás	481 998	542 705
Ingatlanok fenntartási költségei	875 180	1 109 458
Ingatlanértékelő díja	18 866	25 143
Bankköltség, forgalmi jutalék	2 097	8 830
Megbízási, ügynöki díjak	84 720	75 098
Forgalmazói jutalék	473 044	317 936
Egyéb	299 702	181 900
Működési költség összesen	3 113 524	2 849 551

VIII. Ingatlan portfólió részletes adatai

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Bruttó terület (m ²)	Nettó bérbeadható terület (m ²)
Veszprém Friss Kóktél Ipartelep	8200 Veszprém, Sepsiszentgyörgy u. 4.	4781/37	6800	5796
Tatabánya kereskedelmi	2800 Tatabánya, Győri út 3.	7719/5, 7721/1, 7719/6, 7703/17, 7718/1, 7719/8, 7720.	32607	14120
Győr üzemsarnok és udvar	9027 Győr, Csókás u. 4.	5515	27895	27473
Megyeri út 51. raktár és Iroda	1044 Bp. Megyeri út 51.	76373/14 és 76373/12	7301	7020
Péceli üzem és udvar	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/3/A/4	2500	2500
Ferencvárosi Malom	1097 Budapest, Soroksári út	37965		
Lagermax Logisztikai csarnok	2040 Budaörs, Vasút u. 3.	4022/2 és 4022/1	1700	1700
Gyál ipari	2360 Gyál, Landler Jenő u. 73.	4363/4	17950	16760
Komárom ipari park	2900 Komárom Ipari Park, Puskás Tivadar	7126/8	3440	3440
Péceli Iparipark	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/2	1020	1020
Újhartyán ipari	2367 Újhartyán, Japánfasor 5.	1100/2	6240	6010
Veszprém PML Csarnok	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/34	6195	6195
Európa I Irodaház (István úti)	1042 Budapest István u. 16.	7005/0/A/6-18	1883	1475
Róbert Károly krt. 61. irodaház	1134 Bp. Róbert Károly krt. 61-65.	27962	13678	9253
Seregély utca 24. (III. ker.) iroda	1037 Bp. Seregély u. 24.	14751/2	429	429
Bartók Béla út 54. iroda	1117 Bp., Bartók Béla út 43.	4250/0/A/6	121	121
Bem tér	Budapest, II. kerület, Bem József tér 3., Fő	13507/1; 13507/3	11658	6580
BITEP Irodaház	2040 budaörs, Gyár u. 2.	10342/8	1190	1074
Hermína utca 29. lakás	1146 Bp., Hermína u. 29	31662/0/B/7	160	160
Mihalkovics I/1 lakás	1097 Budapest, Mihalkovics utca 10.	37272	38	
Kövér Lajos u.	1140 Budapest, Kövér Lajos u. 45	31828	505	
Alcsútdoboz Diósajla telek	Alcsútdoboz, Diósajla	1369, 1370, 1371, 1372	166667	
Dunaharaszti telek 1	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8630, 8631	27468	
Dunaharaszti telek 2	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8626, 8628	20016	
Győr volt laktanya telek	9027 Győr, Íves utca	5475/25	44154	
Piliscsaba Magdolna völgy	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274, 3275, 3276, 3283, 3291, 3292, 3300, 3320	10612	
Veszprém Hancs u. telkek	8200 Veszprém, Hancs utca	1943/7-21, 1943/23-28, 1943/24	15885	
Veszprémi telek intézményi	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/19,20,44,30,74	178478	
Pasaréti út telek	Budapest II. kerület, Pasaréti út 82-84.	11607/3	7294	
Kassai úti garázsok	1042 Bp. Kassai u. 50-52.	71816/6/A/52-56	73	67

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Ingatlan megnevezése	Csak telek ingatlan esetében						
	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Megengedett építménymagasság	Min. zöldterületi mutató	Közműellátottság	Építési engedély van/nincs
Alcsútdoboz Diósajka telek	K-Ny	25%	1	7,5 méter	55%	nincs	útlejtésre van
Dunaharaszti telek 1	Gks-2	40%	1,2	12 méter	20%	részleges	nincs
Dunaharaszti telek 2	Gks-2	40%	1,2	12 méter	20%	részleges	nincs
Győr volt laktanya telek	G2-1,0	50%		14 méter	20%	teljes	van
Piliscsaba Magdolna völgy		20%	0,4	5,5 méter	60%	teljes (telkek határáig)	nincs
Veszprém Háncs u. telkek	Lke-06	25%	-	6,5 méter	50%	közművek telekhatáron	nincs
Veszprémi telek intézményi	Gks-20	40%	2	12 méter	30%	részleges	nincs
	Vt-59	40%	2	7,5 és 12,5 méter	30%	részleges	nincs

Ingatlan megnevezése	Funkcionális kategóriák (lásd a gördülősávot)	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
Veszprém Friss Kóktél Ipartelep	Logisztikai ingatlan	2005	Középtávú
Tatabánya kereskedelmi	Kereskedelmi ingatlan	2007	Középtávú
Győr Üzemcsarnok és udvar	Vegyes hasznosítású ingatlan	1992/2000/2004	Középtávú
Megyeri út 51. raktár és iroda	Ipari ingatlan	1970	Középtávú
Péceli Üzem és udvar	Ipari ingatlan	1998/2008	Középtávú
Ferencvárosi Malom	Egyéb ingatlan	1890	Középtávú
Lagermax Logisztikai csarnok	Logisztikai ingatlan	1995	Középtávú
Gyál ipari	Logisztikai ingatlan	1980	Középtávú
Komárom ipari park	Ipari ingatlan	2004	Középtávú
Péceli Iparipark	Ipari ingatlan	1999	Középtávú
Újhartyán ipari	Ipari ingatlan	1999	Középtávú
Veszprém PML Csarnok	Ipari ingatlan	2006	Középtávú
Európa I Irodaház (István úti)	Irodaingatlan	1995	Középtávú
Róbert Károly krt. 61. irodaház	Irodaingatlan	1992	Középtávú
Seregély utca 24. (III. ker.) iroda	Irodaingatlan	1997	Középtávú
Bartók Béla út 54. iroda	Irodaingatlan	1920	Középtávú
Bem tér	Irodaingatlan	1900	Középtávú
BITEP Irodaház	Irodaingatlan	2005	Középtávú
Hermína utca 29. lakás	Lakóingatlan	2001	Középtávú
Mihalkovics I/1 lakás	Lakóingatlan	2006	Középtávú
Kövér Lajos u.	Lakóingatlan	2007	Középtávú
Alcsútdoboz Diósajka telek	Telek		Középtávú
Dunaharaszti telek 1	Telek		Középtávú
Dunaharaszti telek 2	Telek		Középtávú
Győr volt laktanya telek	Telek		Középtávú
Piliscsaba Magdolna völgy	Telek		Középtávú
Veszprém Háncs u. telkek	Telek		Középtávú
Veszprémi telek intézményi	Telek		Középtávú
Pasaréti út telek	Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	Középtávú
Kassai úti garázsok	Egyéb ingatlan	2001	Középtávú

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	200 500 000	1 383 106 400	0	1 583 606 400
Lakóingatlan	102 776 717	0	0	102 776 717
Irodaingatlan	5 863 000 000	0	0	5 863 000 000
Kereskedelmi ingatlan	0	6 699 909 300	0	6 699 909 300
Logisztikai ingatlan	1 817 000 000	717 000 000	0	2 534 000 000
Ipari ingatlan	1 671 000 000	2 959 385 087	0	4 630 385 087
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	3 070 813 980	0	3 070 813 980
Fejlesztés alatt álló ingatlan	4 913 600 000	0	0	4 913 600 000
Egyéb ingatlan	2 500 000 000	0	0	2 500 000 000
Összesen	17 067 876 717	14 830 214 767	0	31 898 091 484

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-1 031 213	-8 867 903	0	-9 899 116
Lakóingatlan	-2 857 181	0	0	-2 857 181
Irodaingatlan	163 422 018	0	0	163 422 018
Kereskedelmi ingatlan	0	586 287 621	0	586 287 621
Logisztikai ingatlan	175 947 649	-12 039 442	0	163 908 207
Ipari ingatlan	195 889 870	279 151 400	0	475 041 270
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	323 790 996	0	323 790 996
Fejlesztés alatt álló ingatlan	175 885 910	0	0	175 885 910
Egyéb ingatlan	-7 414 785	0	0	-7 414 785
Összesen	699 842 268	1 168 322 672	0	1 868 164 940

