

## **Európa Ingatlanbefektetési Alap**

### **ÉVES JELENTÉS**

**2011**

#### **I. Piaci folyamatok a 2011. évben**

##### ***Makrogazdasági áttekintés***

2011 végére a világgazdaság dinamikája számottevően lelassult, amelyet a feltörekvő országokban erősödő inflációs nyomás kísért, míg a fejlett országokban jelentős bizalomvesztés figyelhető meg. A mostani időszakban a világgazdasági kilátásokat a szokásosnál is nagyobb mértékben határozzák meg politikai események, amelyek közül meghatározóak az eurozóna adósságválságával, illetve az USA költségvetési politikájával összefüggő politikai döntések. Az ezen zavarokra adott válaszok valószínűleg döntő hatással lesznek a világgazdaság egészének alakulására az elkövetkező két évben. A jelenlegi feltételek között szokatlanul nagy bizonytalanság övez bármilyen gazdasági előrejelzést, különösképpen a fejlett országokban, és a növekedő kockázatok többnyire lefelé mutatóak.

2011. decemberben az előző hónaphoz viszonyítva az árak 0,2%-kal, 2010. decemberhez képest pedig 4,1%-kal nőttek. 2011-ben összességében 3,9%-kal voltak magasabbak az árak, mint 2010-ben.

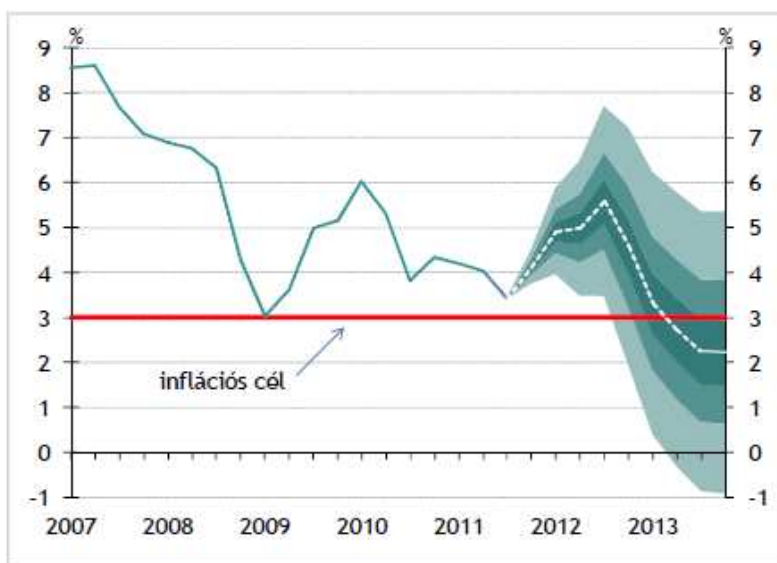
| Megnevezés                             | 2011. december       |                                | 2011. év        |
|--|----------------------|--------------------------------|-----------------|
|  | előző hó =<br>100,0% | előző év azonos<br>hó = 100,0% | Előző év = 100% |
| Fogyasztóiár-index <sup>a)</sup>       | 100,2                | 104,1                          | 103,9           |
| Harmonizált fogyasztóiár-index         | 100,2                | 104,1                          | 103,9           |
| Maginfláció (szezonálisan kiigazított) | 100,4                | 103,3                          | 102,8           |
| Változatlan adótartalmú árindex        | 100,1                | 103,3                          | 103,8           |
| Nyugdíjas fogyasztóiár-index           | 100,3                | 104,3                          | 104,4           |

<sup>a)</sup> A januárban bevezetett módszertani változás (idényjellegű termékek fix súlyozása) az előző év azonos hónapjához viszonyított fogyasztóiár-indexet 0,1 százalékpontnál kisebb mértékben változtatta.

Az infláció alakulása

Forrás: KSH

2012-ben a Magyar Nemzeti Bank decemberi előrejelzése szerint 5% körül alakulhat az infláció, és közel hasonló, 4,9%-os emelkedést vár az OECD legfrissebb, szintén decemberi prognózisa is. A CIB Bank Zrt. februári elemzése 4,7%-os fogyasztóiár-növekedéssel számol éves átlagban. Az MNB elemzése alapján idén a fogyasztóiár-indexet az életbe lépő indirektadó- és szabályozottár-emelések, illetve a forint árfolyamának nyár vége óta bekövetkezett számottevő gyengülésének költségemelő hatása tartja magasban. Az indirektadó-emelések hatásának kiesésével a gyenge keresleti környezet hatása válhat meghatározóvá, így az árindex gyorsan mérséklődhet, 2013 első felében elérheti a 3%-os célt



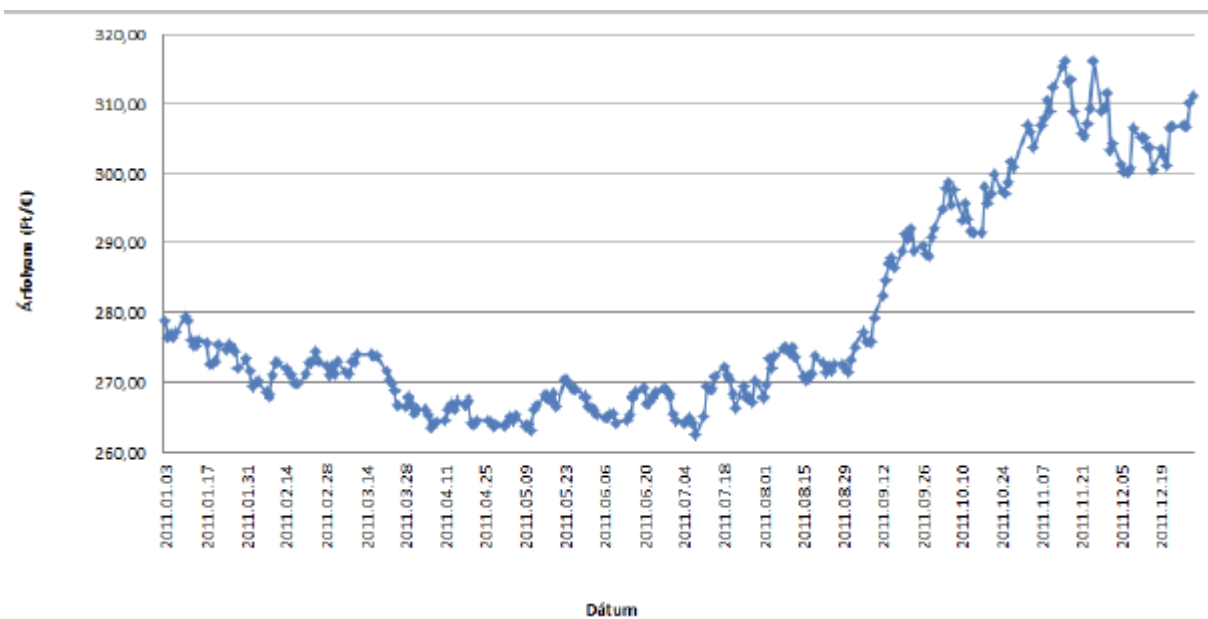
Az inflációs előrejelzés legyezőábrája  
Forrás: MNB

A Központi Statisztikai Hivatal decemberi adatai alapján 2011 harmadik negyedévében 1,4%-kal nőtt Magyarország bruttó hazai terméke az előző év azonos időszakához képest. A növekedés hajtóereje elsősorban a mezőgazdaság, másodsorban az ipari export volt. A szezonálisan kiigazított adatok szerint a gazdaság teljesítménye az előző negyedévhez képest 0,5%-kal bővült. Hosszabb időtávot tekintve a kiigazítatlan adatok alapján a gazdasági teljesítmény – öt negyedéven át tartó – csökkenése 2010 első negyedévében állt meg. Az azóta gyorsuló ütemű növekedés 2011. II. negyedévtől enyhülő ütembe fordult. A növekedés súlypontja az ipari termelésről, illetve a külkereskedelmi többletről a mezőgazdaságra került át.

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa 2011 utolsó negyedévében két lépésben összesen 1 százalékponttal emelte az alapkamatot, amely jelenleg 7%-on áll. Elemzők idén további emelést vártak, ez azonban a január 24-i ülésen nem történt meg. Az előttünk álló időszakban (amennyiben a nemzetközi szervezetekkel megkezdődnek a tárgyalások és a hazai piacok stabilizálódnak) talán nem lesz szükség további kamatemelésre, sőt, kedvező helyzet esetén akár lassú kamatsökkentési ciklus is kezdetét veheti a második félévben, de felfelé mutató kockázatok is jelen vannak. A CIB Bank Zrt. februári előrejelzése az idei év végére 6,5%-os kamatszintet jelez előre.

2011 októberében 296,42 Ft/€, novemberében 309,80 Ft/€, míg decemberében 304,32 Ft/€ volt az euró átlagos középárfolyama, míg az elmúlt év átlagában ez az érték 279,21 Ft/€ volt. Az idei év januárjában a középárfolyam 307,41 Ft/€ volt.

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2011.



A Magyar Nemzeti Bank napi hivatalos devizaárfolyamai, 2011. január 3.-2011. december 30.  
Forrás: MNB

2011 III. negyedévében a nemzetgazdasági beruházások volumene 5,4%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest a KSH adatai alapján. A megelőző negyedévhez képest 0,4%-os volt a visszaesés a szezonálisan kiigazított volumenindexek szerint, míg az első három negyedévben összesen 4,5%-os volt a csökkenés az egy évvel korábbihoz képest. 2012-ben mind a Kopint-Tárki, mind a GKI decemberi prognózisa 5%-os csökkenéssel számol a beruházásokat tekintve.

### ***Ingatlanpiaci index***

A GKI Zrt. fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2012 januárjában 93,6 volt, ami másfél ponttal volt magasabb az egy negyedévvel ezelőtti felmérés eredményénél. Az ingatlanpiaci kilátásokat összegző index tehát lényegében változatlan maradt, ami azt mutatja, hogy az egy negyedévvel ezelőtti romlás tartósan negatív folyamatra utal. Az index még mindig elmarad a 2000-es évek átlagától, de az évtizedes mélypontot jelentő 2009. júliusi értéknél csaknem 10 ponttal magasabb.

### ***Irodapiac***

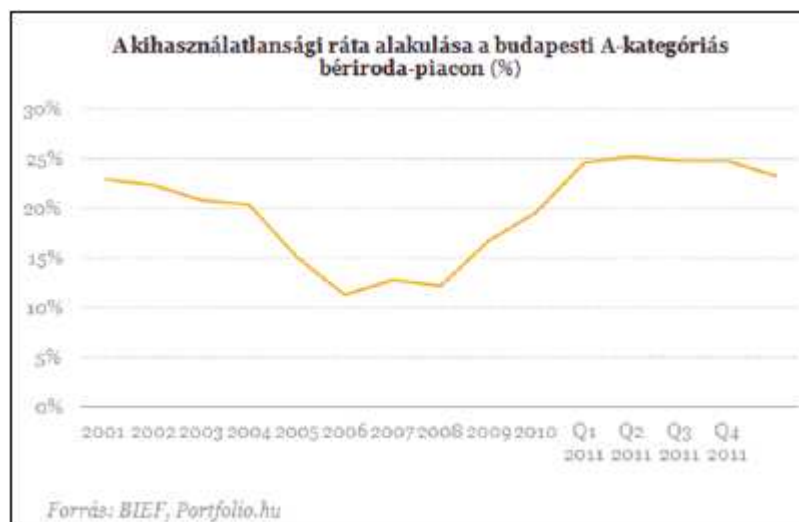
*Az irodapiac ingatlanpiaci helyzete a Colliers, az Eston, a BIEF és a BRE elemzése alapján.*

Az irodapiaci kínálat a negyedik negyedévben 71.225 négyzetméterrel bővült, ezzel 2011-es átadás 87.425 négyzetmétert tett ki, ami 49 százalékkal kevesebb, mint a 2010-es évben. Az új épületek a pesti alpiacok kínálatát növelték.

2011. év végére a teljes budapesti irodapiaci állomány elérte a 3.158.889 négyzetmétert, amely magában foglalja az "A" és "B" kategóriájú modern béroda állományt (2.591.806 nm), és a saját tulajdonban álló irodaházakat (567.083 nm).

A negyedik negyedév során a bérbeadások összes volumene a budapesti irodapiacon 119.729 négyzetméter volt, ami a legmagasabb értéket jelenti ebben az évben. A BRF összesen 135 bérleti

tranzakciót regisztrált, ebből 22-t kötöttek 1.000 négyzetméternél nagyobb területre. Az új bérleti tranzakciók a negyedéves bérbeadási volumen 39 százalékát, a bővülések 28 százalékát, a szerződeshosszabbítások pedig 31 százalékát tették ki.



