

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2013. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 25.328.394 eFt, az üzleti év eredménye 639.558 eFt veszteség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves beszámolóért

Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. (az „Alapkezelő”) vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló Alapkezelő általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

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

Vélemény

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

Egyéb kérdések

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2012. december 31-ével végződő évre vonatkozó pénzügyi kimutatásait másik könyvvizsgáló könyvvizsgálta, aki 2013. március 21-én minősítés nélküli véleményt bocsátott ki azokra vonatkozóan.

Egyéb jelentéstételi kötelezettségek

Az éves jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2013. évi éves jelentésének a vizsgálatát.

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves jelentésnek a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCI. törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral összhangban történő alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart, ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

A mi felelősségünk az eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, illetve az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek, a letétkezelő által adott értékelés alapján történő véleményezése vizsgálatunk alapján. Az éves jelentéssel kapcsolatos munkánk az eszközök és kötelezettségek időszak égi leltárának vizsgálatára, illetve az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a letétkezelő által adott értékelés alapján történő ellenőrzésére korlátozódott és nem tartalmazta az éves jelentésben található egyéb, nem számviteli információk vizsgálatát.

Véleményünk szerint a Európa Ingatlanbefektetési Alap 2013. évi éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCI. Törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Üzleti jelentés

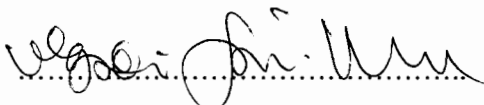
Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2013. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért.

A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

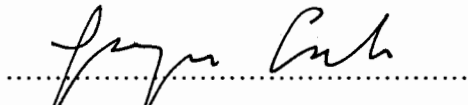
Véleményünk szerint az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2013. évi üzleti jelentése az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2013. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2014. március 31.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
000083



Forgón Csaba

kamarai tag könyvvizsgáló
007153

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

PSZÁF 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

1023 Budapest, Bécsi út 3-5 I/1

a vállalkozás címe, telefonszáma

2013.

Éves beszámoló

Budapest, 2014.03.31.

P.H.

a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. 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

2013. évi

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)	16 690 775	0	16 724 788
02.	1. TÁRGYI ESZKÖZÖK	16 690 775	0	16 724 788
03.	1. Ingatlanok	14 363 331	0	15 130 920
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	1 032 045	0	1 354 562
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	9 743	0	149 483
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
07.	5. Beruházások	1 285 656	0	89 823
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)	9 384 524	0	8 545 636
12.	1. KÉSZLETEK	8 447 628	0	7 658 922
13.	1. Ingatlankészletek	9 882 193	0	9 054 323
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-1 434 565	0	-1 395 401
15.	II. KÖVETELÉSEK	98 903	0	79 759
16.	1. Követelések	188 327	0	136 440
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-93 590	0	-58 748
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	4 166	0	2 067
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
21.	1. Értékpapírok	0	0	0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
23.	3. a) kamatból, osztalékból	0	0	0
24.	4. b) egyéb	0	0	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	837 993	0	806 955
26.	C. Aktív időbeli elhatárolások	27 643	0	57 970
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	27 643	0	57 970
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
29.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
30.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	26 102 942	0	25 328 394

MÉRLEG Források (passzívák)

28.	E Saját tőke (I.+II. sor)	14 764 328	0	14 259 739
29.	1. INDULÓTŐKE	12 459 481	0	12 426 187
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 251 376	0	78 251 376
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 791 895	0	-65 825 189
32.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	2 304 847	0	1 833 552
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülkülönbözete	-4 576 925	0	-4 582 860
34.	b) értékelési különbözet tartaléka	-1 671 481	0	-1 497 283
35.	c) előző évek eredménye	8 287 249	0	8 553 253
36.	d) üzleti évi eredménye	266 004	0	-639 558
37.	F. Céltartalékok	807 125	0	87 655
38.	G. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	10 392 048	0	10 901 324
39.	1. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	9 057 300
40.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 097 837	0	357 843
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	1 294 212	0	1 486 181
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	139 441	0	79 676
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	26 102 942	0	25 328 394

Budapest, 2014.03.31.

P.H.

a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. 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

2013. évi

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

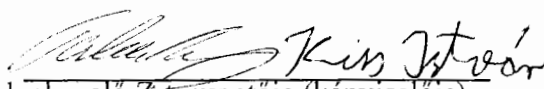
adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2 216 937	0	2 711 172
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	1 652 496	0	52 402
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	139 200	0	835 528
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	1 690 829	0	1 653 232
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 523 135	0	547 649
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	150 139	0	35 092
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	400 404	0	397 052
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	4 763
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	266 004	0	-639 558

Budapest, 2014.03.31.

P.H.

a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője (képviselője)



2013.

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 RÁFORDÍTÁSAI
- II./12. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK
- II./13. SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- III./1. ÉRTÉKPAPÍR PORTFÓLIÓ
- III./2. INGATLAN PORTFÓLIÓ
- III./3. EUR-BAN ÉRTÉKELT INGATLANOK
- III./4. CASH FLOW KIMUTATÁS
- III./5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS
- III./6. SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK

Budapest, 2014.03.31.

P.H.



a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. 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 14.259.739 e Ft.

Az Alap fő tevékenységi köre:

6820 Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés

Székhelye: 1134 Budapest, Róbert Károly körút 61-65.

2014.január 1-jétől új székhely: 1023 Budapest, Bécsi út 3-5.

PSZÁF regisztrációs szám: 1211-12

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: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (tagsági szám 000083)

Székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C

Személyében felelős könyvvizsgáló: Forgon Csaba (tagsági szám 007153)

Könyvvizsgálói díj: 4.400.000,- Ft + Áfa

Az éves beszámoló aláírására jogosult: Takács Róbert (1036 Budapest, Lajos u. 93-99.),

Kiss István (1135 Budapest, Szent László út 32 3. em./21)

A számviteli szolgáltatásokért felelős személy: Csonka Péter (3014 Hort, Kossuth L. út 149 B lph 3/13 a.)

Regisztrációs száma: 181203

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
- 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet (289/2001 Korm. rendelettel módosított) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2013. üzleti év a 2013.01.01 – 12.31-ig tartó időszakra vonatkozik.
A könyvek zárásának időpontja a tárgyévet követő év január 5. napja.
Az Alapot az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2010 évtől konszolidálja, így az üzleti év zárási időpontja is módosult a banki zárási határidőkhöz.

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 – az Alap döntése alapján az a hiba, melynek korrigálása az Alap 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 az Alap 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 visszairást 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 eszközcsoportonként:

Eszközcsoporth	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 az Alap 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.

Az Alap egyes eszközöknél eltérhet a fent meghatározott maradványérték és értékcsökkenés leírás mértékétől, ha azok alkalmazása lényegesen torzítaná az Alapról kialakított valós képet.

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

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 készletek közé.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Egy adott ingatlan értéke akkor kerül ki a nettó eszközérték kimutatásból, ha érvényes adásvételiszerződést 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 mérlegkészítéskor 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 beruházásokat 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 különbözeteként 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 különbözetet az értékelés napján a tőkeváltozással szemben számoljuk el.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözet 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 különbözet, valamint (a mérleg II.a. sorában) a befektetési jegyek forgalmazásakor azok névértéke és forgalmazási értéke (eladás vagy visszavásárlás) közötti különbözet (értékkülönbözet) összegét.

i) Az Alap működésével kapcsolatos költségek

Alapkezelési díj

Az alapkezelési díj mértéke 2010.11.01-től 1,91%/év értékben lett megállapítva, kiszámításának alapja az Alap nettó eszközértéke.

2013.10.01-től 1,72%/év értékre csökkent.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Forgalmazási jutalék

Az Alap nyíltvégűvé alakulását követően, 2012.10.09-től, a befektetési jegyeinek forgalmazásáért a Forgalmazót forgalmazási jutalék illeti meg.

Mértéke 2012.10.09-től 0,45%/év értékben lett megállapítva, kiszámításának alapja a Forgalmazónál nyilvántartott befektetési jegy állomány.

Letétkezelői díj

- nettó eszközértékre vetítve évi 0,085% (2006.02.01-től).

-

Ingatlanok fenntartási költségei

Az infláció mértékével növekedtek az előző évhez képest.

Tőke és hozamgarancia díja

2012.10.08. napjával az Alap zártvégűből visszaalakult nyílt végűvé, így ez a költség megszűnt.

Forgalmazói jutalék

2012.10.08. napjától az Alap zártvégűből visszaalakult nyílt végűvé, ez a költség a visszaalakulástól merül fel.

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

A letétkezelő által 2014. január 3-ára számított, de a T-2 napra, azaz 2013. 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 2014. január 3-ára számított hivatalos nettó eszközérték 14.381.671 eFt, a számviteli beszámoló szerint a saját tőke 14.259.739 eFt.

I.3 MEGJEGYZÉSEK A BESZÁMOLÓVAL KAPCSOLATBAN

I.3.1 Devizahitelek

Az Alap hitellel rendelkezik, amely hitel euró alapú, 2013. december 31-én fennálló állománya 35.510.700 euró volt, forintban kifejezett értéke 10.543.481.937 Ft az MNB árfolyamán számolva. Ez a hitel három különböző hitelből tevődik össze, az alábbiak szerint:

1. 2005.12.29-én az Alap a HVB Jelzálogbank Rt-től (2007-től UniCredit Jelzálogbank Zrt.) 9.600.000 EUR hitelt vett fel.

Az Alap a hitelből már több részletben előtörlesztett, a fennálló hitelállomány 6.510.000 EUR

2. 2006. szeptember 11-én az Alap a HVB Jelzálogbank Zrt-től (2007-től UniCredit Jelzálogbank Zrt.) 13.000.000 EUR hitelt vett fel.

Az Alap a hitelből már több részletben előtörlesztett, a fennálló hitelállomány 2013. év elején 7.798.600 EUR volt, amely 2013. április 18-i szerződésmódosítás által 8.798.600 EUR-ra emelkedett.

3. 2007. szeptember 03-án az UniCredit Jelzálogbank Zrt-től 24.500.000 EUR hitelt vett fel.

Az Alap a hitelből már több részletben előtörlesztett, a fennálló hitelállomány 20.202.100 EUR.

Az Alap tulajdonában lévő ingatlanjaira pedig keretbiztosítéki jelzálogjog lett bejegyezve 65.940.000 EUR összegben.

Mindhárom szerződés 2013. február 4-én kelt, egységes szerkezetben módosított hitelszerződés által az UniCredit Bank Austria AG-hoz került transzferálásra, a 2013. szeptember 30-i lejáratú dátum megtartása mellett, és az Euribor + 3,50% kamat megtartása mellett. Ezen szerződés 2013-ban két alkalommal, 2013. szeptember 12-én meghosszabbításra került 2013. november 29-ig, majd november 20-án meghosszabbításra került 2013. december 20-ig, változatlan feltételekkel.

2013. december 11-én a három hitelszerződés transzferálásra került az UniCredit Bank Hungary Zrt-hez 2013. december 20-i értéknapal. Az ilyen módon egységes keretbe foglalt hitelszerződés alapján a hitel lejárat 2015. november 30-ik napjára módosult, a hitelkamat mértéke a 3 havi Euribor + 2,70%-ra változott, amely kamat 2014. január 1-től érvényes. A hitel keretszerződés alapján a fennálló hitelek mellett lehetőség van további, összesen 5.000.000 EUR lehívására a későbbiekben, előre meghatározott időszakban és maximális összegben az alábbiak szerint:

a) első lehívási lehetőség: 2014. április 1 és 2014. szeptember 30 között, maximum 3.400.000 EUR értékben

b) második lehívási lehetőség: 2014. október 1 és 2015. március 31 között, maximum 4.200.000 EUR értékig (előző lehívási lehetőséget is beleértve)

c) harmadik lehívási lehetőség: 2015. április 1 és 2015. november 30 között, maximum 5.000.000 EUR értékig (előző lehívási lehetőséget is beleértve)

A hitelszerződés továbbra is lehetővé teszi az Alap számára az előtörlesztést, amennyiben gazdasági folyamatai ezt indokoltá teszik.

