

Európa Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

2010

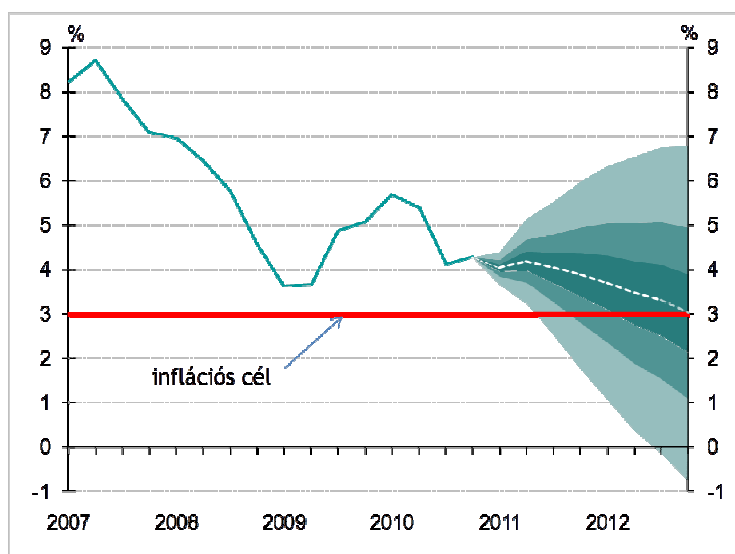
I. Piaci folyamatok a 2010. évben

Makrogazdasági áttekintés

2010 végére a világgazdasági növekedés stabilizálódott, azonban régióként igen különböző növekedési pályák rajzolódtak ki, derül ki a Kopint-Tárki Zrt. elemzéséből. A pénzügyi és a nyersanyagpiaci volatilitás továbbra is jelentős, a fiskális egyensúlytalanságok kiéleződésének veszélye még jó néhány ország esetében fenyegető kockázatot jelent. A legdinamikusabb növekedést továbbra is a feltörekvő országok, különösen Kína és India produkálták. Megjegyzendő ugyanakkor, hogy bár a konjunktúraindikátorok egyelőre felfelé mutatnak, azonban az előrejelzéseket megalapozó adatok még az arab konfliktusok kiéleződését és a Japánt sújtó katasztrófát megelőző időszakból származnak.

A növekedési ütemkülönbségek az Európai Unión belül is jelentősek voltak. Az euróövezetben 2010-ben 1,7%-os GDP növekedést regisztráltak, ami döntően a német gazdaság teljesítményének (3,5%-os növekedésének) volt betudható. A bővülés legfőbb hajtóereje az export, de a beruházási kereslet is egyre erősödő növekedést mutat. A Kopint-Tárki Zrt. értékelése szerint az övezet országai számára a legnagyobb kockázati tényezőt a fiskális egyensúlyhiányokból fakadó veszélyek, és egyes országok esetében az államháztartási hiány finanszírozhatatlansága jelentik.

2010-ben átlagosan 4,9%-kal voltak magasabbak a fogyasztói árak, mint a megelőző évben. 2010 decemberében a növekedés 4,7%-os volt 2009 év végéhez képest.



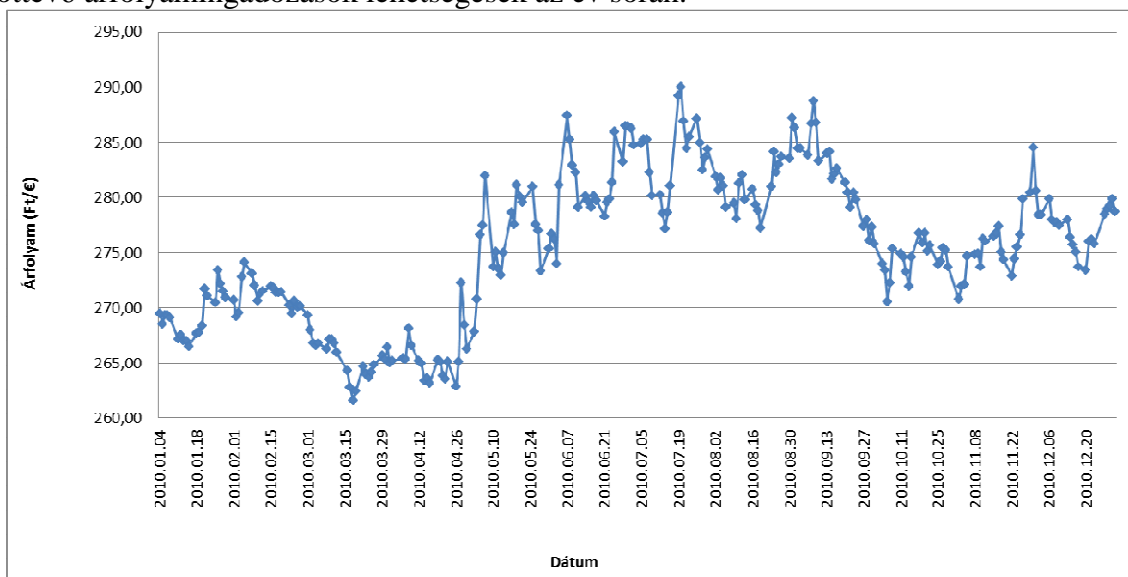
Az inflációs előrejelzés legyezőábrája
Forrás: MNB

Az MNB előrejelzése szerint két ellentétes hatás alakíthatja 2011-ben az inflációt: egyrészt a potenciális szinttől továbbra is elmaradó kibocsátásnak és a tartósan laza munkapiaci feltételeknek köszönhetően a belföldi inflációs nyomás alacsony maradhat, másrészt viszont a globális nyersanyag- valamint élelmiszerárak jelentős növekedése lényegesen emelheti a gazdaságban megjelenő költségoldali inflációs hatásokat. A két hatás eredőjeként 2011 egészében a fogyasztóiár-növekedés a 3%-os középtávú cél fölött, 4% körül alakulhat. 2012-ben a nyersanyagárak elsődleges árnövelő hatásainak lecsengése után az infláció fokozatos mérséklődésére számít az MNB, ami az év átlagában 3,4%-os prognózist jelent. 2011-re a GKI Zrt. márciusi előrejelzése 4,2%-os, a Kopint-Tárki Zrt. prognózisa 3,9%-os adatot tartalmaz.

A Központi Statisztikai Hivatal februári adatai szerint 2010 egészében az ország gazdasági teljesítménye 1,2%-kal volt magasabb a megelőző évinél. A gazdaság korábbi, 5 negyedéven át tartó csökkenése 2010 I. negyedévében megállt, majd az év végéig gyorsuló ütemben, ezen belül a IV. negyedévben 1,9%-kal nőtt, így alakult ki éves átlagban az említett 1,2%-os bővülés. A korábbiakhoz hasonlóan az utolsó negyedévi emelkedés az ipari termelés és a külkereskedelmi egyenleg növekedésének eredménye.

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa 2010 első négy hónapjában az év eleji 6%-ról fokozatosan 5,25%-ra csökkentette az alapkamatot, majd az év végére ezt fokozatosan 5,75%-ra növelte. Az utolsó változtatás 2011 januárjában történt, amikor a Monetáris Tanács 6%-ra emelte a jegybanki alapkamatot. Az azóta eltelt időben, utoljára március 28-án változatlan maradt a kamatszint. Mindez megfelel a Reuters felmérésében megkérdezett szakértők várakozásainak. Az elemzők döntő többsége később sem számít kamatemelésre, azonban a csökkentési ciklus kezdetének időpontjában szórást mutatnak a vélemények. Egyes szakértők már nyár elején kamatvágásra számítanak, míg mások szerint csak 2012-ben várható mérséklés.

2010 átlagában az euró középárfolyama 275,41 Ft/€ volt. Ez az első negyedévben 268,67 Ft/€, a másodikban 274,31 Ft/€, a harmadikban 282,44 Ft/€, míg a negyedikben 275,88 Ft/€ középárfolyamot jelentett. 2011-ben éves átlagban mind a GKI Zrt., mind Kopint-Tárki Zrt. az ideihez hasonló, 275 Ft/€ körüli átlagárfolyamot vár, ugyanakkor a GKI elemzése szerint számottevő árfolyamingadozások lehetségesek az év során.



A Magyar Nemzeti Bank napi hivatalos devizaárfolyamai, 2010. január 4.-2010. december 31.
Forrás: MNB

2010-ben a nemzetgazdasági beruházások volumene 5,5%-kal volt alacsonyabb a KSH adatai alapján, mint 2009-ben. A 19 nemzetgazdasági ág közül 11-ben volumencsökkenést regisztráltak, a legnagyobb súlyú nemzetgazdasági ágak közül leginkább az ingatlanügyletek nemzetgazdasági ág beruházásainak volumene maradt el az előző évtől (17,1%) a lakásépítések erőteljes visszaesésének következtében. Az átlagos csökkenő tendenciával szemben emelkedtek a feldolgozóipar (9,4%), az oktatás (55,2%) és a művészet, szórakoztatás, szabadidő ág (22,1%) beruházásai.

Ingatlanpiaci index

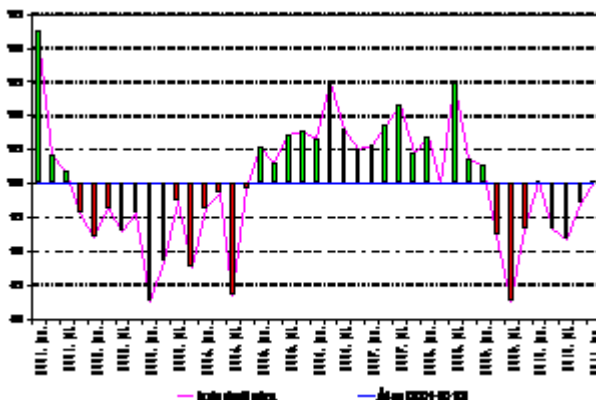
A GKI Zrt. és az AL Holding fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2011 januárjában 94,5 volt, ami lényegében megegyezik az előző negyedéves felmérés eredményével. A jelenlegi érték jelentősen elmarad a pénzügyi és gazdasági válság kirobbanása előtt mért értéktől. A piaci helyzet értékelései a legtöbb részpiacon a stabilizálódás jeleit mutatják. Mindazonáltal a jelen felmérés eredményei szerint az iroda- és az üzlethelyiség-piacon az egy negyedévvvel ezelőttihez képest javultak, a lakás- és a logisztikai ingatlan-piacon némileg romlottak a kilátások. Továbbra is a lakáspiacon a legborúsabbak a kilátások, az iroda- és a raktárpiaci várakozások között alig van különbség. A jelen megkérdezés során a leginkább derűs kép az üzlethelyiség-piac közeljövőjéről bontakozott ki.