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj devizában (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Irodaingatlan	44,97%	0,00%	0	44,97%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Ipari ingatlan	40,24%	100,00%	0	75,36%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	100,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Összesen	21,77%	100,00%	0	70,69%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-0,51%	-0,64%	0	-0,63%
Lakóingatlan	-2,78%	0,00%	0	-2,78%
Irodaingatlan	2,79%	0,00%	0	2,79%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	8,75%	0	8,75%
Logisztikai ingatlan	9,68%	-1,68%	0	6,47%
Ipari ingatlan	11,72%	9,43%	0	10,26%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	10,54%	0	10,54%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	3,58%	0,00%	0	3,58%
Egyéb ingatlan	-0,30%	0,00%	0	-0,30%
Összesen	4,10%	7,88%	0	5,86%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	22,76%	0,00%	0	22,76%
Irodaingatlan	62,14%	0,00%	0	62,14%
Kereskedelmi Ingatlan	0,00%	94,87%	0	94,87%
Logisztikai Ingatlan	100,00%	0,00%	0	76,10%
Ipari ingatlan	95,67%	94,89%	0	95,24%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	94,50%	0	94,50%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	21,18%	0,00%	0	21,18%
Egyéb ingatlan	0,39%	0,00%	0	0,39%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m2)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	-56	0	0	-56
Irodaingatlan	16 884	0	0	16 884
Kereskedelmi Ingatlan	0	41 522	0	41 522
Logisztikai Ingatlan	9 531	-2 077	0	6 757
Ipari ingatlan	15 311	17 843	0	16 704
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	11 786	0	11 786
Fejlesztés alatt álló ingatlan	19 698	0	0	19 698
Egyéb ingatlan	-12 082	0	0	-12 082

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m²)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	4 222	3 326	0	3 418
Lakóingatlan	146 197	0	0	146 197
Irodaingatlan	383 679	0	0	383 679
Kereskedelmi Ingatlan	0	205 475	0	205 475
Logisztikai Ingatlan	92 468	105 441	0	95 803
Ipari ingatlan	130 608	186 418	0	161 512
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	110 085	0	110 085
Fejlesztés alatt álló ingatlan	234 293	0	0	234 293
Egyéb ingatlan	144 978	0	0	144 978

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása (%) lezárult fejlesztésekkel			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-22,50%	-0,28%	0	-3,62%
Lakóingatlan	2,01%	0,00%	0	2,01%
Irodaingatlan	-6,07%	0,00%	0	-6,07%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	6,43%	0	6,43%
Logisztikai ingatlan	1,74%	-14,35%	0	-3,40%
Ipari ingatlan	-2,90%	-9,17%	0	-6,97%
Vegyes hasznosítású ingatlan	2,46%	-1,59%	0	-1,59%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-4,56%	4,02%	0	-4,56%
Egyéb ingatlan	-14,69%	0,00%	0	-14,69%
Összesen	-6,02%	-0,29%	0	-3,33%

4. Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2008.01.01-én:	82,07%
a) Ingatlanportfólió aránya 2008.12.31-én:	155,57%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	3,22%
c) Bérlők száma:	126
c) Összes vevői létszám:	514
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	5,67 hónap
e) Tőkeáttétel 2008.12.31-én:	61,24%

IX. Bevételek, díjak, költségek (eFt)

5. Bevételek, díjak, költségek (e Ft):	
a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	1 687 727
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	-122 367
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	1 353
kiadások:	649
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	132 538
f) Ingatlan-közmű költségek:	146 004
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	57 681
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	16 745
i) Ingatlanadók:	205 148
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	25 143
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	75 098
l) Jogi költségek:	20 797
m) Bankköltség:	8 830
n) Kamatköltség:	0

Vonatkozási időszak: 2008.01.01-től, 2008.12.31-ig.
Budapest, 2009. április 27.



Dr. Kollár György
vezérigazgató
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek jegyzéke:
-az Alap auditált éves beszámolója



**Független Könyvvizsgálói Jelentés
az Európa Ingatlanbefektetési Alap
2008. évi éves beszámolójáról
és üzleti jelentéséről**



Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti 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

Független könyvvizsgálói jelentés

Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.-nek

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2008. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2008. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 33.844.267 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 1.841.509 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

Az Alap 2007. évi éves beszámolóját más könyvvizsgáló könyvvizsgálta, aki 2008. március 28-án kelt könyvvizsgálói jelentésében minősítés nélküli véleményt bocsátott ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk releváns etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni a pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a pénzügyi kimutatások ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatásának értékelését. 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.

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



Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az Európa Ingatlanbefektetési Alap 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 az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2008. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Figyelemfelhívás

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet „I.3.3 Céltartalék” pontjára, ahol az Alappal szembeni jelentős, folyamatban lévő per került bemutatásra. Az Alap a várható veszteség összegére céltartalékot képzett 2007-ben, amit 2008-ban a tárgyévre vonatkozó kamatokkal megnövelt.

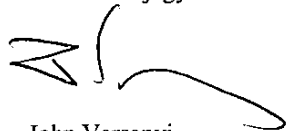
Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk továbbá a figyelmet továbbá a kiegészítő melléklet „I.3.4.2 Ingatlanok értékének alakulása a mérleg fordulónapját követően” pontjára, ahol bemutatásra került az ingatlanok piaci értékének mérlegkészítést követő jelentős csökkenése.

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk továbbá a figyelmet a kiegészítő melléklet „I.3.4.3 Az Alap zártvégüvé alakulása” pontjára, ahol bemutatásra került az a tény, hogy az Alap 2009. április 6-án zártvégüvé alakult. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. vállalta a tőke- és hozamgaranciát a zártvégüvé alakulás során. A zártvégüvé alakulás során az UniCredit Bank Hungary Zrt. a befektetési jegyek többségi tulajdonosává vált.

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk továbbá a figyelmet a kiegészítő melléklet „I.3.4.4 Törvényi előírások teljesülése” pontjára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap a Tőkepiaci törvényben előírt limitek egy részét nem teljesíti. A Tőkepiaci törvény előírása értelmében az Alapnak egy éve van a kialakult helyzet rendezésére.

Budapest, 2009. április 24.

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



John Varsanyi
Partner



Nemes Jánosné
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 004419



III	-	1	1	0	.	1	6	7	-	1	/	2	0	0	1	.
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	1	1	-	3
---	---	---	---	---	---

PSZAF lajstromozási száma

1	8	1	0	2	6	4	0	-	2	-	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

a vállalkozás megnevezése

1011 Budapest, Fő u. 14.

a vállalkozás címe, telefonszáma

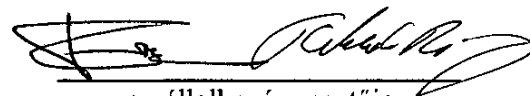
2008.

Éves beszámoló

EURÓPA BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Adószám: 12375570-1-41

Budapest, 2009. április 24.

P.H.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

III - 1 1 0 . 1 6 7 - 1 / 2 0 0 1 .

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 0 2 6 4 0 - 2 - 4 1

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2008.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)	32 325 839	0	25 359 674
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	32 325 839	0	25 359 674
03.	1. Ingatlanok	25 255 023	0	22 754 174
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	4 276 347	0	2 159 347
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	3 019	0	2 948
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
07.	5. Beruházások	2 791 450	0	443 205
08.	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	22 534 686	0	8 562 560
12.	I. KÉSZLETEK	2 473 349	0	6 144 565
13.	1. Ingatlankészletek	2 282 730	0	5 761 865
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	190 619	0	382 700
15.	II. KÖVETELÉSEK	553 891	0	176 758
16.	1. Követelések	625 309	0	223 807
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-71 418	0	-47 049
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPIROK	6 015 779	0	371 764
21.	1. Értékpapírok	5 695 300	0	366 959
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	320 479	0	4 805
23.	3. a) kamatból, osztalékból	133 811	0	4 805
24.	4. b) egyéb	186 668	0	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	13 491 667	0	1 869 473
26.	C. Aktív időbeli elhatárolások	173 953	0	44 400
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	173 953	0	44 400
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
29.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-16 141	0	-122 367
30.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	55 018 337	0	33 844 267

MÉRLEG Források (passzívák)

28.	D. Saját tőke (I.+II. sor)	41 538 214	0	19 735 904
29.	I. INDULÓTŐKE	27 033 461	0	14 318 506
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	65 577 599	0	65 985 292
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-38 544 138	0	-51 666 786
32.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TÖKENŐVEKMÉNY)	14 504 753	0	5 417 398
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	3 797 287	0	-4 235 661
34.	b) értékelési különbözet tartaléka	5 081 457	0	2 185 541
35.	c) előző évek eredménye	3 290 884	0	5 626 009
36.	d) üzleti évi eredménye	2 335 125	0	1 841 509
37.	E. Céltartalékok	489 233	0	529 791
38.	F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	12 771 824	0	13 479 019
39.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	12 240 972	0	12 240 972
40.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	840 718	0	1 009 029
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	-309 866	0	229 018
42.	G. Passzív időbeli elhatárolások	219 066	0	99 553
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	55 018 337	0	33 844 267

Budapest, 2009. április 24.