I.3.2 Céltartalék

1. A B&K Művek Kft. mint felperes, a Kövér Lajos u. 45-47. Társasházközösség, mint alperes és az Alap mint alperesi beavatkozó között birtokháborítás megszüntetése iránt peres eljárás van folyamatban. Az ügyben elsőfokú ítélet született, amelyben a bíróság helyt adott a felperes keresetének. Az ítélettel szemben fellebbezés került előterjesztésre. A perre vonatkozóan céltartalék képzésre került sor 1.742 eFt értékben.
2. A Zymhod Ingatlan Forgalmazó és Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság, mint felperes által indított, jelenleg a Fővárosi Törvényszék előtt 22.6.41.051/2013 ügyszámon folyamatban lévő

perben a 2013. január 10-én adott nyilatkozatunk óta 2013. december 31-ig történt fejleményekről.

A perben a Fővárosi Törvényszék 2012. július 3-án hozott első fokú ítélete ellen az Európa Alap fellebbezést nyújtott be. A fellebbezést a Fővárosi Ítéltábla 2013. február 27-én elutasította, helyben hagyva az első fokú ítéletet a Zymhod javára szóló fizetési kötelezés tekintetében, azt részítéletnek nyilvánítva. Megváltoztatta azonban a Fővárosi Ítéltábla az első fokú bíróságnak az Európa Alap viszontkeresetére vonatkozó permegszüntető végzését, és az első fokú bíróságot a viszontkereset érdemi tárgyalására és abban határozat hozatalára utasította. Ennek alapján az Alap további 186.607.253 Ft céltartalékot képzett 2013. április hónapban a várható kifizetésre. A jogerős, nem támadható és végrehajtható másodfokú ítélet alapján a kifizetés a Zymhod javára 2013. április hónapban megtörtént, a céltartalék teljes egészében felhasználásra került.

A Zymhod javára szóló fizetési kötelezés tekintetében hozott részítélet ellen az Európa Alap felülvizsgálati kérelmet nyújtott be a Kúriához, amelyet a Kúria 2013. június 13-án bírált el. A Kúria elutasította a felülvizsgálati kérelmet és helyben hagyta a Fővárosi Törvényszék által hozott és a Fővárosi Ítéltábla által fellebbezésben elbírált ítéletet

3. A Zugló Garden Társasház használatba vételi engedélye tekintetében lefolytatott bírósági felülvizsgálati eljárás eredményeként a Zugló Garden Társasház használatba vételi engedélye megsemmisítésre került. Annak érdekében, hogy a Zugló Garden Társasház tekintetében fennmaradási engedély kiadható legyen a Zugló Garden Társasház tekintetében szükség lehet átalakítási munkálatok elvégzésére. Jelezni kívánjuk, hogy a Zugló Garden Társasház lakóinak az átalakítási munkálatok elvégzése esetén további igénye keletkezhet az Alappal szemben. A megképzett céltartalék összege 85 914 e Ft.

I.3.3 Egyéb tájékoztató adatok

Az Alap értékesítéséből származó nettó árbevételei közül:

Ingatlanok értékesítése növekedett az előző évhez képest, mert eladott egy fejlesztési telket nettó 525.000 e Ft értékben.

Ingatlanok bérbeadása az előző évhez képest csökkent.

A csökkenés okai: Komáromban megszűnt a bérleti szerződés, valamint a bérbe adott területek és bérleti díjak csökkenése.

A Passzív elhatárolások közül a legjelentősebb az előre fizetett bérleti díjak csökkenése.

2012. évben, 2012. évi teljesítési időponttal lett kiszámlázva 2013.01.01-2014.08.31. terjedő időszakra bérleti díj.

I.3.3.2 Törvényi előírások teljesülése

Az Alap likviditási helyzete nem felel meg maradéktalanul 345/2011. (XII.29.) számú Kormányrendelet 41. § (6) előírásnak mely tényt a PSZAF vizsgálati jelentésében kiemelt. Az Alapkezelő az Alap likviditására az ajánlásnak megfelelően kellő figyelmet fog fordítani, a likviditás javítását ingatlanok értékesítésével, ill. új befektetők bevonásával tervezi elérni.

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK

2013.

adatok eFt-ban

	Ingatlanok	Gépek berendezések, felszerelések	Beruházások, felújítások	Beruházásra adott előlegek	Összesen
Bruttó érték					
Nyitóegyenleg	16 858 082	43 446	1 285 636	0	18 187 184
Növekedés	1 149 401	147 034	100 602	0	1 397 037
Növekedés (kisértékű)		0			0
Átsorolás	0	0	0	0	0
Csökkenés	0	2 419	1 296 435	0	1 298 854
Záróegyenleg	18 007 483	188 061	89 823	0	18 285 367
Értéksökkenés					
Nyitóegyenleg	2 494 751	33 703	0	0	2 528 454
Növekedés terv szerint	381 812	7 294	0	0	389 106
Növekedés (kisértékű)		0			0
Növekedés terven felüli	0	0	0	0	0
Csökkenés kivezetés miatt	0	2 419	0	0	2 419
Csökkenés visszafrás	0	0	0	0	0
Záróegyenleg	2 876 563	38 578	0	0	2 915 141
Nettó érték					
Nyitóegyenleg	14 363 331	9 743	1 285 636	0	15 658 730
Változás	767 589	139 740	-1 195 833	0	-288 504
Záróegyenleg	15 130 920	149 483	89 823	0	15 370 226

KÖVETELÉSEK**2013.****A Társaság követelése az alábbiak szerint alakultak:**

	e Ft Előző év	e Ft Tárgyév
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	144 108	111 563
Devizás követelések értékelési különbözete	4 166	2 067
ÁFA követelés	28 077	19 134
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	16 132	4 583
Egyéb követelések	10	1 160
Követelések értékvesztése	-93 590	-58 748
Összes követelés	98 903	79 759

**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2013.**

A Társaság Aktív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek elhatárolása	25 669	1 928
Egyéb	37	1 800
Bevétel elhatárolás	-923	53 783
Biztosítási díj	2 860	459
Összesen:	27 643	57 970

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2013.****A Társaság Passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak szerint alakultak:**

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Előre fizetett bérleti díjak	109 194	43 046
Ingatlanal kapcsolatos költségek	11 694	18 660
Ingatlan értékelés díja	0	4 660
Forgalmazói jutalék	0	5 480
Felügyeleti díj	1 048	912
Könyvvizsgálói díj	2 450	4 840
Ügyvédi díj	0	1 200
Marketing	134	359
Egyéb	14 921	519
Összesen:	139 441	79 676

Az Alap kötelezettségei az alábbiak voltak:

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
	e Ft	e Ft
Egyéb hosszú lejáratú devizahitelek	0	9 057 300
- Ebből hosszú lejáratú devizahitelek értékelési különbözete	0	0
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	0	9 057 300

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	e Ft	e Ft
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	105 487	102 516
Óvadék	131 579	127 967
Vevőktől kapott előlegek	74 594	104 253
Követel egyenlegű vevők átsorolása	15 808	10 189
Egyéb rövid lejáratú devizahitelek	8 758 410	0
- Ebből rövid lejáratú devizahitelek értékelési különbözete	1 294 212	0
ÁFA kötelezettség	0	0
Egyéb	11 958	12 918
Összes rövid lejáratú kötelezettség	9 097 836	357 843

ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE
2013.

	e Ft előző év	e Ft tárgyév	e Ft előző év	e Ft tárgyév
Megnevezés	Ráfordításként elszámolt összeg		Árbevétel	
Pasarét	139 250	167 640	152 967	233 685
Eszközök	-50	0	0	0
Malom	0	667 888	0	525 000
ELÁBÉ összesen:	139 200	835 528	152 967	758 685

**ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK
2013.**

Az Ingatlan Alap értékkülönbségei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év e Ft	Tárgyév e Ft
Tárgyi eszközök	1 032 045	1 354 562
Készletek	-1 434 565	-1 395 401
Követelések	4 166	2 067
Devizás pénzeszközök	21 085	27 671
Devizakötelezettség	-1 294 212	-1 486 182
Összesen:	-1 671 481	-1 497 283

Európa Ingatlanbefektetési Alap		II./8.
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE		
2013.		
Az Ingatlan Alap értékesítésből származó nettó árbevétele az alábbiak szerint alakult:		
	Előző év e Ft	Tárgyév e Ft
Ingatlanok értékesítése	152 967	758 685
Ingatlanok bérbeadása	1 420 589	1 245 112
Közüzemi díjakból származó bevétel	236 585	269 429
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	210 636	232 519
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	21 946	10 327
Egyéb	174 214	195 100
Összesen:	2 216 937	2 711 172

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK 2013.

A Társaság működési költségei az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	315 127	273 218
Letétkezelői díj	14 169	12 504
Közzétételi, hirdetési díj	965	27
Felügyeleti díj	4 239	3 579
Ügyvédi díj	23 495	21 407
Marketing költségek	53 698	64 965
Értékcsökkenési leírás	374 422	389 107
Ingatlanok fenntartási költségei	707 597	760 215
Ingatlanértékelő díja	13 775	18 387
Bankköltség, forgalmi jutalék	766	500
Megbízási, ügynöki díjak	17 632	8 708
Tőke és hozamgarancia díja	87 331	0
Könyvvizsgálói díj	4 900	4 840
Forgalmazói jutalék	15 218	65 505
Egyéb	57 496	30 270
Működési költség összesen	1 690 830	1 653 232

EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK 2013.

Az Ingatlan Alap egyéb bevételei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt	
Kötbér, késedelmi kamat	144 611	822	
Adók	2 948	-491	
Követelések értékvesztésének visszaírása miatt	42 603	51 645	
Különféle egyéb bevételek	1 462 334	426	
Ebből: Győr Laktanya eladása	375 000		0
PML Veszprém eladása	830 000		0
Vevői Kártérítés	257 334		0
Összesen:	1 652 496	52 402	

Az Ingatlan Alap egyéb ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt	
Adók	165 416	173 745	
Kötbér, kártérítés, bírság, késedelmi kamat	853	5 646	
Követelések értékvesztése miatt	27 944	16 803	
Céltartalék	68 547	85 913	
Leírt behajthatatlan vevői követelés	6 045	48 711	
Különféle egyéb ráfordítások	1 254 330	216 831	
Ebből: Győr Laktanya könyv szerinti érték	177 510		0
PML Veszprém könyv szerinti érték	905 872		0
Összesen:	1 523 135	547 649	

**PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSAI
2013.**

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

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Kamatbevétel pénzintézettől	41 800	17 938
Diszkontkincstájeggy árfolyamnyeresége	88 074	8 728
Egyéb árfolyamnyereség	20 265	8 426
Összesen:	150 139	35 092

A 2012-es és 2013-as év mérlegfordulónapjával az Alapnak nem voltak értékpapírai, mivel ezek korábban beváltásra kerültek.

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

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Hitelkamatok	358 191	390 462
Egyéb árfolyamveszteség	42 213	6 590
Összesen:	400 404	397 052

RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

Az Ingatlan Alapnak rendkívüli ráfordítása az alábbiak szerint alakult

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Elengedett követelés	0	4 763

**SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA
2013.**

adatok eFt-ban				
Megnevezés	2012.12.31	Növekedés	Csökkenés	2013.12.31
Induló tőke (Befektetési jegyek névértéke)	12 459 481	0	33 294	12 426 187
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 576 925	0	5 935	-4 582 860
Értékelési különbözet tartaléka	-1 671 481	52 002 250	51 828 052	-1 497 283
Előző évek eredménye	8 287 249	266 004	0	8 553 253
Tárgyévi mérleg szerinti eredmény	266 004	0	905 562	-639 558
Összesen	14 764 328	52 268 254	52 772 843	14 259 739

ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ

2013.

Értékpapír	Névérték	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	Piaci érték
Összesen	0	0	0	0

Az Ingatlan Alapnak az év végén értékpapír - állománya nem volt.

