

Európa Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

2012

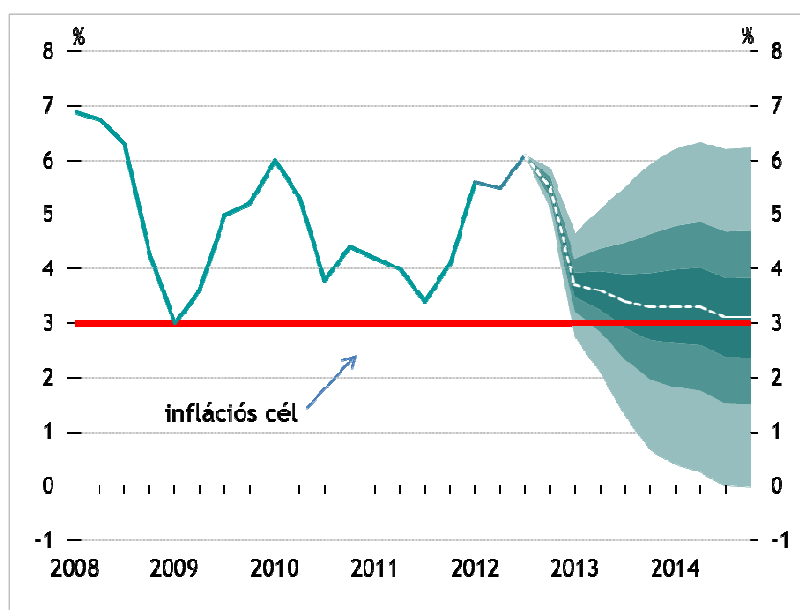
I. Piaci folyamatok a 2012. évben

Makrogazdasági áttekintés

A magyar gazdaság 2011 egészében 1,6%-kal növekedett, majd 2012 első felében a gazdaság recesszióba lépett, amelyet elsősorban az erősen visszaeső belső kereslet magyaráz. A beruházások volumene immár négy éve csökkenő tendenciát mutat, amellyel történelmi mélypontra zuhant. Az export mérsékelt növekedése azonban összességében tompítja a belső kereslet olvadását.

A GDP a nyers adatok szerint október-decemberben 2,7 százalékkal csökkent, 2012-t pedig 1,7 százalékos mínuszban zárta a gazdaság. 2013-ban szerény ütemben, 0,3%-kal emelkedhet, amely bővülés üteme 2014-ben 1,3%-ra gyorsulhat. Fontosabb exportpiacaink fejlődése az autóipari kapacitásbővítő beruházásokkal kiegészülve a kivitel fellendülésében is tetten érhető majd, míg a belső kereslet 2014-ben pozitív tartományba fordulhat és 0,4%-kal emelkedhet.

Az infláció üteme 2012 egészében magas szinten maradt, amely az indirekt adók (pl.: dohánytermékek jövedéki adótartalmának februári, júliusi és decemberi emelése) árnövelő hatásán felül a kivételesen száraz időjárás következtében megugró élelmiszerárak növekedésének tudható be. Az új szektorális adók, a további indirekt adó emelések, illetve a mezőgazdasági terményárak feldolgozott élelmiszerekre gyakorolt elhúzódnó árnövelő hatása a következő években is meghatározza majd az infláció alakulását, amely így 2013-ban jóval meghaladja a Magyar Nemzeti Bank által deklarált inflációs célt, majd 2014-ben fokozatosan ezen szinthez közelíthet.



Az inflációs előrejelzés legyezőábrája
Forrás: MNB

Ingatlanpiaci index

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexében 2012 októberében csökkenés következett be az előző felméréshez képest. A GKI a továbbiakban nem csak a fővárosi ingatlanpiacra vonatkozóan publikál indexet, hanem a magyar ingatlanpiac egészére vonatkozóan is. A fővárosi és a magyarországi ingatlanpiaci indexek szintetizálják az egyes részpiacok (a lakás-, az iroda-, üzlethelyiség- és a raktárpiac) várható helyzetét, s ezzel összefoglaló képet adnak az ingatlanpiacról. Az indexek és ezek részindexei a piaci szereplők jövőre (a következő egy évre) vonatkozó kilátásait jellemzik.

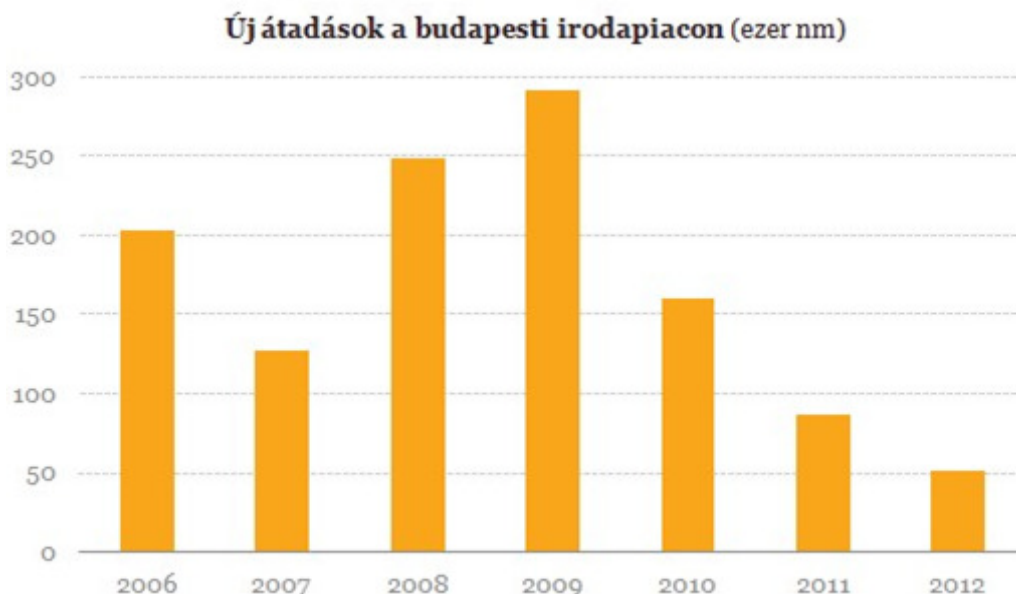
Az alábbi összefoglalás a 2012. októberi publikációkban megjelent adatokat tartalmazza.

	Budapest	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos Átlag
Használt lakás	-2 (-1,5)	-2,5 (-2)	-3,3 (-2)	-2,6 (-1,8)
Új lakás	-0,5 (0)	0,5 (0)	-0,5 (0)	0 (0)
Iroda	-3,5 (-2)	-6 (-5)	0 (-2)	-3,2 (-3)
Üzlethelyiség	-1,5 (-2,5)	-6,5 (-6)	-2,5 (-2)	-3,5 (-3,5)
Raktár	-3 (-5)	-2 (-2)	-2,5 (-2)	-2,5 (-3)
Építési telek	-5 (-1)	-2 (-2,5)	-2 (0)	-3 (-1,5)

Az új ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások
Forrás: GKI

Irodapiac

2012 során összesen három új ingatlant adtak át, így az új kínálat éves volumene 22.951 négyzetméter volt. Ez 74 százalékkal volt alacsonyabb a 2011-ben átadott irodaterületek mennyiségénél. A teljes kereslet 2012 utolsó negyedévében érte el legmagasabb szintjét összesen 100.312 négyzetméterrel. Habár ez 5 százalékkal magasabb volt a harmadik negyedévben rögzített értéknél, 17 százalékkal elmaradt a 2011 azonos időszakában rögzített volumennél.