EURÓPA BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Adószám: 12375570-1-41

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

III - 1 1 0 . 1 6 7 - 1 / 2 0 0 1 .

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 0 2 6 4 0 - 2 - 4 1

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2008.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	6 036 168	0	4 004 599
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	508 669	0	4 186 369
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	2 256 538	0	591 429
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	3 113 524	0	2 849 551
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	545 025	0	3 045 333
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	2 144 879	0	832 114
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	409 183	0	695 260
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	30 321	0	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	2 335 125	0	1 841 509

Budapest, 2009. április 24.

EURÓPA BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Adószám: 12375570-1-41



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2008.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

- II./1. IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK
- II./2. KÖVETELÉSEK
- II./3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./5. RÖVID ÉS HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK RÉSZLETEZÉSE
- II./6. ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE ÉS ÁRBEVÉTELE
- II./7. ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK
- II./8. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE
- II./9. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
- II./10. EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK
- II./11. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSOK
- II./12. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK
- II./13. SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- III./1. ÉRTÉKPAPÍR PORTFÓLIÓ
- III./2. INGATLAN PORTFÓLIÓ
- III./3. HATÁRIDŐS ÜGYLETEK
- III./4. CASH FLOW KIMUTATÁS
- III./5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Budapest, 2009. április 24.

EURÓPA BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Adószám: 12376570-1-41
P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

ÁLTALÁNOS RÉSZ

I.1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

Az Európa Befektetési Alapkezelő Rt a 2000. november 24-én kelt 9/2000. számú közgyűlési határozatával döntött az Európa Ingatlanbefektetési Alap létrehozásáról.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alapot a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2001. március 12.-én jegyezte be, a PSZÁF III-110.167-1/2001. számú határozata alapján. Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján jött létre, mint nyíltvégű ingatlanbefektetési alap.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 20.274.980 eFt.

Az Alap fő tevékenységi köre:
7020 Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés

Székhelye: 1011 Budapest, Fő u. 14.

Ingatlanértékelő: American Appraisal Magyarország Vagyonértékelő Kft.

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: 2003. augusztus 01-től UniCredit Bank Hungary Zrt

Főforgalmazó: 2004. augusztus 17-től UniCredit Bank Hungary Zrt.

Könyvvizsgáló: KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó-és Közgazdasági Tanácsadó Kft.

Székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99.

Személyében felelős könyvvizsgáló: Nemes Jánosné (tagsági szám 004419)

Az éves beszámoló aláírására jogosult: Török Tamás (1016 Budapest, Fenyő u. 7.A/2.),
Takács Róbert (1075 Budapest, Asbóth utca 17.)

A számviteli szolgáltatásokért felelős személy: Dr Körösi Lászlóné (1147 Budapest, Öv u. 176/a)
Regisztrációs száma: 146129

Az Alap éves beszámolója a www.europaalap.hu internetes címen tekinthető meg.

I.2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- 2001. évi CXX. számú törvény a tőkepiacról
- 2000. évi C. törvény a számvitelről
- 289/2001 Korm.rendelettel módosított 215/2000. (XII. 11.) Korm.rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól

Európa Ingatlanbefektetési Alap

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2008. üzleti év a 2008.01.01 – 12.31-ig tartó időszakra vonatkozik.
A könyvek zárásának időpontja a tárgyévet követő év január 31. napja

b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredmény-kimutatás formátum

A beszámoló formája 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet alapján készül.

c) Jelentős hibák kimutatása

A számviteli törvény 154.§ (5) 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.

A számviteli törvény 19.§ (3) bekezdése szerinti 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 számviteli törvény 86.§ (8) bekezdése szerinti jelentős eredményhatást a rendkívüli bevételek és ráfordítások vonatkozásában a Társaság akkor állapít meg, ha összevont hatásuk (a rendkívüli eredmény) értéke meghaladja az adózás előtti eredmény 20%-át. Ekkor a rendkívüli bevételeket és ráfordításokat tételesen be kell mutatni a kiegészítő mellékletben.

A követelések és aktív időbeli elhatárolások esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az eltérés meghaladja a könyv szerinti érték 10%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, valamint visszaírást elszámolni.

d) Értékpapírok

Az Alap az értékpapírok között mutatja ki az időlegesen szabad pénzeszközökből vásárolt kincstárjegyek és államkötvények beszerzési értékének összegét, valamint a beszerzési érték és a fordulónapi piaci értékelés szerinti érték különbözeteként adódó értékkülönbözet összegét. Az értékpapírok értékkülönbözetén belül az Alap kimutatja mind a kamatokból, mind az egyéb piaci értéktételből adódó értékkülönbözet összegét. Az értékpapírok értékkülönbözete a saját tőke részeként kerül kimutatásra.

e) A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása

A tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete.

A maradványértékek és az éves leírási kulcsok eszközcsopontonként:

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Eszközcsoport	Maradványérték (a bekerülési érték %-ban)	Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint
a) Vagyoni értékű jogok	egyedi	egyedi
b) Szellemi termékek	0%	33%
c) Telek	100%	nincs
d) Épület	50%	5%
e) Építmény	egyedi	egyedi
f) 0-ra írt eszközön végzett felújítás, bővítés, egyéb ráaktiválás	az eszköz a)-e) pontbeli besorolása szerinti kulcs	az eszköz a)-e) pontbeli besorolása szerinti kulcs

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor a Társaság nulla maradványértékkel kalkulál.

Nem jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10%-át, illetve az 1.000.000,-Ft-ot. Jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10%-át, de meghaladja az 1.000.000,- Ft-ot.

Az a), b) pontbeli eszközök esetén amennyiben a beszerzési érték nem haladja meg a 200.000,- Ft-ot, akkor két év alatt, 50%-os amortizációs kulcs alkalmazásával kerül leírásra az eszköz.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök, valamint vagyoni értékű jogok és szellemi termékek beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámoljuk.

A Társaság egyes eszközöknél eltérhet a fent meghatározott maradványérték és értékcsökkenés leírás mértékétől, ha azok alkalmazása lényegesen torzítaná a Társaságról kialakított valós képet.

Terven felüli értékcsökkenést a társaság nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbözet elszámolása tölti be.

Új ingatlan beszerzésekor az Igazgatósági ülés jegyzőkönyve alapján (melyben rögzítik, hogy milyen célt szolgál a beszerzés) történik az ingatlan számviteli besorolása.

Ha az ingatlan már használatba volt véve és tárgyi eszközként volt nyilvántartva, akkor eladás esetén a kiszámlázott eladási árat egyéb bevételként kell kimutatni, a nettó értékét pedig egyéb ráfordítások között kell kimutatni.

Eladási céllal történő beruházást a 16-os számlán tartjuk nyilván, majd használatba vételi engedély kiadása után vesszük készletre. Az eladási célra történő beruházást csak a mérlegben soroljuk a készletbe.

Egy adott ingatlan értéke akkor kerül ki a nettóeszköz érték kimutatásból, ha érvényes adás-vételi szerződést kötöttek rá, és a birtokbaadás is megtörtént. Ugyanakkor számvitelileg akkor kerül ki a nyilvántartásból, ha pénzügyileg a vételár kiegyenlítésre kerül, azaz a tulajdonjog átszáll a vevőre.

f) Értékvesztés elszámolása

Az üzleti év fordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél értékvesztést számoltunk el. A 90 napnál régebbi követelések 100%-ban elszámolásra kerültek.

g) Az értékkülönbözet elszámolásának módja

A befektetési alapok sajátos tevékenysége következtében az eszközöket és kötelezettségeket a mérlegkészítéskori piaci értéken kell értékelni annak érdekében, hogy a nettó eszközérték levezethető legyen a számviteli nyilvántartásokból.