1. Eladásra szánt ingatlanok (készletek)

Ingatlanok megnevezése	Beszerezési érték	Értékkülönbözlet	Nettó eszközérték
Piliscsabai telkek	37 915 423,00	3 001 577,00	40 917 000,00
Veszprém telkek	15 417 287,02	166 582 712,98	182 000 000,00
Ácsútdoboz	297 699 000,00	-154 899 000,00	142 800 000,00
Veszprém Friss Kóktél Csarnok	734 590 663,00	-252 590 663,00	482 000 000,00
Seregély u.	99 408 602,97	-15 408 602,97	84 000 000,00
Bem irodaház	5 004 762 914,23	-853 762 914,23	4 151 000 000,00
Malom	2 269 207 155,00	-498 207 155,00	1 771 000 000,00
Mihalkovics u.	0,00	2 150 300,00	2 150 300,00
Veszprém, Háncs u.	6 496 207,19	20 453 792,81	26 950 000,00
Kóvér Lajos u.	0,00	36 753 000,00	36 753 000,00
Pasarét	588 825 784,60	150 525 679,40	739 351 464,00
Összesen:	9 054 323 037,01	-1 395 401 273,01	7 658 921 764,00

2. Bérbeadásra szánt ingatlan (tárgyi eszközök)

Eszköz neve	Nyilv. szám	Azonosító	Bruttó érték	Halm. ÉCS	Nettó érték	Könyvszerinti érték	Értékkülönbözlet	Nettó eszközérték
Budai BITEP felújítás	142	sz/1433	279 964 662,00	46 033 394,00	233 931 268,00			
Budai BITEP felújítás	141	sz/1433	27 407 340,00		27 407 340,00	261 338 638,00	114 238 638,00	147 000 000,00
Összehasonlító I.	219	B138/2001	132 860 000,00		132 860 000,00	132 860 000,00	45 860 000,00	87 000 000,00
Gyál ipartelep felújítás 4363/4	113	sz/1871	1 060 467 470,00	216 197 045,00	844 270 425,00			
Gyál ipartelep felújítás 4363/4	112	sz/1871	486 313 300,00		486 313 300,00			
Gyál beruházás					9 900 000,00	1 340 483 725,00	568 483 725,00	772 000 000,00
Gyál Csókás u. 5518/2 telek	43	sz/581/2004	2 241 600,00		2 241 600,00			
Gyál Csókás u. telek	21	sz/950/108567/2003	537 050 793,00		537 050 793,00			
Gyál, Csókás belterületi rendszer	189	8820	2 986 712,00	2 418 829,00	567 883,00			
Gyál, Csókás épületi földi út	188	8896-8560	28 547 824,00	2 889 973,00	25 657 851,00			
Gyál, Csókás Fénykéő traktor tartozékkal	192	2293/2009	1 970 107,00	1 592 277,00	377 830,00			
Gyál, Csókás kamionrakodó rámpa	190	8497	11 112 992,00	1 125 001,00	9 987 991,00			
Gyál, Csókás SECTOR gyorskapu 2 db	194	9522/2010	3 374 612,00	2 554 032,00	770 580,00			
Gyál, Csókás Transzformátor 2 db	193	9092/2010	3 709 616,00	2 914 854,00	794 762,00			
Gyál, Csókás u. térfagyó kamerarendszer	27	Sz/746/27/2004	2 569 250,00	2 312 325,00	256 925,00			
Gyál, Csókás u. üzemszemek	99	csókás	2 542 985 569,00	568 327 806,40	1 974 657 762,60			
Gyál beruházás					7 912 000,00	2 560 275 977,00	339 347 082,40	2 899 623 060,00
István uti ingatlan felújítás	63	sz/17/2001	22 991 346,00	7 182 489,01	15 808 856,99			
István uti ingatlan felújítás 7005/0/A/10	60	sz/17/2001	9 500 646,00	2 964 776,96	6 535 869,04			
István uti ingatlan felújítás 7005/0/A/11	61	sz/17/2001	9 500 646,00	2 964 776,97	6 535 869,03			
István uti ingatlan felújítás 7005/0/A/12	62	sz/17/2001	13 302 746,00	4 153 259,01	9 149 486,99			
István uti ingatlan felújítás 7005/0/A/14	64	sz/17/2001	18 803 246,00	5 872 999,77	12 930 246,23			
István uti ingatlan felújítás 7005/0/A/15	65	sz/17/2001	18 919 046,00	5 909 206,52	13 009 839,47			
István uti ingatlan felújítás 7005/0/A/16	66	sz/17/2001	18 803 246,00	5 872 999,77	12 930 246,23			
István uti ingatlan felújítás 7005/0/A/17	67	sz/17/2001	18 803 246,00	5 872 999,77	12 930 246,23			
István uti ingatlan felújítás 7005/0/A/18	68	Sz/17/2001	22 200 046,00	6 934 516,72	15 265 529,28			
István uti ingatlan felújítás 7005/0/A/19	69	sz/17/2001	12 395 646,00	3 702 272,38	8 693 373,62			
István uti ingatlan felújítás 7005/0/A/20	70	sz/17/2001	11 815 746,00	2 887 364,93	8 928 381,07			
István uti ingatlan felújítás 7005/0/A/21	71	sz/17/2001	9 500 646,00	2 964 776,97	6 535 869,03			
István uti kőműves berendezés Gree Kőmű	221	sz/1896/12/013	145 500,00	19 456,00	126 044,00			
István uti telek	25	A/12/2001	42 825 500,00		42 825 500,00	177 624 734,05	146 375 365,95	324 000 000,00
Kassai u. garázs K50/G1	47	sz/146/8/14/2001	948 300,00	282 407,15	665 892,85			
Kassai u. garázs K50/G16/L	44	sz/144/8/12/2001	948 300,00	282 407,15	665 892,85			
Kassai u. garázs K50/G17/L	45	sz/144/8/13/2001	948 300,00	282 407,15	665 892,85			
Kassai u. garázs K50/G18/L	46	sz/145/8/13/2001	948 300,00	282 407,15	665 892,85			
Kassai u. garázs K50/G20/L	48	sz/147/8/13/2001	948 300,00	282 407,15	665 892,85			
Kassai uti telek	26	0005/9/2001	3 931 000,00		3 931 000,00	7 260 465,66	2 160 465,66	5 100 000,00
Komárom csatorna, díjtérítés nyomda	107	kamérum	400 782 971,00	90 505 530,65	310 277 440,35			
Komárom RR csatorna	175	kamérum	253 437 200,00	33 641 174,00	219 796 026,00			
Komárom telek hsz 7126/B	27	sz/1326/2004	41 000 000,00		41 000 000,00	571 873 466,35	91 860 726,35	479 212 740,00
Megyeri 2. csatorna	181	megyeri	246 153 840,00	35 234 946,00	210 918 894,00			
Megyeri uti 51 ipartelep	87	megyeri	829 922 707,00	207 856 269,92	622 066 437,08			
Megyeri uti telek	30	sz/54/7/001/2003	123 153 238,00		123 153 238,00	956 148 569,08	777 851 430,92	1 234 000 000,00
Pécel 2. ingatlan	52	sz/61/2/3/2002	89 811 463,00	20 399 791,48	69 411 671,52			
Pécel 2. kámaerendszer	8	Sz/59/241/2002	1 000 000,00	295 749,29	704 250,71			
Pécel 2. szolgalmi jog	4	sz/58/242/2002	1 000 000,00	295 749,29	704 250,71			
Pécel 2. telek	32	sz/17/2002	1 915 537,00		1 915 537,00	52 735 709,94	4 264 290,06	57 000 000,00
Pécel I. telek	34	sz/96/001/7/2001	6 445 000,00		6 445 000,00			
Pécel ingatlan	54	sz/97/001/7/2001	145 000 000,00	44 424 989,24	100 575 010,76			
Pécel ingatlan kámaerendszer	9	sz/99/001/8/2001	12 600 000,00	3 860 374,00	8 739 626,00			
Pécel ingatlan kámaerendszer	10	sz/98/001/7/2001	8 800 000,00	2 696 121,55	6 103 878,45			
Pécel ingatlan szolgalmi jog	6	sz/95/001/7/2001	3 600 000,00	1 102 950,00	2 497 050,00	124 360 565,21	79 639 434,79	204 000 000,00
Róbert Festőmű	184	8190	250 000,00		250 000,00			
Róbert Károly krt. 61-65 ingatlan	76	sz/1975/2004	2 990 541 699,00	408 585 571,85	2 581 956 127,15			
Róbert Károly krt. 61-65 ingatlan telek	36	sz/1975/2004	410 000 000,00		410 000 000,00			
Róbert beruházás					65 238 575,00	3 057 444 702,15	229 444 702,15	2 828 000 000,00
Tatabánya 2 db szántóföld	216	BB Comp. Kft	705 376,00	641 019,00	64 357,00			
Tatabánya Győr uti 3 telek	138	sz/1257/05	443 324 689,00		443 324 689,00			
Tatabánya H&M bérletrendszere kiakktás	222	H&M bérletrendszere kiakktás	135 680 110,00	4 549 430,00	131 130 680,00			
Tatabánya H&M bérletrendszere kiakktás, bővítés	223	H&M bérletrendszere kiakktás	11 354 495,00	380 724,00	10 973 771,00			
Tatabánya NAS rendszer (szállás)	217	BB Comp. Kft	112 520,00	102 251,00	10 269,00			
Tatabánya Telek Önkormányzat	137	sz/1613/1371	72 467 500,00		72 467 500,00			
Tatabánya Vértesszent György felújítás	164	2007	5 253 371 125,00	877 197 227,00	4 376 173 898,00			
Tatabánya, Dg. vetőgép	220	15782 TA-2012-4	10 942 344,00	3 813 332,00	7 129 012,00			
Tatabánya beruházás					6 772 822,00	5 147 996 998,00	1 621 551 001,91	6 759 548 000,00
Újhegyi építési felújítás	105	sz/1262/05	1 103 375 514,00	235 496 033,00	867 879 481,00			
Újhegyi telek	104	sz/1262/05	112 744 086,00		112 744 086,00	980 623 567,00	62 518 465,00	918 105 102,00
Mindösszesen:			18 160 432 289,00	2 880 028 567,96	15 370 227 116,13	15 370 227 116,13	1 354 561 783,87	16 724 788 902,00

**EUR-ban értékelt ingatlanok
2013.**

Ingatlan neve	Értékbecslés (EUR)		Változás (EUR)	Változás (HUF) (árf. 296,91)	Nettó eszközérték (HUF)		Változás (HUF)
	Előző év	Tárgyév			Előző év (árf. 291,29)	Tárgyév (árf. 296,91)	
Győr, Csókás u.	9 890 000	9 766 000	-124 000	-36 816 840	2 880 858 100	2 899 623 060	18 764 960
Komárom	2 180 000	1 614 000	-566 000	-168 051 060	635 012 200	479 212 740	-155 799 460
Tatabánya Vértess Center	22 430 000	22 800 000	370 000	109 856 700	6 533 634 700	6 769 548 000	235 913 300
Újhartyán	3 220 400	3 092 200	-128 200	-38 063 862	938 070 316	918 105 102	-19 965 214
Összesen	37 720 400	37 272 200	-448 200	-133 075 062	10 987 575 316	11 066 488 902	78 913 586

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap ingatlan portfóliójában szereplő ingatlanok közül négy értékelése EUR-ban történik. A tavalyi évhez képest az árfolyam változások hatására ezen ingatlanok Nettó eszközértéke jelentősen változott.