Forrás: BIEF, Portfolio.hu

2012 negyedik negyedévében 123 bérleti szerződést regisztráltak, amelyek átlagos tranzakciós mérete 816 m² volt, ami 28 százalékkal magasabb, mint 2012 harmadik negyedévében volt. A teljes kereslet 2012 során 344.977 nm volt, ami 13 százalékkal marad el 2011 éves keresletének volumenétől. Összehasonlítva a 2011-es és 2012-es kereslet megoszlását, megállapíthatjuk, hogy az új szerződések részesedése változatlan maradt 37 százalékkal, a bővüléseké 16 százalékról 10 százalékra csökkent, ugyanakkor a szerződeshosszabbítások részesedése 11 százalékpontos növekedés után 50 százalékra ugrott.

A budapesti irodapiacon a kihasználatlansági ráta 21 százalék volt a negyedik negyedévben, amely 50 bázispontos csökkenést jelent az előző negyedévhez képest, ugyanakkor még mindig 180 bázisponttal magasabb, mint az egy évvel korábbi szintje. A saját tulajdonú irodaházakat nem tartalmazó spekulatív kihasználatlanság is értelemszerűen csökkent ugyan, azonban így is 25 százalék fölött zárta az évet.

A budapesti irodaházak elmúlt évekbeli kihasználatlansági mutatóit az alábbi táblázat tartalmazza:

	2007 Q4	2008 Q4	2009 Q4	2010 Q4	2011 Q4	2012 Q3
Vacancy rate	12.20%	16.80%	21.92%	20.53%	19.20%	21.50%

Source: BRF

Az irodapiac elmúlt időszakának jellemzője, hogy a kereslet jelentős részét a meglévő szerződések hosszabbításai adják, esetleg bővüléssel egybekötve. A bérlői oldal tárgyalási pozíciója jelentősen javult, így a szerződések újrakötésekor sokszor kedvezőbb feltételekkel szülehetnek meg a megállapodások. Emellett az új területekre született bérleti szerződések 2012 első félévében az összes megállapodás 37%-át tették ki, szemben a megelőző év azonos időszakának 44%-os arányával.

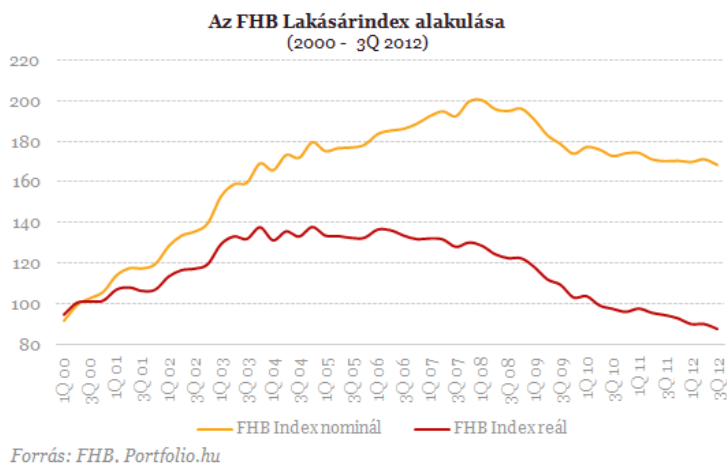
A bérleti díjak az előző felméréshez képest viszonylagos stabilitást mutatnak, ugyanakkor a prémium nem-CBD és a jó minőségű, nem-központi irodaházak minimum bérleti díjai némi csökkenést mutatnak, ami azt jelzi, hogy a tipikus díjak stabilitása mellett a bérleti díjak továbbra is nyomás alatt vannak, és a tulajdonosok erős versenyre kényszerülnek.

Lakások

Az FHB Lakásárindex legújabb, feldolgozott adatai szerint 2012 harmadik negyedévében csökkentek a lakásárak Magyarországon mind az előző negyedévhez, mind 2011 hasonló időszakához képest.

A 2010-es 5,1%-os csökkenés után 2011-ben 1,9%-kal mentek le a lakásárak, reál értelemben pedig 5,5%-kal. 2011 második felében az első félévhez képest további 1,6%-kal mérséklődtek az árak, majd ez a negatív tendencia némileg változott 2012 második negyedévében, amikor kismértékű növekedés látszott alacsony forgalmi adatok mellett. A harmadik negyedéves csökkenés ellentétes a 2012 első felében mért kedvezőbb folyamatokkal, inkább a lakáspiac fundamentumai által indokolt lassú lejárménethez illeszkedik. 2012 harmadik negyedévében nominálisan 1,5%-kal csökkentek a lakásárak az előző negyedévhez képest. 2011 hasonló időszakához képest a mért érték 1%-os csökkenést jelent.

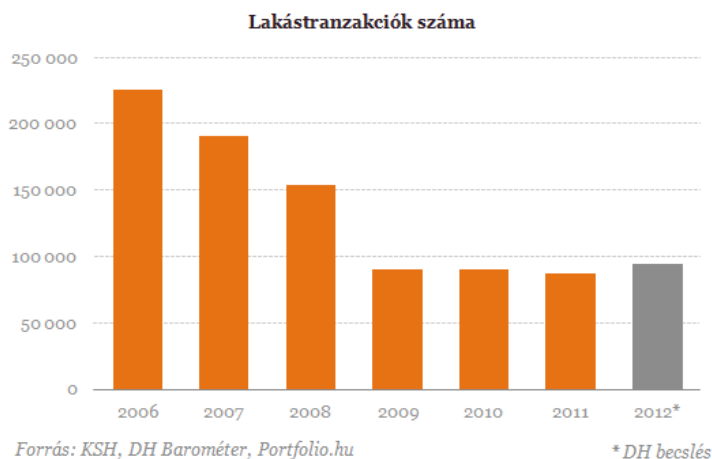
Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2012.



Az adatok alapján tehát elmondható, hogy bár 2012-ben néhol fordulat jelei figyelhetők meg és a lakásárak csökkenésének üteme 2009-2011 között országos szinten lényegesen mérséklődött, az alacsony forgalom melletti árnyomás még enyhén lefelé mutató. 2012 első felében a korábban feltárt fordulat tartósságának valószínűségét csökkentette, hogy az elmúlt 10 év legalacsonyabb lakásforgalma mellett zajlott le. A 2012-es év egészében ezért még nem köszöntött be a fordulat, és a piacot továbbra is a makrogazdasági környezet gyengesége határozta meg. Legkorábban 2013 év végére lehet mérhető hatása a 2013 januárjától még kedvezőbb feltételekkel nyújtott állami támogatású Otthonteremtő lakáshiteleknek.