Az ingatlanok (tárgyi eszközök és készletek) piaci értékelését 3 havonta, a folyamatban lévő beruházásokét pedig havonta készíti el az ingatlanértékelő.

A piaci értékre történő értékelés eszköze az értékkülönbözet képzése. Az értékkülönbözet a könyv szerinti érték és a piaci érték különbségeként számítható ki.

Az értékkülönbözet elszámolása tőkeváltozással szemben történik.

A valutában és devizában fennálló eszközöket és kötelezettségeket az év végi értékelés során az MNB által a mérleg fordulónapon közzétett devizaárfolyamon értékeljük. Az értékelési különbséget az értékelés napján a tőkeváltozással szemben számoljuk el.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözetet a tőkeváltozással szemben kerül kivezetésre.

h) Saját tőke

Az Alap indulótőkeként mutatja ki forgalomban lévő befektetési jegyeinek névértékét.

Az Alap nettó eszközértékének és a forgalomban lévő befektetési jegyei névértékének különbsége tőkeváltozásként jelenik meg. A tőkeváltozás (tőkenövekmény) magában foglalja az üzleti évet megelőző években és az üzleti évben keletkezett eredmény, az értékelési különbséget, valamint (a mérleg II.a. sorában) a befektetési jegyek forgalmazásakor azok névértéke és forgalmazási értéke (eladás vagy visszavásárlás) közötti különbséget (értékkülönbözet) összegét.

i) Az Alap működésével kapcsolatos költségek (lásd II.9. pont)

Alapkezelési díj

- likvid eszközökben lévő portfóliórész maximum 1,2%-a, és
 - ingatlanbefektetési állomány 1,6%-a napi átlagok alapján havonta.
- Az alapkezelési díj évközben többször változott 2008.01.15-től 1,2%/év, 2008.04.01-től 0,9%/év, 2008.09.01-től pedig 1,1%/év értékben lett megállapítva az ingatlanbefektetési állomány után.

Alapkezelési sikerdíj

- az adott év első napján érvényes referenciahozam 25%-ával, mint kockázati prémiummal növelt értékét meghaladó hozam 25%-a (amennyiben a kockázati prémiummal növelt hozamot az Alap hozama nem éri el, úgy sikerdíj nem kerül kifizetésre) – kifizetésre csak az Alap auditált beszámolójának közzététele után kerülhet sor.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Letétkezelői díj

- nettó eszközértékre vetítve évi 0,085% (2006.02.01-től)
- Magába foglalja a letéti őrzésnek, az értékpapírszámla kezelésének és a nettó eszközérték számításnak a díját.

Ingatlanüzemeltetési díj

Az üzemeltetési díj az Alap napi nettó eszközértékének maximum évi 1%-a.

Tárgyév során a felszámított díj a nettó eszközérték 0,45%, illetve 2008.04.04-től 0,3% volt.

Forgalmazói díj

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazásáért a forgalmazókat díj illeti meg. Ennek mértéke forgalmazónként változó és a forgalmazónál nyilvántartott befektetési jegy állomány alapján negyedévente kerül elszámolásra. Mértéke éves szinten maximum 1,2%.

Az Alap 2004. III. negyedévtől nem fizet hozamot a befektetési jegyek után. A tőkenövekmény újra befektetésre kerül.

A Befektetési jegy tulajdonosok az Alap tőkenövekményét a befektetési jegyek visszaváltása révén realizálhatják.

j) A hivatalos nettó eszközérték és a számviteli előírások alapján számított saját tőke közötti eltérés magyarázata

A letétkezelő által 2009. január 06-án számított, de a T-2 napra, azaz 2008. december 31-i készletre vonatkozó hivatalos nettó eszközérték eltér a beszámolóban szereplő, december 31-i fordulónapra vonatkozó saját tőke összegétől. Az eltérés oka a követelések és a kötelezettségek eltérő kezelésében keresendő. Az eltérő megközelítésre például megemlíthető az a tény, hogy a hivatalos nettó eszközérték számítás nem vehet figyelembe olyan jóváírásokat bevételként, amelyek nem kerülnek azonosításra a nettó eszközérték számításának napjáig, míg ezek a tételek a beszámolóban már bevételként szerepelnek. Ugyanez a helyzet figyelhető meg azon költségek esetében, amelyek a nettó eszközérték számítás napját követően érkeznek, de az adott beszámolási időszakot érintik..

A 2009. január 06-án számított hivatalos nettó eszközérték 20.204.176.645 Ft, a számviteli beszámoló szerint a saját tőke 19.735.902.313 Ft.

I.3 MEGJEGYZÉSEK A BESZÁMOLÓVAL KAPCSOLATBAN

2008-ban nem lett sikerdíj elhatárolva az Alapkezelő részére.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

I.3.1 Devizahitelek

2005.12.29-én az Alap a HVB Jelzálogbank Rt-től (2007-től UniCredit Jelzálogbank Zrt.) 9.600.000 EUR hitelt vett fel.

A hitel futamideje 2010.06.20-ig tart. (Kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 1%/év)

A hitelszerződés mellékleteként „egyetemleges jelzálogszerződés” jött létre az alábbi ingatlanokra:

- Újhartyán - üzem
- Gyál ipartelep
- Róbert Károly irodaház

2006. szeptember 21-én az Alap a HVB Jelzálogbank Zrt-től (2007-től UniCredit Jelzálogbank Zrt.) 13.000.000 EUR hitelt vett fel.

A hitel futamideje 2011. 09. 30-ig tart. (Kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 1%/év)

A hitelszerződés mellékleteként „egyetemleges jelzálogszerződés” jött létre az alábbi ingatlanokra:

- Szolnok ipartelep
- Megyeri út 51. ipartelep
- Ráday u. irodaház
- Budaörs logisztikai telep
- Csepel Áruház
- Győr, Csókás u. üzemcsarnok
- Győr, kivett út
- Komárom ipari telep
- Mády Lajos u. irodaház
- Szada ipartelep

2007. szeptember 03-án az UniCredit Jelzálogbank Zrt-től 24.500.000 EUR hitelt vett fel.

A hitel futamideje 2010. augusztus 23-ig tart. (Kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 1 %/év).

A hitelszerződés mellékleteként „egyetemleges jelzálogszerződés” jött létre az alábbi ingatlanokra:

- Budapest, II. kerület hrsz: 13507/3 számú ingatlan
- Budapest, II. kerület Bem tér 3. lakóház
- Tatabánya, Győri út 7-9. vendéglő
- Budapest, Késmárk u. 14.B telephely

I.3.2 Értékpapírok

Az értékpapír portfólió piaci értékeként a 2008.12.31-i nettó eszközérték számításban kimutatott érték szerepel. Ennek oka, hogy az értékpapírok kamatszámításánál mindig T napi kamatozást vesznek figyelembe a nettó eszközérték számításnál, a készlet esetében pedig T-2. napi piaci árfolyamon.

I.3.3 Céltartalék

Az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap és a Zymhod Ingatlan Forgalmazó és Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1094 Budapest, Mihálikovics u. 10.) között peres eljárás van folyamatban a 2003. március 23-án kelt, a Mihálikovics u. 10. és az Ernő u. 11-13. szám alatti ingatlanok (illetve a szerződés módosítás következtében a Kövér Lajos u. 45-47. szám alatti ingatlanra is kiterjesztett) tekintetében, az ingatlanokon megvalósítandó társasház kivitelezésével kapcsolatos bonyolítói feladatok ellátására és az eredményfelosztására kötött együttműködési megállapodással kapcsolatban. A Zymhod Kft. keresetében 675.973 e Ft + Áfa összegű tőkét + kamatait eredményfelosztásként, 405.917 e Ft összeget pedig kártérítésként (elmaradt haszon) követeli az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alaptól. Megítélésünk szerint az elmaradt haszon iránti követelés megalapozatlan. Az eredményfelosztás tekintetében (mind a jogcím, mind az összegszerűség tekintetében) (jog)vita van a felek között. Az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap a jogi álláspontjáról részletes előkészítő iratot, viszontkeresetet és beszámítási kifogást terjesztett elő.

A perben ítélet még nem született, a következő tárgyalás 2009 őszén lesz.