Portfólió jelentés

Alapadatok:

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

Nettó Eszközérték számítás típusa:

Tárgynap (T):	2013.12.31
Saját tőke:	14 259 739 055
Egy jegyre jutó NEE:	1,157100
Darabszám:	12 426 120 264

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		Összeg	eFt
I. KÖTELEZETTSÉGEK			%
I/1. Hitelállomány Hitelnyújtó: Unicredit Bank Zrt.		10 543 482	95,25%
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:		380 990	3,44%
Alapkezelői díj miatt		21 091	0,19%
Letétkezelői díj miatt		2 057	0,02%
Ingtalanértékelő díja		0	0,00%
Közzétételi ktg. miatt		0	0,00%
Tőke- és hozamgarancia díja miatt		0	0,00%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt		115 433	1,04%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség		242 409	2,19%
I/3. Céltartalékok:		88 576	0,80%
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:		56 528	0,51%
Kötelezettségek összesen:		11 069 576	100,00%
II. ESZKÖZÖK			%
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):		806 955	3,19%
Unicredit bankszámlák HUF		806 955	3,19%
Unicredit deviza bankszámla		0	0,00%
Unicredit letéti bankszámlák		0	0,00%
II/2. Egyéb követelés (összes):		79 759	0,31%
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):	Futamidő	0	0,00%
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):		0	0,00%
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):		0	0,00%
II/4. Értékpapírok (összes):	Devizanem Névérték	0	0,00%
II/4.1. Állampapírok (összes):		0	0,00%
II/4.1.1. Kötvények (összes):		0	0,00%
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):		24 383 710	96,27%
II/5.1. Ingatlanok	Beszerzési érték	22 612 710	89,28%
Alcsút telek	297 699	142 800	0,56%
Bem tér 3. + Feketesas u.	5 004 763	4 151 000	16,39%
Budaörs BITEP Gyár u. 2.	307 372	147 000	0,58%
Dunaharaszti I-II. telek	132 860	87 200	0,34%
Gyál ipartelep telek 4363/4	1 546 781	772 000	3,05%
Győr, Csókás u. 4.	3 136 499	2 899 623	11,45%
István úti telek - Európa I. irodaház	238 796	324 000	1,28%
Kassai úti garázsok	8 673	5 100	0,02%
Komáromi ipari park	695 220	479 213	1,89%
Kövér Lajos u.	0	36 753	0,15%
Megyeri út 51.	1 199 240	1 234 000	4,87%
Mihalkovics u.	0	2 150	0,01%
Pasarét	588 826	739 351	2,92%
Péceli Ipari Park	176 445	204 000	0,81%
Péceli üzem és udvar	73 727	57 000	0,23%
Piliscsabai telek	37 915	40 917	0,16%
Róbert Károly krt. 61-65	3 400 792	2 828 000	11,17%
Seregély u. 24.	99 409	84 000	0,33%
Tatabánya Győri út	6 027 908	6 769 548	26,73%
Újhartyán Ipari Park	1 216 120	918 105	3,62%
Veszprém - raktár	734 591	482 000	1,90%
Veszprém telek	15 417	182 000	0,72%
Veszprém, Háncs u.	6 496	26 950	0,11%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok		1 771 000	6,99%
Malom	2 269 207	1 771 000	6,99%
II/6. Aktiv időbeli elhatárolások:		57 970	0,23%
Eszközök összesen:		25 328 394	100,00%

SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK**2013 . évi**

	Eft
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	nincs
Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	nincs
Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni környezetvédelmi kötelezettségek	nincs
Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség	nincs
Egyéb mérlegen kívüli tételek	
Opciók ügyletek	nincs
Határidős ügyletek	nincs
SWAP ügyletek	nincs
Függő kötelezettségek	nincs

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Üzleti jelentés

Az Alap a 2013. évben

A 2012. december 05. napján meghozott tulajdonosi határozat alapján az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. és az Európa Ingatlanbefektetési Alap székhelye 2013. január 1-jén megváltozott. Az új székhely: 1134 Budapest, Róbert Károly krt. 61-65.

A 2013 év eleji 14,8 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 14,4 milliárd forintra csökkent, köszönhetően a befektetési jegyek visszaváltásának. Eközben az ingatlan portfólió értéke 25,22 milliárd forintról 24,44 milliárd forintra csökkent. Az Alap az év eleji 34.510.700 EUR hitelállományához még 1.000.000 EUR hitelt vett fel az év során. Az Alap hitelállománya így 2013.12.31-én 35.510.700 EUR volt.


A 2013-as év során értékesítésre került hat lakóingatlan, öt gépkocsi beállóval és hat tárolóval, a Pasaréti lakóprojekt részeként, valamint a soroksári úton egy fejlesztési telek, összesen mintegy nettó 756 millió forint értékben.

A tárgyalt időszak során jelentős szerződés hosszabbításokat értünk el több ingatlan esetében is, mint a Vértess Center bevásárlóközpont, a Győri Logisztikai Központ, az M5 Újhartyán Business Park, összesen több, mint 21.000 m² terület bérleti szerződése került meghosszabbításra, valamint a péceli ipari csarnok időközben megüresedett 2500m²-es területe került kiadásra további 3 évre.

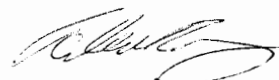
Az év során a Vértess Centerbe beköltözött új bérlőként a CCC, de további tárgyalások folynak a többi üres terület kiadásának tárgyában is. .

Az ingatlan értékesítések terén a 2013-as év sem hozta meg a kellő fordulatot, a piaci ingatlan tranzakciók száma töredéke volt a válságot megelőző időszakéhoz képest. A fejlesztői aktivitás a magas kihasználatlansági ráták, alacsony bérleti díjak és nehezen elérhető banki finanszírozás miatt továbbra is passzív maradt.

Budapest, 2014.03.31.


Kiss István

Pénzügyi igazgató



Takács Róbert

Vezérigazgató

Európa Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

2013

I. Piaci folyamatok a 2013. évben

Makrogazdasági áttekintés

A 2010-es és 2011-es év átmeneti növekedése után a magyar gazdaság 2012-ben ismét recesszióba esett. 2013 első féléve ezzel szemben fordulatot hozott a gazdasági folyamatokban, elsősorban a mezőgazdaság fellendülését tapasztalhattuk, azonban más szektorok teljesítménye is javulást mutatott. Ez a folyamat az Európai Bizottság várakozásai szerint 2013 utolsó két negyedévében is fennmaradt, így összességében az év során 0,7%-os gazdasági bővülést várhatunk. Az export az előrejelzések szerint tovább bővül, egyrészt a javuló külső kereslet okán, másrészt a növekvő gépipari kapacitások és az ehhez kapcsolódó piacnyerés miatt. Mindazonáltal a gazdasági növekedés motorja várhatóan a belső kereslet lesz, melyet a magánszféra fogyasztásának növekedése hajt. Ez utóbbi a háztartások növekvő elkölthető jövedelmének köszönhető, melyet részben a szabályozott árcsökkentések hatása magyaráz. Mindazonáltal a továbbra is magas munkanélküliség és a folytatódó háztartási mérlegkiigazítás visszafogja a költekezési hajlamot. A beruházások szintjének éles csökkenése várhatóan abbamarad, köszönhetően a növekvő kormányzati beruházásoknak, melyeket nagyrészt európai uniós források növekvő ütemű lehívása tesz lehetővé. A magánberuházások szintje ezzel szemben az előrejelzések szerint továbbra is csökkenő tendenciát mutat majd.

Az infláció 2013 harmadik negyedévében történelmi mélypontra esett (1,6%), melyet legnagyobb részben a rezsicsökkentési intézkedések idéztek elő, azonban a kibocsátási rés, az alacsonyabb importált infláció és a mérséklődő inflációs várakozások is hozzájárultak a folyamathoz. A kibocsátási rés miatt az inflációs nyomás várhatóan alacsony marad az előrejelzési időszak alatt.

Az Európai Bizottság előrejelzése szerint 2013 folyamán a költségvetési hiány a GDP 2,9%-át érheti el, így enyhén meghaladja majd a kitűzött 2,7%-ot. A 2014-es költségvetési tervezet alapján a jelentés 3,0%-os GDP arányos költségvetési hiányt prognosztizál, míg 2015-re 2,7%-os hiányt vár.

Irodapiac

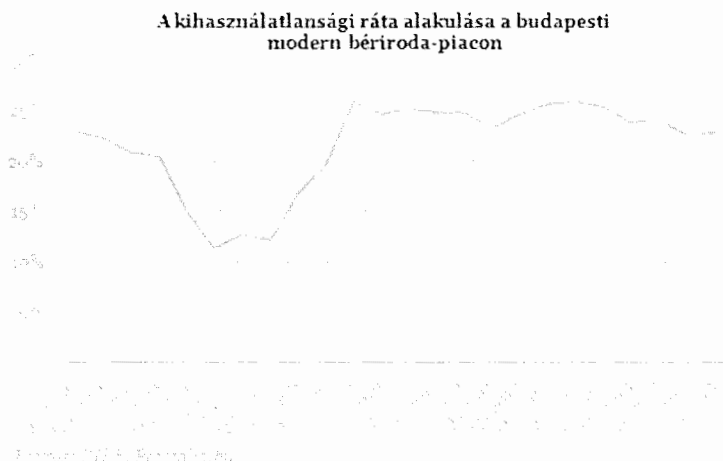
A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF) újra nyilvánosságra hozta a legfrissebb, vagyis a 2013 negyedik negyedévének irodapiacra vonatkozó számait.

Sajnos továbbra is igaz, hogy alig épül új és modern munkahely hazánkban, és bár papíron nem behozhatatlan a hátrányunk (a tendencia azonban egyelőre nem reménykeltő), de a régió összes versenytársa előttünk jár irodapiaci ellátottság tekintetében.

A BRF legfrissebb adatai szerint 2013 utolsó negyedévében egyetlen négyzetméter új irodaépület sem került átadásra, így a teljes budapesti modern irodaállomány (beleértve a spekulatív és saját tulajdonú épületeket is) változatlanul 3.172.400 négyzetméter maradt. Ez azt jelenti, hogy jelenleg minden budapesti lakosra mintegy 1,8 négyzetméternyi modern irodaterület jut, ami jóval elmarad a nyugat európai városokban tapasztalható arányokhoz. Tehát annak ellenére, hogy elég magasnak mondható a kihasználatlanság az irodapiacon, az állományban is van még bőven hova fejlődni.

2013-ban az új átadások volumene 30.100 négyzetmétert tett ki, amely 30%-kal haladja meg a 2012-ben regisztrált adatot. Ebből a 30 ezer négyzetméterből azonban közel a fele saját tulajdonú beruházás volt, míg egyetlen jelentősebb spekulatív fejlesztés átadására, a Váci Greens piacra dobására került csak sor 2013-ban.

A jövőt, vagyis a 2014-es évet tekintve további élénkülésre számítanak az elemzők a kínálati oldalon, mivel számos projekt van átadás előtti fázisban. A becslések szerint az új kínálat volumene 2014-ben előreláthatólag elérheti akár 67.000 négyzetmétert, amit, ha majd valóban megtörténnek az átadások és nem lesznek jelentős csúszások, akkor már valóban lehet pozitív jelnek tekinteni, fenntartva, hogy egy jelentős részük technikailag build to suit (bts) alapon, vagyis hosszú távú, előre megkötött bérleti konstrukció keretében, egy konkrét nagybérlet igényeire szabva kerülnek kialakításra.



A kihasználatlansági mutató esetében nem történt érdemi változás. A mutató a negyedik negyedév végén 18,4%-on állt (a teljes modern irodapiac tekintetében), amely 0,2 százalékponttal alacsonyabb, mint az előző negyedévben. Éves szinten azonban már jelentősebb - 2,6 százalékpontos - csökkenést tapasztaltak 2012 negyedik negyedévéhez képest - áll a közleményben. Ehhez képest a bérroda állomány számait vizsgálva - melybe kizárólag a spekulatív irodaházak tartoznak bele, a saját tulajdonú, és így jellemzően 100%-os kihasználtsággal feltüntetett épületek nem - az elmozdulás, ha minimálisan is, de inkább negatív irányba volt mérhető. 22,7%-os értékről,

22,9%-ra nőtt a budapesti modern bérirodapiac kihasználatlansága, aminek a legfőbb oka az állomány csökkenésében, vagyis a saját tulajdonba való átkategorizálásokban keresendő. Belső információink szerint két nagyobb irodaépület került át állami tulajdonba lévő cégekhez, és bár korábban is saját tulajdonúnak minősültek, a statisztikában csak most jelentek meg ilyen formában.

Habár a negyedik negyedév során csekély mértékű nettó abszorpciót lehetett mérni, az éves szinten tapasztalt 47.500 négyzetméteres volumen jelentős előrelépés a 2012-ben rögzített negatív értékhez képest. A piaci felszívás mértéke azokra a területekre koncentrálódik, amik új területként találnak bérlőre, vagyis nem tartoznak sem a bérléshosszabbítás, sem az előbérlet kategóriájába. Az irodapiac jelene és jövője szempontjából az egyik legfontosabb adat ez, ami megmutatja, hogy ténylegesen milyen a bővülés mértéke, és hogy van-e érdemi kereslet az új területek iránt.