Irodapiac

2010 IV. negyedévében a RERA összesen 2,34 millió négyzetméternyi modern bériroda-területet vizsgált. Az állomány csekély mértékű bővülése következményeként a technikailag „A” és „B” kategóriás bérirodaházak aránya elhanyagolható mértékben változott. Az irodaépületek 71,4%-a továbbra is technikailag „A” besorolásúnak tekinthető, melynek több mint 24%-a a legnépszerűbb lokációban, a Váci úti irodafolyosón található. A második legkedveltebb környék a Nagykörút által határolt Belváros (CBD), itt az elmúlt 10 évben az „A” kategóriás irodaállomány 17%-a épült meg.

Az átadott irodaterületek 2006 óta a legalacsonyabb értéket érték el 2010 IV. negyedévében, csupán 6.280 m² új irodaterület került a piacra. Ezzel együtt 2010-ben összesen több mint 145 ezer négyzetméterrel bővült a modern bériroda-állomány, ami a 2009-es évhez képest 36%-os visszaesést jelent (227.689 m²).

A következő diagram a fővárosi irodapiaci indexet szemlélteti.



A fővárosi irodapiaci index, 2004-2010
Forrás: GKI Zrt.

Az átlagos kihasználatlansági ráta a negyedik negyedévben a RERA legfrissebb mérései alapján 25,7%-re mérséklődött, mely több mint 1 százalékponttal alacsonyabb, mint a harmadik negyedévben mért érték.

A következő táblázat a GKI januárban megjelent publikációjának adatait tartalmazza:

Iroda kihasználtság		
	A típusú (%)	B típusú (%)
Pest	74	75
Buda	72	72

Az utolsó negyedév szerződéskötések tekintetében a 2010-es év legmagasabb értékét érte el, több mint 111 ezer m²-t. Ez az egész évben mért bérleti tranzakciók 39,6%-át teszi ki. Az érték jól mutatja, hogy komoly bérlői élénkülés tapasztalható a piacon, amely a válság okozta tartósan alacsony bérleti díjak mellett, a szerződéskötések lejárásának is köszönhető.

A nettó piaci felszívás a harmadik negyedévhez képest szinte a duplájára nőtt, közel 67 ezer négyzetmétert ért el, amely a teljes bérlői aktivitás 59,9%-a. Az utolsó negyedév legeredményesebb dél-budai régiójában elérte a 48,6%-ot, míg a Váci úti irodafolyosón ez az érték 62,2% volt.

Lakások

A Központi Statisztikai Hivatal február elején tette közzé adatait a lakásépítésekkel, építési engedélyekkel kapcsolatosan, 2010 egészére vonatkozóan. Ez alapján 2010-ben 20.823 új lakás épült, 35 százalékkal kevesebb, mint egy évvel korábban. A kiadott lakásépítési engedélyek száma 17.353 volt, ami 39 százalékos csökkenést jelent a 2009. évi adatokhoz képest.

A gazdasági válság jelei a 2009. évi lakásépítési adatokban még csak kis mértékben jelentkeztek. Az ekkor tapasztalt 11 százalékos csökkenést követően 2010-ben erőteljesebb, 35 százalékos visszaesés következett be a lakásépítésben. Legutóbb az 1990-es évek végén volt ennyire alacsony az új lakásépítések száma. Az új lakásépítési engedélyek kiadása eközben olyan alacsony szintre esett vissza, amire korábban még soha nem volt példa. Az építési engedélyek száma 2011-re a lakásépítések számának további csökkenését valószínűsíti.

Az FHB Index adatai alapján (amely a cég piaci információin és saját megfigyelésein túl az APEH 2011 januárjáig feldolgozott adatait is figyelembe veszi) 2010-ben a megelőző évhez képest a lakásárak 5,7%-kal estek vissza. Bár az árváltozás iránya megfelelt a várakozásoknak, mértéke azoknál alacsonyabb volt, 2010 szeptemberében még 7%-os csökkenést jeleztek előre. Mindez azt mutatja, hogy a csökkenés üteme lelassult, 2010 II. félévében az előző év azonos időszakához képest átlagosan mindössze 3,1%-os (reál értelemben 6,8%-os) visszaesést mértek. Azzal együtt is, hogy ez a lassulás bekövetkezett, 2007 végéhez képest 3 év alatt nominálisan 15%-os, reál értelemben pedig 26%-os csökkenés következett be.

A lakáspiaci tranzakciók száma az FHB előzetes becslése szerint 2010-ben 72 ezer volt, ami a megelőző év közel 92 ezres értéke után jelentős visszaesés. Szakértők szerint a kevesebb adásvétel arra utal, hogy az eladók nem szívesen engednek áraikból, így a tranzakciós adatbázison alapuló index a piaci vélekedéseknél kisebb, ám realizálódott árcsökkenést mérhet.



Forrás: FHB, Portfolio.hu

2011-re vonatkozóan az FHB a lakásárak mérsékelt, 2%-os növekedését prognosztizálja, ami reál értékben 2010 második feléhez képest stagnálást jelenthet. A GKI Zrt. által végzett felmérés azt mutatja, hogy a következő 12 hónapban az új lakások árát tekintve stagnálás várható, míg a használt lakások árai még csökkenhetnek, de a korábbinál jóval kisebb mértékben.

Telkek

A telek piacon a kereslet továbbra is minimális volt. A készleten lévő lakások számának, illetve a kiadatlan iroda terület bővülése, valamint a szállodai és kiskereskedelmi forgalom visszaesése miatt a végfelhasználói oldalról hiányzik a hatás, ami érdemlegesen változtatna ezen a helyzeten. Ugyancsak ezt a helyzetet erősíti, hogy a bankok többségénél a projektfinanszírozási kedv sincsen élénkülőben, áll az Otthon Centrum által kiadott elemzésben.

A vevők kétféle típusa van valamilyen szinten jelen a piacon:

- Kisebb, régóta a piacon lévő, szinte kizárólag magyar fejlesztők, akik saját erőből, vagy szakaszos vevői befizetésekből finanszírozzák az építkezést. Ez természetesen behatárolja a projektek méretét; ezek a cégek kisebb telkeket keresnek, jellemzően felső-közép, vagy prémium kategóriás projektjeikhez.
- Nagyobb beruházók, hosszú távú fejlesztési céllal vásárolnak telkeket (land banking). Tudni kell azonban, hogy a piacon meghatározó beruházók eleve jelentős portfólióval rendelkeznek, másrészt közülük csak azok jöhetnek vevőként szóba, akik kihasználva a válság előtti befektetési boom-ot, magas áron értékesítették korábbi fejlesztéseiket.

A korábbi évekhez képest, amikor a piacnak csak kis részét tették ki a saját célra vásárolt telkek, manapság – a fejlesztési telek akvizíciók drámai csökkenésével – a kereslet döntő részét a végfelhasználók teszik ki.

A piaci helyzet továbbra is megnehezíti a tényleges telekértékek meghatározását. Bizonyos területeken (pl. tömegpiac) nem is volt adásvétel, így az árváltozást nem lehet mihez viszonyítani. Ezekben a részeken jelenleg a válság előtti ár 40-50%-a vált ki egyáltalán vevői érdeklődést.

A tulajdonosok egy része jelenleg kivár az eladással, próbálván elkerülni a most realizálható értékvesztést. Ez a piaci magatartás azonban fikción alapszik abban a tekintetben, hogy most nem tudhatjuk, milyen árszinten fog stabilizálódni a piac, illetve, hogy innen mikor várható majd elmozdulás felfelé. Tény, hogy ha a most eladni kívánt telekállományt összevetjük a keresők potenciáljával, óriási egyensúlytalanságot látnánk a kínálat javára.

Ami látszik azonban, hogy a széles kínálatból a kiemelkedően jó elhelyezkedésű ingatlanok száma még most is véges, és olyan helyen is hozzá lehet jutni fejlesztési ingatlanhoz jónak tűnő áron, ahol az elmúlt 6-8 évben szinte lehetetlenség volt kapcsolati tőke nélkül vásárolni.

A piaci szereplők magatartására továbbra is a kivárás jellemző. A pénzügyi problémákkal küzdő vállalkozásokra a költségtakarékosság és a banki források drágulása miatt volt jellemző a terjeszkedés halasztása, a tőkeerős, terjeszkedésre készülő cégek az árak csökkenésében bízva, még kivárnak, és későbbi időpontra halasztják a vásárlást.

Ipar, logisztika

A Colliers International 2010. IV. negyedéves piacelemzéséből kitűnik, hogy a fejlesztői aktivitás gyenge volt 2010-ben, mivel az új átadások összterülete csak 63.000 m² volt, fele annak, amit eredetileg a szakemberek vártak. Ennek az oka az volt, hogy kevesebb fejlesztést indítottak el a vártnál, és a fejlesztők arra az álláspontra helyezkedtek, hogy ameddig jelentősebb üres területek vannak a piacon, addig nem kezdenek el új fejlesztést.

Az új kínálatnak a nagy része az év első felében került átadásra - négy spekulatív projekt 46.000 m² összterülettel -, míg a második félévben csak egy 17.000 m²-es built-to-suit (BTS) projektet adtak át. Ezek eredményeként Budapesten és környékén az ipari ingatlanok állománya 1.622 millió m²-re nőtt. A bérbeadások mértéke az év során nagyjából megegyezett a Colliers várakozásaival, 122.000 m² volt. Az összterület körülbelül negyede, 33.600 m² keletkezett meglévő bérlők bővüléséből, megfelelve a historikus 15-40% közötti mértéknek. Az újonnan bérbe adott területnek a 71%-a történt „big box” épületekben, 20% közepes méretű ún. „small unit” egységekben és 9% városi logisztikai épületekben. A „small unitok” különösen jól teljesítettek.