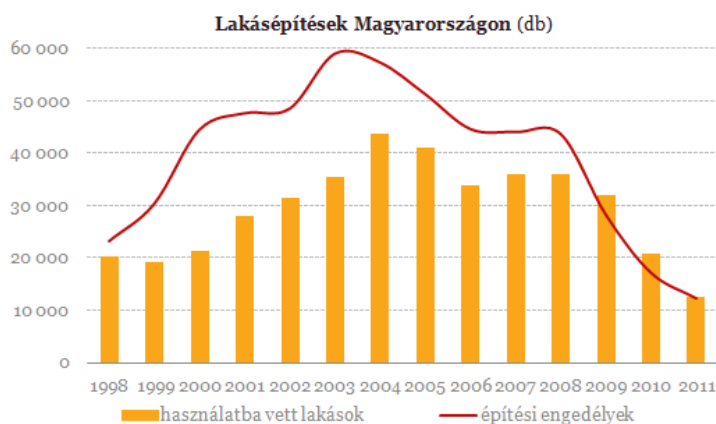
Éves szinten a bérbeadási volumen rekordot döntött, összesen 397.333 négyzetméterre írtak alá bérleti szerződéseket, 28 százalékkal haladva meg a 2010-es évet. A 2010 és 2011-es évet összehasonlítva az új bérbeadások aránya 48-ról 39 százalékra csökkent, míg a bővülések aránya duplájára nőtt (8-ról 16 százalékra). A szerződeshosszabbítások aránya 38 százalék volt, ami 3 százalékponttal volt több mint 2010-ben.

A budapesti irodapiac kihasználatlansági mutatója az előző negyedévhez képest 1,5 százalékponttal javult, és két éve először csökkent 20 százalék alá. December végén a kihasználatlansági mutató 19,2 százalékon állt. Az alpiacok kihasználatlansági aránya is változott, míg a harmadik negyedévben az észak-budai alpiacra, addig 2011 év végére a pesti központi alpiacra volt a legalacsonyabb az üresedés 15,6 százalékkal. A legmagasabb arány továbbra is az agglomerációban található, 32,2 százalék.

### **Lakások**

A Központi Statisztikai Hivatal februárban tette közzé adatait a lakásépítésekkel, építési engedélyekkel kapcsolatosan, 2011 egészére vonatkozóan. Ez alapján a tavalyi év során 12.655 új lakás épült, 39 százalékkal kevesebb, mint 2010-ben. A kiadott lakásépítési engedélyek száma 12.488 volt, ami 28 százalékos csökkenést jelent a 2010. évi adatokhoz képest. Ilyen alacsony építési számra még nem volt példa a két világháború közötti gazdasági válság éveiben, és a negyvenes-ötvenes évek nehéz gazdasági körülményei között sem.

A lakásépítések csökkenése valamivel enyhébb (4 százalékpont), az új építési engedélyeké jelentősen nagyobb mértékű (11 százalékpont), mint 2009 és 2010 között volt. A következő években várható tendenciákat illetően fontos tény, hogy az elmúlt húsz évben csak 2009-ben és 2010-ben fordult elő, hogy a kiadott építési engedélyek száma kevesebb volt a használatba vett lakásokénál (15 százalékkal), a többi évben általában nagymértékben meghaladta azt. 2011-ben lényegében azonos az építkezések és az engedélyek száma, de maga az engedélyszám olyan alacsony, hogy ez még messze nem jelzi a folyamat kedvező megváltozását.



Forrás: KSH, Portfolio.hu

Az év folyamán használatba vett lakások száma Budapesten és a megyei jogú városokban esett vissza a legnagyobb mértékben, 48 illetve 44 százalékkal. A többi városban 35 százalékos visszaesés következett be, míg a községekben kisebb arányban, 26 százalékkal mérséklődött a lakásépítés volumene.

Az új engedélyek száma 2011-ben már nem fogyott tovább a községekben, ahol csupán 1 százalékkal kevesebb engedélyt adtak ki, mint 2010-ben. A megyei jogú városokban és a többi városban is mérséklődött az építési kedv csökkenése, az idei évben 13 illetve 18 százalékkal kevesebb lakásépítést engedélyeztek, mint tavaly. Budapesten viszont tovább folytatódott az erős visszaesés, a lakásépítési engedélyek száma 56 százalékkal volt alacsonyabb az egy évvel korábbinál.

A Portfolio.hu szerint a piaci tisztulás folyamata a végéhez közeledik, néhány rossz koncepciójú termékre azonban a tulajdonosoknak új tervekkel kell készíteniük, hogy azok megtérülhessenek. Az átadások ugrásszerű növekedése nem várható, ugyanakkor több, évek óta befagyasztott projekt kivitelezése elkezdődhet. Az FHB Bank értékelése alapján 2012-ben az éves átadott lakásszám – a relatíve magasabb 2011. év eleji szint miatt – várhatóan nem teljesíti túl sokkal a tavalyi értéket. A konjunktúra-kilátásokat a bizonytalan nemzetközi környezet, a költségvetési intézkedések és a hitelezési feltételek további romlása is gyengíti.

Az árak tekintetében a lakáspiacot 2011-ben egyre lassuló csökkenés, illetve bizonyos szegmensekben már stagnálás jellemezte az Otthon Centrum adatai alapján. Az idei év első negyedében másfél év után először nőtt a Duna House országos lakásárindexe, ezen belül a panellakások árai egy, a téglalakásoké négy százalékkal emelkedett. A súlyozott emelkedés egy százalékot tett ki.

### ***Telkek***

A válság első két évében közel 40%-kal esett a telekpiaci forgalom és további 15%-os csökkenést jósol az OTP Jelzálogbank elemzése. Az elmúlt időszakban Somogy az egyetlen megye, ahol élénkült a telekpiac, míg Budapest mellett, Fejérben esett vissza leginkább. A legnagyobb változás ugyanakkor a Pest megyei agglomerációban várható, ahol a 2011 szeptemberében lépett hatályba az ingatlanfejlesztéseket és az új lakóterületek kialakítását korlátozó törvénymódosítás.

A Pest megyei telekpiacra, a válság lecsengésével, és a kereslet beindulásával jelentős változásokkal járhat majd, hogy idén szeptemberben életbe lépett a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló, májusban az Országgyűlés által elfogadott törvénymódosítás. Ez lényegében korlátozza, illetve előírásokhoz (pl. a település közigazgatási határához 200 méterrel közelebb csak állami főépítész engedélyével; 5 hektár vagy 300 lakóegység felett kötöttpályás megálló terve vagy megléte a közúttól legfeljebb 5 km-re) köti az újonnan beépítésre szánt területek kijelölését. A módosítás bizonyos területeken tiltja az építést, és a belterület összességében maximum 2%-kal bővílhet a jelenlegihez képest.

A szigorítás a Pest megyei települések mintegy felét érinti, azt a Budapesthez közeli 81 települést, ahová a kilencvenes évektől a kétezres évek közepéig tömeges kiköltözés irányult, s melynek következtében némelyikre mára ki lehetne tenni a „megtelt” táblát. A családi házas telkek piacán, a fővárosban és környékén azonban már a válság előtti egy-két évben is jelentősen csökkent a forgalom. Nagyobb, de csak rövid ideig tartó, spekulatív célú aktivitás 2004-2007 között mutatkozott, az M0-ás körgyűrű megépítése miatt, a főváros délkeleti részén és a csatlakozó agglomerációs településeken, illetve ugyanezen okból (és a tervezett Duna-híd miatt) a Szentendrei-sziget vonzásában.

Az OTP Jelzálogban felmérése alapján, jelenleg 14 településen 21 új parcellázás telkeit árulják Budapest környékén, háromnegyed részben a budai oldalon. Ezek egyharmada valódi nagyberuházásnak tekinthető, ahol száz feletti telket alakított ki a beruházó. Az árak széles spektrumon, mintegy 7 és 54 ezer Ft/m<sup>2</sup> között szóródnak, többnyire azonban a 15-25 ezres árkategória a leggyakoribb. Az összközmű (beleértve az aszfaltozott úthálózatot) természetesen alapszolgáltatás, az átlagosan 800-1.300 m<sup>2</sup> közötti telkek beépíthetősége pedig 15 és 40% közötti alakul.

A telekpiac szempontjából jó hír, hogy a telekárak további esése nem várható, bár az alacsony számú tranzakció főleg a nagy lakásszámú fejlesztésekre alkalmas területek értékelését nehezíti meg. Ahogy a lakóingatlan fejlesztések, a telekpiac is a kereslet élénkülésére vár. Bizakodásra adhat okot, hogy lassan felszívódik az újépítésű lakáskészlet bizonyos területeken, ami a telekpiac élénkülésére adhat lehetőséget. A kereslet élénkülését több ingatlanfejlesztő várja ugrásra készen, üres, előkészített telkekkel. A kereslet fellendülése nagy valószínűséggel először a kivitelezéseket indítja majd be, a készleten lévő területek beépítése után kaphat csak új erőre a telekpiac. Árnyalhatja a képet, hogy a fellendülés elején a még gyenge kereslet megnyerésében nagy szerepet játszhat a lokáció. Amennyiben a fejlesztők készleten lévő telkei ennek a szempontnak nem felelnek meg, akkor a telekpiaci tranzakciók megindulására is lehet majd számítani.

### ***Ipar, logisztika***

A vidéki városok esetében elsősorban lokális/regionális logisztikai piacokról beszélhetünk, amelynek bérleti oldalát jellemzően egy-egy nagy, regionális jelentőségű cég jelenléte határozza meg. 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. A gyár 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. A vidéki raktárfejlesztések szinte kizárólag helyi vállalkozókhoz köthetők, akik kisebb, 5.000-10.000 m<sup>2</sup>-es fejlesztésekben teremtik meg a kínálatot a jelentkező igényre. Nagyobb,

nemzetközi fejlesztők (egy hegyeshalmi projektet leszámítva) a kicsi piaci méret és a korábban említett főváros-központú közlekedési szerkezet miatt nem merészkedtek vidéki helyszínekre. Az Eston tanácsadói úgy látják, hasonló piaci folyamatok elindulására lehet számítani Kecskeméten és környezetében, a Mercedes, illetve annak beszállítói megjelenésével. A fentiekből 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 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 második évtizedének kezdeti szakaszát várhatóan a meglévő területek feltöltése, hatékony kihasználása határozza majd meg.

Annak ellenére, hogy az év első feléhez hasonlóan a harmadik negyedévben sem adtak át új ingatlanokat, az üresedési ráta ismét emelkedni kezdett. A nyomott kereslet nem tudta ellensúlyozni a kiköltözések és bezárások után megüresedett területek következtében növekvő kínálatot, így a jelenleg kihasználatlan ipari ingatlan területének mértéke a teljes állomány 22,4%-a. A logisztikai park kategóriába tartozó állomány bérbeadottsági szintje 78,3%-ra, a városi logisztikáé pedig 70,8%-ra csökkent.

Az üres területek továbbra is igen fragmentáltan helyezkednek el Budapesten és környékén. Míg 1.000-4.000 m<sup>2</sup> között relatív könnyen lehet szabad helyet találni, addig 10.000 m<sup>2</sup> és főleg 20.000 m<sup>2</sup> fölötti egybefüggő területből csak kevés helyszínből lehet választani.

A közeli jövőben nem várható nagy elmozdulás a jelen állapottól, bár meg kell jegyezni, hogy a piacon van mozgás, és egy-két nagyobb ügylet a statisztika számait máris kedvezővé alakíthatja. Magyarországon, konkrétan Budapesten a bérbeadási aktivitás 2011 első három negyedévében meghaladta a 2010 éves szintet, de továbbra is kevés a bérleti piacon az új szereplő, ami kedvezőtlen hatással van a régióban egyébként legmagasabb üresedési rátára.

### ***Kereskedelem***

A kereskedelmi ingatlanok piacát meghatározzák azok a kereskedői szempontok, amelyeket a válságos időszakban a túlélési lehetőségek hoznak előtérbe. Míg a válságot megelőző időszakban a kiskereskedelmi ingatlanok vonatkozásában Magyarországon is megfigyelhető volt területnövekedés iránti igény, az árukészletek bővítése, a válság hatására a kiskereskedők igyekeznek kockázataikat és költségeiket is csökkenteni azáltal, hogy sok esetben, főleg a hazai és kisebb üzletláncok, átköltözésekkel üzlethelyiségek méretét csökkentik. Ugyanakkor a nagyobb nemzetközi márkák továbbra is tartják árukínálatukat.

A hazai piacon már jelen lévő bérlők a meglévő üzleteikben figyelik a m<sup>2</sup>-re vetített forgalmaikat. Ennek függvényében döntenek további üzletnyitásokról. Sajnos jelenleg Budapest és vidék között



jelentős forgalmi bevételkülönbség figyelhető meg, így sokan a Budapesten jól működő üzletek bevételeivel próbálják kompenzálni és fenntartani a vidéken kevésbé működő üzleteiket.