Az RICS magyarországi szervezete, az Eltinga és a Portfolio.hu 2013 októberében publikálta ötödik alkalommal Market Sentiment Survey címmel készült elemzését, amelyben a magyarországi ingatlanpiac meghatározó szereplőinek véleményét összegzik. Ez az általános piaci hangulat mérése mellett különböző ingatlantípusok bérleti díjairól és hozamszintjeiről is tartalmaz becsléseket. Az irodaingatlanok közül így mérték a központi üzleti negyed (CBD) top irodaházainak, a prémium, de nem az üzleti negyedben elhelyezkedő házaknak valamint a jó minőségű, nem központi elhelyezkedésű ingatlanoknak minimum, maximum és tipikus bérleti díjait illetve hozamszintjeit. A kérdőíves felmérés eredményét az alábbi táblázat foglalja össze:

Bérleti díj- és hozambecslések (medián értékek)

	Hozam (%)	Bérleti díj (€/m ² /hó)		
		Tipikus	Minimum	Maximum
Top CBD irodaház	7,5	13,0	12,0	17,0
Prémium nem-CBD irodaház	8,0	11,0	10,0	13,5
Jó minőségű nem-központi irodaház	8,5	10,0	8,25	11,5

Forrás: RICS, Eltinga, Portfolio.hu

A bérleti díjak a felmérés alapján viszonylagos stabilitást, enyhe csökkenést mutatnak. A top CBD irodaházak maximum bérleti díjai némi emelkedést mutatnak, de a többi kategóriában a stagnálás mellett inkább enyhe csökkenés figyelhető meg. Ez azt jelzi, hogy a legjobb lokációjú belvárosi prémium irodaházakon kívül a bérleti díjakon továbbra is érezhető nyomás van.

A hozambecslések eredménye némi felfelé történő elmozdulást mutat; az egyes kategóriákban 13 bázispontos növekedést, stagnálást illetve 25 bázispontos növekedést regisztrált a felmérés. Ezen hozambecslések esetében ugyanakkor továbbra is igaz, realizálódott tranzakciók hiányában leginkább egy piaci hangulatot írnak le. A megkérdezett szakértők mind befektetői, mind fejlesztői szempontból az irodapiacot tartják a legvonzóbbnak az egyes szegmensek közül.

Lakások

A Központi Statisztikai Hivatal novemberben tette közzé adatait a lakásépítésekkel, építési engedélyekkel kapcsolatosan, 2013 első három negyedévére vonatkozóan. Ez alapján január és november között 5.327 lakásépítési engedélyt adtak ki, ami 32%-os csökkenést jelent 2012 első kilenc hónapjához képest. Budapesten 53%-kal kevesebb lakás építését tervezik a megelőző év azonos időszakához képest, míg a községekben 38%-os, a városokban 26%-os, a megyei jogú városokban 11%-os csökkenést regisztrált a KSH.

A használatba vett lakások száma országos szinten 4.077 volt 2013 első kilenc hónapjában, ami 37%-kal alacsonyabb érték a megelőző év azonos időszakához képest. A megyei jogú városokban az országos átlaghoz hasonló (35%-os) volt a lakásépítés visszaesése, a többi városban és a községekben az egy évvel korábbinak közel fele a használatba vett lakások száma. Növekedés csupán Budapesten következett be, ahol 3%-kal több, 1.127 lakás, az összes új lakás több mint egynegyede épült. A fővárosi növekedés jelentős része mindössze néhány nagyobb beruházáshoz köthető. Az összes használatba vett lakás közel felét Budapesten és Pest megyében adták át, emellett csak Győr-Moson-Sopron megyében épült számottevő mennyiségű, több mint 400 új lakás a KSH adatai szerint.

Az építetőkör összetételét továbbra is a természetes személyek túlsúlya jellemzi, bár az általuk épített lakások aránya 66-ról 57%-ra csökkent egy év alatt. A vállalkozások által épített lakások aránya ugyanakkor 32-ről 40%-ra emelkedett. Budapesten, ahol korábban a vállalkozói lakásépítés csak 48%-ot ért el, most 68%-ot tesz ki. 2013 első három negyedévében mindössze 47 lakás épült önkormányzati megbízásból.

Az Otthon Centrum adatai alapján az áralku mértéke 2013-ban már csak visszafogottan nőtt, a 2012-es 13,2%-ról, 13,3%-ra, ami a vevői pozíciók további erősödésének lassulását vetíti előre az idei évre. Az értékesítési idők viszont tovább nőttek, 2013-ban átlagosan fél hónappal az előző évhez képest. Az idei évben összességében nagy valószínűséggel stagnálás várható az árakban. Trendfordulót egy jelentősebb keresletbővülés hozhat, ahol a vevői érdeklődés nyomására indulhatnának felfelé az árak. Erre azonban az Otthon Centrum szakértői csak középtávon számítanak.

Az árak tekintetében továbbra is nagyon változatos a kép: a legolcsóbb tavalyi és idei átadású lakásokat Pest peremkerületeiben találjuk, a XXI. és a XXIII. kerületben 230 ezer forint alatti az átlagos kínálati négyzetméterár. A középmezőnyt a IV., X., XIII., XV., XVI., XVII., XVIII., XX. és XXII. kerületek alkotják, míg a III., VI., VII., VIII., IX. és XIV. kerületekben a 400 ezer, a XI. kerület esetében egyre gyakrabban az 500 ezer forintot is meghaladja az átlagos kínálati négyzetméterár. Az I., II., V. és XII. kerület kis társasházi vagy tetőtér-projektjei gyakran a 6-800 ezer forintos fajlagos árszintet is elérik, luxus társasházaknál meg is haladhatják – derül ki az OTP Jelzálogbank elemzéséből. Fontosnak tartják ugyanakkor megjegyezni, hogy ezen kínálati árak az alkufolyamat során nagy eséllyel csökkenhetnek.

Telkek

A hazai telekpiacra a fejlesztői kereslet jelentős visszaesése miatt számottevő áresés következett be a válság folyamán illetve a legtöbb szegmensben ezen telkek piaca pang. Némi minimális mozgás a prémium lokációjú ingatlanok esetében megfigyelhető ugyanakkor az Otthon Centrum szakértőinek véleménye alapján, az elmúlt években gazdát cserélt néhány irodafejlesztésre alkalmas terület és egy-két társasházi telek is.

A tranzakciók jellemzően az adott szegmensben kiemelt területként számon tartott helyszínen – irodaház-építésre a Váci út, a Belváros és Bel-Buda, társasházi projektekhez a korábban dübörgő piaci Angyalföld és Józsefváros – jött létre. Közös jellemző, hogy az elkelt telkek mindegyike egy ütemben végrehajtható, kényelmesen kontrollálható méretű ingatlanfejlesztéshez szolgál terepül – ez irodafejlesztésnél 10-20 ezer négyzetmétert, társasháznál maximum 100 lakást jelent. Az irodaházas területek a válság előtti árszintnél 30-50 százalékkal olcsóbban váltottak tulajdonost, a lakóingatlan-fejlesztési telkeknél 60-70 százalék volt a diszkont mértéke az Otthon Centrum adatai alapján. A vevők már régóta jelen lévő piaci szereplők, külföldiek és magyarok vegyesen; új belépő továbbra sincs.

A szerény mozgás ellenére sem lehet azonban fellendülésről beszélni, a fejlesztői telekpiac a korábbinak a töredékére, mintegy 10 százalékra zsugorodott. Ahogy a lakóingatlan fejlesztéseknél, a telekpiacnál is a kereslet élénkülése hozhat változást. Bizakodásra okot adhat, hogy az elmúlt évben csökkent az eladatlan újépítésű lakáskészlet, ami a telekpiac élénkülésére adhat lehetőséget. A kereslet felporzódását több ingatlanfejlesztő várja üres, előkészített telkekkel. A kereslet fellendülése nagy valószínűséggel először a kivitelezéseket indíthatja be, a készleten lévő területek beépítése után kaphat csak új erőre a telekpiac.

A fővárosban a belterületi építési telkek piacán a 13 és 22 millió forint közötti kínálat vonzotta a legtöbb érdeklődőt. Ezért az árért jellemzően 500 és 1.100 négyzetméter közötti telkeket kínálnak, de a legtöbb érdeklődést a kisebb, 600-700 négyzetméter körüliek generálták, a legkeresettebb ársáv pedig a 15 milliós volt. A második negyedévi tapasztalatokhoz hasonlóan a felsőbb szegmens 25 és 30 millió között található (jellemzően 800 vagy 1.000 négyzetméter körüli területtel párosulva), de a 30 millió feletti tartományban is még számottevő kereslet van a telkek iránt – derül ki az Otthon Centrum elemzéséből. Az ár emelkedésével az érdeklődők száma egyre csökken, a harmadik negyedévben Budapesten 100 milliónál drágább telkekre is mutatkozott érdeklődés, ám ez a keresők alig 10 százalékát tette ki.

Ipar, logisztika

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának (BIEF, BRF) adatai alapján 2013 negyedik negyedévében nem adtak át új fejlesztést, így a teljes budapesti modern ipari ingatlan állomány 1.833.640 négyzetmétert tett ki.

Az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet 2013 utolsó negyedévében 124.705 négyzetméter volt, amely 75%-kal volt magasabb az előző negyedévben mért értéknél és közel hatszorosa a 2012 negyedik negyedéves bérbeadási szintnek. Ennek ellenére, az éves kereslet összesen 248.865 négyzetméter ért el, ami 30%-kal volt kevesebb a 2012-ben rögzített volumennél.

2013 negyedik negyedév	Logisztikai Park	Városi Logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	0	0	0
Állomány (m ²)	1.648.390	185.250	1.833.640
Üres állomány(m ²)	364.935	32.495	397.430
Kihasználatlanság(%)	22,1	17,5	21,7
Teljes kereslet(m ²)	121.110	3.595	124.705
Új bérbeadás (m ²)	52.360	1.295	53.655
Szerződés - hosszabbítás (m ²)	36.890	0	36.890
Bővülés (m ²)	20.765	2.300	23.065
Built-to-suit fejlesztés (m ²)	11.095	0	11.095

Az utolsó negyedévben a bérbeadásokon belül 29,6%-ra csökkent a szerződéshosszabbítások aránya, összesen 36.890 négyzetméterre vonatkozóan történtek újratárgyalások. A tranzakciók 43%-a új szerződéskötés volt, emellett a bővülések további 18,5%-ot tettek ki.

A BRF egy built-to-suit (speciális bérlői igényeknek megfelelően kialakított ingatlan) fejlesztésre kötött szerződést is regisztrált, amely 8,9%-át teszi ki a teljes bérbeadásnak. Az év során a szerződés hosszabbítások és az új szerződéskötések aránya kiegyensúlyozott maradt, így az éves kereslet 34%-át hosszabbítások, 37%-át pedig új tranzakciók tették ki.

A negyedik negyedévben összesen 22 bérleti szerződést kötöttek, ebből hat szólt 10.000 négyzetméternél nagyobb területre. A logisztikai parkokban az átlagos bérelt terület 7.124 négyzetméter volt, amely 2013 legmagasabb negyedéves értékét jelenti. A városi logisztikai parkokban öt szerződést kötöttek 3.595 négyzetméterre.

A kiemelkedő kereslet következtében a kihasználatlan ipari ingatlanterületek aránya 2,1 százalékponttal csökkent az előző negyedévhez képest, a teljes állomány 21,7%-ára. Bár a negyedév során javult az üresedési mutató, továbbra is 2,3 százalékponttal magasabb a 2012 utolsó negyedévében rögzített szintnél (19,4%).

A városi logisztikai ingatlanok esetében 4,1 €/m²/hó tipikus fajlagos bérleti díjat és 9%-os hozamszintet becsülnék a piaci szereplők, amely értékek lényegében változatlanok az előző felméréshez képest. A logisztikai parkok tekintetében 3,25 €/m²/hó a tipikus bérleti díjra vonatkozó vélemény, a hozamszintet változatlanul 9%-ra becsülték a megkérdezettek.