A pozitív nettó felszívás eredményeként az üresedési ráta valamelyest csökkent 2010-ben, s az év végén 20,7% körül volt, az előző év végi 21,2%-hoz képest. Az üres terület mérete 336.000 m²-t tett ki 2010 végén. Ezen belül a spekulatív épületekben az üresedés kis mértékben nőtt, az előző évi 23%-ról 24%-ra, míg a BTS épületekben csökkent, 17%-ról 13%-ra.

Az üres területek továbbra is igen fragmentáltan helyezkednek el Budapesten és környékén. Míg 1.000-4.000 m² között relatív könnyen lehet szabad helyet találni, addig 10.000 m² fölötti

egybefüggő területből csak nyolc helyszínből lehet választani, és 20.000 m² fölött már csak négy helyszín áll azonnal beköltözhetően rendelkezésre.

A bérleti díjak stabilizálódtak az elmúlt évben, így a nagyobb alapterületű, „big box” raktárberlemények nettó kínálati bérleti díjai általában 3,2-3,8 €/m²/hó között mozogtak, míg a városi logisztikai épületek tekintetében 5 € körül alakultak. A bérleti piacon jelenleg látható nagy érdeklődés következtében azt várják, hogy a bérbeadás mértéke 2011-ben is a tavalyihoz hasonló lesz, ami magasabb nettó felszívást és láthatóan csökkenő üreseedést fog eredményezni. A bérleti díjak továbbra is stabilak maradnak, illetve mindezek következtében enyhén emelkedhetnek.

Kereskedelem

A 2008-as és a 2009-es válságévek után 2010-ben stabilizálódott a magyarországi kiskereskedelmi ingatlanok piaca, amint a piaci szereplők alkalmazkodtak a megváltozott körülményekhez. A 2006 óta tartó folyamatos kiskereskedelmi forgalom csökkenés most végre megállt és a piacon a lassú, de biztos fordulat jelei tapasztalhatók, derül ki a Colliers International legfrissebb kereskedelmi piaci jelentéséből.

A belföldi kereslet a fordulat jeleit mutatja, a statisztikai adatok szerint a kiskereskedelmi forgalom július óta növekszik év/év alapon. 2010-ben összességében stagnálást mutatnak az adatok, ami pozitív jelnek tekinthető az elmúlt öt év folyamatos csökkenése után. Ugyanakkor az éves forgalom a 2003-as szint közelében van mindössze. A kereskedők sokkal óvatosabban szemlélik a piaci körülményeket és nagyon megfontolják, hogy hány boltot tud a piac fenntartani, figyelembe véve, hogy az új egységek ne vegyenek el forgalmat a meglévőktől. A piacon jelenlévő márkák meg tudták védeni pozícióikat, mivel kevés új szereplő érkezett.



A kiskereskedelmi piacon a kilátásokat illetően - bár pozitívak - továbbra is a kivárára számít 2011-ben a Colliers International. A jelenlegi piaci és gazdasági környezet bizonytalan hangulatot teremtett a jövőre nézve. „A személyi jövedelemadó januártól életbe lépett csökkentése várhatóan növelni fogja a háztartások szabadon elkölthető jövedelmét, főleg az átlag feletti jövedelemmel rendelkezők körében. Ennek várhatóan pozitív hatása lesz a kiskereskedelmi termékforgalomra is 2011-ben, leginkább a nem-élelmiszer szegmensben, ahol 3-5% növekedést feltételez a jelentés. Ugyanakkor a vásárlók továbbra is megfontoltabbak maradnak, mint a válság előtt.” - mondta Csörgő Anita, a Colliers International kiskereskedelmi üzletág-igazgatója.

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 Ingatlanbefektetési Alap az UniCredit Csoport, Európa egyik vezető pénzügyi csoportja tagjává vált.

Alap a 2010. évben

A 2010 év eleji 17,1 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 16,6 milliárd forintra csökkent. 2010 IV. negyedéve során a Róbert Irodaház éves értékelésénél az értékelő figyelembe vette az irodapiaci bérleti díjak csökkenését, valamint a bérbeadási időszakok kitolódását és az irodaház leértékelése mellett döntött.

A 2010-es év során értékesítésre került egy veszprémi építési telek, valamint az Alap a Budapest, Pasaréti úton megvalósított lakásfejlesztési projektjéből értékesítésre került 13 darab lakás, összesen közel bruttó 700 millió forint értékben. 2010 IV. negyedévében az iroda bérbeadási piacon ugyan kisebb mértékű javulás volt érzékelhető, a realizálható bérleti díjak szintje viszont csökkent. A Róbert Irodaház üres területeiből 820 m² került bérbeadásra, tárgyalások folynak további területekre. Az ingatlan értékesítések terén a várakozásokkal ellentétben a 2010-es év nem volt a fellendülés időszaka, a piaci ingatlan tranzakciók száma töredéke volt a válságot megelőző időszakéhoz képest, az ingatlan befektetők elkerülték a magyar piacot, melyre még mindig a kivárási jellemző.

A fejlesztői aktivitás megtorpanása - mely a növekvő üresedési rátának, csökkenő bérleti díjaknak, finanszírozás hiányának és a külföldi ingatlan befektetők más célországok felé történő fordulásának volt betudható - egyelőre minimálisra csökkenti az Alap portfóliójában meghatározó proporcióban jelenlévő fejlesztési ingatlanok értékesítésének lehetőségét.

Európa Alapkezelő Zrt.

Az alapkezelő állományi létszáma az év végén 13 fő volt. Az alapkezelő kapcsolt vállalkozását, az Európa Ingatlanüzemeltetési Kft-t 2010.10.30-án értékesítette.

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. Kisebbségi felújítások és bővítések csak a már meglévő ingatlanállomány esetében történhetnek.

Az értékesítési stratégia alapelve, hogy a piac folyamatos monitorozása mellett időben és egyéb szempontokból is a legkedvezőbb lehetőségek kiválasztására törekedve először a nem hozamtermelő ingatlanok értékesítésére kerül sor majd a hozamtermelő portfólióelemek értékesítése következik.

Az alapkezelő részletes értékesítési tervet készít az ingatlanok értékesítésére, amelyben az egyes ingatlanok esetében az adottságaiknak megfelelő értékesítési időtartammal kalkulál és ennek megfelelő időzítéssel kezdi meg értékesítésüket, annak érdekében, hogy a futamidő végére az alap összes ingatlana értékesíthető legyen.

III. Általános adatok

Az ***Európa Ingatlanbefektetési Alap*** nyilvános módon létrehozott, nyíltvégű – 2009. április 6-tól zártvégű ingatlan befektetési (ingatlanforgalmazó) alap, a befektetési jegyei névre szólóak, névértékük 1 Ft (egy forint). Az Alap futamidejének lejáratja: 2012. október 8. napja.

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

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

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

Könyvvizsgáló: KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft.
(székhely: 1139 Budapest, Váci út 39.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Dr. Eperjesi Ferenc
Szakértői bejegyzési száma: 003161

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1212-14

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, a éves tájékoztató lezárásának napján (2010. december 31.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

darabszáma: 14.334.455.140
nettó eszközértéke: 16.580.842.412

egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1567

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

2009. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 14.334.455.140

nettó eszközértéke: 17.071.295.860

egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1909

IV. Az alap eszközei 2010. december 31-én

Az alap 2010. december 31-én érvényes portfoliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	787.618
Jegybankképes értékpapír:	404.398
Lekötött betétek:	0
Ingatlanok:	26.258.514
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11.353.003
Követelések:	483.315
Összesen:	16.580.842

Az alap 2009. december 31-én érvényes portfoliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	600.036
Jegybankképes értékpapír:	401.706
Lekötött betétek:	0
Ingatlanok:	27.162.649
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11.641.510
Követelések:	548.415
Összesen:	17.071.296

Értékpapír portfolió 2010. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfolió %-ában
PM	MAK 2011/B	400 000	404 398 400	2,44%
	Összesen:		404 398 400	2,44%

Értékpapír portfolió 2009. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfolió %-ában
PM	MAK 2011/B	400 000	401 706 400	2,35%
	Összesen:		401 706 400	2,35%

Az alap 2010. december 31-én 9.875.694.400 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

Az alap határidős pozíciói 2010. december 31-én:

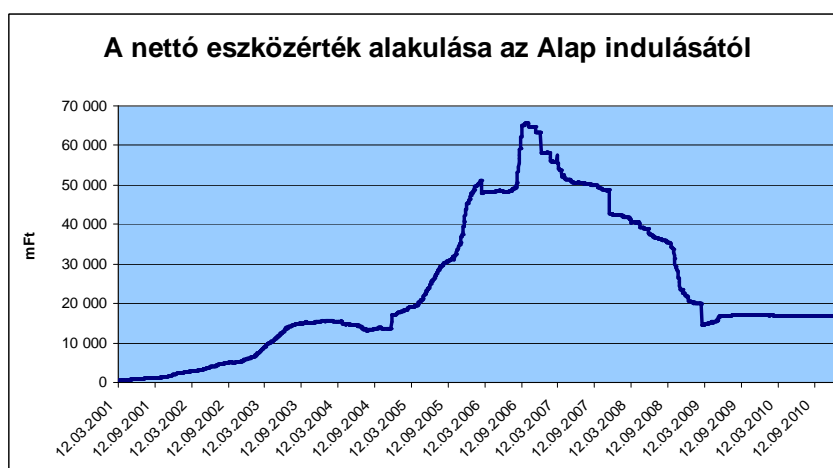
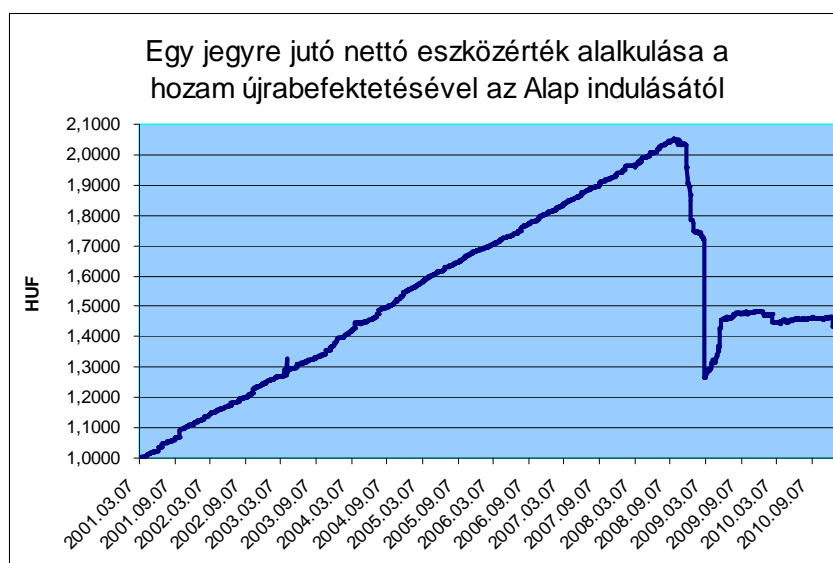
Dátum	Istrumentum	Kötés-szám	Kontraktus össz-névértéke	Lejárat értéknapja	Long/short pozíció	Futures/ forward ügylet	Pozíció NEE-ben szereplő értéke (HUF)
2008.01.22	EUR	1	240 000	2011.01.20	short	forward	1 299 624
2008.02.21	EUR	1	240 000	2011.02.21	short	forward	2 760 120
2008.03.20	EUR	1	240 000	2011.03.21	short	forward	1 536 216
2008.04.18	EUR	1	240 000	2011.04.20	short	forward	-571 296
2008.05.20	EUR	1	240 000	2011.05.20	short	forward	-2 792 040
2008.06.20	EUR	1	240 000	2011.06.20	short	forward	-4 796 112
2008.07.21	EUR	1	240 000	2011.07.20	short	forward	-9 172 704
2008.08.21	EUR	1	240 000	2011.08.22	short	forward	-7 423 992
2008.09.22	EUR	1	240 000	2011.09.20	short	forward	-6 795 096
2008.10.20	EUR	1	240 000	2011.10.20	short	forward	3 863 400
2008.11.20	EUR	1	240 000	2011.11.21	short	forward	7 784 592

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

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2010.01.29	1,1851	16 987 324 914
2010.02.26	1,1694	16 762 523 759
2010.03.31	1,1724	16 805 569 204
2010.04.30	1,1685	16 749 867 676
2010.05.31	1,1755	16 838 689 457
2010.06.30	1,1777	16 881 904 591
2010.07.30	1,1765	16 864 173 865
2010.08.31	1,1791	16 902 024 709
2010.09.30	1,1795	16 906 935 842
2010.10.29	1,1783	16 890 789 605
2010.11.30	1,1808	16 925 766 580
2010.12.31	1,1567	16 580 842 412

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
 2010.



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 2010.12.31-én:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2009.12.31-től)
Éves szintre vetített hozam	3,74%*	-2,87%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

Egyéves hozamok	
Időszak:	Éves hozam:
2009. Január 1. – 2009. December 31.	-16,84%
2008. Január 1. – 2008. December 31.	-8,81%
2007. Január 1. – 2007. December 31.	7,33%
2006. Január 1. – 2006. December 31.	7,44%
2005. Január 1. – 2005. December 31.	8,39%
2004. Január 1. – 2004. December 31.	11,48%
2003. Január 1. – 2003. December 31.	11,30%
2002. Január 1. – 2002. December 31.	11,96%

*Az időszakra számított nem évesített hozam 43,32% volt.

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

VI. Befektetésekből származó bevételek (eFt)

adatok E Ft-ban				
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	4 627 340	0	2 543 646
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	185 572	0	364 835
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	1 455 996	0	432 303
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	2 026 237	0	1 769 154
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	449 164	0	300 444
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	145 138	0	77 407
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	411 924	0	332 461
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	3 750	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	618 479	0	151 526

VII. Működési költségek

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	250 373	280 084
Letétkezelői díj	14 853	14 364
Közzétételi, hirdetési díj	446	758
Felügyeleti díj	4 272	4 218
Ügyvédi díj	20 637	16 719
Marketing költségek	125 561	111 732
Értécsökkenési leírás	469 057	390 599
Ingatlanok fenntartási költségei	816 568	706 568
Ingatlanértékelő díja	18 026	12 020
Bankköltség, forgalmi jutalék	1 122	728
Megbízási, ügynöki díjak	48 764	17 269
Forgalmazói jutalék	50 824	0
Tőke és hozamgarancia díja	83 305	113 035
Könyvvizsgálói díj	4 800	4 829
Egyéb	117 629	96 231
Működési költség összesen	2 026 237	1 769 154

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

VIII. Ingatlan portfólió részletes adatai
(vonatkozási időszak: 2010.01.01-2010.12.31)

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Bruttó terület (m ²)	Hető bérbeadható terület (m ²)
Vértes Center Bevásárlóközpont	2800 Tatabánya, Győri út 3.	7719/6/A/2	32607	14120
Győri Logisztikai és Üzleti központ	9027 Győr, Csókás u. 4.	5515	27895	27473
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 Raktárbázis	1044 Bp. Megyeri út 51.	76373/14	9274	9227
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	1020
M5 Business Park, Újhartyán	2367 Újhartyán, Japánfásor 5.	1100/2	6240	6010
Veszprém, gyártócsarnok	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/34	6195	6195
Európa Irodaház	1042 Budapest István u. 16.	7005/0/A/6-18	1883	1475
Róbert Irodaház	1134 Bp. Róbert Károly krt. 61-65.	27962	13678	9253
Seregély utcai irodaház	1037 Bp. Seregély u. 24.	14751/2	429	429
Bartók Béla út 54.	1117 Bp., Bartók Béla út 43.	4250/0/A/6	121	121
Bem tér 3.	Budapest, II. kerület, Bem József tér 3.	13507/3	11658	6580
BITEP Irodaház és raktár	2040 budaörs, Gyár u. 2.	10342/8	1190	1074
Mihálikovics utcai társasház	1097 Budapest, Mihálikovics utca 10.	37272	38	
Zugló Garden társasház	1140 Budapest, Kövér 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	
Dunaharaszti telek 1	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8626, 8628	20016	
Győri telek	9027 Győr, Íves utca	5475/25	44154	
Piliscsaba Magdolnavölgy telkek	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274, 3275, 3276, 3283, 3291, 3292	7429	
Veszprém, Háncs utcai lakótelkek	8200 Veszprém, Háncs utca	1943/13,14,17,19,24	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	17171	

Ingatlan megnevezése	Csak telkek ingatlan esetében						
	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Megengedett építménymagasság	Min. 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
Dunaharaszti telek 1	Gksz-2	40%	1,2	12 méter	20%	részleges	nincs
Győri telek	G2-1,0	50%		14 méter	20%	teljes	van
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

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

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
Veszprém, gyártócsarnok	Ipari ingatlan	2006	Középtávú
Európa Irodaház	Irodaingatlan	1995	Középtávú
Róbert Irodaház	Irodaingatlan	1992	Középtávú
Seregély utcai irodaház	Irodaingatlan	1997	Rövidtávú
Bartók Béla út 54.	Irodaingatlan	1920	Középtávú
Bem tér 3.	Irodaingatlan	1900	Rövidtávú
BITEP Irodaház és raktár	Irodaingatlan	2005	Középtávú
Mihálkovics 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
Dunaharaszti telek 1	Telek		Rövidtávú
Győri telek	Telek		Rövidtávú
Piliscsaba Magdolnavölgy telkek	Telek		Rövidtávú
Veszprém, Háncs utcai lakótelkek	Telek		Rövidtávú
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	Telek		Rövidtávú
Kassai úti garázsok	Egyéb ingatlan	2001	Középtávú
Bp., Soroksári úti telek	Egyéb ingatlan	1890	Rövidtávú

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	149 500 000	633 344 000	0	782 844 000
Lakóingatlan	1 522 389 450	0	0	1 522 389 450
Irodaingatlan	6 970 300 000	0	0	6 970 300 000
Kereskedelmi ingatlan	0	6 415 291 300	0	6 415 291 300
Logisztikai ingatlan	1 024 000 000	512 000 000	0	1 536 000 000
Ipari ingatlan	1 501 000 000	2 416 210 514	0	3 917 210 514
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	2 801 278 700	0	2 801 278 700
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	2 313 200 000	0	0	2 313 200 000
Összesen	13 480 389 450	12 778 124 514	0	26 258 513 964

Funkcionális kategóriák	Bérletdíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-3 868 070	-4 762 430	0	-8 630 500
Lakóingatlan	-40 142 429	0	0	-40 142 429
Irodaingatlan	134 904 924	0	0	134 904 924
Kereskedelmi ingatlan	0	331 182 944	0	331 182 944
Logisztikai ingatlan	109 564 413	-15 271 696	0	94 292 717
Ipari ingatlan	186 447 097	222 312 778	0	408 759 875
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	442 280 509	0	442 280 509
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-8 665 100	0	0	-8 665 100
Összesen	378 240 835	975 742 105	0	1 353 982 940

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	24,09%	0,00%	0	24,09%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Ipari ingatlan	80,36%	100,00%	0	91,04%
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	48,21%	100,00%	0	86,53%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-2,59%	-0,75%	0	-1,10%
Lakóingatlan	-2,64%	0,00%	0	-2,64%
Irodaingatlan	1,94%	0,00%	0	1,94%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	5,16%	0	5,16%
Logisztikai ingatlan	10,70%	-2,98%	0	6,14%
Ipari ingatlan	12,42%	9,20%	0	10,43%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	15,79%	0	15,79%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	-0,37%	0,00%	0	-0,37%
Összesen	2,81%	7,64%	0	5,16%