Az Eurostat január 6-án megjelent sajtóközleménye szerint – a naptárhatástól megtisztított adatok alapján – 2011. novemberben a kiskereskedelmi eladások az Európai Unió 27 tagállamában 1,3%-kal, az euró zóna országaiban 2,5%-kal csökkentek az egy évvel korábbihoz viszonyítva. Az országok nem teljes körére rendelkezésre álló adatok 10 tagállamban bővülést, 9-ben csökkenést, kettőben lényegében stagnálást mutatnak. A térség legfejlettebb országai közül az Egyesült Királyságban 1,8%-kal, Németországban 0,8%-kal növekedett, Franciaországban 2,0%-kal csökkent a forgalom volumene.

Magyarországon 2011-ben 3 kiskereskedelmi ingatlant adtak át, ezzel 105.000 m<sup>2</sup>-rel bővült a magyarországi modern kiskereskedelmi állomány, 60%-kal több mint 2010-ben. Különösen vidéken növekedett az üresedési arány. A piacot megosztottság jellemzi, a kiskereskedők körében fokozottabb az érdeklődés a budapesti prémium bevásárlóközpontok iránt, míg a kisebb vidéki városokban a bevásárlóközpontok, retail parkok üzletei a kedvező bérleti feltételek mellett sem találhatnak bérlőt. A háztartások visszafogottabb fogyasztásának, az országosnál alacsonyabb vásárlóerőnek köszönhetően vidéken csökkentek a bérleti díjak és itt egyre több bérlő ragaszkodik a forgalomarányos bérleti díjhoz, míg a jó lokációjú, nagyobb vásárlóerejű vonzáskörzettel rendelkező bevásárlóközpontoknál kisebb mértékű bérleti díjnövekedés jellemző. A piaci kilátások továbbra is bizonytalanok, az új kínálat 2012-ben várhatóan 40.000 m<sup>2</sup> alatt lesz, míg az újabb kiskereskedelmi fejlesztések várhatóan 2014-2015-re csúsznak át. Az elkövetkező időszakban az első és másodgenerációs kiskereskedelmi központok felújítása, újrapozicionálása lesz jellemző a bérlői és vásárlói kör bővítése érdekében. Annak ellenére, hogy számos nemzetközi márka vizsgálja a magyarországi terjeszkedés lehetőségét, egyelőre nem számíthatunk biztosan nagyobb nemzetközi márka belépésével, a hazai kiskereskedelmi központok bérlői összetétele viszonylag változatlan marad, és várhatóan a bérleti díjak stabilizálódnak. (Forrás: DTZ)

Az RICS által készített felmérés szerint a legértékesebb budapesti ingatlantípus a kiskereskedelem, hiszen a top budapesti bevásárlóközpontok hozamára vonatkozó konszenzus 7 százalék. Ugyanakkor viszonylag széles a megkérdezett szakemberektől beérkezett becslések közötti távolság, hiszen 6 és 9 százalék között érkeztek értékek. Emellett a 9 százalékos szórás is azt sugallja, hogy a piac kevésbé egységes a bevásárlóközpontok árazását illetően.



### ***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. 2011 őszén az Európa Alapkezelő Zrt.-t az UniCredit Turn Around Management CEE GmbH. megvásárolta az addigi tulajdonos Pioneer Alapkezelő Zrt.-től.

#### *Az Alap a 2011. évben*

A 2011 év eleji 16,6 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 16,9 milliárd forintra nőtt. Az év végére a Róbert irodaház elérte a 77% feletti kialakított területarányt, és ezzel a felújítása a végéhez közeledik.

A 2011-es során értékesítésre került 5 lakóingatlan a Pasaréti lakóprojekt részeként, egy veszprémi és egy dunaharaszti telek, továbbá a Bartók Béla úti irodaingatlan, összesen nettó 340 millió forint értékben. Tárgyalások folynak egy veszprémi gyártócsarnok, valamint egy győri ipari telek értékesítésével kapcsolatban.

A tárgyalt időszak során 4468 m<sup>2</sup> iroda került kiadásra a Róbert Irodaház üres területeiből, ezzel az ingatlan év eleji, 34,33%-os kiadottsági mutatóját 77,20%-ra növelve. Az irodaház további üres területeinek kiadásával kapcsolatban jelenleg további tárgyalások folynak. A Vértesszentgyörgy Center bevásárlóközpont üres területei közül 700m<sup>2</sup> került kiadásra. A Media Markt a bevásárlóközpontban üzemeltetett ~3000m<sup>2</sup>-es üzletét viszont 2011. december 29-én bezárta.

Az Alap a vizsgált időszak során 849.300 EUR értékű hitelállományt törlesztett hiteleiből, 2011.12.30-án az alap hitelállománya 34.510.700 EUR volt.

Az ingatlan értékesítések terén a 2011-es év sem hozta meg a kellő fordulatot, a piaci ingatlan tranzakciók száma töredéke volt a válságot megelőző időszakéhoz képest, az ingatlan fejlesztői aktivitás továbbra is passzív.

### ***Európa Alapkezelő Zrt.***

Az alapkezelő állományi létszáma az év végén 13 fő volt.

Az Európa Alap alapkezelőjét, az Európa Ingatlanbefektetési Alapkezelő Zrt.-t 2011 negyedik negyedéve során a Pioneer Alapkezelő Zrt. tovább értékesítette az ingatlanokra szakosodott, osztrák székhelyű Unicredit Turn-Around Management CEE GmbH-nak. 2011. november 1-től a vezérigazgatói posztot Kollár György helyett Gertrude Pils tölti be.

## **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 fekteti ingatlanokba és új fejlesztési projekteket sem indít. Kisebb felújítások és bővítések csak a már meglévő ingatlanállomány esetében történnek.

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).

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 Vagyoneértékelő Kft.  
1132 Budapest, WestPoint Business Center Váci út 18. V. emelet

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

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*ÉVES JELENTÉS*  
*2011.*

---

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, a éves tájékoztató lezárásának napján (2011. december 30.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

*darabszáma: 14.334.455.140*  
*nettó eszközértéke: 16.941.882.200*

*egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1819*

2010. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 14.334.455.140  
nettó eszközértéke: 16.580.842.412  
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1567

#### **IV. Az alap eszközei 2011. december 30-án**

Az alap 2011. december 30-án érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Készpénz:                       | 0                 |
| Pénzszámlák:                    | 1.319.142         |
| Jegybankképes értékpapír:       | 0                 |
| Lekötött betétek:               | 0                 |
| Ingatlanok:                     | 27.157.780        |
| Alapot terhelő kötelezettségek: | -11.809.594       |
| Követelések:                    | 274.554           |
| <b>Összesen:</b>                | <b>16.941.882</b> |

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

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Készpénz:                       | 0                 |
| Pénzszámlák:                    | 787.618           |
| Jegybankképes értékpapír:       | 404.398           |
| Lekötött betétek:               | 0                 |
| Ingatlanok:                     | 26.258.514        |
| Alapot terhelő kötelezettségek: | -11.353.003       |
| Követelések:                    | 483.315           |
| <b>Összesen:</b>                | <b>16.580.842</b> |

#### **Értékpapír portfólió 2011. december 30-án**

Nem volt értékpapír az Alap birtokában

#### **Értékpapír portfólió 2010. december 31-én**

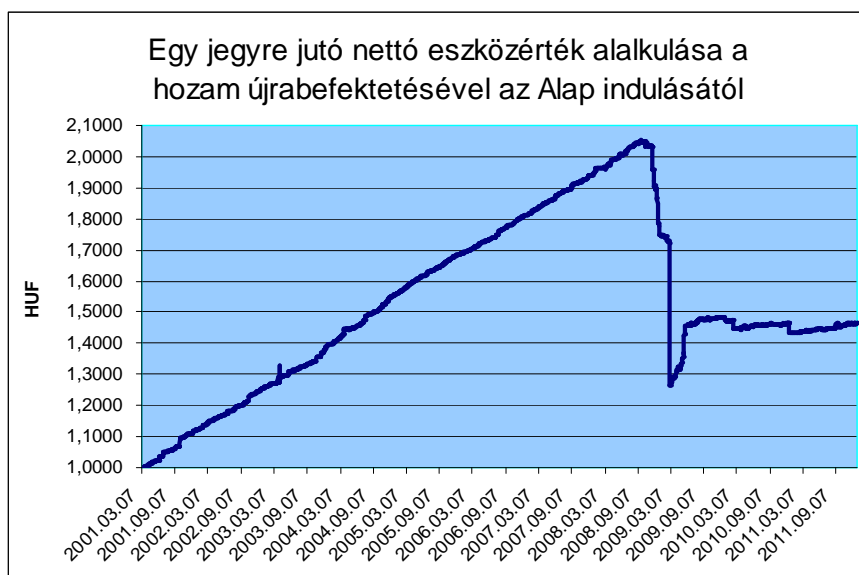
| Kibocsátó<br>PM | Értékpapír neve  | Névérték( eFt) | Árfolyamérték (Ft) | A portfólió %-ában |
|-----------------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                 | MAK 2011/B       | 400 000        | 404 398 400        | 2,44%              |
|                 | <b>Összesen:</b> |                | <b>404 398 400</b> | <b>2,44%</b>       |

Az alap 2011. december 30-án 10.588.227.867 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel.

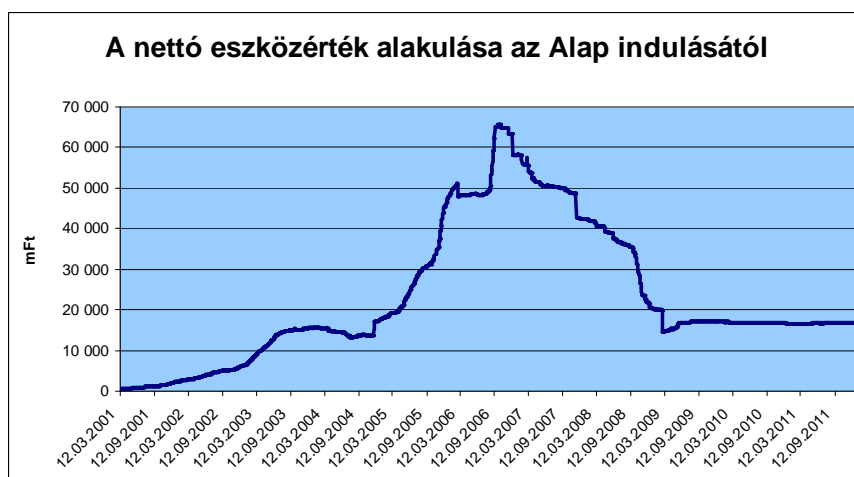
## V. Az alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása

| 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    |

| Dátum      | Egy jegyre jutó ne. | Nettó eszközérték |
|------------|---------------------|-------------------|
| 2011.01.31 | 1,1583              | 16 603 155 045    |
| 2011.02.28 | 1,1605              | 16 635 723 407    |
| 2011.03.31 | 1,1618              | 16 654 421 764    |
| 2011.04.29 | 1,1628              | 16 668 372 260    |
| 2011.05.31 | 1,1676              | 16 737 572 239    |
| 2011.06.30 | 1,1654              | 16 705 297 600    |
| 2011.07.29 | 1,1673              | 16 733 235 856    |
| 2011.08.31 | 1,1702              | 16 773 889 090    |
| 2011.09.30 | 1,1730              | 16 814 612 656    |
| 2011.10.28 | 1,1782              | 16 889 153 750    |
| 2011.11.30 | 1,1815              | 16 935 590 694    |
| 2011.12.30 | 1,1819              | 16 941 882 200    |



*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2011.