Bár tovább csökkent a lakásépítések száma az előző év hasonló időszakához képest – 2011 első három negyedében 8147 új lakást adtak át Magyarországon, 2012-ben eddig csak 6509-et – itt is felfedezhetők biztató jelek. Látható, hogy továbbra is nagyon alacsony mind a lakásépítési, mind a használatbavételi engedélyek száma. 2012-ben bekövetkezett lényeges fordulat azonban, hogy míg a 2008 óta eltelt években az építési engedélyek száma rendre meghaladta az átadott új lakások számát, 2012 első felében ismét fordított a helyzet. Budapest tekintetében remélhetőleg szintén mélypontot jelez a hasonló fordulat. Mivel az építési engedélyek és a lakásépítés között három negyedéves távolság figyelhető meg, így 2013 második felére előtti fordulatra kevés esély látszik. Az újlakás-piac kínálata elérte a mélypontot.

A tavalyi évre összesített végleges tranzakciószám így 94 302 lett, a Duna House által becsült adatok alapján. Ez 7,5%-kal magasabb a KSH által 2011-re publikált 87.700-as darabszámnál, ám a 2012 egészére vonatkozó hivatalos KSH tranzakciószám statisztikára még pár hónapot biztosan várunk kell.



Telkek

A válság első éveiben közel 40%-kal esett a telekpiaci forgalom az OTP Jelzálogbank elemzése alapján. 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 tavaly szeptemberben lépett életbe a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló, májusban az Országgyűlés által elfogadott törvénymódosítás. Ez lényegében korlátozza, illetve előírásokhoz köti az újonnan beépítésre szánt területek kijelölését. A módosítás bizonyos területeken tiltja az építést, és a belterület összességében maximum 2%-kal bővíthet a jelenlegihez képest.

A hazai telekpiacra a fejlesztői kereslet jelentős visszaesése miatt számottevő áresés következett be. Az építési telkek piacán 2012-ben is nagy volt a túlkínálat, az egyetlen népszerűbb szegmens a családi házak építésére alkalmas, jó adottságokkal rendelkező, 500-1.000 négyzetméter közötti telkeké volt. 2012-ben az árak stagnáltak, illetve néhány szegmensben és földrajzi régióban tovább estek, és csak remélhetjük, hogy ez a folyamat talán 2013-ben megáll. Némiképp növekedés talán a következő években képzelhető el. A piac élénkülése mindazonáltal várhatóan lassú és differenciált folyamat lesz.

Ennek megfelelően, az építési telkek piacán az előző időszakban nem történt jelentős változás. A telekpiac mindig együtt mozog az ingatlanfejlesztésekkel, így a nagy lakásszámú lakópark fejlesztések szinte teljes leállásával az ilyen fejlesztésekre alkalmas telkek piaca is áll. A határt nagyjából az 50 lakásos fejlesztéseknél lehet meghúzni. Ennél nagyobb lakásszámú fejlesztésekre alkalmas telkek adásvételére szinte nincs példa. Az 50 lakásnál kisebb lakóprojektek esetében is jelentős erőfeszítéseket kell tennie a fejlesztőnek, hogy megtalálja a fizetőképes keresletet.

A spekulatív célú vásárlások esetén sem tapasztalható jelentős élénkülés. A hazai befektetők mellett most már nyomokban érezhető némi külföldi aktivitás, de ez főleg információgyűjtésre, pihatólázásra irányul. A telekpiaci tranzakciók elmaradása mögött továbbra is a kivárási, illetve a kereslet és a kínálat eltérő árelképzelései állnak.

Ipar, logisztika

2012 végére a teljes budapesti modern ipari ingatlanállomány 1.822.933 négyzetméterre nőtt, miután az utolsó negyedévben három ipari parkban került átadásra új épület 16.448 nm összterülettel. Ebből korábbi szerződések révén két csarnok részben vagy egészben már bérlőre talált - derül ki a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának (BIEF, BRF) 2012 negyedik negyedévére vonatkozó jelentéséből.

A harmadik negyedév kiemelkedő statisztikája után az utolsó negyedévben a kereslet szerény maradt: a 22.181 nm teljes bérbeadás az idei év legalacsonyabb értéke. Ennek a volumennek 52%-át

új bérlői szerződés illetve bővülés adta, míg 48% volt az újratárgyalások aránya, szemben a harmadik negyedév 62%-os értékével.

Az idei évben először az állomány is növekedett az év utolsó negyedében. Új belépővel nem gazdagodott a piac, de növekedés történt több meglévő parkban is. Az üresedési ráta a harmadik negyedévben mért lényegi csökkenés után érdemben nem változott a logisztikai parkoknál (19,1%), míg a városi logisztika esetében megemelkedett (21,7%). Így a teljes budapesti ipari ingatlanállományra vetítve a kihasználatlanság 2012 végén 19,4% volt, azaz 353.350 nm terület állt üresen.

Az év egészében mért teljes kereslet elérte a 354.743 nm-t, ami 8%-kal magasabb a 2011. évi értéknél. Azonban a szerződés-hosszabbítások aránya tovább emelkedett, azaz a nettó bérbeadás csökkent az azt megelőző évhez képest. 2012 első felében mért negatív abszorpció az év második felében megfordult, így a tavalyi év során a használatban lévő ipari állomány 40.652 nm-rel nőtt.

A vidéki városok esetében elsősorban lokális/regionális logisztikai piacokról beszélhetünk, amelynek bérlői 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 m²-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.

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.

Kereskedelem

A kereskedelmi ingatlanok piacát meghatározzák azok a kereskedői szempontok, amelyeket a válságos időszakban a túlélési lehetőségek hoznak előtérbe.

A kiskereskedelmi eladások 2004-ben kezdtek el drasztikusan zuhanni, majd 2009-ben elérve a mélypontot emelkedést regisztrálhattunk, azonban ez a felfelé ívelő trend 2011-ben megtört, és 2012-ben 2 százalékos visszaesést mérhattunk. 2013-ban talán elérhetjük a 2011-es szintet, ami tavalyhoz képest akár emelkedést is hozhat.

Az áfa kétszázalékos emelése nagy nehézséget jelentett a kiskereskedők számára, hiszen az abból adódó pluszköltségeiket nem terhelhették a vásárlókra. Mindenesetre az intézkedés hozzájárult ahhoz, hogy a kiskereskedelmi hálózatok expanziójáról szinte alig beszélhetünk. A forint-euró árfolyam hektikus volta sem segíti a kiskereskedelemben a jövő tervezését, hiszen míg a bevételek forintban keletkeznek, addig a kiadások euróban számoltatnak. 2012 elején a forint mély hullámvölgybe került, így lehetetlen volt az egész évre tervezni, ez a bizonytalanság pedig meghatározta az elmúlt időszakot. Ha pedig a bizonytalan árfolyam ellenére valaki alapos számítások nélkül árat emel, akkor könnyen a konkurenciának kedvezhet.

A nagy nemzetközi láncok visszafogták a terjeszkedésüket, nehezebben hagyják jóvá egy új üzlet megnyitását, ellenben érdemes költözni, hiszen alacsonyabb bérleti díjakat lehet kiharcolni. Az új üzletek esetében a bérlők kialakítási hozzájárulása jócskán csökkent, régebben szinte minden átalakítás a bérlőt terhelte, ma már a fit out során a bérbeadónak alaposan a zsebébe kell nyúlnia. Például többek között az új kirakatot a tulajdonos fizeti, ami akár 1-2 millió forint is lehet, de ugyanígy az engedélyeztetési eljárások költsége is őket terheli, vagyis a bérlők magasabb készülségi szintet várnak el egy új üzlethelyiség bérlésénél.