Fenti peres eljárásra az Alap könyveiben, Alapkezelő vezetésének becslése alapján céltartalék került elszámolásra 529.791 e Ft összegben. Az Alap 2008-ban az előző évben megképzett összeget a tárgyévre vonatkozó kamatokkal növelte.

I.3.4 Egyéb tájékoztató adatok

I.3.4.1 A befektetési jegyek kereskedésének felfüggesztése, a felfüggesztés utáni kifizetések

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban „PSZÁF”) J-III-200/2008. számú, november 7-én kelt határozatában 10 forgalmazási napra felfüggesztette az ingatlanbefektetési alapok befektetési jegyeivel történő kereskedést. Emellett előírta, hogy a felfüggesztés ideje alatt az Alapkezelőnek kezdeményeznie kell az Alap kezelési szabályzatának módosítását a Tőkepiaci törvény (a továbbiakban „Tpt.”) 247. § (3) bekezdésében foglaltak alapján. A PSZÁF az E-III/110.167-15/2008 számú határozatában engedélyezte az Alapkezelő által benyújtott szabályzatmódosítást, aminek értelmében az Alap a beérkezett beváltási kérelmeket 90 forgalmazási nap múlva teljesíti, a teljesítéskori aktuális nettó eszközérték alapján meghatározott árfolyamon.

A 90 forgalmazási nap, a 2008. november 24-én beadott igények esetében április 2-án járt le.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

I.3.4.2 Ingatlanok értékének alakulása a mérlegkészítés időpontját követően

Az Alap a vonatkozó 215/2000. Kormányrendeletben rögzített előírásoknak megfelelően értékelte a portfóliójában levő ingatlanait. Ennek megfelelően Az ingatlanok (tárgyi eszközök és készletek) piaci értékelését 3 havonta, a folyamatban lévő beruházásokat pedig havonta készíti el a független ingatlanértékelő.

A mérlegkészítés időpontját követően, 2009 februárjában készült független értékbecslések alapján az Alap portfóliójában levő ingatlanok értéke jelentősen csökkent a fordulónapot követően.

Az alábbi táblázat foglalja össze az Alap tulajdonában lévő ingatlanportfólió értékét 2008.12.31-re és 2009.03.31-re vonatkozóan:

Készletek

	2008.12.31		2009.03.31.	
	Értékelési különbözettel módosított könyv szerinti érték	Értékbecslés dátuma	Értékelési különbözettel módosított könyv szerinti érték	Értékbecslés dátuma
Ingatlanok megnevezése				
Piliscsabai telkek	54 914 400	2008.12.24	38 350 000	2009.02.25
Veszprém telkek	767 330 000	2008.12.21	937 320 000	2009.03.04
Hermína 29.	45 000 000	2008.10.26	Értékesítésre került	
Malom	2 495 000 000	2008.11.23	2 444 000 000	2009.02.21
Mihalkovics u.	3 954 000	2008.12.30	3 163 200	2009.02.25
Veszprém, Háncs u.	70 862 000	2008.11.07	36 870 000	2009.02.25
Kövér Lajos u.	52 504 717	2008.11.04	36 753 302	2009.02.25
Pasarét	2 655 000 000	2008.12.24	2 893 535 233	2009.02.25
Összesen	6 144 565 117		6 389 991 735	

Tárgyi eszközök

	2008.12.31		2009.03.31.	
	Értékelési különbözettel módosított könyv szerinti érték	Értékbecsülés dátuma	Értékelési különbözettel módosított könyv szerinti érték	Értékbecsülés dátuma
Ingatlan megnevezése	2008.12.31		2009.03.31	
Alcsútdoboz	232 000 000	2008.11.29	150 600 000	2009.02.25
Bartók Béla u. 54. lakás	32 000 000	2008.12.23	24 800 000	2009.02.25
Bem Irodaház	5 018 000 000	2008.12.19	4 156 000 000	2009.02.25
Budaörs BITEP, Gyár u. 2.	287 000 000	2008.11.25	225 500 000	2009.02.25
Budaörs Vasút u. 3.	162 000 000	2008.12.26	134 900 000	2009.02.25
Dunaharaszti I-II. telek	200 500 000	2008.12.28	130 325 000	2009.02.25
Gyál ipartelep	1 330 000 000	2008.12.30	1 016 900 000	2009.02.25
Győr, Csókás u. 4. raktár	3 049 736 040	2008.12.15	2 761 213 000	2009.02.25
Győr, volt laktanya	258 000 000	2008.12.28	180 600 000	2009.02.25
István úti irodaház	400 000 000	2008.12.17	328 400 000	2009.02.25
Kassai úti garázsok	5 000 000	2008.12.01	4 000 000	2009.02.25
Komárom ipari park	786 661 380	2008.11.12	625 065 800	2009.02.25
Megyeri út 51.	1 340 000 000	2008.12.07	1 097 300 000	2009.02.25
Péceli üzem és udvar	89 000 000	2008.11.16	73 800 000	2009.02.25
Péceli ipari park	242 000 000	2008.10.19	201 900 000	2009.02.25
Róbert Károly krt. 61-65 irodaház	2 271 100 000	2008.12.31	2 246 100 000	2009.02.25
Seregély u.	126 000 000	2008.11.17	97 200 000	2009.02.25
Tatbánya Vértes Center	6 653 921 400	2008.11.24	6 293 138 200	2009.02.25
Újhartyán ipari park	1 089 755 046	2008.12.02	1 019 524 800	2009.02.25
Veszprém PML csarnok	1 070 000 000	2008.12.18	876 200 000	2009.02.25
Veszprém, Friss Koktél csarnok	717 000 000	2008.12.23	570 200 000	2009.02.25
Összesen	25 359 673 866		22 213 666 800	

Ingatlanok összesen

31 504 238 983

28 603 658 535

I.3.4.3 Az Alap zártvégűvé alakulása

Az elmúlt hónapok világgazdasági folyamatai nehéz helyzetbe hozták a nyíltvégű alapokat. Az ingatlanok értékesítése és ezzel az Alap számára a likviditás biztosítása lehetetlenné vált abban az ütemben, ahogy a befektetők vissza kívánták váltani a megtakarításaikat.

Mérlegelve a körülményeket az Alap kezelője úgy ítélte meg, hogy a befektetők érdekeit az Alap zártvégűvé alakulása szolgálja legjobban.

Zártvégűen működő ingatlanalap esetén a befektetési jegyek ellenértékéhez a futamidő végén jut hozzá a befektető. A tőkére és a hozamra vonatkozó garanciát az UniCredit Bank Hungary Zrt nyújtja.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2009. április 06. napjával sikeresen zártvégűvé alakult, teljesítve a vonatkozó jogszabályokban és felügyeleti iránymutatásokban foglalt átalakulási feltételeket.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az átalakulásra azután kerülhetett sor, hogy a vonatkozó törvényben és az Alap Tájékoztatójában és Alapkezelési szabályzatában rögzített feltételek teljesültek: azaz 2009. március 4-én a Felügyelet jóváhagyta az Alap átalakulását, tőzsdére történő bevezetését, valamint a módosított Tájékoztatóját és Alapkezelési szabályzatát, illetve az Alap az átalakulás napjáig a befektetési jegyek visszaváltására adott érvényes megbízásokat teljesítette. A fentiek figyelembevételével a Felügyelet 1212-14 lajstromszámon nyilvántartásba vette a zártvégű Európa Ingatlanbefektetési Alapot.

A befektetők 2009. április 2-áig adhattak, illetve vonhattak vissza visszaváltási megbízásokat, a befektetési jegyek vásárlására pedig még 2009. április 3-án is volt lehetőség. A 2009. április 2-áig beadott érvényes visszaváltási megbízások 12 250 135 313 darab befektetési jegyre vonatkoztak. A visszaváltások teljesítése a 2009. április 3-án, az ugyanezen a napon érvényes 1,0450 forintos árfolyamon történt meg. Ennek megfelelően a visszaváltott befektetési jegyek értéke összesen 12 801 391 402 forintot tett ki. A visszaváltások finanszírozásának biztosítására az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2009. április 3-án 12,6 milliárd forint értékben vásárolt befektetési jegyeket.

A 3,5 éves futamidejű Alap induló nettó eszközértéke 15,071 milliárd forint volt.

I.3.4.4 Törvényi előírások teljesülése

Az Alap nettó eszközértéke nem felelt meg maradéktalanul az év utolsó részében a Tpt. 281§ (1) és a Tpt.280 § (2) előírásainak.