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 2011.12.30-án:**

|                             | <b>Indulástól (2001.03.12)</b> | <b>Éves hozam<br/>(2010.12.31-től)</b> |
|-----------------------------|--------------------------------|--|
| Éves szintre vetített hozam | 3,59%*                         | 2,18%                                  |

**Egyéves hozamok**

| <b>Időszak:</b>                      | <b>Éves hozam:</b> |
|--------------------------------------|--------------------|
| 2011. Január 1. – 2011. December 31. | <b>2,26%</b>       |
| 2010. Január 1. – 2010. December 31. | <b>-2,44%</b>      |
| 2009. Január 1. – 2009. December 31. | <b>-15,77%</b>     |
| 2008. Január 1. – 2008. December 31. | <b>-8,80%</b>      |
| 2007. Január 1. – 2007. December 31. | <b>7,39%</b>       |
| 2006. Január 1. – 2006. December 31. | <b>7,45%</b>       |
| 2005. Január 1. – 2005. December 31. | <b>8,42%</b>       |
| 2004. Január 1. – 2004. December 31. | <b>11,54%</b>      |
| 2003. Január 1. – 2003. December 31. | <b>11,34%</b>      |
| 2002. Január 1. – 2002. December 31. | <b>11,95%</b>      |

\*Az időszakra számított nem évesített hozam 46,44% 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-<br>szám | A tétel megnevezése             |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Előző év        | Előző év(ek)<br>módosításai | Tárgyév   |
| a            | b                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  | c               | d                           | e         |
| I.           | ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE    |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2 543 646       | 0                           | 2 715 033 |
| II.          | EGYÉB BEVÉTELEK                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 364 835         | 0                           | 122 380   |
| III.         | ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 432 303         | 0                           | 439 300   |
| IV.          | MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK              |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1 769 154       | 0                           | 1 705 618 |
| V.           | EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK              |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 300 444         | 0                           | 360 338   |
| VI.          | PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI    |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 77 407          | 0                           | 145 351   |
| VII.         | PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 332 461         | 0                           | 427 779   |
| VIII.        | RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK            |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 0               | 0                           | 0         |
| IX.          | RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK         |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 0               | 0                           | 0         |
| X.           | FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK     |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 0               | 0                           | 0         |
| XI.          | TÁRGYÉVI EREDMÉNY               |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 151 526         | 0                           | 49 729    |

## VII. Működési költségek

| Megnevezés                       | Előző év         | Tárgyév          |
|----------------------------------|------------------|------------------|
|                                  | eFt              | eFt              |
| Alapkezelői díj                  | 280 084          | 319 888          |
| Letétkezelői díj                 | 14 364           | 14 229           |
| Közzétételi, hirdetési díj       | 758              | 410              |
| Felügyeleti díj                  | 4 218            | 4 177            |
| Ügyvédi díj                      | 16 719           | 21 696           |
| Marketing költségek              | 111 732          | 91 693           |
| Értékcsökkenési leírás           | 390 599          | 391 444          |
| Ingatlanok fenntartási költségei | 706 568          | 671 860          |
| Ingatlanértékelő díja            | 12 020           | 12 694           |
| Bankköltség, forgalmi jutalék    | 728              | 516              |
| Megbízási, ügynöki díjak         | 17 269           | 11 383           |
| Tőke és hozamgarancia díja       | 113 035          | 113 035          |
| Könyvvizsgálói díj               | 4 829            | 4 912            |
| Egyéb                            | 96 231           | 47 681           |
| <b>Működési költség összesen</b> | <b>1 769 154</b> | <b>1 705 618</b> |



*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2011.

**VIII. Ingatlan portfólió részletes adatai**  
(vonatkozási időszak: 2011.01.01-2011.12.30)

| Ingatlan megnevezése                     | Címe                                       | Helyrajzi száma                          | Bruttó terület (m <sup>2</sup> ) | Hető bérbeadható terület (m <sup>2</sup> ) |
|--|--|--|----------------------------------|--|
| Vértess Center<br>Bevásárlóközpont       | 2800 Tatabánya, Győri út 3.                | 7719/6/A/2                               | 32607                            | 14120                                      |
| Győri Logisztikai és Üzleti<br>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<br>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, Japánfasor 5.              | 1100/2                                   | 6240                             | 6010                                       |
| Veszprém, gyártócsarnok                  | 8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ      | 4781/34                                  | 6195                             | 6195                                       |
| 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                            | 9253                                       |
| 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                            | 6580                                       |
| BITEP Irodaház és raktár                 | 2040 budaörs, Gyár u. 2.                   | 10342/8                                  | 1190                             | 1074                                       |
| Mihálkovics utcai társasház              | 1097 Budapest, Mihálkovics utca 10.        | 37272                                    | 38                               |  |
| Zugló Garden társasház                   | 1140 Budapest, Kövér Lajos u. 45           | 31828                                    | 505                              |  |
| Pasarét Residence<br>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                            |  |
| Győri telek                              | 9027 Győr, Íves utca                       | 5475/25, 5475/42                         | 44154                            |  |
| Piliscsaba Magdolnavölgy<br>telek        | Piliscsaba Magdolnavölgy                   | 3018, 3274, 3275, 3276, 3283, 3291, 3292 | 7429                             |  |
| Veszprém, Háncs utcai<br>lakótelek       | 8200 Veszprém, Háncs utca                  | 1943/13,14,19                            | 6424                             |  |
| Veszprém Déli Intézmény<br>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, 37965/2                         | 17171                            |  |

| Ingatlan megnevezése                     | Csak telkek ingatlan esetében |               |                         |                                 |                             |                         |                               |
|--|-------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|
|  | Övezeti<br>besorolás          | Beépíthetőség | Szintterületi<br>mutató | Megengedett<br>építménymagasság | Min. zöldterületi<br>mutató | Közműellátottság        | építési engedély<br>van/nincs |
| Alcsútdoboz telek                        | K-Ny                          | 25%           | 1                       | 7,5 méter                       | 55%                         | nincs                   | útépítésre van                |
| Dunaharaszti telek 2                     | Gks-2                         | 40%           | 1,2                     | 12 méter                        | 20%                         | részleges               | nincs                         |
| Győri telek                              | G2-1,0                        | 50%           |                         | 14 méter                        | 20%                         | teljes                  | van                           |
| Piliscsaba Magdolnavölgy<br>telek        |                               | 20%           | 0,4                     | 5,5 méter                       | 60%                         | teljes (telek határáig) | nincs                         |
| Veszprém, Háncs utcai<br>lakótelek       | Lke-06                        | 25%           | -                       | 6,5 méter                       | 50%                         | közművek telekhatáron   | nincs                         |
| Veszprém Déli Intézmény<br>Központ telek | Gks-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**  
2011.

| <b>Ingatlan megnevezése</b>              | <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Építés, használatba vétel éve</b> | <b>Tervezett tartás időtávja</b> |
|--|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Vértess Center<br>Bevásárlóközpont       | Kereskedelmi ingatlan          | 2007                                 | Középtávú                        |
| Győri Logisztikai és Üzleti<br>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<br>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                        |
| 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<br>társasház           | Lakóingatlan                   | 2009                                 | Középtávú                        |
| Alcsútdoboz telek                        | Telek                          |                                      | Rövidtávú                        |
| Dunaharaszti telek 2                     | Telek                          |                                      | Rövidtávú                        |
| Győri telek                              | Telek                          |                                      | Rövidtávú                        |
| Piliscsaba Magdolnavölgy<br>telek        | Telek                          |                                      | Rövidtávú                        |
| Veszprém, Háncs utcai<br>lakótelek       | Telek                          |                                      | Rövidtávú                        |
| Veszprém Déli Intézmény<br>Központ telek | Telek                          |                                      | Rövidtávú                        |
| Kassai úti garázsok                      | Egyéb ingatlan                 | 2001                                 | Középtávú                        |
| Bp., Soroksári úti telek                 | Egyéb ingatlan                 | 1890                                 | Rövidtávú                        |

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2011.

| Funkcionális kategóriák        | Ingatlanérték (Ft)   |                |         |                |
|--------------------------------|----------------------|----------------|---------|----------------|
|                                | Budapest és környéke | Vidék          | Külföld | Összesen       |
| Telek                          | 87 000 000           | 636 333 000    | 0       | 723 333 000    |
| Lakóingatlan                   | 1 136 628 036        | 0              | 0       | 1 136 628 036  |
| Irodaingatlan                  | 7 376 200 000        | 0              | 0       | 7 376 200 000  |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0                    | 6 946 178 400  | 0       | 6 946 178 400  |
| Logisztikai ingatlan           | 1 049 000 000        | 493 000 000    | 0       | 1 542 000 000  |
| Ipari ingatlan                 | 1 496 000 000        | 2 541 301 878  | 0       | 4 037 301 878  |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0                    | 3 078 838 350  | 0       | 3 078 838 350  |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0                    | 0              | 0       | 0              |
| Egyéb ingatlan                 | 2 317 300 000        | 0              | 0       | 2 317 300 000  |
| Összesen                       | 13 462 128 036       | 13 695 651 628 | 0       | 27 157 779 664 |

| Funkcionális kategóriák        | Bérletdíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva |             |         |             |
|--------------------------------|--|-------------|---------|-------------|
|                                | Budapest és környéke                           | Vidék       | Külföld | Összesen    |
| Telek                          | -6 401 999                                     | -5 916 645  | 0       | -12 318 644 |
| Lakóingatlan                   | -37 827 558                                    | 0           | 0       | -37 827 558 |
| Irodaingatlan                  | 178 673 176                                    | 0           | 0       | 178 673 176 |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0  | 279 151 655 | 0       | 279 151 655 |
| Logisztikai ingatlan           | 94 700 005                                     | -15 135 282 | 0       | 79 564 723  |
| Ipari ingatlan                 | 152 001 880                                    | 147 131 988 | 0       | 299 133 868 |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0  | 142 169 624 | 0       | 142 169 624 |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0  | 0           | 0       | 0           |
| Egyéb ingatlan                 | -12 435 932                                    | 0           | 0       | -12 435 932 |
| Összesen                       | 368 709 572                                    | 547 401 340 | 0       | 916 110 912 |

| 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                  | 25,88%                  | 0,00%   | 0       | 25,88%   |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0,00%                   | 100,00% | 0       | 100,00%  |
| Logisztikai ingatlan           | 0,00%                   | 0,00%   | 0       | 0,00%    |
| Ipari ingatlan                 | 87,63%                  | 100,00% | 0       | 93,72%   |
| 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                       | 48,67%                  | 100,00% | 0       | 79,34%   |

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2011.

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Ingatlanjövedelmezőség (%)</b> |        |         |          |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------|---------|----------|
|                                | Budapest és környéke              | Vidék  | Külföld | Összesen |
| Telek                          | -7,36%                            | -0,93% | 0       | -1,70%   |
| Lakóingatlan                   | -3,33%                            | 0,00%  | 0       | -3,33%   |
| Irodaingatlan                  | 2,42%                             | 0,00%  | 0       | 2,42%    |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0,00%                             | 4,02%  | 0       | 4,02%    |
| Logisztikai ingatlan           | 9,03%                             | -3,07% | 0       | 5,16%    |
| Ipari ingatlan                 | 10,16%                            | 5,79%  | 0       | 7,41%    |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0,00%                             | 4,62%  | 0       | 4,62%    |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0,00%                             | 0,00%  | 0       | 0,00%    |
| Egyéb ingatlan                 | -0,54%                            | 0,00%  | 0       | -0,54%   |
| Összesen                       | 2,74%                             | 4,00%  | 0       | 3,37%    |

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Bérbeadottság (%)</b> |        |         |          |
|--------------------------------|--------------------------|--------|---------|----------|
|                                | Budapest és környéke     | Vidék  | Külföld | Összesen |
| Telek                          | 0,00%                    | 0,00%  | 0       | 0,00%    |
| Lakóingatlan                   | 0,00%                    | 0,00%  | 0       | 0,00%    |
| Irodaingatlan                  | 52,30%                   | 0,00%  | 0       | 52,30%   |
| Kereskedelmi Ingatlan          | 0,00%                    | 94,92% | 0       | 94,92%   |
| Logisztikai Ingatlan           | 100,00%                  | 0,00%  | 0       | 74,30%   |
| Ipari ingatlan                 | 89,07%                   | 84,34% | 0       | 86,47%   |
| 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%    |

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m2)</b> |        |         |          |
|--------------------------------|--|--------|---------|----------|
|                                | Budapest és környéke                       | Vidék  | Külföld | Összesen |
| Telek                          | 0  | 0      | 0       | 0        |
| Lakóingatlan                   | 0  | 0      | 0       | 0        |
| Irodaingatlan                  | 9 525                                      | 0      | 0       | 9 525    |
| Kereskedelmi Ingatlan          | 0  | 20 032 | 0       | 20 032   |
| Logisztikai Ingatlan           | 5 650                                      | -2 611 | 0       | 3 527    |
| Ipari ingatlan                 | 11 991                                     | 9 532  | 0       | 10 641   |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0  | 5 175  | 0       | 5 175    |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0  | 0      | 0       | 0        |
| Egyéb ingatlan                 | -6 566                                     | 0      | 0       | -6 566   |

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2011.