A bérbeadás nehezebben megy a kisebb vásárlóerővel rendelkező vidéki desztinációkban, valamint a gyenge teljesítményű fővárosi központok és a házon belüli rossz lokációk is hátrányt szenvednek.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap rövid története

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

2005 őszén a HVB Csoport és az UniCredito Italiano S.p.A egyesülésével az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. az UniCredit Csoport, Európa egyik vezető pénzügyi csoportja tagjává vált.

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

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

Az Alap a 2012. évben

Az Alap a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: PSZÁF) a 2012. július 06. napján meghozott, H-KE-III-263/2012. számú jóváhagyó határozatával 2012. október 08. napjával nyíltvégű, határozatlan futamidejű, nyilvános befektetési alappá alakult át.

Az Alapkezelő az átalakulás menetéről, illetve az Alapban maradó ügyfelek számára alapított eladási jogról és annak feltételeiről kettő alkalommal, ajánlott küldeményként elküldött levélben is tájékoztatta az Alap befektetőit.

Az átalakulás napja: 2012. október 08. napja.

Az Alap nyílt végűvé alakulása előtt az Alap befektetőinek lehetőségük volt arra, hogy eldöntsék, hogy a befektetési jogviszonyukat 2012. október 08. napjával megszüntetik-e vagy a nyíltvégű Alap befektetői maradnak.

A nyíltvégű Alap tekintetében az Alapkezelő tőke- és/vagy hozamgaranciát nem vállal. A Tőke- és Hozamgarancia 2012. október 08. napján megszűnt.

Az Alap 2012. október 08. napi nyíltvégűvé való átalakulásával nem jött létre új befektetési alap, az Alap nyilvános, nyíltvégű befektetési alap lett.

A befektetési jegyek vételére, eladására a nyíltvégűvé átalakulást követően a folyamatos forgalmazás keretében, vagy másodlagos forgalomban kerülhet sor.

Az első forgalmazási nap 2012. október 09. napja. A befektetési jegyek forgalmazását kizárólagosan az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A forgalmazási helyek: az UniCredit Bank Hungary Zrt. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. számú mellékletében felsorolt ügyfélforgalmi helyei.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2012.

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

A 2012 év eleji 16,9 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 14,8 milliárd forintra csökkent, köszönhetően a befektetési jegyek visszaváltásának. Eközben az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 1.1819 forintról 1.1889 forintra nőtt.

A 2012-es év során értékesítésre került négy lakóingatlan a Pasaréti lakóprojekt részeként, egy győri ipari telek és egy veszprémi gyártócsarnok, összesen mintegy nettó 1.325 millió forint értékben.

A tárgyalt időszak során 1.440 m² iroda került kiadásra a Róbert Irodaház üres területeiből, ezzel az ingatlan év eleji, 77,20%-os kiadottsági mutatóját közel 90%-ra növelve. Az irodaház további üres területeinek kiadásával kapcsolatban jelenleg is komoly tárgyalások folynak.

Az Alap hitelállománya 2012.12.28-án 34.510.700 EUR volt.

Az ingatlan értékesítések terén a 2012-es év sem hozta meg a kellő fordulatot, a piaci ingatlan tranzakciók száma töredéke volt a válságot megelőző időszakéhoz képest. A fejlesztői aktivitás a magas kihasználatlansági ráták, alacsony bérleti díjak és nehezen elérhető banki finanszírozás miatt továbbra is passzív maradt.

Európa Alapkezelő Zrt.

Az alapkezelő állományi létszáma az év végén 12 fő volt.

II. Befektetési elvek

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

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

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

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

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

Az Alapkezelő döntéseinél a függetlenségre és az objektivitásra törekszik.

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

III. Általános adatok

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

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

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

Ingatlanértékelő: American Appraisal Magyarország Kft.

1132 Budapest, WestPoint Business Center Váci út 18. VIII. emelet

Könyvvizsgáló: KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft.
(székhely: 1139 Budapest, Váci út 99.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Nemes Jánosné
Szakértői bejegyzési száma: 004419

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, a éves tájékoztató lezárásának napján (2012. december 28.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

darabszáma: 12.459.631.436
nettó eszközértéke: 14.813.341.436

egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1889

2011. december 30-án a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 14.334.455.140
nettó eszközértéke: 16.941.882.200
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1819

Befektetési jegyek forgalma (db)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2011.12.30-án	14 334 455 140
2012. évben eladott befektetési jegyek	-
2012. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 874 823 704
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2012.12.28-án	12 459 631 436

IV. Az alap eszközei 2012. december 28-án

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

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

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

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	1 319 142	7.79%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	27 157 780	160.30%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 809 594	-69.71%
Követelések:	274 554	1.62%
Összesen:	16 941 882	100.00%

Értékpapír portfólió 2012. december 28-án

Nem volt értékpapír az Alap birtokában

Értékpapír portfólió 2011. december 30-án

Nem volt értékpapír az Alap birtokában

Az alap 2012. december 28-án 9.890.766.620 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel.

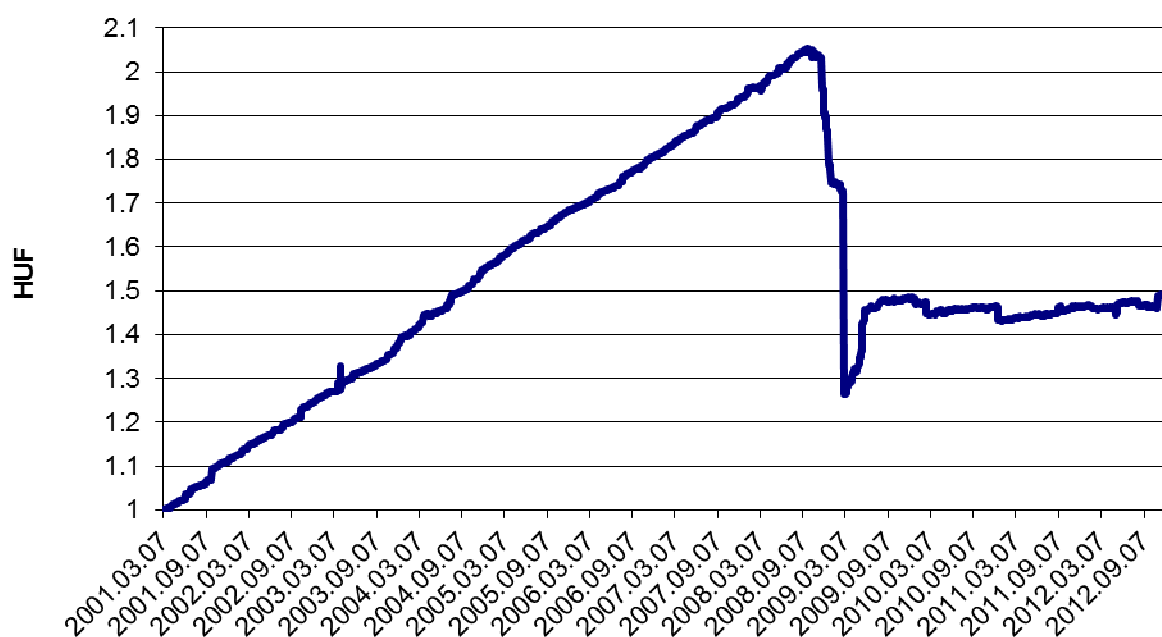
Az Alap a vizsgált időszakban nem kötött származtatott ügyleteket.