A vidéki ipari ingatlanok piacát vizsgálva elsősorban lokális/regionális logisztikai piacokról beszélhetünk, amelynek bérlői oldalát jellemzően egy-egy nagy, regionális jelentőségű cég jelenléte határozza meg – áll az Eston elemzésében. A legkézenfekvőbb példa erre az Audi hatása a győri ipari ingatlanpiacra, ahol az autóipari multin kívül annak beszállítói illetve egyéb ipari cégek jelentős keresletet generálnak a helyi ipari ingatlan piacon. Hasonló folyamat zajlik Kecskeméten is a Mercedes megjelenésével. A gyárak betelepülése maga után vonzza a kapcsolódó, kiszolgáló tevékenységek, beszállítók megjelenését is, mely a helyi raktár- illetve termelő célú ipari ingatlan kereslet legfőbb megteremtője (ellentétben a budapesti piaccal, ahol inkább a fogyasztási cikkek raktározása a jellemző).

Ebből adódóan a vidéki raktárpiac szerkezete és dinamikája eltér a budapesti piacon tapasztalható trendektől. A vidéki, helyi vállalkozások és/vagy egy nagyvállalat kiszolgálására épülő logisztikai piacokat kevésbé az országos tendenciák, mint inkább a lokális gazdasági környezet vagy akár az adott nagyvállalat teljesítménye, igényei határozzák meg. A vidéki raktárfejlesztések szinte kizárólag helyi vállalkozókhoz köthetők, akik kisebb, 5.000-10.000 négyzetméteres fejlesztésekben teremtik meg a kínálatot a jelentkező igényre. Nagyobb, nemzetközi fejlesztők (egy hegyeshalmi projektet leszámítva) a kicsi piaci méret és a főváros-központú közlekedési szerkezet miatt nem merészkedtek vidéki helyszínekre.

Az Eston elemzése alapján a jelenlegi piac fő jellemzője, hogy igen bérlőbarátnak tekinthető, hiszen legyen szó klasszikus logisztikáról, termelő tevékenységről, vagy szolgáltatási tevékenységről, a bérlők igen kedvező és rugalmas, személyre szabott feltételek mellett tudnak bérleti szerződéseket kötni, amivel akár hosszú távon is biztosítani tudják hatékony működésüket. Ugyanakkor a piaci trendekre reagálva a spekulatív fejlesztések egyelőre leálltak. A magas piaci üresedés illetve az alacsony bérleti díjak igen kedvezőtlenül hatnak a beruházások várható megtérülésére. A fejlesztők várják, hogy a bérleti díjak elfogadható szintre stabilizálódjanak, és a piac felszívja a rendelkezésre álló üres területeket, így a raktárpiac következő éveit várhatóan a meglévő területek feltöltése, hatékony kihasználása határozza majd meg.

A Colliers legutóbbi elemzése ugyanakkor némi aktivitásnövekedést jelez a vidéki ipari ingatlanok piacán. A kínálati oldalon a válság hatására (részben a használok, részben felszámolók, részben pedig a hitelező bankok révén) nagyobb számban jelentek meg A kategóriás, elsősorban üzemcsarnok ingatlanok, és a keresleti oldalon is látszik némi mozgás. Fontosnak tartják megjegyezni, hogy egy-egy tranzakciónak nem mindig és feltétlenül az árazás a legfontosabb kritériuma, előfeltétele, hanem a vételi igény megléte/felkutatása; azaz az ingatlanok jelentős részénél egy jóval kedvezőbb árazás sem feltétlenül növeli a vételi érdeklődéseket. A gyártó cégek részéről egyre gyakoribbak a bérleti érdeklődések, már nem egyeduralkodó a saját fejlesztés és a banki lízingkonstrukció, amit főként pont a finanszírozási források és a lízingkonstrukciók elérhetőségének szűkülése okozhat.

Kereskedelem

A CB Richard Ellis elemzése alapján a kiskereskedelmi forgalom folyamatos zsugorodása egyre nehezebb helyzetbe hozza a bevásárlóközpontok bérlőit és bérbeadóit. Budapesten továbbra is az 5 top pláza uralja a piacot (Allee, Aréna, Árkád, Mammut, WestEnd), amelyek átlag fölött teljesítenek. A vezető házak napi látogatottsága 30-35 ezer fő/nap, míg az inkább lokális bevásárlóközpontoknak nevezhető házaknál 10-20 ezer fő/nap ugyanez a szám. A nagy nemzetközi láncok általában visszafogták a terjeszkedésüket, nehezebben hagyják jóvá egy új üzlet megnyitását, bár kivételek természetesen mind a fővárosban, mind vidéken akadnak, így a teljesség igénye nélkül nyitott új üzletet az elmúlt időszakban a Reserved, a H&M, a C&A, a Deichmann, a CCC, a Zara és a Rossmann is.

Az új egységek esetében a bérlők kialakítási hozzájárulása jócskán csökkent, régebben szinte minden átalakítás a bérlőt terhelte, ma már a fit out során a bérbeadónak alaposan a zsebébe kell nyúlnia. Például többek között az új kirakatot a tulajdonos fizeti, ami akár 1-2 millió forint is lehet, de ugyanígy az engedélyeztetési eljárások költsége is őket terheli, vagyis a bérlők magasabb készültégi szintet várnak el egy új üzlethelyiség bérlésénél. A bérbeadás nehezebben megy a kisebb vásárlóerővel rendelkező vidéki desztinációkban, valamint a gyenge teljesítményű fővárosi központok és a házon belüli rossz lokációk is hátrányt szenvednek – derül ki a CBRE elemzéséből.

A bérleti kondíciók tekintetében is változott a bérlői elvárás az OTP Alapkezelő és a Jones Lang Lasalle elemzése alapján: a tulajdonos megbízhatósága mellett elsődlegessé vált számukra, hogy rugalmasan alakítható bérleti feltételekkel szerződjenek le, azaz hogy a bérleti díjat, az időtartamot, a kialakítási költséget és az egyéb hozzájárulásokat az aktuális helyzetük függvényében lehessen alakítani. A bérelt területek nagysága eközben – bár ez profiltól és márkától függ – általánosságban csökkenést mutat.

Bérleti díj- és hozambecslések (medián értékek)

	Hozam (%)	Bérleti díj (€/m ² /hó)		
		Tipikus	Minimum	Maximum
Top 5 bevásárlóközpont egyike	7,25	37,00	25,00	60,00
Kereskedelmi park	8,25	10,00	7,00	14,00
Big Box	8,13	7,00	5,50	9,00

Forrás: RICS, Eltinga, Portfolio.hu

A fejlesztések tekintetében alacsony aktivitás észlelhető a piacon. Budapesten 2012-ben a mintegy 6.700 négyzetméter bérelhető területtel rendelkező Hegyvidék Központ nyitotta meg kapuit, vidéken, Siófokon pedig egyedül a Sió Plaza említhető 8.500 négyzetméter kereskedelmi területtel. 2013 márciusában fejeződött be a budapesti Árkád bővítése (mintegy 22.000 négyzetméterrel), mellyel az Örs vezér téri komplexum 68.000 négyzetméter bérbeadható területtel a legnagyobb magyarországi bevásárlóközponttá vált. A beruházás részeként szeptemberben elkészült a korábban épült első ütem meglévő területeinek felújítása, átalakítása is. A teljes projekt – az Árkád 2 telkével együtt – 80 millió euróba került, melyből az építés 45 millió eurót tett ki.

Kin

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 UniCredito Italiano S.p.A egyesülésével az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. az UniCredit Csoport, Európa egyik vezető pénzügyi csoportja tagjává vált.

A Pioneer Alapkezelő Zrt., mely anyacégén, a Pioneer Investments-en keresztül az UniCredit Csoporthoz tartozik, értékesítette a 100%-os tulajdonát képező Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.-t az osztrák UCTAM cégnek. Az UCTAM az UniCredit Csoport osztrák leányvállalata, melyet azzal a céllal hozott létre a tulajdonos, hogy ingatlanbefektetési kompetenciaközpontként a csoporton belül a közép-kelet európai régió ingatlanszektorban működő cégeinek szakmai tevékenységét koordinálja. Az adásvételi szerződést 2011. augusztus 31-én írta alá a két fél.

Az Alapkezelő igazgatósága azt a döntést hozta, hogy a befektetői érdekeket 2012. október 8-át követően az Alap nyílt végű formában történő működtetése szolgálja leginkább. Az Alapkezelő az Alap módosított Tájékoztatóját és Alapkezelési Szabályzatát elkészítette, és azt 2012.06.21-én a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete részére engedélyezésre benyújtotta. Az Alap nyílt végűvé alakulása 2012. október 8-án sikeresen megtörtént.

Az Alap a 2013. évben

A 2012. december 05. napján meghozott tulajdonosi határozat alapján az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. és az Európa Ingatlanbefektetési Alap székhelye 2013. január 1-jén megváltozott. Az új székhely: 1134 Budapest, Róbert Károly krt. 61-65.

A 2013 év eleji 14,8 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 14,4 milliárd forintra csökkent, köszönhetően a befektetési jegyek visszaváltásának. Eközben az ingatlan portfólió értéke 25,22 milliárd forintról 24,44 milliárd forintra csökkent. Az Alap az év eleji 34.510.700 EUR hitelállományához még 1.000.000 EUR hitelt vett fel az év során. Az Alap hitelállománya így 2013.12.31-én 35.510.700 EUR volt.

A 2013-as év során értékesítésre került hat lakóingatlan, öt gépkocsi beállóval és hat tárolóval, a Pasaréti lakóprojekt részeként, valamint a soroksári úton egy fejlesztési telek, összesen mintegy nettó 756 millió forint értékben.

A tárgyalt időszak során jelentős szerződeshosszabbításokat értünk el több ingatlan esetében is, mint a Vértes Center bevásárlóközpont, a Györi Logisztikai Központ, az M5 Újhartyán Business Park, összesen több mint 21.000 m² terület bérleti szerződése került meghosszabbításra, valamint a péceli ipari csarnok időközben megüresedett 2500m²-es területe került kiadásra további 3 évre.

Az év során a Vértes Centerbe beköltözött új bérlőként a CCC cipőbolt, de további tárgyalások folynak a többi üres terület kiadásának tárgyában is.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2013.

Az ingatlan értékesítések terén a 2013-as év sem hozta meg a kellő fordulatot, a piaci ingatlan tranzakciók száma töredéke volt a válságot megelőző időszakéhoz képest. A fejlesztői aktivitás a magas kihasználatlansági ráták, alacsony bérleti díjak és nehezen elérhető banki finanszírozás miatt továbbra is passzív maradt.

Európa Alapkezelő Zrt.

Az alapkezelő munkavállalói létszáma az év végén 14 fő volt.

II. Befektetési elvek

Az Alap a már korábban kialakult jól diverzifikált portfólióját kívánja olyan módon működtetni a futamidő alatt, hogy a lehető legmagasabb megtérülést biztosítsa befektetőinek. Az Alap a futamidő alatt az ingatlanok értékesítéséből befolyt bevételeket nem kívánja ingatlanokba fektetni és új fejlesztési projekteket sem indít. Kisebb felújítások és bővítések csak a már meglévő ingatlanállomány esetében történhetnek. Az Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban, és egyéb vidéki településeken valósította meg. Az Alapkezelő döntéseinél elsődleges prioritásként kezelte az adott ingatlanok hozam és kockázati jellemzőit és a portfólió egészére gyakorolt hatásukat.

Az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál az Alapkezelő a stratégiai gondolkodást helyezte előtérbe. Befektetéseinél figyelembe vette Magyarország, területi-, népességi-, közlekedési-, gazdasági- és egyéb ingatlan-értéket befolyásoló sajátosságait, ezek közép- és hosszú távú várható változásait. Az Alap tőkéjét nagyobb részben hozamtermelő képességgel rendelkező (bérleti díjbevételek biztosító) ingatlanok vételére fordította (TEÁOR 6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése), kisebb részben tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanokat (TEÁOR 4110 Épületépítési projekt szervezése).

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a hatékonyság javítása érdekében a tulajdonában lévő ingatlanok adminisztratív és műszaki üzemeltetését megbízható partnerekkel végeztesse. Az előre láthatóan devizában felmerülő bevételek esetében az Alapkezelő deviza alapú fedezeti ügyletet köthet, a kockázat csökkentésére.