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m<sup>2</sup>)</b> |         |         |          |
|--------------------------------|--|---------|---------|----------|
|                                | Budapest és környéke                               | Vidék   | Külföld | Összesen |
| Telek                          | 4 347  | 2 086   | 0       | 2 225    |
| Lakóingatlan                   | 184 069  | 0       | 0       | 184 069  |
| Irodaingatlan                  | 255 781  | 0       | 0       | 255 781  |
| Kereskedelmi Ingatlan          | 0  | 213 027 | 0       | 213 027  |
| Logisztikai Ingatlan           | 58 440   | 72 500  | 0       | 62 303   |
| Ipari ingatlan                 | 116 930  | 160 082 | 0       | 140 825  |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0  | 110 372 | 0       | 110 372  |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0  | 0       | 0       | 0        |
| Egyéb ingatlan                 | 134 383  | 0       | 0       | 134 383  |

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Piaci érték változása (%) lezárult fejlesztésekkel</b> |        |         |          |
|--------------------------------|---|--------|---------|----------|
|                                | Budapest és környéke                                      | Vidék  | Külföld | Összesen |
| Telek                          | 0,58%   | 2,02%  | 0       | 1,85%    |
| Lakóingatlan                   | 3,21%   | 0,00%  | 0       | 3,21%    |
| Irodaingatlan                  | 1,11%   | 0,00%  | 0       | 1,11%    |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0,00%   | 8,28%  | 0       | 8,28%    |
| Logisztikai ingatlan           | 2,44%   | -3,71% | 0       | 0,39%    |
| Ipari ingatlan                 | -0,33%  | 5,18%  | 0       | 3,07%    |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0,00%   | 9,91%  | 0       | 9,91%    |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0,00%   | 0,00%  | 0       | 0,00%    |
| Egyéb ingatlan                 | 0,18%   | 0,00%  | 0       | 0,18%    |
| Összesen                       | 1,12%   | 7,26%  | 0       | 4,12%    |

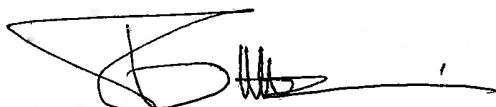
**4. Összesített adatok:**

|   |                   |
|---|-------------------|
| a) Ingatlanportfólió arány 2011.01.01-én:   | <b>158,37%</b>    |
| a) Ingatlanportfólió aránya 2011.12.31-én:  | <b>160,30%</b>    |
| b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:  | <b>2,76 év</b>    |
| c) Bérlők száma:                            | <b>85</b>         |
| c) Összes vevői létszám:                    | <b>118</b>        |
| d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje: | <b>2,76 hónap</b> |
| e) Tőkeáttétel 2011.12.31-én:               | <b>62,50%</b>     |

**IX. Bevételek, díjak, költségek (eFt)**

| <b>5. Bevételek, díjak, költségek (e Ft):</b>  |         |
|--|---------|
| a) Ingatlanértékesítések nyeresége:  | 40 204  |
| b) Fedezeti ügyletek vesztesége:   | 0       |
| c) Kártérítés, bánatpénz címén   |         |
| bevételek:   | 3 269   |
| kiadások:  | 1 558   |
| d) Befektetési jegyek forgalmazása<br>kapcsán a befektetők által az Alapnak<br>fizetett díjak: | 0       |
| e) Ingatlanüzemeltetési költségek:   | 81      |
| f) Ingatlan-közmű költségek:   | 81 712  |
| g) Ingatlan-karbantartási költségek:   | 44 238  |
| h) Ingatlanbiztosítási költségek:  | 11 802  |
| i) Ingatlanadók:   | 150 314 |
| j) Ingatlan-értékbecslési költségek:   | 12 694  |
| k) Ingatlanügynöki jutalékok:  | 11 383  |
| l) Jogi költségek:   | 21 696  |
| m) Bankköltség:  | 516     |
| n) Kamatköltség:   | 0       |

Vonatkozási időszak: 2011.01.01-től, 2011.12.30-ig.  
Budapest, 2011. április 20.



Török Tamás  
Igazgatósági tag  
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.



Takács Róbert  
Vezérigazgató helyettes  
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek jegyzéke:  
-az Alap auditált éves beszámolója

**Független Könyvvizsgálói Jelentés  
az Európa Ingatlanbefektetési Alap  
2011. évi éves beszámolójáról  
és üzleti jelentéséről**

EJ2677

3-2012-33/EIA





## **Tartalomjegyzék**

### **I. Független Könyvvizsgálói Jelentés**

### **II. Éves beszámoló**

Mérleg  
Eredménykimutatás  
Kiegészítő melléklet

### **III. Üzleti jelentés**



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

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

## **Független könyvvizsgálói jelentés**

Az Európa Alapkezelő Zrt. részére

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

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 28.862.844 E Ft, a tárgyévi eredmény 49.729 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*

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

#### *A könyvvizsgáló felelőssége*

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

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

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

#### *Záradék (vélemény)*

A könyvvizsgálat során az Európa Ingatlanbefektetési Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2011. 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.3.2. 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, 2010-ben és 2011-ben az időszakokra vonatkozó kamatok összegével megnövelt.

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk továbbá a figyelmet a kiegészítő melléklet „I.3.3.” pontjára, amely bemutatja az Alap tervezett nyíltvégűvé alakításával kapcsolatos tényeket.

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

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2011. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

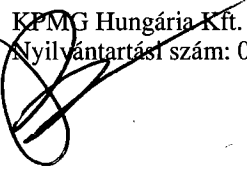
A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk ezen üzleti jelentés és a 2011. évi éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos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

Véleményünk szerint az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2011. évi üzleti jelentése az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2012. április 27.

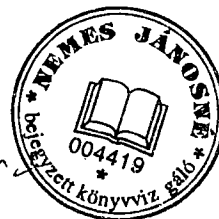
KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202

  
Henyé István  
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

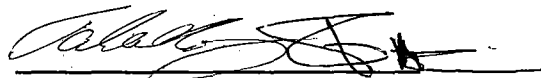
**2011.**

## **Éves beszámoló**

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

Budapest, 2012.04.27.

P.H.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

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

Adószám

**Európa Ingatlanbefektetési Alap**

2011. 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)                             | 17 238 589 | 0                        | 18 747 682 |
| 02.      | I. TÁRGYI ESZKÖZÖK   | 17 238 589 | 0                        | 18 747 682 |
| 03.      | 1. Ingatlanok  | 16 252 872 | 0                        | 15 774 696 |
| 04.      | 2. Ingatlanok értékelési különbözete                             | 480 263    | 0                        | 1 958 544  |
| 05.      | 3. Gépek, berendezések, felszerelések                            | 2 164      | 0                        | 888        |
| 06.      | 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete     | 0          | 0                        | 0          |
| 07.      | 5. Beruházások   | 503 290    | 0                        | 1 013 554  |
| 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)                           | 10 375 051 | 0                        | 10 055 462 |
| 12.      | I. KÉSZLETEK   | 8 998 131  | 0                        | 8 575 461  |
| 13.      | 1. Ingatlankészletek   | 10 394 694 | 0                        | 10 010 496 |
| 14.      | 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete                      | -1 396 563 | 0                        | -1 435 035 |
| 15.      | II. KÖVETELÉSEK  | 55 656     | 0                        | 76 608     |
| 16.      | 1. Követelések   | 128 541    | 0                        | 178 019    |
| 17.      | 2. Követelések értékvesztése (-)                                 | -72 936    | 0                        | -108 249   |
| 18.      | 3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete | 51         | 0                        | 6 838      |
| 19.      | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete                      | 0          | 0                        | 0          |
| 20.      | III. ÉRTÉKPAPÍROK  | 404 399    | 0                        | 0          |
| 21.      | 1. Értékpapírok  | 366 959    | 0                        | 0          |
| 22.      | 2. Értékpapírok értékelési különbözete                           | 37 440     | 0                        | 0          |
| 23.      | 3. a) kamatból, osztalékból                                      | 37 440     | 0                        | 0          |
| 24.      | 4. b) egyéb  | 0          | 0                        | 0          |
| 25.      | IV. PÉNZESZKÖZÖK   | 916 865    | 0                        | 1 403 393  |
| 26.      | C. Aktív időbeli elhatárolások                                   | 35 641     | 0                        | 59 700     |
| 27.      | 1. Aktív időbeli elhatárolások                                   | 35 641     | 0                        | 59 700     |
| 28.      | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                 | 0          | 0                        | 0          |
| 29.      | D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete                 | -14 307    | 0                        | 0          |
| 30.      | ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)                                     | 27 634 974 | 0                        | 28 862 844 |

**MÉRLEG Források (passzívák)**

|     |  |             |   |             |
|-----|--|-------------|---|-------------|
| 28. | D. Saját tőke (I.+II. sor)   | 16 586 756  | 0 | 16 927 346  |
| 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 (TŐKENÖVEKMÉNY)                                     | 2 252 301   | 0 | 2 592 891   |
| 33. | a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülkülönbözete              | -4 234 815  | 0 | -4 234 815  |
| 34. | b) értékelési különbözet tartaléka                                   | -1 750 404  | 0 | -1 459 543  |
| 35. | c) előző évek eredménye  | 8 085 994   | 0 | 8 237 520   |
| 36. | d) üzleti évi eredménye  | 151 526     | 0 | 49 729      |
| 37. | E. Céltartalékok   | 674 085     | 0 | 737 078     |
| 38. | F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)                                 | 10 315 479  | 0 | 11 163 550  |
| 39. | I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                                   | 0           | 0 | 0           |
| 40. | II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK                                   | 9 458 191   | 0 | 9 173 660   |
| 41. | III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete | 857 288     | 0 | 1 989 890   |
| 42. | G. Passzív időbeli elhatárolások                                     | 58 654      | 0 | 34 870      |
| 43. | FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)                                      | 27 634 974  | 0 | 28 862 844  |

Budapest, 2012.04.27.

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

a vállalkozás vezetője  
 (képviselője)

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

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

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

Adószám

**Európa Ingatlanbefektetési Alap**

**2011. évi**

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

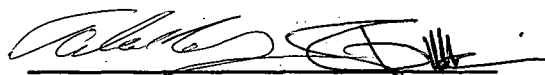
adatok E Ft-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése             | Előző év  | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév   |
|----------|---------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| a        | b                               | c         | d                        | e         |
| I.       | ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE    | 2 543 646 | 0                        | 2 715 033 |
| II.      | EGYÉB BEVÉTELEK                 | 364 835   | 0                        | 122 380   |
| III.     | ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE  | 432 303   | 0                        | 439 300   |
| IV.      | MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK              | 1 769 154 | 0                        | 1 705 618 |
| V.       | EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK              | 300 444   | 0                        | 360 338   |
| VI.      | PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI    | 77 407    | 0                        | 145 351   |
| VII.     | PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI | 332 461   | 0                        | 427 779   |
| VIII.    | RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK            | 0         | 0                        | 0         |
| IX.      | RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK         | 0         | 0                        | 0         |
| X.       | FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK     | 0         | 0                        | 0         |
| XI.      | TÁRGYÉVI EREDMÉNY               | 151 526   | 0                        | 49 729    |

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

Budapest, 2012.04.27.

P.H.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

2011.

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

### TARTALMA:

#### ALTALÁNOS RÉSZ

#### I. SPECIFIKUS ADATOK

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

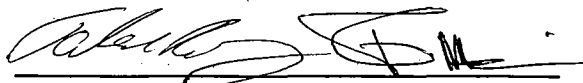
#### II. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- II./1. ÉRTÉKPAPÍR PORTFÓLIÓ
- II./2. INGATLAN PORTFÓLIÓ
- II./3. EUR-BAN ÉRTÉKELT INGATLANOK
- II./4. CASH FLOW KIMUTATÁS
- II./5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Budapest, 2012.04.27.

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

P.H.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)



## **ÁLTALÁNOS RÉSZ**

### **I.1. AZ ALAP BEMUTATÁSA**

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

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

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

(zártvégűvé alakulásról bővebben I.3.4.1. pontban)

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 16.927.346 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: , Takács Róbert (1075 Budapest, Asbóth utca 17.),

Török Tamás (1016 Budapest, Fenyő u. 7a/2)

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](http://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

### *a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja*

A 2011. üzleti év a 2011.01.01 – 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 különbözeteként adódó értékkülönbözet összegét. Az értékpapírok értékkülönbözetén 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 különbözete.

A maradványértékek és az éves leírási kulcsok eszközcsoportonként:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *f) Értékvesztés elszámolása*

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

### *g) Az értékkülönbözet elszámolásának módja*

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

Az ingatlanok (tárgyi eszközök és készletek) piaci értékelését 3 havonta, a folyamatban lévő 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 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 2010.11.01-től 1,91%/év értékben lett megállapítva az ingatlanbefektetési állomány után.

### 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.

### 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 2012. január 03-án számított, de a T-2 napra, azaz 2011. 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 2012. január 03-án számított hivatalos nettó eszközérték 16.948.271 eFt, a számviteli beszámoló szerint a saját tőke 16.927.346 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 2012.08.22-ig tart. (Aktuális kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 2,30%/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 2012. 08. 22-ig tart. (Aktuális kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 2,30%/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 2012. 08. 22-ig tart. (Aktuális kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 2,30 %/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. bevásárlóközpont
- Veszprém PML csarnok

Az Alap többi ingatlanjára pedig keretbiztosítéki jelzálogjog lett bejegyezve.

Az Alap hitelszerződésének meghosszabbításának tárgyában az Alapkezelő az UniCredit Jelzálogbankkal a tárgyalásokat 2012 júniusában kezdi meg.

### I.3.2 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 Miháلكovics 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, a következő tárgyalás 2012. június 11-én lesz.