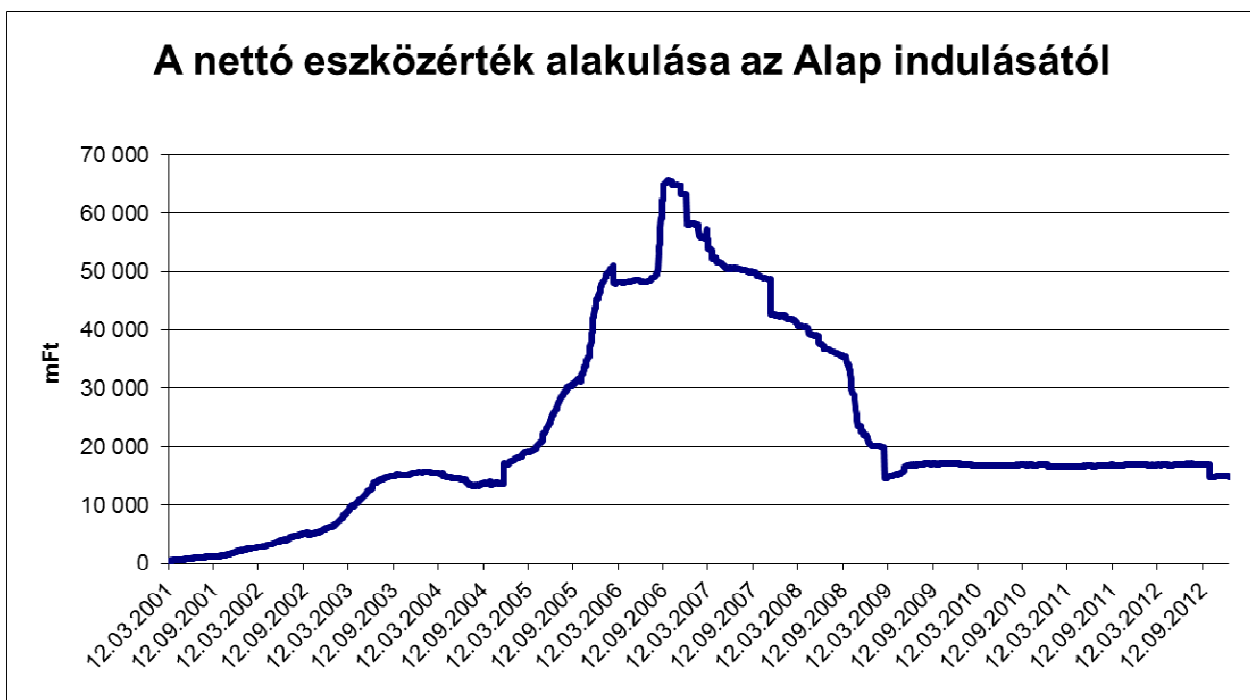
V. Az alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása

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

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2012.01.31	1,1809	16 926 914 525
2012.02.29	1,1783	16 889 855 190
2012.03.30	1,1798	16 911 480 344
2012.04.27	1,1785	16 892 726 100
2012.05.31	1,1879	17 028 055 732
2012.06.29	1,1888	17 041 168 528
2012.07.31	1,1905	17 065 555 677
2012.08.31	1,1838	16 968 992 585
2012.09.28	1,1807	16 924 716 929
2012.10.31	1,1804	14 726 917 523
2012.11.30	1,2012	14 978 205 015
2012.12.28	1,1889	14 813 341 920

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





Az Európa Ingatlanbefektetési Alap a Kezelési Szabályzatának megfelelően 2004. II. negyedévéig negyedévente hozamot fizetett. A PSZÁF 2004. augusztus 6-án kelt III/110.167-10/2004 számú határozatával jóváhagyta az alap módosított kezelési szabályzatát, amelynek értelmében a negyedéves hozamfizetés megszűnik, a befektetők által elért hozam teljes egészében a befektetési jegyek árfolyamában tükröződik.

Az alap hozama 2012.12.28-án:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2011.12.28-tól)
Éves szintre vetített hozam	3,34%*	0,55%

Egyéves hozamok	
Időszak:	Éves hozam:
2012. Január 1. – 2012. December 31.	0.59%
2011. Január 1. – 2011. December 31.	2.26%
2010. Január 1. – 2010. December 31.	-2.44%
2009. Január 1. – 2009. December 31.	-15.77%
2008. Január 1. – 2008. December 31.	-8.80%
2007. Január 1. – 2007. December 31.	7.39%
2006. Január 1. – 2006. December 31.	7.45%
2005. Január 1. – 2005. December 31.	8.42%
2004. Január 1. – 2004. December 31.	11.54%
2003. Január 1. – 2003. December 31.	11.34%
2002. Január 1. – 2002. December 31.	11.95%

*Az időszakra számított nem évesített hozam 47,30% volt.

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

VI. Befektetések

Befektetésekből származó bevételek

										adatok E Ft-ban		
Sor-szám	A tétel megnevezése									Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b									c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE									2 715 033	0	2 216 937
II.	EGYÉB BEVÉTELEK									122 380	0	1 652 496
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE									439 300	0	139 200
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK									1 705 618	0	1 690 829
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK									360 338	0	1 523 135
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI									145 351	0	150 139
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI									427 779	0	400 404
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK									0	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK									0	0	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK									0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY									49 729	0	266 004

Befektetések értéknövekedése

1, Eladásra szánt ingatlanok (készletek)			
Ingtalanok megnevezése	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Piliscsabai telkek	37 915 423.00	3 891 577.00	41 807 000.00
Veszprém telkek	15 417 287.02	172 582 712.98	188 000 000.00
Alcsútdoboz	297 699 000.00	-153 299 000.00	144 400 000.00
Veszprém Friss Koktél Csarnok	734 590 663.00	-242 590 663.00	492 000 000.00
Seregély u.	99 408 602.97	-13 408 602.97	86 000 000.00
Bem irodaház	5 003 799 614.23	-852 799 614.23	4 151 000 000.00
Malom	2 935 147 439.00	-620 147 439.00	2 315 000 000.00
Mihalkovics u.	0.00	2 149 200.00	2 149 200.00
Veszprém, Háncs u.	6 496 207.19	20 495 792.81	26 992 000.00
Kövér Lajos u.	0.00	36 753 000.00	36 753 000.00
Pasarét	751 718 908.54	211 808 089.46	963 526 998.00
Összesen:	9 882 193 144.95	-1 434 564 946.95	8 447 628 198.00

Befektetésekből származó jövedelem

	Bekerülés dátuma	Kikerülés dátuma	Bekerülési ár	Kikerülési ár	Jövedelem
MNB121003	2012.09.19	2012.10.02	2 293 978 599	2 300 000 000	6 021 401
MNB120919	2012.09.05	2012.09.18	2 293 978 599	2 300 000 000	6 021 401
MNB120905	2012.08.22	2012.09.04	2 293 755 499	2 300 000 000	6 244 501
MNB kötvények összesen			6 881 712 697	6 900 000 000	18 287 303
D121227	2012.11.16	2012.12.27	297 972 299	300 000 000	2 027 701
D120822	2012.04.04	2012.08.22	972 210 999	1 000 000 000	27 789 001
D120822	2012.02.02	2012.08.22	960 029 999	1 000 000 000	39 970 001
Diszkontkincstárjegyek összesen			2 230 213 297	2 300 000 000	69 786 703

Egyéb változások, amelyek hatást gyakorolnak az Alap eszközeire és kötelezettségeire

Az Alap 2012.10.08-án nyíltvégűvé alakult, melynek következtében 1.843.774.896 db befektetési jegy került visszaváltásra, 2.349.337.974 forintértéken.