Az Alap zártvégűvé alakulása megoldás a nettó eszközértékben a pénzügyi válság hatására kialakult törvényi előírásoktól való eltérés rendezésére. A Tőkepiaci törvény értelmében az Alap számára egy év áll rendelkezésre a kialakult helyzet rendezésére.

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK

2008.

adatok eFt-ban

	Ingatlanok	Gépek berendezések, felszerelések	Beruházások, felújítások	Beruházásra adott előlegek	Összesen
Bruttó érték					
Nyitóegyenleg	26 356 708	23 901	2 791 450	0	29 172 059
Növekedés	752 884	1 402	906 040	0	1 660 326
Növekedés (kisértékű)		4 982			4 982
Átsorolás		0	3 254 285	0	3 254 285
Csökkenés	2 929 710	702		0	2 930 412
Záróegyenleg	24 179 882	29 583	443 205	0	24 652 670
Értéksökkenés					
Nyitóegyenleg	1 101 685	20 882	0	0	1 122 567
Növekedés terv szerint	536 401	1 322	0	0	537 723
Növekedés (kisértékű)		4 982			4 982
Növekedés terven felüli	0	0	0	0	0
Csökkenés kivezetés miatt	212 378	551	0	0	212 929
Csökkenés visszairás	0	0	0	0	0
Záróegyenleg	1 425 708	26 635	0	0	1 452 343
Nettó érték					
Nyitóegyenleg	25 255 023	3 019	2 791 450	0	28 049 492
Változás	-2 500 849	-71	-2 348 245	0	-4 849 165
Záróegyenleg	22 754 174	2 948	443 205	0	23 200 327

KÖVETELÉSEK**A Társaság követelései az alábbiak szerint alakultak:**

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	234 389	197 854
Devizás követelések értékelési különbözete	287	-9 926
Forgalmazási számlák		0
ÁFA követelés	139 230	21 976
Adott foglalók	0	0
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	251 392	12662
Adók, illetékek, pótlékok	1	
Egyéb követelések	10	1 241
Követelések értékvesztése	-71 418	-47 049
Összes követelés	553 891	176 758

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**A Társaság Aktív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:**

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek elhatárolása	37 523	33 246
Bérleti díj bevétel	5 632	10 924
Visszaváltási jutalék	213	0
Kamat elhatárolás betétek és állampapírok után	130 585	0
Egyéb	0	230
Összesen:	173 953	44 400

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**A Társaság Passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak szerint alakultak:**

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Közüzemi díjak	69 307	42 545
Előre fizetett bérleti díjak	32 443	0
Előre fizetett üzemeltetési díjbevételek	911	0
Ingatlanal kapcsolatos költségek	16 908	16 381
Ingatlan értékelés díja	2 161	6 405
Illetékek	8 972	1 768
Letétkezelői díj	3 069	0
Felügyeleti díj	2 897	1 602
Forgalmazói díj	63 707	25 389
Könyvvizsgálói díj	800	2 400
Ügyvédi díj	1 442	1 000
Ingatlan ügynöki jutalék	200	0
Marketing	14 670	1 551
Kamat	0	0
Tatabánya (Betonút) beruházási számla	0	0
Egyéb	1 579	512
Összesen:	219 066	99 553

Az Alap kötelezettségei az alábbiak voltak:

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
	e Ft	e Ft
Hosszú lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben		0
Egyéb hosszú lejáratú devizahitelek	12 240 972	12 240 972
- Ebből hosszú lejáratú devizahitelek értékelési különbözete	-309 866	229 018
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	12 240 972	12 240 972

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	E Ft	E Ft
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	280 012	473 384
Óvadék	127 754	71 530
Vevőktől kapott előlegek	384 625	418 265
Követel egyenlegű vevők átsorolása	25 236	41 815
Forgalmazási számlák	0	0
Egyéb	23 091	4 035
Összes rövid lejáratú kötelezettség	840 718	1 009 029

ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE

	e Ft	e Ft	e Ft	e Ft
	előző év	tárgyév	előző év	tárgyév
Megnevezés	Ráfordításként elszámolt összeg		Árbevétel	
Háncs u.	41 455	47 715	42 837	47 983
Mihálkovics u.	26 151	0	35 500	-1 441
Kövér L utca	1 238 189	481 743	1 740 997	741 064
Hermína u.29.	0	45 637	0	45 000
Piliscsaba Magdolnavölgy	0	16 245	0	21 859
Veszprém telek	37 482	0	111 368	0
Tatabánya Pláza	279 000	0	0	33
Egyéb	0	89	0	89
Telepes u.	25 752	0	25 000	0
Gátiba	530 691	0	775 000	0
Szada, Ipartelep	77 818	0	95 000	0
ELÁBÉ összesen:	2 256 538	591 429	2 825 702	854 587

ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK

Az Ingatlan Alap értékkülönbségei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év e Ft	Tárgyév e Ft
Tárgyi eszközök	4 276 347	2 159 347
Készletek	190 619	382 700
Követelések	287	-9 926
Értékpapírok	320 479	4 805
Devizakötelezettség	309 866	-229 018
Határidős ügyletek	-16 141	-122 367
Összesen:	5 081 457	2 185 541

ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE

Az Ingatlan Alap értékesítésből származó nettó árbevétele az alábbiak szerint alakult:

	Előző év	Tárgyév
	e Ft	e Ft
Ingatlanok értékesítése	2 825 702	854 498
Ingatlanok bérbeadása	2 209 534	2 168 137
Foglaló	0	0
Opció	0	0
Vagyoni értékű jog értékesítése	150	0
Visszaváltási jutalék	873	11 683
Közüzemi díjakból származó bevétel	334 857	426 273
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	481 915	501 986
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	152 937	7 237
Egyéb	30 200	34 785
Összesen:	6 036 168	4 004 599

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

A Társaság működési költségei az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	643 614	369 162
Letétkezelői díj	43 304	28 679
Közzétételi, hirdetési díj	478	223
Felügyeleti díj	14 714	8 894
Ügyvédi díj	26 283	20 797
Marketing költségek	149 524	160 726
Értécsökkenési leírás	481 998	542 705
Ingatlanok fenntartási költségei	875 180	1 109 458
Ingatlanértékelő díja	18 866	25 143
Bankköltség, forgalmi jutalék	2 097	8 830
Megbízási, ügynöki díjak	84 720	75 098
Forgalmazói jutalék	473 044	317 936
Egyéb	299 702	181 900
Működési költség összesen	3 113 524	2 849 551

EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

Az Ingatlan Alap egyéb bevételei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Kötbér, késedelmi kamat	437 186	6 901
Adók	17 067	3 668
Követelések értékvesztésének visszairása miatt	0	24 369
Különféle egyéb bevételek	54 416	4 151 431
Ebből:		
Mády Lajos u. ingatlan eladása	0	210 000
Ráday u. ingatlan eladása	0	1 553 900
Csepel Áruház eladása	0	720 000
Mecsek Áruház eladása	0	330 000
Szliven Áruház eladása	0	258 000
Késmárk u. ingatlan eladása	0	1 070 000
Összesen:	508 669	4 186 369

Az Ingatlan Alap egyéb ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Adók	138 500	206 425
Kötbér, kártérítés, bírság, késedelmi kamat	31 286	13 719
Követelések értékvesztése miatt	30 956	0
Céltartalék	489 233	40 558
Különféle egyéb ráfordítások	-144 950	2 784 631
Ebből:		
Mády Lajos u. ingatlan eladása	0	131 446
Ráday u. ingatlan eladása	0	980 319
Csepel Áruház eladása	0	451 350
Mecsek Áruház eladása	0	135 268
Szliven Áruház eladása	0	86 706
Késmárk u. ingatlan eladása	0	932 242
Összesen:	545 025	3 045 333

PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSAI

Az Ingatlan Alap pénzügyi műveletekből származó bevételei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Kamatbevétel pénzintézettől	1 525 767	702 077
Diszkontkincstájegye árfolyamnyeresége	295 801	31 512
Magyar államkötvény realizált és nem realizált kamatbevétele	259 082	82 879
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	8 190	0
Egyéb árfolyamnyereség	56 039	15 646
Összesen:	2 144 879	832 114

Az Ingatlan Alap pénzügyi műveletekből származó ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Hitelkamatok	407 280	675 138
Hiteltörlesztés relizált árfolyamvesztesége	0	0
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	0	6 334
Egyéb árfolyamveszteség	1 903	13 788
Összesen:	409 183	695 260

RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

Az Ingatlan Alapnak rendkívüli bevétele 2006 és 2007 folyamán nem volt.