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	31,27%	0,00%	0	31,27%
Kereskedelmi Ingatlan	0,00%	88,93%	0	88,93%
Logisztikai Ingatlan	100,00%	0,00%	0	74,30%
Ipari ingatlan	84,34%	72,13%	0	77,64%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	61,09%	0	61,09%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	0,39%	0,00%	0	0,39%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidij-bevétel (Ft/m ²)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	7 146	0	0	7 146
Kereskedelmi Ingatlan	0	23 455	0	23 455
Logisztikai Ingatlan	6 537	-2 635	0	4 180
Ipari ingatlan	14 709	14 403	0	14 541
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	16 099	0	16 099
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-7 200	0	0	-7 200

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m ²)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	3 148	2 076	0	2 221
Lakóingatlan	246 541	0	0	246 541
Irodaingatlan	240 695	0	0	240 695
Kereskedelmi Ingatlan	0	196 746	0	196 746
Logisztikai Ingatlan	57 047	75 294	0	62 061
Ipari ingatlan	117 321	152 202	0	136 636
Vegyés hasznosítású ingatlan	0	100 422	0	100 422
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	134 145	0	0	134 145

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása (%) lezárult fejlesztésekkel			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,98%	-0,63%	0	-0,33%
Lakóingatlan	-0,37%	0,00%	0	-0,37%
Irodaingatlan	-5,92%	0,00%	0	-5,92%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	-0,88%	0	-0,88%
Logisztikai ingatlan	0,59%	-2,66%	0	-0,52%
Ipari ingatlan	-0,13%	-2,05%	0	-1,33%
Vegyés hasznosítású ingatlan	0,00%	2,55%	0	2,55%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	1,50%	0,00%	0	1,50%
Összesen	-2,83%	-0,43%	0	-1,70%

4. Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2010.01.01-én:	159,11%
a) Ingatlanportfólió aránya 2010.12.31-én:	158,37%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	3,16 év
c) Bérlők száma:	92
c) Összes vevői létszám:	128
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	12,86 hónap
e) Tőkeáttétel 2010.12.31-én:	59,56%

IX. Bevételek, díjak, költségek (eFt)

5. Bevételek, díjak, költségek (e Ft):	
a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	36 721
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	-14 307
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	3 462
kiadások:	0
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	45 428
f) Ingatlan-közmű költségek:	69 593
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	51 457
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	9 396
i) Ingatlanadó:	145 226
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	12 020
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	17 269
l) Jogi költségek:	16 719
m) Bankköltség:	728
n) Kamatköltség:	0

Vonatkozási időszak: 2010.01.01-től, 2010.12.31-ig.
Budapest, 2011. április 15.



Dr. Kollár György
vezérigazgató
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek jegyzéke:
-az Alap auditált éves beszámolója

Független Könyvvizsgálói Jelentés
az Európa Ingatlanbefektetési Alap
2010. évi éves beszámolójáról E 47059



Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet





KPMG Hungária Kft.
Váci út 99.
H-1139 Budapest
Hungary

Tel.: +36 (1) 887 71 00
Fax: +36 (1) 887 71 01
E-mail: info@kpmg.hu
Internet: kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

Az Európa Alapkezelő Zrt. részére

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „a Alap”) mellékelt 2010. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 27.634.974 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 151.526 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős ennek az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

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

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünkől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

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

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az Európa Ingatlanbefektetési Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.



Figyelemfelhívás

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet „I.3.3 Céltartalék” pontjára, ahol az Alappal szembeni jelentős, folyamatban lévő per került bemutatásra. Az Alap a várható veszteség összegére céltartalékot képzett 2007-ben, amit 2008-ban, 2009-ben és 2010-ben az időszakokra vonatkozó kamatok összegével megnövelt.

Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2010. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk ezen üzleti jelentés és a 2010. évi éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

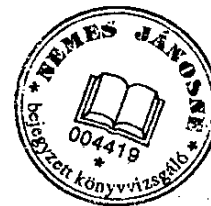
Véleményünk szerint az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2010. évi üzleti jelentése az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2010. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2011. február 16.

KPMG Hungária Kft.
Nyilvántartási szám: 000202

John Varsanyi
Partner

Nemes Jánosné
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 004419



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

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 2 1 1 - 3

PSZAF lajstromozási száma

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

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

a vállalkozás megnevezése

1011 Budapest, Fő u. 14.

a vállalkozás címe, telefonszáma


2010.

Éves beszámoló

Budapest, 2011.02.16.

P.H.

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


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

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

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2010. 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)	17 609 062	0	17 238 589
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	17 609 062	0	17 238 589
03.	1. Ingatlanok	16 442 975	0	16 252 872
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	489 100	0	480 263
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	2 730	0	2 164
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
07.	5. Beruházások	674 257	0	503 290
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)	10 588 578	0	10 375 051
12.	I. KÉSZLETEK	9 436 814	0	8 998 131
13.	1. Ingatlankészletek	10 761 380	0	10 394 694
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-1 324 566	0	-1 396 563
15.	II. KÖVETELÉSEK	108 014	0	55 656
16.	1. Követelések	253 113	0	128 541
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-145 099	0	-72 936
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	51
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	401 707	0	404 399
21.	1. Értékpapírok	366 959	0	366 959
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	34 748	0	37 440
23.	3. a) kamatból, osztalékból	34 748	0	37 440
24.	4. b) egyéb	0	0	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	642 043	0	916 865
26.	C. Aktív időbeli elhatárolások	32 838	0	35 641
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	32 838	0	35 641
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
29.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-48 837	0	-14 307
30.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	28 181 641	0	27 634 974

MÉRLEG Források (passzívák)

28.	D. Saját tőke (I.+II. sor)	16 746 190	0	16 586 756
29.	I. INDULÓTŐKE	14 334 455	0	14 334 455
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 251 376	0	78 251 376
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-63 916 921	0	-63 916 921
32.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENŐVEKMÉNY)	2 411 735	0	2 252 301
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülkülözete	-4 234 815	0	-4 234 815
34.	b) értékelési különbözlet tartaléka	-1 439 445	0	-1 750 404
35.	c) előző évek eredménye	7 467 516	0	8 085 994
36.	d) üzleti évi eredménye	618 479	0	151 526
37.	E. Céltartalékok	611 728	0	674 085
38.	F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	10 755 960	0	10 315 479
39.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
40.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10 170 312	0	9 458 191
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	585 648	0	857 288
42.	G. Passzív időbeli elhatárolások	67 763	0	58 654
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	28 181 641	0	27 634 974

Budapest, 2011.02.16.

P.H.

EURÓPA BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ vállalkozás vezetője
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (képviselője)

Adószám: 12375570-1-41

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

2010. évi

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

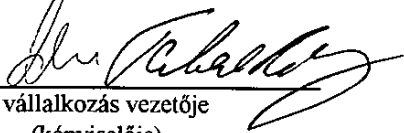
adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	4 627 340	0	2 543 646
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	185 572	0	364 835
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTEKE	1 455 996	0	432 303
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	2 026 237	0	1 769 154
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	449 164	0	300 444
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	145 138	0	77 407
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	411 924	0	332 461
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	3 750	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	618 479	0	151 526

Budapest, 2011.02.16.

P.H.

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


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2010.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

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

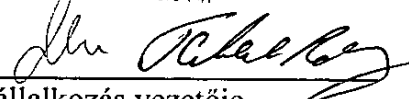
III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

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

Budapest, 2011.02.16.

P.H.

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



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

ÁLTALÁNOS RÉSZ

I.1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

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

2009. április 06-án az Alap zártvégűvé alakult, melynek lejáratát 2012.10.08.

(zártvégűvé alakulásáról bővebben I.3.4.1. pontban)

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 16.586.756 eFt.

Az Alap fő tevékenységi köre:

6820 Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés

Székhelye: 1011 Budapest, Fő u. 14.

Ingatlanértékelő: American Appraisal Magyarország Vagyonértékelő Kft.

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

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

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

Székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99.

Személyében felelős könyvvizsgáló: Nemes Jánosné (tagsági szám 004419)

Az éves beszámoló aláírására jogosult: Dr Kollár György (1154 Budapest, Damjanich J.u.71.)

Takács Róbert (1075 Budapest, Asbóth utca 17.)

A számviteli szolgáltatásokért felelős személy: Dr Kőrösi Lászlóné (1147 Budapest, Öv u. 176/a)

Regisztrációs száma: 146129

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

I.2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

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

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

Európa Ingatlanbefektetési Alap

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2010. üzleti év a 2010.01.01 – 12.31-ig tartó időszakra vonatkozik.
A könyvek zárásának időpontja a tárgyévet követő év január 05. napja.
A Társaságot 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 – a Társaság döntése alapján az a hiba, melynek korrigálása a Társaság hiba feltárását megelőző üzleti évben készített mérlegében kimutatott saját tőkéjének 20%-nál nagyobb mértékű növekedését, vagy csökkenését okozza.

A számviteli törvény 19.§ (3) bekezdése szerinti jelentős hiba - ami szükségessé teszi a háromhasábos beszámoló elkészítését - az a hiba, melyet ellenőrzés vagy önellenőrzés tár fel, és beszámolóval lezárt évre vonatkozik, a hibák és hibahatások előjeltől független együttes értéke pedig meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2%-át.

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

A követelések és aktív időbeli elhatárolások esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az eltérés meghaladja a könyv szerinti érték 10%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, valamint 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 különbségeként adódó értékkülönbözet összegét. Az értékpapírok értékkülönbözeten belül az Alap kimutatja mind a kamatokból, mind az egyéb piaci értéktől 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 különbsége.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

A maradványértékek és az éves leírási kulcsok eszközcsoportonként:

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

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

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

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

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

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

Terven felüli értékcsökkenést a társaság nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbözlet 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 készletbe.

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

f) Értékvesztés elszámolása

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

g) Az értékkülönbözlet elszámolásának módja

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

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

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

Az értékkülönbözlet elszámolása tőkeváltozással szemben történik.

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

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

h) Saját tőke

Az Alap indulótőkeként mutatja ki forgalomban lévő befektetési jegyeinek névértékét.