VII. Működési költségek

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	319 888	315 127
Letétkezelői díj	14 229	14 169
Közzétételi, hirdetési díj	410	965
Felügyeleti díj	4 177	4 239
Ügyvédi díj	21 696	23 495
Marketing költségek	91 693	53 698
Értékcsökkenési leírás	391 444	374 422
Ingatlanok fenntartási költségei	671 860	707 597
Ingatlanértékelő díja	12 694	13 775
Bankköltség, forgalmi jutalék	516	766
Megbízási, ügynöki díjak	11 383	17 632
Tőke és hozamgarancia díja	113 035	87 331
Könyvvizsgálói díj	4 912	4 900
Forgalmazói jutalék	0	15 218
Egyéb	47 681	57 496
Működési költség összesen	1 705 618	1 690 830

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2012.

VIII. Ingatlan portfólió részletes adatai
(vonatkozási időszak: 2012.01.01-2012.12.28)

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Bruttó terület (m ²)	Nettó bérbeadható terület (m ²)
Vértess Center Bevásárlóközpont	2800 Tatabánya, Győri út 3.	7719/6/A/2	32607	14120
Győri Logisztikai és Üzleti központ	9027 Győr, Csókás u. 4.	5515	27895	27473
Gyáli Logisztikai Központ	2360 Gyál, Landler Jenő u. 73.	4363/4	17950	16760
Veszprém, Hűtőcsarnok	8200 Veszprém, Sepsiszentgyörgy u. 4.	4781/37	6800	5796
Megyeri úti Irodaház és Raktárbázis	1044 Bp. Megyeri út 51.	76373/14	9274	9227
Pécel Ipari Park I. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/3/A/4	2500	2500
RRD csarnok, Komárom	2900 Komárom Ipari Park, Puskás Tivadar u.	7126/8	3440	3230
Pécel Ipari Park II. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/2	1020	1020
M5 Business Park, Újhartyán	2367 Újhartyán, Japánfasor 5.	1100/2	6240	6010
Európa Irodaház	1042 Budapest István u. 16.	70005/0/A/6-18	1883	1475
Róbert Irodaház	1134 Bp. Róbert Károly krt. 61-65.	27962	13678	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
Mihálikovics utcai társasház	1097 Budapest, Mihálikovics utca 10.	37272	38	
Zugló Garden társasház	1140 Budapest, Kövér Lajos u. 45	31828	505	
Pasarét Residence társasház	Budapest II. kerület, Pasaréti út 82-84.	11607/3	5632	
Alcsútdoboz telek	Alcsútdoboz, Diósalja	1369, 1370, 1371, 1372	166667	
Dunaharaszti telek 2	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8630, 8631	27468	
Piliscsaba Magdolnavölgy telek	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274, 3275, 3276, 3283, 3291, 3292	7429	
Veszprém, Háncs utcai lakótelek	8200 Veszprém, Háncs utca	1943/13,14,19	6424	
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/19,20,44,74	76654	
Kassai úti garázsok	1042 Bp. Kassai u. 50-52.	71816/6/A/52-56	73	67

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

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2012.

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

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2012.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	88 600 000	401 899 000	0	490 499 000
Lakóingatlan	1 002 429 198	0	0	1 002 429 198
Irodaingatlan	7 487 600 000	0	0	7 487 600 000
Kereskedelmi ingatlan	0	6 428 438 000	0	6 428 438 000
Logisztikai ingatlan	869 400 000	492 000 000	0	1 361 400 000
Ipari ingatlan	1 490 000 000	1 564 062 180	0	3 054 062 180
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	2 834 474 000	0	2 834 474 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	2 319 600 000	0	0	2 319 600 000
Összesen	13 257 629 198	11 720 873 180	0	24 978 502 378

Funkcionális kategóriák	Bérletidő bevétel (Ft) költségekkel korrigálva			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-7 638 639	-12 471 893	0	-20 110 532
Lakóingatlan	-40 920 061	0	0	-40 920 061
Irodaingatlan	298 517 505	0	0	298 517 505
Kereskedelmi ingatlan	0	402 254 185	0	402 254 185
Logisztikai ingatlan	76 809 733	-15 959 244	0	60 850 489
Ipari ingatlan	184 317 661	447 360 493	0	631 678 154
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	197 036 513	0	197 036 513
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-13 329 784	0	0	-13 329 784
Összesen	497 756 415	1 018 220 054	0	1 515 976 469

Funkcionális kategóriák	Bérletidő devizában (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0	0.00%
Irodaingatlan	41.68%	0.00%	0	41.68%
Kereskedelmi ingatlan	0.00%	100.00%	0	100.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0	0.00%
Ipari ingatlan	80.76%	100.00%	0	94.39%
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	54.90%	100.00%	0	85.19%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2012.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-8.62%	-3.10%	0	-4.10%
Lakóingatlan	-4.08%	0.00%	0	-4.08%
Irodaingatlan	3.99%	0.00%	0	3.99%
Kereskedelmi ingatlan	0.00%	6.26%	0	6.26%
Logisztikai ingatlan	8.83%	-3.24%	0	4.47%
Ipari ingatlan	12.37%	28.60%	0	20.68%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0.00%	6.95%	0	6.95%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0	0.00%
Egyéb ingatlan	-0.57%	0.00%	0	-0.57%
Összesen	3.75%	8.69%	0	6.07%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0	0.00%
Irodaingatlan	57.63%	0.00%	0	57.63%
Kereskedelmi Ingatlan	0.00%	76.02%	0	76.02%
Logisztikai Ingatlan	100.00%	0.00%	0	74.30%
Ipari ingatlan	89.46%	56.39%	0	75.79%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0.00%	52.90%	0	52.90%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0	0.00%
Egyéb ingatlan	0.39%	0.00%	0	0.39%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidő-bevétel (Ft/m2)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	15 793	0	0	15 793
Kereskedelmi Ingatlan	0	28 197	0	28 197
Logisztikai Ingatlan	4 583	-2 753	0	2 698
Ipari ingatlan	14 063	48 416	0	28 267
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	7 122	0	7 122
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-8 451	0	0	-8 451

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2012.