Az Ingatlan Alap rendkívüli ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Térítésmentes átadásból származó rendkívüli ráfordítás	30 321	0
Összesen:	30 321	0

SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA

Megnevezés	eFt			2008.12.31
	2007.12.31	Növekedés	Csökkenés	
Induló tőke (Befektetési jegyek névértéke)	27 033 461	407 693	-13 122 648	14 318 506
Visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözete	3 797 287	243 642	-8 276 590	-4 235 661
Értékelési különbözlet tartaléka	5 081 457	59 208 529	-62 104 445	2 185 541
Előző évek eredménye	3 290 884	2 335 125	0	5 626 009
Tárgyévi mérleg szerinti eredmény	2 335 125	1 841 509	-2 335 125	1 841 509
Összesen	41 538 214	64 036 498	-85 838 808	19 735 904

ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ

2008.

Értékpapír	Névérték	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	Piaci érték
MÁK 2011/B	400 000 000	366 958 799	4 805 201	371 764 000
Összesen	400 000 000	366 958 799	4 805 201	371 764 000

Készletek:

Ingatlanok megnevezése	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Piliscsabai tettek	37 915 423,00	16 998 977,00	54 914 400,00
Veszprém tettek	307 892 024,02	459 437 975,98	767 330 000,00
Hermína 29.	0,00	45 000 000,00	45 000 000,00
Malom	2 924 015 722,00	-429 015 722,00	2 495 000 000,00
Mihalkovics u.	0,00	3 954 000,00	3 954 000,00
Veszprém, Héncs u.	34 243 265,19	36 618 734,81	70 862 000,00
Kövér Lajos u.	0,00	52 504 717,00	52 504 717,00
Pasarét	2 457 798 387,00	197 201 613,00	2 655 000 000,00
	5 761 864 821,21	382 700 295,79	6 144 565 117,00

Tárgyi eszközök

Értéktábla neve	Azonosító	Bruttó érték	Halmazott ÉCS	Nettó érték	Költségvetési érték	Értéktáblaköltségvet	Nettó eszközérték
Állás beruh		27 388 000,00	0,00	27 388 000,00			
Állás felh	ALCS01/2003	274 025 210,00	0,00	274 025 210,00	301 413 210,00	-69 413 210,00	232 000 000,00
Budai Béla u. 54. lakás	42903/06/2004	34 101 836,00	3 092 546,23	30 109 289,77	30 109 289,77	1 890 710,23	32 000 000,00
Bem Iróházak felújítás	02/993	4 180 733 786,00	228 002 084,77	3 950 731 701,23			
Bem beruh	02/993	199 937 175,00	0,00	199 937 175,00			
Bem Iróházak felh	02/993	801 672 000,00	0,00	801 672 000,00	4 962 340 906,23	55 659 093,77	5 018 000 000,00
Budapest BITEP felújítás	02/1133	279 964 692,00	11 023 021,00	268 941 671,00			
Budapest BITEP felh	02/1133	27 407 340,00	0,00	27 407 340,00	296 349 011,00	-9 349 011,00	287 000 000,00
Budapest Vassik u. 3. lakás	02/082/2003	109 880 328,00	14 673 151,96	95 207 176,04			
Budapest Vassik u. 3. lakás hrsz. 4022/2	02/082/199/2003	25 295 066,00	0,00	25 295 066,00			
Budapest Vassik u. 3. Tűrtérület	02/082/2003	7 667 395,00	1 026 545,48	6 640 849,52	177 163 891,56	34 830 108,44	162 000 000,00
Dunaharaszti JTE felh	8159/2003	194 060 000,00	0,00	194 060 000,00	194 060 000,00	6 440 000,00	200 500 000,00
Gyál kertészeti felújítás 4363/4	02/187/1	1 080 467 470,00	83 581 194,00	976 886 276,00			
Gyál kertészeti felh 4363/4	02/187/1	486 519 300,00	0,00	486 519 300,00	1 463 199 576,00	-133 199 576,00	1 330 000 000,00
Győr, Csátsáki monitor telephely	2783	112 500,00	24 348,00	88 152,00			
Győr, Csátsáki térfelület kameraszerelés bővítés	kam	1 035 180,00	117 416,00	917 764,00			
Győr, Csátsáki u. 5518/2 felh	02/581/2/2004	2 241 800,00	0,00	2 241 800,00			
Győr, Csátsáki u. ipari épület	kapu	5 763 670,00	388 454,00	5 375 216,00			
Győr, Csátsáki u. telek	02/958/2005/67/2003	537 050 793,00	0,00	537 050 793,00			
Győr, Csátsáki u. térfelület kameraszerelés	Sz/246/22/2004	2 569 250,00	2 273 099,00	296 151,00			
Győr, Csátsáki u. övezetcsanak	csakda	2 523 658 836,00	249 916 298,40	2 273 752 537,60	2 821 722 213,00	228 813 826,40	3 049 736 040,00
Győr, ÉDÁSZ telek (00)	2004	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00			
Győr, telek (völg lakanyja) beruh		44 350 769,00	0,00	44 350 769,00			
Győr, telek (völg lakanyja)	6166/2003	130 159 080,00	0,00	130 159 080,00	177 509 849,00	80 400 151,00	258 000 000,00
István 00 Iratgati felújítás	02/172001	22 891 346,00	4 307 054,01	18 584 291,99			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/10	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,96	7 724 060,04			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/11	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/12	02/172001	13 802 746,00	2 489 713,01	10 813 032,99			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/14	02/172001	18 803 246,00	3 521 446,77	15 281 799,23			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/15	02/172001	18 819 046,00	3 543 186,53	15 275 859,47			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/16	02/172001	18 803 246,00	3 521 446,77	15 281 799,23			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/17	02/172001	18 803 246,00	3 521 446,77	15 281 799,23			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/18	02/172001	22 200 046,00	4 158 520,72	18 041 525,28			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/16	02/172001	12 395 646,00	2 319 594,96	10 076 051,04			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/17	02/172001	11 855 246,00	2 210 808,58	9 634 437,42			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/18	02/172001	9 249 746,00	1 730 731,93	7 519 014,07			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			
István 00 Iratgati felújítás 2005/0/A/19	02/172001	9 500 646,00	1 776 585,97	7 724 060,03			