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

i) Az Alap működésével kapcsolatos költségek

Alapkezelési díj

- Az Alapkezelési díj maximum éves 2,0% az alap nettó eszközértékére vetítve.
- Az alapkezelési díj magába foglalja a Forgalmazók részére fizetendő értékesítési jutalékot, amelynek mértéke maximum éves 1,0% az alap nettó eszközértékére vetítve.
- Az alapkezelési díj 2010.10.31-ig 1,61%/év, 2010.11.01-től 1,91%/év értékben lett megállapítva az ingatlanbefektetési állomány után.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Letétkezelői díj

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

Ingtatlanüzemeltetési díj

Az üzemeltetési díj az Alap nettó eszközértékének maximum évi 0,4%-a, illetve 2008.04.04-től 0,3% volt 2010.10.31-ig. 2010.10.31-én az Európa Ingatlanüzemeltetési Kft eladásra került, így 2010.11.01-től nincs ingatlanüzemeltetési díj.

Tőke és hozamgarancia díj

Az UniCredit Bank Hungary Zrt nyújt tőke-és hozamgaranciát az Európa Ingatlanalap befektetési jegyeire jutó nettó eszközértékre vonatkozóan. Ez a befektetők számára azt jelenti, hogy a futamidő végén akkor sem kaphatnak kevesebbet, mint amennyit befektetésük az átalakulás időpontjában ért, ha a gazdasági helyzet nem javul vagy romlik.

A hozamgaranciának köszönhetően évi nominális 6 százalékos garantált hozamra számíthatnak a befektetők.

A tőke és hozamgarancia díja napi 309.684,-Ft 2009.04.06 – 2012.10.08-ig.

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

A letétkezelő által 2011. január 04-én számított, de a T-2 napra, azaz 2010. 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 2011. január 04-én számított hivatalos nettó eszközérték 16.570.104 eFt, a számviteli beszámoló szerint a saját tőke 16.586.756 eFt.

I.3 MEGJEGYZÉSEK A BESZÁMOLÓVAL KAPCSOLATBAN

I.3.1 Devizahitelek

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

A hitel futamideje 2011.08.23-ig tart. (Aktuális kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 3,15%/év)

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

- Újhartyán - üzem
- Gyál ipartelep
- Róbert Károly irodaház

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

A hitel futamideje 2011. 08. 23-ig tart. (Aktuális kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 3,15%/év)

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

- Megyeri út 51. ipartelep
- Győr, Csókás u. üzemcsarnok
- Komárom ipari telep
- Soroksári út (Malom)
- Bitep - Budaörs

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

A hitel futamideje 2011. augusztus 23-ig tart. (Aktuális kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 3,15 %/év).

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

- Budapest, II. kerület hrsz: 13507/3 számú ingatlan
- Budapest, II. kerület Bem tér 3. lakóház
- Tatabánya, Győri út 7-9. vendéglő
- Veszprém PML csarnok

Az Alap többi ingatlanjára pedig keretbiztosítéki jelzálogjog lett bejegyezve.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

I.3.2 Értékpapírok

Az értékpapír portfólió piaci értékeként a 2010.12.31-i nettó eszközérték számításban kimutatott érték szerepel. Ennek oka, hogy az értékpapírok kamatszámításánál mindig T napi kamatozást veszük figyelembe a nettó eszközérték számításnál, a készlet esetében pedig T-2. napi piaci árfolyamon.

I.3.3 Céltartalék

Az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap ellen peres eljárás van folyamatban a Fővárosi Bíróság gazdasági kollégiuma előtt, a Zymhod Kft-vel a 2003. március 23-án kötött és két alkalommal módosított együttműködési megállapodással kapcsolatban. Az együttműködési szerződés alapján a Zymhod Kft a Mihálikovics u. 10. és az Ernő u. 11-13. szám alatti ingatlanokon, illetve a szerződésmódosítás következtében a Kövér Lajos u. 45-47. szám alatti ingatlanon, megvalósítandó társasházak kivitelezésével kapcsolatos bonyolítói feladatok ellátására szerződött. A Zymhod Kft. a rendszeres lebonyolítói díjon felül a projektek eredményéből is jogosult a per tárgyát képező megállapodási szerződés alapján a részesedésre, 47% - 53% arányban.

A Zymhod Kft. keresetében 675.973 e Ft + Áfa összegű tőkét + kamatait eredményből való részesedés címén 405.917 e Ft összeget pedig kártérítésként (elmaradt haszon) követeli az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alaptól. Az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap a jogi álláspontjáról részletes előkészítő iratot, viszontkeresetet és beszámítási kifogást terjesztett elő.

A perben ítélet még nem született, az eredmény megállapításával kapcsolatban szakértői vizsgálat van folyamatban, tárgyalás nincs kitűzve.

A polgári peres eljárással egyidejűleg közigazgatási bírósági eljárás van folyamatban, amelynek tárgya a Kövér Lajos u. 45-47. szám alatti társasház használatbavételi engedélyének jogszerűsége, illetve megadásának feltételei. Ebben az eljárásban elkészült a szakértői vélemény, amelynek alapján valószínűsíthető, hogy a Kövér Lajos u. 45-47. szám alatti társasház jogerős használatbavételi engedélyének elnyeréséhez további beruházások szükségesek. A közigazgatási eljárásban a következő tárgyalás 2011. május 25-én lesz.

Fenti peres eljárásra az Alap könyveiben, Alapkezelő vezetésének becslése alapján céltartalék került elszámolásra 674.085 e Ft összegben. Az Alap 2010-ben az előző évben megképzett összeget a tárgyévre vonatkozó kamatokkal növelte.

I.3.4 Egyéb tájékoztató adatok

I.3.4.1 Az Alap zártvégűvé alakulása

A világgazdasági folyamatok nehéz helyzetbe hozták a nyíltvégű alapokat 2008. végén. Az ingatlanok értékesítése és ezzel az Alap számára a likviditás biztosítása lehetetlenné vált abban az ütemben, ahogy a befektetők vissza kívánták váltani a megtakarításaikat.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

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

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

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

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

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

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

Az Európa Ingatlanbefektetési Alapnál zártvégűvé alakulás napjától megszűnt a befektetési jegyek forgalmazása, azaz az alapkezelő nem hoz forgalomba és nem vált vissza befektetési jegyeket, és a jegyek ellenértékéhez a 3,5 éves futamidő végén jut hozzá a befektető.

I.3.4.2 Törvényi előírások teljesülése

Az Alap nettó eszközértéke nem felel meg maradéktalanul a Tpt. 281§ (1) előírásainak. Az Alap zártvégűvé alakulása sem oldotta meg teljeskörűen a nettó eszközértékben a pénzügyi válság hatására kialakult törvényi előírásoktól való eltérés rendezését.

Így erről a helyzetről a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletét tájékoztattuk és állásfoglalást kértünk.

A Felügyelet tudomásul vette és a továbbiakban is tájékoztatást kér.

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK

2010.

adatok eFt-ban

	Ingtalanok	Gépek berendezések, felszerelések	Beruházások, felújítások	Beruházásra adott előlegek	Összesen
Bruttó érték					
Nyitóegyenleg	17 921 029	30 708	674 257	0	18 625 994
Növekedés	198 650	876	20 269	0	219 795
Növekedés (kisértékű)		769			769
Átsorolás		0	0	0	0
Csökkenés	380		191 236	0	191 616
Záróegyenleg	18 119 299	32 353	503 290	0	18 654 942
Értéksökkenés					
Nyitóegyenleg	1 478 054	27 978	0	0	1 506 032
Növekedés terv szerint	388 388	1 442	0	0	389 830
Növekedés (kisértékű)		769			769
Növekedés terven felüli	0	0	0	0	0
Csökkenés kivezetés miatt	15		0	0	15
Csökkenés visszairás	0	0	0	0	0
Záróegyenleg	1 866 427	30 189	0	0	1 896 616
Nettó érték					
Nyitóegyenleg	16 442 975	2 730	674 257	0	17 119 962
Változás	-190 103	-566	-170 967	0	-361 636
Záróegyenleg	16 252 872	2 164	503 290	0	16 758 326

KÖVETELÉSEK

2010.

A Társaság követelései az alábbiak szerint alakultak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	236 882	122 727
Devizás követelések értékelési különbözete	-4 241	51
ÁFA követelés	18 378	0
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	2 084	5804
Egyéb követelések	10	10
Követelések értékvesztése	-145 099	-72 936
Összes követelés	108 014	55 656

**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2010.**

A Társaság Aktív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek elhatárolása	30 890	30 099
Egyéb	1 948	959
Bevétel elhatárolás	0	1 804
Biztosítási díj	0	2 779
Összesen:	32 838	35 641

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2010.****A Társaság Passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak szerint alakultak:**

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Alapkezelési díj	0	27 314
Előre fizetett bérleti díjak	1 912	4 205
Előre fizetett üzemeltetési díjbevételek	9 376	0
Ingatlanal kapcsolatos költségek	40 232	12 551
Ingatlan értékelés díja	2 046	0
Illetékek	1 768	1 768
Felügyeleti díj	1 071	1 054
Ingatlan ügynöki jutalék	0	1 420
Könyvvizsgálói díj	3 200	2 450
Ügyvédi díj	2 540	0
Tőke és hozamgarancia díja	4 955	4 955
Marketing	518	2 855
Egyéb	145	82
Összesen:	67 763	58 654

Az Alap kötelezettségei az alábbiak voltak:

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

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

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	e Ft	e Ft
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	134 101	80 524
Óvadék	64 197	80 976
Vevőktől kapott előlegek	190 583	254 712
Követel egyenlegű vevők átsorolása	17 147	30 896
Egyéb rövid lejáratú devizahitelek	9 764 284	8 999 591
- Ebből rövid lejáratú devizahitelek értékelési különbözete	585 648	857 288
ÁFA kötelezettség	0	8 697
Egyéb	0	2 795
Összes rövid lejáratú kötelezettség	10 170 312	9 458 191

**ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE
2010.**

	e Ft előző év	e Ft tárgyév	e Ft előző év	e Ft tárgyév
Megnevezés	Ráfordításként elszámolt összeg		Árbevétel	
Háncs u.	10 253	8 452	10 315	7 992
Mihálkovics u.	0	0	392	0
Kövér L utca	0	0	1 934	0
Veszprém telek	286 776	5 699	720 000	2 492
Pasarét	1 158 967	418 152	1 273 125	458 540
ELÁBÉ összesen:	1 455 996	432 303	2 005 766	469 024

**ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK
2010.**

Az Ingatlan Alap értékkülönbségei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év e Ft	Tárgyév e Ft
Tárgyi eszközök	489 100	480 263
Készletek	-1 324 566	-1 396 563
Követelések	-4 241	51
Értékpapírok	34 748	37 440
Devizakötelezettség	-585 648	-857 288
Határidős ügyletek	-48 837	-14 307
Összesen:	-1 439 444	-1 750 404

**ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE
2010.**

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

	Előző év e Ft	Tárgyév e Ft
Ingyenértékesítés	2 005 767	469 024
Ingyenértékesítés	1 855 150	1 460 239
Vagyoni értékű jog értékesítése	11 986	364
Közüzemi díjakból származó bevétel	331 245	295 386
Ingyenértékesítés	364 089	178 493
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	30 863	4 602
Egyéb	28 240	135 538
Összesen:	4 627 340	2 543 646

**MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
2010.**

A Társaság működési költségei az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	250 373	280 084
Letétkezelői díj	14 853	14 364
Közzétételi, hirdetési díj	446	758
Felügyeleti díj	4 272	4 218
Ügyvédi díj	20 637	16 719
Marketing költségek	125 561	111 732
Értékcsökkenési leírás	469 057	390 599
Ingatlanok fenntartási költségei	816 568	706 568
Ingatlanértékelő díja	18 026	12 020
Bankköltség, forgalmi jutalék	1 122	728
Megbízási, ügynöki díjak	48 764	17 269
Forgalmazói jutalék	50 824	0
Tőke és hozamgarancia díja	83 305	113 035
Könyvvizsgálói díj	4 800	4 829
Egyéb	117 629	96 231
Működési költség összesen	2 026 237	1 769 154

EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK 2010.

Az Ingatlan Alap egyéb bevételei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt	
Kötbér, késedelmi kamat	1 439	4 436	
Adók	3 043	1 918	
Követelések értékvesztésének visszairása miatt	0	131 413	
Különféle egyéb bevételek	181 090	227 068	
Ebből: Budaörs ingatlan eladása	170 000		0
Összesen:	185 572	364 835	

Az Ingatlan Alap egyéb ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt	
Adók	138 063	145 278	
Kötbér, kártérítés, bírság, késedelmi kamat	4 133	11 407	
Követelések értékvesztése miatt	98 050	59 251	
Céltartalék	81 937	62 357	
Különféle egyéb ráfordítások	126 981	22 151	
Ebből: Budaörs ingatlan eladása	125 707		0
Összesen:	449 164	300 444	

**PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSAI
2010.**

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

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Kamatbevétel pénzintézetektől	87 623	34 699
Diszkontkincstájegyek árfolyamnyeresége	0	7 908
Magyar államkötvény realizált és nem realizált kamatbevétele	24 000	24 000
Egyéb árfolyamnyereség	33 515	10 800
Összesen:	145 138	77 407

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

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Hitelkamatok	368 739	311 476
Egyéb árfolyamveszteség	43 185	20 985
Összesen:	411 924	332 461

**SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA
2010.**

Megnevezés	adatok eFt-ban			
	2009.12.31	Növekedés	Csökkenés	2010.12.31
Induló tőke (Befektetési jegyek névértéke)	14 334 455	0	0	14 334 455
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 234 815	0	0	-4 234 815
Értékelési különbözet tartaléka	-1 439 445	26 614 471	-26 925 430	-1 750 404
Előző évek eredménye	7 467 516	618 479	-1	8 085 994
Tárgyévi mérleg szerinti eredmény	618 479	151 526	-618 479	151 526
Összesen	16 746 190	27 384 476	-27 543 910	16 586 756

Készletek:

Ingatlanok megnevezése	Beszerzési érték	Értékkülönbözlet	Nettó eszközérték
Pilisosabai telkek	37 915 423,00	8 700 577,00	44 616 000,00
Veszprém telkek	15 417 297,02	170 122 712,98	194 540 000,00
Alcaútdoboz	297 699 000,00	-152 899 000,00	144 800 000,00
Veszprém Frits Kóktól Csarnok	734 590 683,00	-222 590 683,00	512 000 000,00
Seregély u.	99 408 602,97	-10 408 602,97	89 000 000,00
Bem irodaház	4 984 684 814,23	-841 684 814,23	4 143 000 000,00
Malom	2 833 417 439,00	-825 417 439,00	2 308 000 000,00
Mihalkovics u.	0,00	2 149 200,00	2 149 200,00
Veszprém, Héncs u.	17 278 888,19	22 506 111,81	39 785 000,00
Kövér Lajos u.	0,00	38 753 000,00	38 753 000,00
Pasarét	1 274 301 648,00	209 185 602,00	1 483 487 250,00
	10 394 693 565,41	-1 396 563 115,41	8 998 130 450,00

Eszköz neve	Bruttó érték	Halm. ÉCS	Nettó érték	Könyv szerinti érték	Értékkülönbözlet	Nettó eszközérték
Bentk Béla u. 54. lakás	34 101 836,00	5 697 540,23	28 404 295,77	28 404 295,77	-3 404 295,77	25 000 000,00
Budórs BITEP felépítmény	279 984 692,00	25 019 501,00	254 965 191,00	0,00	0,00	0,00
Budórs BITEP teltek	27 407 340,00	0,00	27 407 340,00	282 352 531,00	-64 352 531,00	218 000 000,00
Dunaharaszti I-II. teltek	194 060 000,00	0,00	194 060 000,00	194 060 000,00	-44 580 000,00	149 500 000,00
Gyáli Ipartelep felépítmény 4363/4	1 060 467 470,00	136 598 484,00	923 868 986,00	0,00	0,00	0,00
Gyáli Ipartelep teltek 4363/4	488 313 300,00	0,00	488 313 300,00	1 410 182 286,00	-387 182 286,00	1 023 000 000,00
Győr Csókás u. 53/8/2 teltek	2 241 600,00	0,00	2 241 600,00	0,00	0,00	0,00
Győr Csókás u. teltek	537 050 793,00	0,00	537 050 793,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás beltelepi rendszer	2 866 712,00	625 164,00	2 241 548,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás épületek közti út	28 547 824,00	746 935,00	27 800 889,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás Főnyíró traktor tartozékok	1 970 107,00	409 134,00	1 560 973,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás kamionrakodó rámpa	11 112 992,00	290 765,00	10 822 227,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás SECTOR gyorskapu 2 db	3 324 812,00	557 442,00	2 767 370,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás számítógép	188 355,00	88 183,00	102 172,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás lérfüggetl. kamerarendszer bővíté	1 035 180,00	531 492,00	503 688,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás Transzformátor 2 db	3 709 618,00	687 044,00	3 022 574,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás u. Ipari kapuk	5 763 670,00	2 893 914,00	2 869 756,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás u. lérfüggetl. kamerarendszer	2 589 250,00	2 312 325,00	258 925,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás u. üzemszámok	2 542 985 589,00	376 391 437,00	2 166 594 151,60	2 758 154 444,60	37 708 055,40	2 795 862 500,00
Győr, EDÁSZ teltek (út)	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Győr teltek (vált. lakatlan)	130 159 080,00	0,00	130 159 080,00	0,00	0,00	0,00
Győr (vált. Lakatlan) bennh.			44 350 769,00	177 509 849,00	32 180 151,00	209 700 000,00
István út ingatlan felépítmény	22 991 348,00	5 458 698,01	17 534 747,89	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/10	9 500 648,00	2 251 601,88	7 249 046,04	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/11	9 500 648,00	2 251 601,97	7 249 046,03	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/12	13 302 748,00	3 154 767,01	10 147 978,89	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/14	18 803 248,00	4 461 552,77	14 341 695,23	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/15	18 919 048,00	4 489 078,53	14 429 969,47	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/16	18 803 248,00	4 461 552,77	14 341 695,23	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/17	18 803 248,00	4 461 552,77	14 341 695,23	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/18	22 200 048,00	5 288 310,72	16 911 737,28	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/6	12 395 648,00	2 939 364,86	9 456 283,04	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/7	11 855 248,00	2 812 464,58	9 042 783,42	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/8	9 249 748,00	2 193 131,83	7 056 616,07	0,00	0,00	0,00
István út ingatlan felépítmény 7005/0/A/9	9 500 648,00	2 251 601,97	7 249 046,03	0,00	0,00	0,00
István út káma berendezés	336 320,00	213 596,00	122 724,00	0,00	0,00	0,00
István út teltek	42 825 500,00	0,00	42 825 500,00	192 320 544,05	142 679 455,95	335 000 000,00
Kassai u. garázs K50/G/L	948 300,00	211 224,15	737 075,85	0,00	0,00	0,00
Kassai u. garázs K50/G/16/L	948 300,00	211 224,15	737 075,85	0,00	0,00	0,00
Kassai u. garázs K50/G/17/L	948 300,00	211 222,74	737 077,26	0,00	0,00	0,00
Kassai u. garázs K50/G/18/L	948 300,00	211 224,15	737 075,85	0,00	0,00	0,00
Kassai u. garázs K50/G/20/L	948 300,00	211 224,15	737 075,85	0,00	0,00	0,00
Kassai út teltek	3 931 000,00	0,00	3 931 000,00	7 618 380,65	-2 418 380,65	5 200 000,00
Komárom csarnok, digitális nyomda	400 782 971,00	60 596 284,85	340 186 686,35	0,00	0,00	0,00
Komárom RR csarnok	253 437 200,00	14 616 031,00	238 821 169,00	0,00	0,00	0,00
Komárom teltek hrsz 7126/8	41 000 000,00	0,00	41 000 000,00	620 007 855,36	37 563 394,65	657 571 250,00
Megyeri 2. csarnok	248 153 840,00	16 721 230,00	229 432 610,00	0,00	0,00	0,00
Megyeri számítógép	188 355,00	88 183,00	102 172,00	0,00	0,00	0,00
Megyeri út 51 Ipartelep	829 922 707,00	145 565 810,92	684 357 096,08	0,00	0,00	0,00
Megyeri út teltek	123 183 238,00	0,00	123 183 238,00	1 037 055 116,08	185 944 883,92	1 223 000 000,00
Pécel 2 ingatlan	69 811 463,00	15 159 671,48	54 651 791,52	0,00	0,00	0,00
Pécel 2. klímarendszer	1 000 000,00	220 884,29	779 115,71	0,00	0,00	0,00
Pécel 2. szolgalmi jog	1 000 000,00	220 884,29	779 115,71	0,00	0,00	0,00
Pécel 2. teltek	1 915 537,00	0,00	1 915 537,00	58 125 959,94	8 874 040,08	67 000 000,00
Pécel 1. teltek	6 445 000,00	0,00	6 445 000,00	0,00	0,00	0,00
Péceli ingatlan	145 000 000,00	33 540 613,24	111 459 386,76	0,00	0,00	0,00
Péceli ingatlan klímarendszer	12 800 000,00	2 914 582,00	9 885 418,00	0,00	0,00	0,00
Péceli ingatlan liftrendszer	8 800 000,00	2 035 554,55	6 764 445,45	0,00	0,00	0,00
Péceli ingatlan szolgalmi jog	3 800 000,00	832 725,00	2 967 275,00	137 121 545,21	73 878 454,79	211 000 000,00
Róbert recepció puít	750 000,00	650 403,00	99 597,00	0,00	0,00	0,00
Róbert Festmény	250 000,00	0,00	250 000,00	0,00	0,00	0,00
Róbert Fotó 8 db	358 400,00	208 861,00	149 539,00	0,00	0,00	0,00
Róbert K. bútorcsoport	399 167,00	321 705,00	77 462,00	0,00	0,00	0,00
Róbert K. dekon polarendszer	333 935,00	312 253,00	21 682,00	0,00	0,00	0,00
Róbert Kanepá 2 db	222 400,00	129 477,00	92 923,00	0,00	0,00	0,00
Róbert Károly Irt. 61-65 Irodaház	1 841 285 767,00	253 158 126,85	1 588 129 640,15	0,00	0,00	0,00
Róbert Károly Irt. 61-65 Irodaház teltek	410 000 000,00	0,00	410 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Róbert számítógép	188 355,00	88 183,00	102 172,00	0,00	0,00	0,00
Róbert K. Irodaház bennh.			458 938 854,00	2 457 862 069,15	-297 582 069,15	2 160 300 000,00
Tatabánya Akvárium	1 110 000,00	493 881,00	616 119,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya Győr út 3 teltek	443 324 689,00	0,00	443 324 689,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya Információ puít	630 000,00	425 758,00	204 242,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya Információs rendszer	291 867,00	247 932,00	43 935,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya másolópuít	295 600,00	211 046,00	84 554,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya számítógép	188 355,00	88 183,00	102 172,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya Teltek Önkormányzat	72 487 500,00	0,00	72 487 500,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya Vértess Center felépítmény	5 353 321 125,00	471 746 893,00	4 881 574 232,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya CM2320 szines lézerműnyomtatás	122 160,00	6 694,00	115 466,00	5 398 532 715,00	1 004 354 785,00	6 402 887 500,00
Újhartyán Irodaház felépítmény	1 103 375 514,00	153 484 402,00	949 891 112,00	0,00	0,00	0,00
Újhartyán teltek	112 744 086,00	0,00	112 744 086,00	1 062 655 198,00	-135 086 698,00	927 588 500,00
Veszprém PML csarnok	872 080 949,00	97 209 154,00	774 871 795,00	0,00	0,00	0,00
Veszprém PML csarnok teltek	81 219 834,00	0,00	81 219 834,00	0,00	0,00	0,00
Veszprém PML vevő gép	24 101,00	0,00	24 101,00	0,00	0,00	0,00
Veszprém PML vevő-csatorna	250 000,00	0,00	250 000,00	936 365 530,00	-108 365 530,00	828 000 000,00
Mindösszesen:	16 255 036 696,81	0,00	16 758 326 319,81	16 758 326 319,81	480 263 430,19	17 238 589 750,00