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m ²)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	4 426	1 540	0	1 746
Lakóingatlan	162 337	0	0	162 337
Irodaingatlan	259 644	0	0	259 644
Kereskedelmi Ingatlan	0	197 149	0	197 149
Logisztikai Ingatlan	48 435	72 353	0	55 006
Ipari ingatlan	113 067	161 577	0	133 610
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	101 612	0	101 612
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	134 516	0	0	134 516

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása (%) lezárult fejlesztésekkel			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	1.84%	-1.21%	0	-0.68%
Lakóingatlan	0.96%	0.00%	0	0.96%
Irodaingatlan	-0.91%	0.00%	0	-0.91%
Kereskedelmi ingatlan	0.00%	-7.45%	0	-7.45%
Logisztikai ingatlan	-17.12%	-0.20%	0	-11.71%
Ipari ingatlan	-0.40%	-9.03%	0	-5.01%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0.00%	-7.94%	0	-7.94%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0	0.00%
Egyéb ingatlan	0.10%	0.00%	0	0.10%
Összesen	-1.77%	-7.30%	0	-4.45%

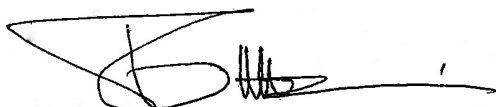
4. Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2012.01.01-én:	153.20%
a) Ingatlanportfólió aránya 2012.12.28-én:	168.62%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	4.84 év
c) Bérlők száma:	49
c) Összes vevői létszám:	114
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	2,99 hónap
e) Tőkeáttétel 2012.12.28-én:	66.77%

IX. Bevételek, díjak, költségek (eFt)

5. Bevételek, díjak, költségek (e Ft):	
a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	13 766
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	0
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	144 611
kiadások:	2 353
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	15 218
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	22 549
f) Ingatlan-közmű költségek:	9 831
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	10 633
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	1 345
i) Ingatlanadók:	165 376
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	13 775
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	17 632
l) Jogi költségek:	23 495
m) Bankköltség:	766
n) Kamatköltség:	0

Vonatkozási időszak: 2012.01.01-től, 2012.12.28-ig.
Budapest, 2013. március 21.



Török Tamás
Igazgatósági tag
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.



Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek jegyzéke:
-az Alap auditált éves beszámolója

**Független Könyvvizsgálói Jelentés
az Európa Ingatlanbefektetési Alap
2012. évi éves beszámolójáról és üzleti jelentéséről**



Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés



Független könyvvizsgálói jelentés

Az Európa Alapkezelő Zrt. részére

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2012. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2012. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 26.102.942 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 266.004 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 Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

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

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

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2012. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

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, 2011-ben és 2012-ben az időszakokra vonatkozó kamatok összegével megnövelt.



Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2012. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.


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

Véleményünk szerint az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2012. évi üzleti jelentése az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2012. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2013. március 21.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202


Hénye 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

2012.

Éves beszámoló

Budapest, 2013.03.21.

P.H.

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

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

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

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

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2012. 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)	18 747 682	0	16 690 775
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	18 747 682	0	16 690 775
03.	1. Ingatlanok	15 774 696	0	14 363 331
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	1 958 544	0	1 032 045
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	888	0	9 743
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
07.	5. Beruházások	1 013 554	0	1 285 656
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)	10 055 462	0	9 384 524
12.	I. KÉSZLETEK	8 575 461	0	8 447 628
13.	1. Ingatlankészletek	10 010 496	0	9 882 193
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-1 435 035	0	-1 434 565
15.	II. KÖVETELÉSEK	76 608	0	98 903
16.	1. Követelések	178 019	0	188 327
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-108 249	0	-93 590
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	6 838	0	4 166
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
21.	1. Értékpapírok	0	0	0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
23.	3. a) kamatból, osztalékból	0	0	0
24.	4. b) egyéb	0	0	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 403 393	0	837 993
26.	C. Aktív időbeli elhatárolások	59 700	0	27 643
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	59 700	0	27 643
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
29.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
30.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	28 862 844	0	26 102 942

MÉRLEG Források (passzívák)

28.	D. Saját tőke (I.+II. sor)	16 927 346	0	14 764 328
29.	I. INDULÓTŐKE	14 334 455	0	12 459 481
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 251 376	0	78 251 376
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-63 916 921	0	-65 791 895
32.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	2 592 891	0	2 304 847
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülkülönözete	-4 234 815	0	-4 576 925
34.	b) értékelési különbözet tartaléka	-1 459 543	0	-1 671 481
35.	c) előző évek eredménye	8 237 520	0	8 287 249
36.	d) üzleti évi eredménye	49 729	0	266 004
37.	E. Céltartalékok	737 078	0	807 125
38.	F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	11 163 550	0	10 392 048
39.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
40.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 173 660	0	9 097 837
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	1 989 890	0	1 294 212
42.	G. Passzív időbeli elhatárolások	34 870	0	139 441
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	28 862 844	0	26 102 942

Budapest, 2013.03.21.

P.H.

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

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

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

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

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap**2012. 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	2 715 033	0	2 216 937
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	122 380	0	1 652 496
III.	ELADOTT ÁRUK BÉSZERZÉSI ÉRTÉKE	439 300	0	139 200
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	1 705 618	0	1 690 829
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	360 338	0	1 523 135
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	145 351	0	150 139
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	427 779	0	400 404
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	49 729	0	266 004

Budapest, 2013.03.21.

P.H.

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

2012.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I. SPECIFIKUS ADATOK

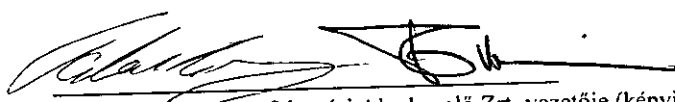
- I./1. IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK
- II./2. KÖVETELÉSEK
- I./3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- I./4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./5. RÖVID ÉS HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK RÉSZLETEZÉSE
- I./6. ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE ÉS ÁRBEVÉTELE
- II./7. ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK
- II./8. ÉRTÉKESÍTÉS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

II. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

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

Budapest, 2013.03.21.

P.H.


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

ÁLTALÁNOS RÉSZ

I.1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

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

2009. április 06-án zártvégűvé alakult az Ingatlanbefektetési Alap, 2012. október 08.-án nyíltvégűvé alakult vissza.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 14.764.328 e Ft.

Az Alap fő tevékenységi köre:

6820 Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés

Székhelye: 1011 Budapest, Fő u. 14.

2013. január 1-jétől új székhely: 1134 Budapest, Róbert Károly körút 61-65.

PSZÁF regisztrációs szám: 1211-12

Ingatlanértékelő: American Appraisal Magyarország Vagyoneértékelő 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 Kft. (tagsági szám 000202)

Székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99.

Személyében felelős könyvvizsgáló: Nemes Jánosné (tagsági szám 004419)

Könyvvizsgálói díj: 4.900.000,- Ft + Áfa

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

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

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

Regisztrációs száma: 181203

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

I.2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

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

- 2001. évi CXX. számú törvény a tőkepiacról

Európa Ingatlanbefektetési Alap

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

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2012. üzleti év a 2012.01.01 – 12.31-ig tartó időszakra vonatkozik.
A könyvek zárásának időpontja a tárgyévet követő év január 5. napja.
Az Alapot az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2010 évtől konszolidálja, így az üzleti év zárási időpontja is módosult a banki zárási határidőkhöz.