Az Alapkezelő az ingatlanbefektetési alap nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének ötven százalékáig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel az alap nevében, ha ez a Kezelési szabályzatban foglalt általános feltételeknek megfelel. Az ilyen kölcsön fedezeteként az Alap

- a) a megterhelt ingatlanra kötött vagyonbiztosításon,
 - b) az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedményezésén,
 - c) óvadékon, vagy
 - d) jelzálogjogon
- túlmenően egyéb biztosítékot nem nyújthat.

Az Alapkezelő döntéseinél a függetlenségre és az objektivitásra törekszik.

Az Alapkezelő a bérbeadásnál ügyel arra, hogy a bérlő lehetőleg hosszú távra, megfelelő garanciák biztosítása mellett vegye bérbe az ingatlant.

III. Általános adatok

Az *Európa Ingatlanbefektetési Alap* nyilvános módon létrehozott, nyíltvégű – 2009. április 6-tól zártvégű, majd 2012.10.08-tól újra nyíltvégű ingatlan befektetési (ingatlanforgalmazó) alap, a befektetési jegyei névre szólóak, névértékük 1 Ft (egy forint).

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet.

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

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

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest,
Dózsa György utca 84/C.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Forgón Csaba
Szakértői bejegyzési száma: 007153

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1211-12

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, az éves tájékoztató lezárásának napján (2013. december 31.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

darabszáma: 12.426.650.004
nettó eszközértéke: 14.378.750.239

egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1571

2012. december 28-án a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 12.459.631.436
nettó eszközértéke: 14.813.341.436
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1889

Befektetési jegyek forgalma (db)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2012.12.28-án	12 459 631 436
2013. évben eladott befektetési jegyek	-
2013. évben visszaváltott befektetési jegyek	32 981 432
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2012.12.28-án	12 426 650 004

IV. Az alap eszközei 2013. december 31-én

Az alap 2013. december 31-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	343 964	2.39%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	252 177	1.75%
Ingatlanok:	24 444 836	170.01%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-10 971 035	-76.30%
Követelések:	308 808	2.15%
Összesen:	14 378 750	100.00%

Az alap 2012. december 28-án érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	284 639	2.88%
Jegybankképes értékpapír:	0	11.61%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	24 978 502	147.21%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 272 720	-76.10%
Követelések:	822 920	5.56%
Összesen:	14 813 342	100.00%

Értékpapír portfólió 2013. december 31-én

Nem volt értékpapír az Alap birtokában

Értékpapír portfólió 2012. december 28-án

Nem volt értékpapír az Alap birtokában

Az alap 2013. december 31-én 10.601.719.485 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven túli lejáratú, 2 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel.

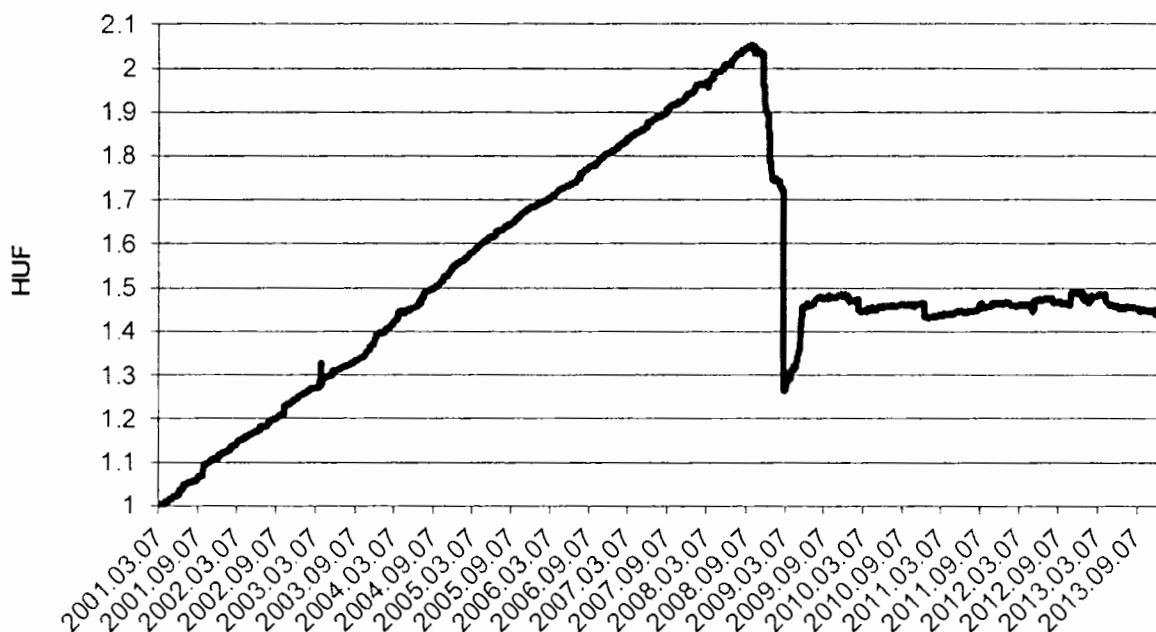
Az Alap a vizsgált időszakban nem kötött származtatott ügyleteket.

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

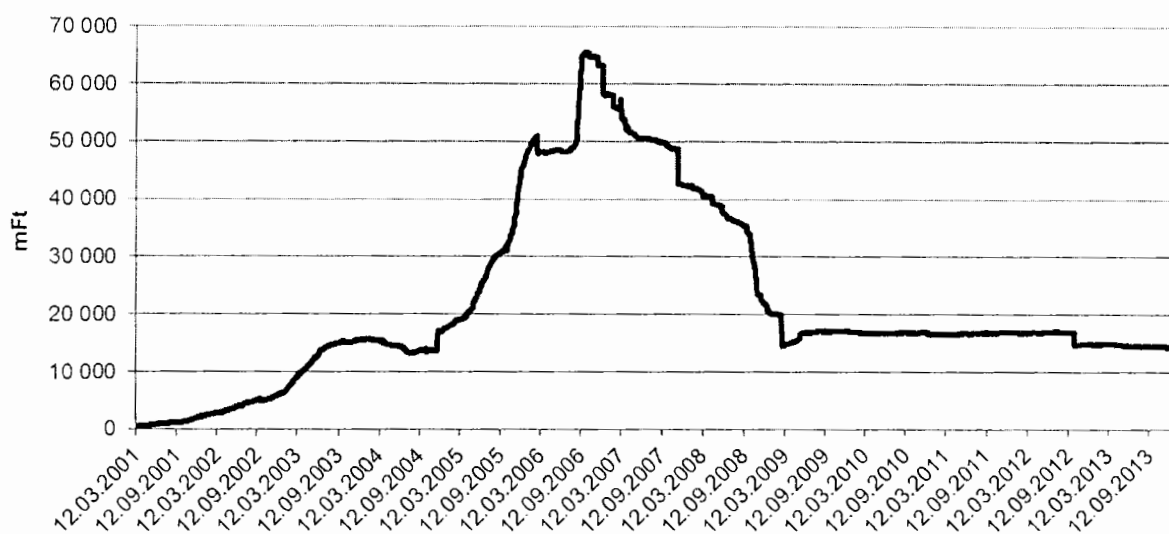
Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2005.12.31	1,3622	47 198 553 155
2006.12.29	1,4628	58 126 881 253
2007.12.29	1,5700	42 466 019 947
2008.12.31	1,4321	20 504 506 349
2009.12.31	1,1909	17 071 295 860
2010.12.31	1,1567	16 580 842 412
2011.12.30	1,1819	16 941 882 200
2012.12.28	1,1889	14 813 341 920

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2013.01.31	1,1915	14 839 140 964
2013.02.28	1,1948	14 879 969 118
2013.03.29	1,1971	14 908 555 992
2013.04.30	1,1827	14 722 755 373
2013.05.31	1,1779	14 662 284 144
2013.06.28	1,1704	14 565 136 475
2013.07.31	1,1744	14 611 978 377
2013.08.30	1,1732	14 593 008 787
2013.09.30	1,1695	14 538 937 600
2013.10.31	1,1677	14 514 284 979
2013.11.29	1,1686	14 521 814 318
2013.12.31	1,1571	14 378 750 239

Egy jegyre jutó nettó eszközérték alakulása a hozam újrabefektetésével az Alap indulásától



A nettó eszközérték alakulása az Alap indulásától



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 a negyedéves hozamfizetés megszűnik, a befektetők által elért hozam teljes egészében a befektetési jegyek árfolyamában tükröződik.

Az alap hozama 2013.12.31-én:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2012.12.28-tól)
Éves szintre vetített hozam	2,85%*	-2,65%

Egyéves hozamok

Időszak:	Éves hozam:
2013. Január 1. – 2013. December 31.	-2,72%
2012. Január 1. – 2012. December 31.	0,59%
2011. Január 1. – 2011. December 31.	2,26%
2010. Január 1. – 2010. December 31.	-2,44%
2009. Január 1. – 2009. December 31.	-15,77%
2008. Január 1. – 2008. December 31.	-8,80%
2007. Január 1. – 2007. December 31.	7,39%
2006. Január 1. – 2006. December 31.	7,45%
2005. Január 1. – 2005. December 31.	8,42%
2004. Január 1. – 2004. December 31.	11,54%
2003. Január 1. – 2003. December 31.	11,34%
2002. Január 1. – 2002. December 31.	11,95%

*Az időszakra számított nem évesített hozam 43,36% 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. Befektetések

Befektetésekből származó bevételek

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	2 216 937	0	2 711 172
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	1 652 496	0	52 402
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	139 200	0	835 528
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	1 690 829	0	1 653 232
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 523 135	0	547 649
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	150 139	0	35 092
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	400 404	0	397 052
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	4 763
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	266 004	0	-639 558

Befektetések értéknövekedése

Ingatlanok megnevezése	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Piliscsabai telkek	37 915 423.00	3 001 577.00	40 917 000.00
Veszprém telkek	15 417 287.02	166 582 712.98	182 000 000.00
Alcsútdoboz	297 699 000.00	-154 899 000.00	142 800 000.00
Veszprém Friss Kóktél Csarnok	734 590 663.00	-252 590 663.00	482 000 000.00
Seregély u.	99 408 602.97	-15 408 602.97	84 000 000.00
Bem irodaház	5 004 762 914.23	-853 762 914.23	4 151 000 000.00
Malom	2 269 207 155.00	-498 207 155.00	1 771 000 000.00
Mihalkovics u.	0.00	2 150 300.00	2 150 300.00
Veszprém, Háncs u.	6 496 207.19	20 453 792.81	26 950 000.00
Kövér Lajos u.	0.00	36 753 000.00	36 753 000.00
Pasarét	588 825 784.60	150 525 679.40	739 351 464.00
Összesen:	9 054 323 037.01	-1 395 401 273.01	7 658 921 764.00

Befektetésekből származó jövedelem

	Bekerülés dátuma	Kikerülés dátuma	Bekerülési ár	Kikerülési ár	Jövedelem
D130724	2013.01.08	2013.07.24	388 795 999	400 000 000	11 204 001
D131227	2013.09.27	2013.12.27	297 368 999	300 000 000	2 631 001
Diszkontkincstárjegyek összesen			686 164 998	700 000 000	13 835 002

Egyéb változások, amelyek hatást gyakorolnak az Alap eszközeire és kötelezettségeire

A vizsgált időszak során nem történt ilyen

Kiny

VII. Működési költségek

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	315 127	273 218
Letétkezelői díj	14 169	12 504
Közzétételi, hirdetési díj	965	27
Felügyeleti díj	4 239	3 579
Ügyvédi díj	23 495	21 407
Marketing költségek	53 698	64 965
Értécsökkenési leírás	374 422	389 107
Ingatlanok fenntartási költségei	707 597	760 215
Ingatlanértékelő díja	13 775	18 387
Bankköltség, forgalmi jutalék	766	500
Megbízási, ügynöki díjak	17 632	8 708
Tőke és hozamgarancia díja	87 331	0
Könyvvizsgálói díj	4 900	4 840
Forgalmazói jutalék	15 218	65 505
Egyéb	57 496	30 270
Működési költség összesen	1 690 830	1 653 232

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2013.