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.

Fenti peres eljárásra az Alap könyveiben, Alapkezelő vezetésének becslése alapján céltartalék került elszámolásra 737.078 e Ft összegben. Az Alap 2011-ben az előző évben megképzett összeget a tárgyévre vonatkozó kamatokkal növelte.

### I.3.3 Egyéb tájékoztató adatok

#### I.3.3.1 Az Alap átalakítása

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.

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 zárt végű futamidő lejárat dátuma 2012. október 8.

Az Alapkezelő elvárásaival ellentétben az ingatlanpiac sem a 2009-es, sem a 2010-es évben nem tért magához, és sajnálatos módon a 2011-es év sem hozott komoly áttörést. Az ingatlan tranzakciók száma a válság kirobbanásától a mai napig marginális. magyar ingatlanpiacon korábban jelenlévő nemzetközi befektetői csoportok szinte egyik napról a másikra tűntek el, az addig jellemzően keresleti piac rendkívül rövid idő alatt kínálati piaccá alakult. A várakozásokat alulmúló gazdasági teljesítmény, a béringatlanok iránti kereslet és a banki finanszírozás hiánya miatt ingatlanfejlesztések csak elenyésző számban történnek. A piacon egyáltalán jelenlévő befektetői csoportok pedig hosszú távra bérbe adott ingatlan befektetési lehetőségeket preferálnak, viszont a magyarországi bizonytalan gazdasági helyzetből adódóan a bérlők nem vállalnak hosszú távú elkötelezettséget.

Rövidtávon a piacelemző cégek sajnos nem prognosztizálnak ingatlanpiaci fellendülést. Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. mérlegelte az Európa Alap futamidejének határozott időtartammal történő további meghosszabbítását zárt végű formában. Tekintettel azonban arra a körülményre, hogy a globális pénzpiaci és gazdasági körülmények rendkívül hektikusak, megjósolhatatlan, hogy a magyarországi ingatlanpiacon esetleg közép, vagy csak hosszabb távon várható trendforduló. Az Alapkezelő a befektetői érdekek szem előtt tartásával arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlanportfólió értékének megőrzését, növelését az Alap nyílt végű formában történő továbbműködése tudja biztosítani. A nyílt végű működési forma megteremtené a lehetőséget, hogy az Alapkezelő kivárja egy általános gazdasági fellendülés által kiváltott ingatlanpiaci élénkülést. A zártvégű futamidő lejáratát követően az Alapban maradó Befektetők számára így esély nyílna arra, hogy hosszabb távon, a gazdasági helyzet jobbra fordulásával, jobb értékesítési lehetőségek kiaknázásával a jelenleginél kedvezőbb hozamot érjenek el.

A BAT (2011. évi CXCVIII. Törvény a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról) jogszabályainak megfelelően az Alapkezelő elkészítette az Alap módosított Tájékoztatóját, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete részére rövid határidőn belül jóváhagyásra be fog nyújtani. Az Alapkezelő várakozásai alapján a Tájékoztató a Pszáf által jóváhagyásra fog kerülni.

Abban az Alapkezelő által nem várt esetben ha a Tájékoztató a Pszáf által 2012 októberéig sem kerülne jóváhagyásra, sor kerülne az Alap felszámolására. A BAT által a felszámolásra biztosított időszak 12 hónap, mely a Pszáf engedélyével további 6 hónappal meghosszabbítható. Amennyiben az Alap portfóliójában lévő ingatlanok értékesítésére 12 (18) hónapon belül sem lehetne sort keríteni, az ingatlanok árverezésére kerülne sor.

### I.3.3.2 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

2011.

adatok eFt-ban

|                           | Ingatlanok | Gépek<br>berendezések,<br>felszerelések | Beruházások,<br>felújítások | Beruházásra<br>adott<br>előlegek | Összesen   |
|---------------------------|------------|---|-----------------------------|----------------------------------|------------|
| <b>Bruttó érték</b>       |            |   |                             |                                  |            |
| nyitóegyenleg             | 18 119 299 | 32 353                                  | 503 290                     | 0                                | 18 654 942 |
| Növekedés                 | 818        | 100                                     | 510 264                     | 0                                | 511 182    |
| Növekedés (kisértékű)     |            | 50                                      |                             |                                  | 50         |
| átvétel                   |            | 0                                       | 0                           | 0                                | 0          |
| csökkenés                 | 95 302     |   |                             | 0                                | 95 302     |
| Záróegyenleg              | 18 024 815 | 32 503                                  | 1 013 554                   | 0                                | 19 070 872 |
| <b>Értékcsökkenés</b>     |            |   |                             |                                  |            |
| nyitóegyenleg             | 1 866 427  | 30 189                                  | 0                           | 0                                | 1 896 616  |
| Növekedés terv szerint    | 390 018    | 1 376                                   | 0                           | 0                                | 391 394    |
| Növekedés (kisértékű)     |            | 50                                      |                             |                                  | 50         |
| Növekedés terven felüli   | 0          | 0                                       | 0                           | 0                                | 0          |
| Csökkenés kivezetés miatt | 6 326      |   | 0                           | 0                                | 6 326      |
| Csökkenés visszairás      | 0          | 0                                       | 0                           | 0                                | 0          |
| Záróegyenleg              | 2 250 119  | 31 615                                  | 0                           | 0                                | 2 281 734  |
| <b>Nettó érték</b>        |            |   |                             |                                  |            |
| nyitóegyenleg             | 16 252 872 | 2 164                                   | 503 290                     | 0                                | 16 758 326 |
| változás                  | -478 176   | -1 276                                  | 510 264                     | 0                                | 30 812     |
| Záróegyenleg              | 15 774 696 | 888                                     | 1 013 554                   | 0                                | 16 789 138 |

**KÖVETELÉSEK****2011.****A Társaság követelései az alábbiak szerint alakultak:**

|  | e Ft<br>Előző év | e Ft<br>Tárgyév |
|--|------------------|-----------------|
| Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) | 122 727          | 177 019         |
| Devizás követelések értékelési különbözete             | 51               | 6 838           |
| ÁFA követelés  |                  | 0               |
| Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása                | 5 804            | 988             |
| Egyéb követelések                                      | 10               | 12              |
| Követelések értékvesztése                              | -72 936          | -108 249        |
| <b>Összes követelés</b>                                | <b>55 656</b>    | <b>76 608</b>   |

**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK  
2011.****A Társaság Aktív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:**

|  | e Ft            | e Ft           |
|--|-----------------|----------------|
|  | <b>Előző év</b> | <b>Tárgyév</b> |
| Továbbszámlázott üzemeltetési költségek elhatárolása | 30 099          | 41 513         |
| Egyéb  | 959             | 451            |
| Bevétel elhatárolás                                  | 1 804           | 15 161         |
| Biztosítási díj                                      | 2 779           | 2 575          |
| <b>Összesen:</b>                                     | <b>35 641</b>   | <b>59 700</b>  |

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK  
2011.****A Társaság Passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak szerint alakultak:**

|  | e Ft          | e Ft          |
|--|---------------|---------------|
|  | Előző év      | Tárgyév       |
| Alapkezelési díj                         | 27 314        | 0             |
| Előre fizetett bérleti díjak             | 4 205         | 0             |
| Előre fizetett üzemeltetési díjbevételek | 0             | 0             |
| Ingatlanal kapcsolatos költségek         | 12 551        | 17 518        |
| Ingatlan értékelés díja                  | 0             | 2 447         |
| Illetékek                                | 1 768         | 1 768         |
| Felügyeleti díj                          | 1 054         | 1 045         |
| Ingatlan ügynöki jutalék                 | 1 420         | 4 652         |
| Könyvvizsgálói díj                       | 2 450         | 2 450         |
| Ügyvédi díj                              | 0             | 0             |
| Tőke és hozamgarancia díja               | 4 955         | 4 955         |
| Marketing                                | 2 855         | 0             |
| Egyéb                                    | 82            | 35            |
| <b>Összesen:</b>                         | <b>58 654</b> | <b>34 870</b> |

**Az Alap kötelezettségei az alábbiak voltak:**

### **HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

|  | <b>Előző év</b> | <b>Tárgyév</b> |
|--|-----------------|----------------|
|  | <b>e Ft</b>     | <b>e Ft</b>    |
| Egyéb hosszú lejáratú devizahitelek                          | 0               | 0              |
| - Ebből hosszú lejáratú devizahitelek értékelési különbözete | 0               | 0              |
| <b>Összes hosszú lejáratú kötelezettség</b>                  | <b>0</b>        | <b>0</b>       |

### **RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

|  | <b>e Ft</b>      | <b>e Ft</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | 80 524           | 154 685          |
| Óvadék   | 80 976           | 125 496          |
| Vevőktől kapott előlegek                                       | 254 712          | 34 302           |
| Követel egyenlegű vevők átsorolása                             | 30 896           | 22 511           |
| Egyéb rövid lejáratú devizahitelek                             | 8 999 591        | 8 758 410        |
| - Ebből rövid lejáratú devizahitelek értékelési különbözete    | 857 288          | 1 989 890        |
| ÁFA kötelezettség  | 8 697            | 5 769            |
| Egyéb  | 2 795            | 72 487           |
| <b>Összes rövid lejáratú kötelezettség</b>                     | <b>9 458 191</b> | <b>9 173 660</b> |

**ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE  
2011.**

|                        | e Ft<br>előző év                       | e Ft<br>tárgyév | e Ft<br>előző év | e Ft<br>tárgyév |
|------------------------|--|-----------------|------------------|-----------------|
| <b>Megnevezés</b>      | <b>Ráfordításként elszámolt összeg</b> |                 | <b>Árbevétel</b> |                 |
| Háncs u.               | 8 452                                  | 10 783          | 7 992            | 9 800           |
| Mihálikovics u.        | 0                                      | 0               | 0                | 0               |
| Kövérl utca            | 0                                      | 0               | 0                | 0               |
| Veszprém telek         | 5 699                                  | 0               | 2 492            | 0               |
| Pasarét                | 418 152                                | 418 142         | 458 540          | 459 329         |
| Eszközök               | 0                                      | 10 375          | 0                | 10 375          |
| <b>ELÁBÉ összesen:</b> | <b>432 303</b>                         | <b>439 300</b>  | <b>469 024</b>   | <b>479 504</b>  |



**ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK  
2011.**

**Az Ingatlan Alap értékkülönbségei az alábbiak szerint alakultak:**

|                     | <b>Előző év<br/>e Ft</b> | <b>Tárgyév<br/>e Ft</b> |
|---------------------|--------------------------|-------------------------|
| Tárgyi eszközök     | 480 263                  | 1 958 544               |
| Készletek           | -1 396 563               | -1 435 035              |
| Követelések         | 51                       | 6 838                   |
| Értékpapírok        | 37 440                   | 0                       |
| Devizakötelezettség | -857 288                 | -1 989 890              |
| Határidős ügyletek  | -14 307                  | 0                       |
| <b>Összesen:</b>    | <b>-1 750 404</b>        | <b>-1 459 543</b>       |

**ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE  
2011.**

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

|   | <b>Előző év<br/>e Ft</b> | <b>Tárgyév<br/>e Ft</b> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| Ingatlanok értékesítése                               | 469 024                  | 469 129                 |
| Ingatlanok bérbeadása                                 | 1 460 239                | 1 536 592               |
| Vagyoni értékű jog értékesítése                       | 364                      | 0                       |
| Közüzemi díjakból származó bevétel                    | 295 386                  | 268 542                 |
| Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel         | 178 493                  | 171 720                 |
| Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele | 4 602                    | 81 336                  |
| Egyéb   | 135 538                  | 187 714                 |
| <b>Összesen:</b>                                      | <b>2 543 646</b>         | <b>2 715 033</b>        |

## **MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK**

### **2011.**

**A Társaság működési költségei az alábbiak szerint alakultak:**

| <b>Megnevezés</b>                       | <b>Előző év</b>  | <b>Tárgyév</b>   |
|---|------------------|------------------|
|   | <b>eFt</b>       | <b>eFt</b>       |
| <b>Alapkezelői díj</b>                  | <b>280 084</b>   | <b>319 888</b>   |
| <b>Letétkezelői díj</b>                 | <b>14 364</b>    | <b>14 229</b>    |
| <b>Közzétételi, hirdetési díj</b>       | <b>758</b>       | <b>410</b>       |
| <b>Felügyeleti díj</b>                  | <b>4 218</b>     | <b>4 177</b>     |
| <b>Ügyvédi díj</b>                      | <b>16 719</b>    | <b>21 696</b>    |
| <b>Marketing költségek</b>              | <b>111 732</b>   | <b>91 693</b>    |
| <b>Értécsökkenési leírás</b>            | <b>390 599</b>   | <b>391 444</b>   |
| <b>Ingatlanok fenntartási költségei</b> | <b>706 568</b>   | <b>671 860</b>   |
| <b>Ingatlanértékelő díja</b>            | <b>12 020</b>    | <b>12 694</b>    |
| <b>Bankköltség, forgalmi jutalék</b>    | <b>728</b>       | <b>516</b>       |
| <b>Megbízási, ügynöki díjak</b>         | <b>17 269</b>    | <b>11 383</b>    |
| <b>Tőke és hozamgarancia díja</b>       | <b>113 035</b>   | <b>113 035</b>   |
| <b>Könyvvizsgálói díj</b>               | <b>4 829</b>     | <b>4 912</b>     |
| <b>Egyéb</b>                            | <b>96 231</b>    | <b>47 681</b>    |
| <b>Működési költség összesen</b>        | <b>1 769 154</b> | <b>1 705 618</b> |

## EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK 2011.

Az Ingatlan Alap egyéb bevételei az alábbiak szerint alakultak:

|  | Előző év<br>eFt | Tárgyév<br>eFt |
|--|-----------------|----------------|
| Kötbér, késedelmi kamat                        | 4 436           | 3 634          |
| Adók   | 1 918           | 1 918          |
| Követelések értékvesztésének visszaírása miatt | 131 413         | 15 631         |
| Különféle egyéb bevételek                      | 227 068         | 101 197        |
| Ebből: Bartók Béla u. iroda eladása            | 0               | 25 500         |
| Dunaharaszti II. Eladása                       | 0               | 73 000         |
| <b>Összesen:</b>                               | <b>364 835</b>  | <b>122 380</b> |

Az Ingatlan Alap egyéb ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

|   | Előző év<br>eFt | Tárgyév<br>eFt |
|---|-----------------|----------------|
| Adók  | 145 278         | 150 367        |
| Kötbér, kártérítés, bírság, késedelmi kamat | 11 407          | 1 862          |
| Követelések értékvesztése miatt             | 59 251          | 50 944         |
| Céltartalék                                 | 62 357          | 62 994         |
| Különféle egyéb ráfordítások                | 22 151          | 94 171         |
| Ebből: Bartók Béla u. iroda eladása         | 0               | 27 776         |
| Dunaharaszti II. eladása                    | 0               | 61 000         |
| <b>Összesen:</b>                            | <b>300 444</b>  | <b>360 338</b> |

**PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSAI  
2011.**

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

|  | <b>Előző év</b> | <b>Tárgyév</b> |
|--|-----------------|----------------|
|  | <b>eFt</b>      | <b>eFt</b>     |
| Kamatbevétel pénzügyintézetektől                             | 34 699          | 61 893         |
| Diszkontkincstáji árfolyamnyeresége                          | 7 908           | 0              |
| Magyar államkötvény realizált és nem realizált kamatbevétele | 24 000          | 57 041         |
| Egyéb árfolyamnyereség                                       | 10 800          | 26 417         |
| <b>Összesen:</b>   | <b>77 407</b>   | <b>145 351</b> |

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

|                       | <b>Előző év</b> | <b>Tárgyév</b> |
|-----------------------|-----------------|----------------|
|                       | <b>eFt</b>      | <b>eFt</b>     |
| Hitelkamatok          | 311 476         | 418 604        |
| Egyéb árfolyamvesztés | 20 985          | 9 175          |
| <b>Összesen:</b>      | <b>332 461</b>  | <b>427 779</b> |

**RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK**

|   | <b>Előző év<br/>eFt</b> | <b>Tárgyév<br/>eFt</b> |
|---|-------------------------|------------------------|
| <b>Az Ingatlan Alap rendkívüli bevétele az alábbiak szerint alakult</b> |                         |                        |
| Térítésmentes átadásból származó rendkívüli bevétel                     | 0                       | 0                      |

**Az Ingatlan Alapnak rendkívüli ráfordítása 2010. és 2011. év folyamán nem volt**

**SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA  
2011.**

adatok eFt-ban

| Megnevezés   | 2010.12.31        | Növekedés         | Csökkenés          | 2011.12.31        |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Induló tőke (Befektetési jegyek névértéke)         | 14 334 455        |                   |                    | 14 334 455        |
| Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete | -4 234 815        |                   |                    | -4 234 815        |
| Értékelési különbözet tartaléka                    | -1 750 404        | 34 759 568        | -34 468 707        | -1 459 543        |
| Előző évek eredménye                               | 8 085 994         | 151 526           | 0                  | 8 237 520         |
| Tárgyévi mérleg szerinti eredmény                  | 151 526           | 49 729            | -151 526           | 49 729            |
| <b>Összesen</b>                                    | <b>16 586 756</b> | <b>34 960 823</b> | <b>-34 620 233</b> | <b>16 927 346</b> |

**ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ****2011.**

| <b>Értékpapír</b> | <b>Névérték</b> | <b>Beszerzési érték</b> | <b>Értékkülönbözlet</b> | <b>Piaci érték</b> |
|-------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Összesen</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>                | <b>0</b>                | <b>0</b>           |

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



Ingatlan portfólió 2011. december 31.

| szetek:                                       | Beszerzési érték         | Értékkülönbözet         | Nettó eszközérték        |                          |                         |                       |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Magyarország                                  |                          |                         |                          |                          |                         |                       |
| Piliscsabai telek                             | 37 915 423,00            | 5 525 577,00            | 43 441 000,00            |                          |                         |                       |
| Veszprém telek                                | 15 417 287,02            | 175 582 712,98          | 191 000 000,00           |                          |                         |                       |
| Magyarország                                  | 297 699 000,00           | -152 299 000,00         | 145 400 000,00           |                          |                         |                       |
| Magyarország                                  | 734 590 663,00           | -241 590 663,00         | 493 000 000,00           |                          |                         |                       |
| Magyarország                                  | 99 408 602,97            | -15 408 602,97          | 84 000 000,00            |                          |                         |                       |
| Magyarország                                  | 5 003 414 614,23         | -860 414 614,23         | 4 143 000 000,00         |                          |                         |                       |
| Magyarország                                  | 2 933 417 439,00         | -621 417 439,00         | 2 312 000 000,00         |                          |                         |                       |
| Magyarország                                  | 0,00                     | 2 149 200,00            | 2 149 200,00             |                          |                         |                       |
| Magyarország                                  | 6 496 207,19             | 20 495 792,81           | 26 992 000,00            |                          |                         |                       |
| Magyarország                                  | 0,00                     | 36 753 000,00           | 36 753 000,00            |                          |                         |                       |
| Magyarország                                  | 882 136 937,00           | 215 588 899,00          | 1 097 725 836,00         |                          |                         |                       |
| Magyarország                                  | 10 010 496 173,41        | -1 435 035 137,41       | 8 575 461 036,00         |                          |                         |                       |
| zköz neve                                     | Bruttó érték             | Halm. ÉCS               | Nettó érték              | Könyv szerinti érték     | Értékkülönbözet         | Nettó eszközérték     |
| Magyarország BITEP felépítmény                | 279 964 692,00           | 32 017 741,00           | 247 946 951,00           | 0,00                     |                         |                       |
| Magyarország BITEP telek                      | 27 407 340,00            | 0,00                    | 27 407 340,00            | 275 354 291,00           | -59 354 291,00          | 216 000 000           |
| Dunaharaszti telek I.                         | 132 860 000,00           | 0,00                    | 132 860 000,00           | 132 860 000,00           | -45 860 000,00          | 87 000 000            |
| Gyál ipartelep felépítmény 4363/4             | 1 060 467 470,00         | 163 107 129,00          | 897 360 341,00           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál ipartelep telek 4363/4                   | 486 313 300,00           | 0,00                    | 486 313 300,00           | 1 383 673 641,00         | -334 673 641,00         | 1 049 000 000         |
| Gyál Csókás u. 5518/2 telek                   | 2 241 600,00             | 0,00                    | 2 241 600,00             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás u. telek                          | 537 050 793,00           | 0,00                    | 537 050 793,00           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás beléptető rendszer                | 2 986 712,00             | 1 222 507,00            | 1 764 205,00             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás épületek közti út                 | 28 547 824,00            | 1 460 629,00            | 27 087 195,00            | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás Fűnyíró traktor tartozékkal       | 1 970 107,00             | 803 155,00              | 1 166 952,00             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás kamionrakodó rámpa                | 11 112 992,00            | 568 590,00              | 10 544 402,00            | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás SECTOR gyorskapu 2 db             | 3 324 612,00             | 1 222 365,00            | 2 102 247,00             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás számítógép                        | 188 355,00               | 180 365,00              | 7 990,00                 | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás térfényelő kamerarendszer bővítés | 1 035 180,00             | 738 530,00              | 296 650,00               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás Transzformátor 2 db               | 3 709 616,00             | 1 428 970,00            | 2 280 646,00             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás u. ipari kapuk                    | 5 763 670,00             | 3 846 644,00            | 1 917 026,00             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás u. térfényelő kamerarendszer      | 2 569 250,00             | 2 312 325,00            | 256 925,00               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál Csókás u. üzencsarnok                    | 2 542 985 569,00         | 440 311 852,40          | 2 102 673 716,60         | 2 689 390 347,60         | 432 799 202,40          | 3 122 189 550         |
| Gyál telek (volt lak tanya)                   | 130 159 080,00           | 0,00                    | 130 159 080,00           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál, EDÁSZ telek (út)                        | 3 000 000,00             | 0,00                    | 3 000 000,00             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Gyál (volt Lak tanya) beruh.                  | 0,00                     | 0,00                    | 44 350 769,00            | 177 509 849,00           | 51 990 151,00           | 229 500 000           |
| István úti ingatlan felépítmény               | 22 991 346,00            | 6 031 370,01            | 16 959 975,99            | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/10   | 9 500 646,00             | 2 489 109,96            | 7 011 536,04             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/11   | 9 500 646,00             | 2 489 109,97            | 7 011 536,03             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/12   | 13 302 746,00            | 3 487 294,01            | 9 815 451,99             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/14   | 18 803 246,00            | 4 931 605,77            | 13 871 640,23            | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/15   | 18 919 046,00            | 4 962 021,53            | 13 957 024,47            | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/16   | 18 803 246,00            | 4 931 605,77            | 13 871 640,23            | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/17   | 18 803 246,00            | 4 931 605,77            | 13 871 640,23            | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/18   | 22 200 046,00            | 5 823 205,72            | 16 376 840,28            | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/6    | 12 395 646,00            | 3 249 249,96            | 9 146 396,04             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/7    | 11 855 246,00            | 3 108 796,58            | 8 746 449,42             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/8    | 9 249 746,00             | 2 424 331,93            | 6 825 414,07             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/9    | 9 500 646,00             | 2 489 109,97            | 7 011 536,03             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti klíma berendezés                   | 336 320,00               | 280 863,00              | 55 457,00                | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| István úti telek                              | 42 825 500,00            | 0,00                    | 42 825 500,00            | 187 358 038,05           | 149 641 961,95          | 337 000 000           |
| Kassai u. garázs K50/G/L                      | 948 300,00               | 234 930,15              | 713 369,85               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Kassai u. garázs K50/G16/L                    | 948 300,00               | 234 930,15              | 713 369,85               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Kassai u. garázs K50/G17/L                    | 948 300,00               | 234 928,74              | 713 371,26               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Kassai u. garázs K50/G18/L                    | 948 300,00               | 234 930,15              | 713 369,85               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Kassai u. garázs K50/G20/L                    | 948 300,00               | 234 930,15              | 713 369,85               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Kassai úti telek                              | 3 931 000,00             | 0,00                    | 3 931 000,00             | 7 497 850,66             | -2 197 850,66           | 5 300 000             |
| Komárom csarnok, digitális nyomda             | 400 782 971,00           | 70 556 936,65           | 330 226 034,35           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Komárom RR csarnok                            | 253 437 200,00           | 20 951 959,00           | 232 485 241,00           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Komárom telek hrsz 7126/8                     | 41 000 000,00            | 0,00                    | 41 000 000,00            | 603 711 275,35           | 108 465 294,65          | 712 176 570           |
| Megyeri 2. csarnok                            | 246 153 840,00           | 22 886 838,00           | 223 267 002,00           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Megyeri számítógép                            | 188 355,00               | 180 365,00              | 7 990,00                 | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Megyeri út 51 ipartelep                       | 829 922 707,00           | 166 310 218,92          | 663 612 488,08           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Megyeri út telek                              | 123 163 238,00           | 0,00                    | 123 163 238,00           | 1 010 050 718,08         | 214 949 281,92          | 1 225 000 000         |
| Megyeri 2. ingatlan                           | 69 811 463,00            | 16 904 784,48           | 52 906 678,52            | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Megyeri 2. klímarendszer                      | 1 000 000,00             | 245 683,29              | 754 316,71               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Megyeri 2. szolgalmi jog                      | 1 000 000,00             | 245 683,29              | 754 316,71               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Megyeri 2. telek                              | 1 915 537,00             | 0,00                    | 1 915 537,00             | 56 330 848,94            | 5 669 151,06            | 62 000 000            |
| Pécel 1. telek                                | 6 445 000,00             | 0,00                    | 6 445 000,00             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Péceli ingatlan                               | 145 000 000,00           | 37 165 428,24           | 107 834 571,76           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Péceli ingatlan klímarendszer                 | 12 600 000,00            | 3 229 545,00            | 9 370 455,00             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Péceli ingatlan liftrendszer                  | 8 800 000,00             | 2 255 542,55            | 6 544 457,45             | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Péceli ingatlan szolgalmi jog                 | 3 600 000,00             | 922 718,00              | 2 677 282,00             | 132 871 766,21           | 76 128 233,79           | 209 000 000           |
| Robert Festmény                               | 250 000,00               | 0,00                    | 250 000,00               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Róbert Károly krt. 61-65 Irodaház             | 1 841 285 767,00         | 299 185 348,85          | 1 542 100 418,15         | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Róbert Károly krt. 61-65 Irodaház telek       | 410 000 000,00           | 0,00                    | 410 000 000,00           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Róbert Károly krt. számítógép                 | 188 355,00               | 180 365,00              | 7 990,00                 | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Róbert Károly krt. beruh.                     | 0,00                     | 0,00                    | 964 266 406,00           | 2 916 624 814,15         | -320 424 814,15         | 2 596 200 000         |
| Róbert Károly krt. 3 db számítógép            | 705 376,00               | 175 229,00              | 530 147,00               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Tatabánya Akvárium                            | 1 110 000,00             | 715 884,00              | 394 116,00               | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Tatabánya Győri út 3 telek                    | 443 324 689,00           | 0,00                    | 443 324 689,00           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Tatabánya információs pult                    | 630 000,00               | 551 758,00              | 78 242,00                | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Tatabánya kiállító vitrin                     | 100 000,00               | 45 758,00               | 54 242,00                | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Tatabánya másológép                           | 295 600,00               | 270 164,00              | 25 436,00                | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Tatabánya NAS rendszer (adattár)              | 112 520,00               | 27 951,00               | 84 569,00                | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Tatabánya számítógép                          | 188 355,00               | 180 365,00              | 7 990,00                 | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Tatabánya Telek Önkormányzat                  | 72 467 500,00            | 0,00                    | 72 467 500,00            | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Tatabánya Vértesszentkereszt felépítmény      | 5 353 321 125,00         | 606 773 692,00          | 4 746 547 433,00         | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Tatabánya, CM2320 színes lézernyomtató        | 122 160,00               | 67 776,00               | 54 384,00                | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Tatabánya beruh.                              | 0,00                     | 0,00                    | 4 936 675,00             | 5 268 505 423,00         | 1 775 477 777,00        | 7 043 983 200         |
| Újhartyán irodaépület felépítmény             | 1 103 375 514,00         | 180 783 330,00          | 922 592 184,00           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Újhartyán telek                               | 112 744 086,00           | 0,00                    | 112 744 086,00           | 1 035 336 270,00         | -4 002 546,00           | 1 031 333 724         |
| Veszprém PML csarnok                          | 972 080 949,00           | 121 511 112,00          | 850 569 837,00           | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Veszprém PML csarnok telek                    | 61 219 634,00            | 0,00                    | 61 219 634,00            | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Veszprém PML vég ház                          | 24 101,00                | 0,00                    | 24 101,00                | 0,00                     | 0,00                    | 0                     |
| Veszprém PML vég víz-csatoma                  | 250 000,00               | 0,00                    | 250 000,00               | 912 063 572,00           | -90 063 572,00          | 822 000 000           |
| <b>Mindösszesen:</b>                          | <b>18 029 934 022,00</b> | <b>2 254 349 166,96</b> | <b>16 789 138 705,04</b> | <b>16 789 138 705,04</b> | <b>1 958 544 338,96</b> | <b>18 747 683 044</b> |