Fordulónapon nyitott határidős ügyletek

Ssz	Kötési menny	Kötési menny	Kötés dátuma	Lejárat	Kötési ár	MNB	Forward jelenértéke	Valós érték
	EUR	HUF				árfolyam 2008.12.31		
1	240 000	62 534 400	2007.11.05	2009.01.20	260,56	264,78	259,7897	-1 197 672
2	240 000	62 649 600	2007.11.05	2009.02.20	261,04	264,78	258,6516	-1 470 816
3	240 000	62 767 200	2007.11.05	2009.03.20	261,53	264,78	257,8363	-1 666 488
4	240 000	62 880 000	2007.11.05	2009.04.20	262,00	264,78	256,7724	-1 921 824
5	240 000	63 002 400	2007.11.05	2009.05.20	262,51	264,78	255,8155	-2 151 480
6	240 000	63 122 400	2007.11.05	2009.06.22	263,01	264,78	254,8897	-2 373 672
7	240 000	63 228 000	2007.11.05	2009.07.20	263,45	264,78	254,0220	-2 581 920
8	240 000	63 350 400	2007.11.05	2009.08.24	263,96	264,78	252,9195	-2 846 520
9	240 000	63 456 000	2007.11.05	2009.09.21	264,40	264,78	252,0843	-3 046 968
10	240 000	63 566 400	2007.11.05	2009.10.20	264,86	264,78	251,6200	-3 158 400
11	240 000	63 691 200	2007.11.05	2009.11.20	265,38	264,78	250,7955	-3 356 280
12	240 000	63 804 000	2007.11.05	2009.12.21	265,85	264,78	249,9392	-3 561 792
13	240 000	63 998 400	2007.11.05	2010.01.20	266,66	264,78	249,4573	-3 677 448
14	240 000	64 036 800	2007.11.05	2010.02.22	266,82	264,78	248,2597	-3 964 872
15	240 000	64 137 600	2007.11.05	2010.03.22	267,24	264,78	247,5225	-4 141 800
16	240 000	64 243 200	2007.11.05	2010.04.20	267,68	264,78	246,7760	-4 320 960
17	240 000	64 351 200	2007.11.05	2010.05.20	268,13	264,78	246,0119	-4 504 344
18	240 000	64 464 000	2007.11.05	2010.06.21	268,60	264,78	245,2020	-4 698 720
19	240 000	64 569 600	2007.11.05	2010.07.20	269,04	264,78	244,2151	-4 897 576
20	240 000	64 689 600	2007.11.05	2010.08.23	269,54	264,78	243,5626	-5 092 176
21	240 000	64 785 600	2007.11.05	2010.09.20	269,94	264,78	242,0229	-5 261 704
22	240 000	64 891 200	2007.11.05	2010.10.20	270,38	264,78	240,4634	-5 395 984
23	240 000	65 088 000	2007.11.05	2010.11.22	271,20	264,78	240,1626	-5 468 176
24	240 000	65 640 000	2007.12.20	2010.12.20	273,50	264,78	247,3642	-4 179 792
25	240 000	68 520 000	2008.01.22	2011.01.20	285,50	264,78	257,2053	-1 817 928
26	240 000	70 296 000	2008.02.21	2011.02.21	292,90	264,78	262,8133	-472 008
27	240 000	69 312 000	2008.03.20	2011.03.21	288,80	264,78	258,2317	-1 571 592
28	240 000	67 452 000	2008.04.18	2011.04.20	281,05	264,78	250,3714	-3 458 064
29	240 000	65 424 000	2008.05.20	2011.05.20	272,60	264,78	241,9516	-5 478 816
30	240 000	63 636 000	2008.06.20	2011.06.20	265,15	264,78	234,4529	-7 278 504
31	240 000	59 388 000	2008.07.21	2011.07.20	247,45	264,78	220,1467	-10 711 992
32	240 000	61 440 000	2008.08.21	2011.08.22	256,00	264,78	226,9243	-9 085 368
33	240 000	62 316 000	2008.09.22	2011.09.20	259,65	264,78	229,4293	-8 484 168
34	240 000	73 536 000	2008.10.20	2011.10.20	306,40	264,78	269,8559	1 218 216
35	240 000	77 904 000	2008.11.20	2011.11.21	324,60	264,78	284,8997	4 828 728

Elszámolt értékkülönbség összesen: -122 366 880

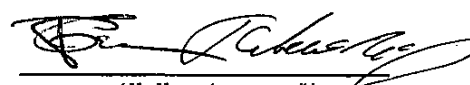
CASH FLOW

2008 . évi

		Előző év	Tárgyév
01.	Adózás előtti eredmény + -	2 335 125	1 841 509
02.	Elszámolt amortizáció +	491 998	542 705
03.	Elszámolt értékvesztés és terven felüli ÉCS + és visszafizetés - + -		-24 369
04.	Céltartalékok állomány változása + -	489 233	40 558
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -	-569 164	-1 424 418
06.	Szállítói kötelezettségek állományváltozása + -	-1 030 158	193 372
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-549 802	-25 061
08.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-540 512	-119 513
06.	Vevőkövetelések állományváltozása - +	-89 808	36 535
11.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása ±	12 245 912	2 337 766
13.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - +	286 712	235 779
14.	Fizetett, fizetendő adó -		0
15.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		0
I.	Működési cash flow (01.-15. sorok)	13 069 536	3 634 863
16.	Immateriális javak, tárgyi eszközök beszerzése -	-11 807 184	3 705 978
17.	Immateriális javak, tárgyi eszközök eladása +	2 825 702	4 141 900
18.	Befektetett pénzügyi eszközök beszerzése -		0
19.	Befektetett pénzügyi eszközök eladása +		0
20.	Kapott osztalék +		0
II.	Befektetési cash flow (16.-20. sorok)	-8 981 482	7 847 878
21.	Befektetési jegy forgalmazásából származó bevétel +		
22.	Kötvénykibocsátás bevétele +		
23.	Hitel és kölcsön felvétele +	6 229 997	538 884
24.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománycsökkenése +		
25.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
26.	Befektetési jegy forgalmazásából származó csökkenés -	-18 335 772	-23 643 819
27.	Kötvény visszafizetése -		
28.	Hitel és kölcsön törlesztése -		
29.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománynövekedése -		
30.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (21.-30. s	-12 105 775	-23 104 935
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	-8 017 721	-11 622 194

Budapest, 2009. április 24.

EURÓPA BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Adószám: 12376570-1-41
P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Portfólió jelentés

Alapadatok:

Alap lajstromszáma: 1211-3
 Alapkezelő neve: Európa Alapkezelő Zrt.
 Letétkezelő neve: Unicredit Bank Hungary Zrt.

Nettó Eszközérték számítás típusa:

	2008.12.31
Tárgynap (T):	2008.12.31
Saját tőke:	19 735 902 313
Egy jegyre jutó NEE:	1,378349
Darabszám:	14 318 505 746

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

eFt

I. KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg	%
I/1. Hitelállomány	Hitelnyújtó: Unicredit Bank Zrt.	Lejárat: 2010.08.23	12 240 972	86,76%
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:			1 244 452	8,82%
Alapkezelői díj miatt			20 062	0,14%
Letétkezelői díj miatt			468	0,00%
Ingatlanértékelő díja			6 405	0,05%
Közzétételi ktg. miatt			0	0,00%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			685 907	4,86%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			531 610	3,77%
I/3. Céltartalékok:			529 791	3,76%
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:			93 148	0,66%
Kötelezettségek összesen:			14 108 363	100,00
II. ESZKÖZÖK				%
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):			1 869 473	5,52%
Unicredit bankszámlák HUF			1 790 595	5,29%
Unicredit deviza bankszámla			2 647	0,01%
Unicredit letéti bankszámlák			76 231	0,23%
II/2. Egyéb követelés (összes):			54 391	0,16%
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):		Futamidő	0	0,00%
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):			0	0,00%
II/3.2. 3 hónapról hosszabb lekötésű (összes):			0	0,00%
II/4. Értékpapírok (összes):	Devizanem	Névérték	371 764	1,10%
II/4.1. Állampapírok (összes):			371 764	1,10%
II/4.1.1. Kötvények (összes):			371 764	1,10%
2011/B	HUF	400 000	371 764	1,10%
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):			0	0,00%
II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:			0	0,00%
II/4.3. Részvények (összes):			0	0,00%
II/5. Ingatlanok (összes):			31 504 239	93,09%
II/5.1. Ingatlanok		Beszerzési érték	26 354 239	77,87%
Alcsút telek		301 413	232 000	0,69%
Bartók Béla u. 54. lakás		34 102	32 000	0,09%
Bem tér 3. + Feketesas u.		5 190 343	5 018 000	14,83%
Budaörs BITEP Gyár u. 2.		307 372	287 000	0,85%
Budaörs Vasút u. 3.		142 864	162 000	0,48%
Dunaharaszti I-II. telek		194 060	200 500	0,59%
Gyál ipartelep telek 4363/4		1 546 781	1 330 000	3,93%
Győr, Csókás u. 4.		3 074 442	3 049 736	9,01%

Győr, telek (volt laktanya)	177 510	258 000	0,76%
Hermína u.29.	0	45 000	0,13%
István úti telek - Európa I. irodaház	238 987	400 000	1,18%
Kassai úti garázsok	8 673	5 000	0,01%
Komáromi ipari park	695 220	786 661	2,32%
Kövér Lajos u.	0	52 505	0,16%
Megyeri út 51.	1 199 323	1 340 000	3,96%
Mihalkovics u.	0	3 954	0,01%
Péceli Ipari Park	176 445	242 000	0,72%
Péceli üzem és udvar	73 727	89 000	0,26%
Piliscsabai telkek	37 915	54 914	0,16%
Róbert Károly krt. 61-65	2 221 062	2 271 100	6,71%
Seregély u. 24.	113 978	126 000	0,37%
Tatabánya Győri út	5 872 267	6 653 921	19,66%
Újhartyán Ipari Park	1 216 120	1 089 755	3,22%
Veszprém - raktár	810 177	717 000	2,12%
Veszprém PML csarnok	1 033 575	1 070 000	3,16%
Veszprém telkek	307 892	767 330	2,27%
Veszprém, Háncs u.	34 243	70 863	0,21%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok		5 150 000	15,22%
Malom	2 924 016	2 495 000	7,37%
Pasarét	2 457 798	2 655 000	7,84%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:		44 400	0,13%
Eszközök összesen:		33 844 267	100,00%