VIII. Ingatlan portfólió részletes adatai
(vonatkozási időszak: 2013.01.01-2013.12.31)

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Bruttó terület (m ²)	Nettó bérbeadható terület (m ²)
Vértes Center	2800 Tatabánya, Győri út 3.	7719/6/A/2	32607	14266
Bevásárlóközpont				
Győri Logisztikai és Üzleti központ	9027 Győr, Csókás u. 4.	5515	27895	27664
Gyáli Logisztikai Központ	2360 Gyál, Landler Jenő u. 73.	4363/4	17950	16760
Veszprém, Hűtőcsarnok	8200 Veszprém, Sepsiszentgyörgy u. 4.	4781/37	6800	5796
Megyeri úti Irodaház és Raktár	1044 Bp. Megyeri út 51.	76373/14	9274	9658
Pécel Ipari Park I. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/3/A/4	2500	2500
RRD csarnok, Komárom	2900 Komárom Ipari Park, Puskás Tivadar u.	7126/8	3440	3230
Pécel Ipari Park II. ép.	2119 Pécel, Határ út 3	3206/2	1020	949
M5 Business Park, Újhartyán	2367 Újhartyán, Japánfasor 5.	1100/2	6240	6010
Európa Irodaház	1042 Budapest István u. 16.	70005/0/A/6-18	1883	1475
Róbert Irodaház	1134 Bp. Róbert Károly krt. 61-65.	27962	13678	9422
Seregély utcai Irodaház	1037 Bp. Seregély u. 24.	14751/2	429	429
Bem tér 3.	Budapest, II. kerület, Bem József tér 3	13507/3	11658	
BITEP Irodaház és raktár	2040 budaörs, Gyár u. 2.	10342/8	1190	996
Mihákovics utcai társasház	1097 Budapest, Mihákovics utca 10.	37272	38	
Zugló Garden társasház	1140 Budapest, Kóvér Lajos u. 45	31828	505	
Pasarét Residence társasház	Budapest II. kerület, Pasaréti út 82-84.	11607/3	5632	
Alcsútdoboz telek	Alcsútdoboz, Diósalja	1369, 1370, 1371, 1372	166667	
Dunaharaszti telek 2	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8630, 8631	27468	
Piliscsaba Magdolnavölgy telkek	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274, 3275, 3276, 3283, 3291, 3292	7429	
Veszprém, Háncs utcai lakótelkek	8200 Veszprém, Háncs utca	1943/13,14,19	6424	
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/19,20,44,74	76654	
Kassai úti garázsok	1042 Bp. Kassai u. 50-52.	71816/6/A/52-56	73	67
Bp., Soroksári úti telek	1097 Budapest, Soroksári út	37965/1	17171	

Ingatlan megnevezése	Csak telkek ingatlan esetében						
	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Megengedett építménymagasság	Mín. zöldterületi mutató	Közműellátottság	Építési engedély van/nincs
Alcsútdoboz telek	K-Ny	25%	1	7,5 méter	55%	nincs	útépítésre van
Dunaharaszti telek 2	Gksz-2	40%	1.2	12 méter	20%	részleges	nincs
Piliscsaba Magdolnavölgy telkek		20%	0.4	5,5 méter	60%	teljes (telkek határáig)	nincs
Veszprém, Háncs utcai lakótelkek	Lke-06	25%	-	6,5 méter	50%	közművek telekhatáron	nincs
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	Gksz-20	40%	2	12 méter	30%	részleges	nincs
	Vt-59	40%	2	7,5 és 12,5 méter	30%	részleges	nincs

Kin

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2013.

Ingatlan megnevezése	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
Vértess Center Bevásárlóközpont	Kereskedelmi ingatlan	2007	Középtávú
Győri Logisztikai és Üzleti központ	Vegyes hasznosítású ingatlan	1992/2000/2004	Középtávú
Gyáli Logisztikai Központ	Logisztikai ingatlan	1980	Középtávú
Veszprém, Hűtőcsarnok	Logisztikai ingatlan	2005	Rövidtávú
Megyeri úti Irodaház és Raktárbázis	Ipari ingatlan	1970	Középtávú
Pécel Ipari Park I. ép.	Ipari ingatlan	1998/2008	Középtávú
RRD csarnok, Komárom	Ipari ingatlan	2004	Középtávú
Pécel Ipari Park II. ép.	Ipari ingatlan	1999	Középtávú
M5 Business Park, Újhartyán	Ipari ingatlan	1999	Középtávú
Európa Irodaház	Irodaingatlan	1995	Középtávú
Róbert Irodaház	Irodaingatlan	1992	Középtávú
Seregély utcai Irodaház	Irodaingatlan	1997	Rövidtávú
Bem tér 3.	Fejlesztés alatt álló ingatlan	1900	Rövidtávú
BITEP Irodaház és raktár	Irodaingatlan	2005	Középtávú
Mihákovics utcai társasház	Lakóingatlan	2006	Középtávú
Zugló Garden társasház	Lakóingatlan	2007	Középtávú
Pasarét Residence társasház	Lakóingatlan	2009	Középtávú
Alcsútdoboz telek	Telek		Rövidtávú
Dunaharaszti telek 2	Telek		Rövidtávú
Pilis csaba Magdolnavölgy telek	Telek		Rövidtávú
Veszprém, Háncs utcai lakótelek	Telek		Rövidtávú
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	Telek		Rövidtávú
Kassai úti garázsok	Egyéb ingatlan	2001	Középtávú
Bp., Soroksári úti telek	Fejlesztés alatt álló ingatlan	1890	Rövidtávú

Er

Kiss

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2013.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	87 200 000	392 667 000	0	479 867 000
Lakóingatlan	778 253 664	0	0	778 253 664
Irodaingatlan	3 383 000 000	0	0	3 383 000 000
Kereskedelmi ingatlan	0	6 806 940 000	0	6 806 940 000
Logisztikai ingatlan	772 000 000	482 000 000	0	1 254 000 000
Ipari ingatlan	1 495 000 000	1 405 036 010	0	2 900 036 010
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	2 915 639 300	0	2 915 639 300
Fejlesztés alatt álló ingatlan	5 922 000 000	0	0	5 922 000 000
Egyéb ingatlan	5 100 000	0	0	5 100 000
Összesen	12 442 553 664	12 002 282 310	0	24 444 835 974

Funkcionális kategóriák	Bérletdíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-3 930 607	-12 514 700	0	-16 445 307
Lakóingatlan	-119 223 564	0	0	-119 223 564
Irodaingatlan	260 125 126	0	0	260 125 126
Kereskedelmi ingatlan	0	290 556 422	0	290 556 422
Logisztikai ingatlan	54 898 985	-16 374 217	0	38 524 768
Ipari ingatlan	142 131 423	75 439 200	0	217 570 623
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	178 834 039	0	178 834 039
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-42 871 717	0	0	-42 871 717
Egyéb ingatlan	-502 421	0	0	-502 421
Összesen	290 627 225	515 940 744	0	806 567 969

Funkcionális kategóriák	Bérletdíj devizában (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Irodaingatlan	38,03%	0,00%	0	38,03%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Ipari ingatlan	89,42%	100,00%	0	93,09%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Összesen	77,76%	100,00%	0	91,99%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2013.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	-3,43%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0	-15,32%
Irodaingatlan	0,00%	0,00%	0	7,69%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	0,00%	0	4,27%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0	3,07%
Ipari ingatlan	0,00%	0,00%	0	7,50%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	0,00%	0	6,13%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0	-9,85%
Összesen	2,34%	4,30%	0	3,30%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Irodaingatlan	69,06%	0,00%	0	69,06%
Kereskedelmi Ingatlan	0,00%	77,82%	0	77,82%
Logisztikai Ingatlan	100,00%	0,00%	0	74,30%
Ipari ingatlan	76,37%	56,39%	0	68,11%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	52,90%	0	52,90%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	100,00%	0,00%	0	100,00%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidő-bevétel (Ft/m2)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	21 111	0	0	21 111
Kereskedelmi Ingatlan	0	20 367	0	20 367
Logisztikai Ingatlan	3 276	-2 825	0	1 708
Ipari ingatlan	10 844	8 164	0	9 736
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	6 465	0	6 465
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-7 499	0	0	-7 499

SA

Kin

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2013.

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	4 357	1 505	0	1 708
Lakóingatlan	126 033	0	0	126 033
Irodaingatlan	196 915	0	0	196 915
Kereskedelmi Ingatlan	0	208 757	0	208 757
Logisztikai Ingatlan	43 008	70 882	0	50 667
Ipari ingatlan	113 447	145 148	0	126 872
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	104 522	0	104 522
Fejlesztés alatt álló ingatlan	205 418	0	0	205 418
Egyéb ingatlan	69 863	0	0	69 863

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása (%) lezárt fejlesztésekkel			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-1,58%	-2,30%	0	-2,17%
Lakóingatlan	0,55%	0,00%	0	0,55%
Irodaingatlan	0,88%	0,00%	0	0,88%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	5,89%	0	5,89%
Logisztikai ingatlan	-11,20%	-2,03%	0	-7,89%
Ipari ingatlan	0,34%	-10,17%	0	-5,04%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	2,86%	0	2,86%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-8,41%	0,00%	0	-8,41%
Egyéb ingatlan	10,87%	0,00%	0	10,87%
Összesen	-4,54%	2,40%	0	-1,28%

4. Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2012.01.01-én:	168,62%
a) Ingatlanportfólió aránya 2012.12.28-én:	170,01%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	2.44 év
c) Bérlok száma:	78
c) Összes vevői létszám:	78
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3.91 hónap
e) Tőkeáttétel 2012.12.28-én:	73,73%

IX. Bevételek, díjak, költségek (eFt)

5. Bevételek, díjak, költségek (e Ft):

a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	-76 843
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	0
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	822
kiadások:	5 295
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	47 400
f) Ingatlan-közmű költségek:	44 360
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	7 915
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	3 034
i) Ingatlanadók:	173 700
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	18 387
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	8 710
l) Jogi költségek:	21 407
m) Bankköltség:	500
n) Kamatköltség:	0

Vonatkozási időszak: 2013.01.01-től, 2013.12.31-ig.
Budapest, 2014. március 25.



Forgács László
Igazgatósági tag
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.



Kiss István
Igazgatósági tag
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek jegyzéke:
-az Alap auditált éves beszámolója


CASH FLOW

2013. évi

		Előző év	Tárgyév
01.	Adózás előtti eredmény + -	266 004	-639 558
02.	Elszámolt amortizáció +	374 422	389 106
03.	Elszámolt értékvesztés és terven felüli ÉCS + és visszaírás - + -	4 166	2 419
04.	Céltartalékok állomány változása + -	70 048	-719 470
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -	-121 619	76 844
06.	Szállítói kötelezettségek állományváltozása + -	-49 198	-2 971
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-26 626	21 387
08.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	104 571	-59 765
06.	Vevőkövetelések állományváltozása - +	33 910	32 545
11.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása ±	67 461	772 887
13.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - +	32 057	-30 327
14.	Fizetett, fizetendő adó -	0	0
15.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
I.	Működési cash flow (01.-15. sorok)	755 196	-156 903
16.	Immateriális javak, tárgyi eszközök beszerzése -	599 104	-1 258 649
17.	Immateriális javak, tárgyi eszközök eladása +	1 205 000	758 685
18.	Befektetett pénzügyi eszközök beszerzése -	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközök eladása +	0	0
20.	Kapott osztalék +	0	0
II.	Befektetési cash flow (16.-20. sorok)	1 804 104	-499 964
21.	Befektetési jegy forgalmazásából származó bevétel +	0	0
22.	Kötvénykibocsátás bevétele +	0	134 969
23.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	490 860
24.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománycsökkenése +	0	0
25.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
26.	Befektetési jegy forgalmazásából származó csökkenés -	-2 429 022	0
27.	Kötvény visszafizetése -	0	0
28.	Hitel és kölcsön törlesztése -	-695 678	0
29.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománynövekedése -	0	0
30.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (21.-30. sorok)	-3 124 700	625 829
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	-565 400	-31 038

Budapest, 2014.03.31.

P.H.



a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője (képviselője)