**EUR-ban értékelt ingatlanok  
2011.**

| Ingatlan neve            | Értékbecslés<br>(EUR) |                   | Változás<br>(EUR) | Változás<br>(HUF)<br>(árf. 311,13) | Nettó eszközérték<br>(HUF) |                          | Változás<br>(HUF)    |
|--------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|
|                          | Előző év              | Tárgyév           |                   |                                    | Előző év<br>(árf. 278,75)  | Tárgyév<br>(árf. 311,13) |                      |
| Győr, Csókás u.          | 10 030 000            | 10 035 000        | 5 000             | 1 555 650                          | 2 795 862 500              | 3 122 189 550            | 326 327 050          |
| Komárom                  | 2 359 000             | 2 289 000         | -70 000           | -21 779 100                        | 657 571 250                | 712 176 570              | 54 605 320           |
| Tatabánya Vértess Center | 22 970 000            | 22 640 000        | -330 000          | -102 672 900                       | 6 402 887 500              | 7 043 983 200            | 641 095 700          |
| Újhartyán                | 3 327 600             | 3 314 800         | -12 800           | -3 982 464                         | 927 568 500                | 1 031 333 724            | 103 765 224          |
| <b>Összesen</b>          | <b>38 686 600</b>     | <b>38 278 800</b> | <b>-407 800</b>   | <b>-126 878 814</b>                | <b>10 783 889 750</b>      | <b>11 909 683 044</b>    | <b>1 125 793 294</b> |

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.

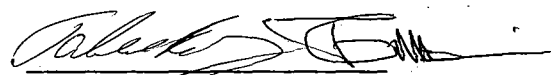
## CASH FLOW

2011. évi

|      |  | Előző év  | Tárgyév    |
|------|--|-----------|------------|
| 01.  | Adózás előtti eredmény + -   | 151 526   | 49 729     |
| 02.  | Elszámolt amortizáció +  | 390 600   | 391 444    |
| 03.  | Elszámolt értékvesztés és terven felüli ÉCS + és visszafizetés - + - | -72 162   | -108 249   |
| 04.  | Céltartalékok állomány változása + -                                 | 62 357    | 62 993     |
| 05.  | Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -                   | 0         | 0          |
| 06.  | Szállítói kötelezettségek állományváltozása + -                      | -53 577   | 74 160     |
| 07.  | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -           | 106 149   | -117 510   |
| 08.  | Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása + -                  | -9 109    | -23 784    |
| 06.  | Vevőkövetelések állományváltozása - +                                | 124 572   | -49 478    |
| 11.  | Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása ±                | 435 939   | 963 844    |
| 13.  | Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - +                    | -37 333   | -38 366    |
| 14.  | Fizetett, fizetendő adó -  | 0         | 0          |
| 15.  | Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -                           | 0         | 0          |
| I.   | Működési cash flow ( 01.-15. sorok )                                 | 1 098 962 | 1 204 783  |
| 16.  | Immateriális javak, tárgyi eszközök beszerzése -                     | -20 126   | -1 900 535 |
| 17.  | Immateriális javak, tárgyi eszközök eladása +                        |           | 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 )                              | -20 126   | -1 900 535 |
| 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 -                | -310 961  | 290 859    |
| 27.  | Kötvény visszafizetése -   |           |            |
| 28.  | Hitel és kölcsön törlesztése -                                       | -493 053  | 891 421    |
| 29.  | Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománynövekedése -        |           |            |
| 30.  | Véglegesen átadott pénzeszköz -                                      |           |            |
| III. | Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (21.-30. sorok)   | -804 014  | 1 182 280  |
| IV.  | PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA ( I. +II. +III. sorok )                       | 274 822   | 486 528    |

Budapest, 2012.04.27.

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):        | 2011.12.31     |
| Saját tőke:          | 16 927 345 848 |
| Egy jegyre jutó NEE: | 1,181900       |
| Darabszám:           | 14 334 455 140 |

## A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

|  |                                  |                     |  | eFt        |         |
|--|----------------------------------|---------------------|--|------------|---------|
| I. KÖTELEZETTSÉGEK   |                                  |                     |  | Összeg     | %       |
| I/1. Hitelállomány   | Hitelnyújtó: Unicredit Bank Zrt. | Lejárat: 2012.08.22 |  | 8 758 410  | 73,38%  |
| I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:          |                                  |                     |  | 2 438 735  | 20,43%  |
| Alapkezelői díj miatt  |                                  |                     |  | 26 584     | 0,22%   |
| Letétkezelői díj miatt                                       |                                  |                     |  | 2 366      | 0,02%   |
| Ingatlanértékelő díja  |                                  |                     |  | 0          | 0,00%   |
| Közzétételi ktg. miatt                                       |                                  |                     |  | 0          | 0,00%   |
| Tőke- és hozamgarancia díja miatt                            |                                  |                     |  | 4 645      | 0,04%   |
| Költségként elszámolt egyéb tétel miatt                      |                                  |                     |  | 2 222 831  | 18,62%  |
| Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség                    |                                  |                     |  | 182 309    | 1,53%   |
| I/3. Céltartalékok:  |                                  |                     |  | 737 078    | 6,18%   |
| I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:                      |                                  |                     |  | 1 275      | 0,01%   |
| Kötelezettségek összesen:                                    |                                  |                     |  | 11 935 498 | 100,00  |
| II. ESZKÖZÖK   |                                  |                     |  |            | %       |
| II/1. Folyószámla, készpénz (összes):                        |                                  |                     |  | 1 403 393  | 4,86%   |
| Unicredit bankszámlák HUF                                    |                                  |                     |  | 1 403 393  | 4,86%   |
| Unicredit deviza bankszámla                                  |                                  |                     |  | 0          | 0,00%   |
| Unicredit letéti bankszámlák                                 |                                  |                     |  | 0          | 0,00%   |
| II/2. Egyéb követelés (összes):                              |                                  |                     |  | 76 608     | 0,27%   |
| 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):                                   |                                  |                     |  | 27 323 143 | 94,67%  |
| II/5.1. Ingatlanok   | Beszerzési érték                 |                     |  | 25 011 143 | 86,66%  |
| Alcsút telek   | 297 699                          |                     |  | 145 400    | 0,50%   |
| Bem tér 3. + Feketesas u.                                    | 5 003 415                        |                     |  | 4 143 000  | 14,35%  |
| Budaörs BITEP Gyár u. 2.                                     | 307 372                          |                     |  | 216 000    | 0,75%   |
| Dunaharaszti I-II. telek                                     | 132 860                          |                     |  | 87 000     | 0,30%   |
| Gyál ipartelep telek 4363/4                                  | 1 546 781                        |                     |  | 1 049 000  | 3,63%   |
| Győr, Csókás u. 4.   | 3 143 486                        |                     |  | 3 122 189  | 10,82%  |
| Győr, telek (volt laktanya)                                  | 177 510                          |                     |  | 229 500    | 0,80%   |
| István úti telek - Európa I. irodaház                        | 238 987                          |                     |  | 337 000    | 1,17%   |
| Kassai úti garázsok  | 8 673                            |                     |  | 5 300      | 0,02%   |
| Komáromi ipari park  | 695 220                          |                     |  | 712 176    | 2,47%   |
| Kövér Lajos u.   | 0                                |                     |  | 36 753     | 0,13%   |
| Megyeri út 51.   | 1 199 428                        |                     |  | 1 225 000  | 4,24%   |
| Mihalkovics u.   | 0                                |                     |  | 2 149      | 0,01%   |
| Pasarét  | 882 137                          |                     |  | 1 097 726  | 3,80%   |
| Péceli Ipari Park  | 176 445                          |                     |  | 209 000    | 0,72%   |
| Péceli üzem és udvar   | 73 727                           |                     |  | 62 000     | 0,21%   |
| Piliscsabai telkek   | 37 915                           |                     |  | 43 441     | 0,15%   |
| Róbert Károly krt. 61-65                                     | 3 215 991                        |                     |  | 2 596 200  | 8,99%   |
| Seregély u. 24.  | 99 409                           |                     |  | 84 000     | 0,29%   |
| Tatabánya Győri út   | 5 877 314                        |                     |  | 7 043 983  | 24,41%  |
| Újhartyán Ipari Park   | 1 216 120                        |                     |  | 1 031 334  | 3,57%   |
| Veszprém - raktár  | 734 591                          |                     |  | 493 000    | 1,71%   |
| Veszprém PML csarnok   | 1 033 575                        |                     |  | 822 000    | 2,85%   |
| Veszprém telkek  | 15 417                           |                     |  | 191 000    | 0,66%   |
| Veszprém, Háncs u.   | 6 496                            |                     |  | 26 992     | 0,09%   |
| II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok                         |                                  |                     |  | 2 312 000  | 8,01%   |
| Malom  | 2 933 417                        |                     |  | 2 312 000  | 8,01%   |
| II/6. Aktív időbeli elhatárolások:                           |                                  |                     |  | 59 700     | 0,21%   |
| Eszközök összesen:   |                                  |                     |  | 28 862 844 | 100,00% |