**Fordulónapon nyitott határidős ügyletek
2010.**

Ssz	Kötési menny EUR	Kötési menny HUF	Kötés dátuma	Lejárat	Kötési árf	Forward jelenértéke	Valós érték
1	240 000	68 520 000	2008.01.22	2011.01.20	285,5	284,7051	1 299 624
2	240 000	70 296 000	2008.02.21	2011.02.21	292,9	290,7905	2 760 120
3	240 000	69 312 000	2008.03.20	2011.03.21	288,8	285,6909	1 536 216
4	240 000	67 452 000	2008.04.18	2011.04.20	281,05	276,9096	-571 296
5	240 000	65 424 000	2008.05.20	2011.05.20	272,6	267,6565	-2 792 040
6	240 000	63 636 000	2008.06.20	2011.06.20	265,15	259,3062	-4 796 112
7	240 000	59 388 000	2008.07.21	2011.07.20	247,45	241,0704	-9 172 704
8	240 000	61 440 000	2008.08.21	2011.08.22	256	248,3567	-7 423 992
9	240 000	62 316 000	2008.09.22	2011.09.20	259,65	250,9771	-6 795 096
10	240 000	73 536 000	2008.10.20	2011.10.20	306,4	295,3875	3 863 400
11	240 000	77 904 000	2008.11.20	2011.11.21	324,6	311,7258	7 784 592

Elszámolt értékkülönbözlet -14 307 288


CASH FLOW

2010. évi

		Előző év	Tárgyév
01.	Adózás előtti eredmény + -	618 479	151 526
02.	Elszámolt amortizáció +	469 057	390 600
03.	Elszámolt értékvesztés és terven felüli ÉCS + és visszairás - + -	98 050	-72 162
04.	Céltartalékok állomány változása + -	81 937	62 357
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -	-44 293	0
06.	Szállítói kötelezettségek állományváltozása + -	-339 283	-53 577
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-263 718	106 149
08.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-31 790	-9 109
06.	Vevőkövetelések állományváltozása - +	-39 028	124 572
11.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása ±	-3 312 470	435 939
13.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - +	-61 968	-37 333
14.	Fizetett, fizetendő adó -	0	0
15.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
I.	Működési cash flow (01.-15. sorok)	-2 825 027	1 098 962
16.	Immateriális javak, tárgyi eszközök beszerzése -	7 155 848	-20 126
17.	Immateriális javak, tárgyi eszközök eladása +	170 000	0
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)	7 325 848	-20 126
21.	Befektetési jegy forgalmazásából származó bevétel +		
22.	Kötvénykibocsátás bevétele +		
23.	Hitel és kölcsön felvétele +		0
24.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománycsökkenése +		
25.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
26.	Befektetési jegy forgalmazásából származó csökkenés -	-3 608 193	-310 961
27.	Kötvény visszafizetése -		
28.	Hitel és kölcsön törlesztése -	-2 120 058	-493 053
29.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománynövekedése -		
30.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (21.-30. s	-5 728 251	-804 014
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	-1 227 430	274 822

Budapest, 2011.02.16.

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


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Portfólió jelentés

Alapadatok:

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

Nettó Eszközérték számítás típusa:

Tárgynap (T):	2010.12.31
Saját tőke:	16 586 755 486
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,156700
Darabszám:	14 334 455 140

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		Osszeg	%
I. KÖTELEZETTSÉGEK			
I/1. Hitelállomány	Hitelnyújtó: Unicredit Bank Zrt. Lejárat: 2011.08.23	8 999 591	81,46%
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:		1 350 554	12,22%
Alapkezelői díj miatt		27 314	0,25%
Letétkezelői díj miatt		2 397	0,02%
Ingatlanértékelő díja		0	0,00%
Közzétételi ktg. miatt		0	0,00%
Tőke- és hozamgarancia díja miatt		4 955	0,04%
Költségment elszámolt egyéb tétel miatt		949 304	8,59%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség		366 584	3,32%
I/3. Céltartalékok:		674 085	6,10%
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:		23 988	0,22%
Kötelezettségek összesen:		11 048 218	100,00%
II. ESZKÖZÖK			
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):		916 865	3,32%
Unicredit bankszámlák HUF		914 685	3,31%
Unicredit deviza bankszámla		2 180	0,01%
Unicredit letéti bankszámlák		0	0,00%
II/2. Egyéb követelés (összes):		41 349	0,15%
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):		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):		404 399	1,46%
II/4.1. Állampapírok (összes):		404 399	1,46%
II/4.1.1. Kötvények (összes):		404 399	1,46%
2011/B	HUF	400 000	1,46%
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):		26 236 720	94,94%
II/5.1. Ingatlanok			
Beszerzési érték		23 928 720	86,59%
Alcsút telek		297 699	1,24%
Bartók Béla u. 54. lakás		34 102	0,14%
Bem tér 3. + Feketesas u.		4 943 970	20,66%
Budaörs BITEP Gyár u. 2.		307 372	1,28%
Dunaharaszti I-II. telek		194 060	0,81%
Gyál ipartelep telek 4363/4		1 546 781	6,47%
Győr, Csókás u. 4.		3 136 376	13,11%
Győr, telek (volt laktanya)		177 510	0,74%
István úti telek - Európa I. irodaház		238 987	1,00%
Kassai úti garázsok		8 673	0,04%
Komáromi ipari park		695 220	2,91%
Kóvér Lajos u.		0	0,00%
Megyeri út 51.		1 199 240	5,01%
Mihalkovics u.		0	0,00%
Pasarét		1 667 532	7,01%
Péceli Ipari Park		176 445	0,74%
Péceli üzem és udvar		73 727	0,31%
Pilliscsabai telkek		37 915	0,16%
Róbert Károly krt. 61-65		2 692 469	11,25%
Seregély u. 24.		99 409	0,42%
Tatabánya Győri út		5 871 441	24,53%
Ujhartyán Ipari Park		1 216 120	5,08%
Veszprém - raktár		734 591	3,07%
Veszprém PML csarnok		1 033 575	4,32%
Veszprém telkek		21 116	0,09%
Veszprém, Háncs u.		25 731	0,11%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok		2 308 000	8,35%
Malom		2 933 417	12,40%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:		35 641	0,13%
Eszközök összesen:		27 634 974	100,00%