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

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

c) Jelentős hibák kimutatása

A számviteli törvény 154.§ (5) bekezdése szerinti lényeges hatású hiba - ami szükségessé teszi a beszámoló ismételt közzétételét - a Alap döntése alapján az a hiba, melynek korrigálása a Alap hiba feltárását megelőző üzleti évben készített mérlegében kimutatott saját tőkéjének 20%-nál nagyobb mértékű növekedését, vagy csökkenését okozza.

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

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

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

d) Értékpapírok

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

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

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

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

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

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

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

Terven felüli értékcsökkenést a Alap nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbség 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.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

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

f) Értékvesztés elszámolása

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

g) Az értékkülönbözet elszámolásának módja

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

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

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

Az értékkülönbözet elszámolása tőkeváltozással szemben történik.

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

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

i) Az Alap működésével kapcsolatos költségek

Alapkezelési díj

Az alapkezelési díj maximum éves 2 %/év.

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

Forgalmazási jutalék

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

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Mértéke éves szinten maximum 1,2 %.

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

Letétkezelői díj

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

A Tőke- és Hozamgaranciát biztosító bankgarancia díja

Az Alap által fizetendő az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott, a Tőke- és Hozamgaranciát biztosító bankgarancia díja, mely havonta, a Tőke- és Hozamgaranciát biztosító bankgarancia megszűnésének napjáig fizetendő.

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

A letétkezelő által 2013. január 03-ára számított, de a T-2 napra, azaz 2012. 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 2013. január 03-ára számított hivatalos nettó eszközérték 14.806.985 eFt, a számviteli beszámoló szerint a saját tőke 14.764.328 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 2013.09.30-ig tart. (Aktuális kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 3,50%/év)

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

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

- Újhartyán - üzem
- Gyál ipartelep
- Róbert Károly irodaház

Európa Ingatlanbefektetési Alap

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

A hitel futamideje 2013.09.30-ig tart. (Aktuális kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 3,50%/év)

Az Alap a hitelből már több részletben előtörlesztett, a fennálló hitelállomány 7.798.600 EUR

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 2013.09.30-ig tart. (Aktuális kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 3,50%/év)

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

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

- Budapest, II. kerület Bem téri hrsz: 13507/3 számú ingatlan
- Tatabánya, Győri út 7-9. bevásárlóközpont

Az Alap többi ingatlanjára pedig keretbiztosítéki jelzálogjog lett bejegyezve 65.940.000 EUR összegben.

1.3.2 Céltartalék

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

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) követelt az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alaptól.

A perben I. fokú ítélet született 2012. július 03. napján, melyben a Fővárosi Törvényszék kötelezte az Európa Ingatlanbefektetési Alapot 593.779. e Ft tőke, továbbá 384.252 e Ft tőke után 2007.május 12. napjától, 209.526 e Ft tőke után 2011.január 01. napjától kezdődően számított kamat megfizetésére.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap fellebbezést nyújtott be a Fővárosi Ítéltábla felé 2012. augusztus 08.napján.

Fenti peres eljárásra az Alap könyveiben, Alapkezelő vezetésének becslése alapján céltartalék került elszámolásra 805.571 e Ft összegben. Az Alap 2012-ben az előző évben megképzett összeget a tárgyévre vonatkozó kamatokkal növelte.

A Zugló Garden társasházat beperelte a szomszédos ingatlan tulajdonosa B&K Művek Kft. birtokháborítás címén, a perbe a társasház bevonta az Európa Ingatlanbefektetési Alapot, mint építtetőt, mivel véleménye szerint a birtokháborításos károkozás az építés során következett be. A perre vonatkozóan céltartalék képzésre került sor 1.554. e Ft értékben. A perben elmarasztaló ítélet született az alperesi oldalra vonatkozóan. Az Európa Ingatlanbefektetési Alap fellebbezést nyújtott be 2012. szeptember 11.-én.

1.3.3 Egyéb tájékoztató adatok

1.3.3.1 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.

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

A Felügyelet 1212-14 lajstromszámon nyilvántartásba vette a zártvégű Európa Ingatlanbefektetési Alapot. A zárt végű futamidő lejárat dátuma 2012. október 8. volt.

Az Alapkezelő elvárásaival ellentétben az ingatlanpiac nem tért magához, és még a 2012-es év sem hozott komoly áttörést. Az ingatlan tranzakciók száma a válság kirobbanásától a mai napig marginális. A magyar ingatlanpiacon korábban jelenlevő nemzetközi befektetői csoportok szinte egyik napról a másikra tűntek el, az addig jellemzően keresleti piac rendkívül rövid idő alatt kínálati piaccá alakult.

Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. mérlegelte az Európa Ingatlanbefektetési Alap futamidejének határozott időtartammal történő további meghosszabbítását zárt végű formában. Tekintettel arra a környezetre, hogy a globális pénzügyi 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. Nyílt végűvé alakulást követően nincs tőke és hozamgarancia.

A BAT (2011. évi CXCVIII. Törvény a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról) jogszabályainak megfelelően az Alapkezelő elkészítette az Alap módosított Tájékoztatóját és Alapkezelési Szabályzatát, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete részére jóváhagyásra

Európa Ingatlanbefektetési Alap

benyújtott. A PSZÁF 2012. július 6 napján kelt, H-KE-III-236/2012 Számú határozatával jóváhagyta az Európa Ingatlanbefektetési Alap nyíltvégű, nyilvános alappá történő átalakulását, mely 2012. október 8-án sikeresen le is zajlott.

A nyíltvégű Alap PSZÁF lajstromszáma: 1211-12

I.3.3.2 Törvényi előírások teljesülése

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

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK

2012.

adatok eFt-ban

	Ingatlanok	Gépek berendezések, felszerelések	Beruházások, felújítások	Beruházásra adott előlegek	Összesen
Bruttó érték					
Nyitóegyenleg	18 024 815	32 503	1 013 554	0	19 070 872
Növekedés	0	10 943	316 453	0	327 396
Növekedés (kisértékű)		0			0
Átsorolás	0	0	0	0	0
Csökkenés	1 166 733	0	44 351	0	1 211 084
Záróegyenleg	16 858 082	43 446	1 285 656	0	18 187 184
Értékcsökkenés					
Nyitóegyenleg	2 250 119	31 615	0	0	2 281 734
Növekedés terv szerint	372 335	2 088	0	0	374 423
Növekedés (kisértékű)		0			0
Növekedés terven felüli	0	0	0	0	0
Csökkenés kivétel miatt	127 703	0	0	0	127 703
Csökkenés visszaírás	0	0	0	0	0
Záróegyenleg	2 494 751	33 703	0	0	2 528 454
Nettó érték					
Nyitóegyenleg	15 774 696	888	1 013 554	0	16 789 138
Változás	-1 411 365	8 855	272 102	0	-1 130 408
Záróegyenleg	14 363 331	9 743	1 285 656	0	15 658 730

KÖVETELÉSEK

2012.

A Társaság követelései az alábbiak szerint alakultak:

	e Ft Előző év	e Ft Tárgyév
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	177 019	144 108
Devizás követelések értékelési különbözete	6 838	4 166
ÁFA követelés	0	28 077
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	988	16 132
Egyéb követelések	12	10
Követelések értékvesztése	-108 249	-93 590
Összes követelés	76 608	98 903

**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2012.**

A Társaság Aktív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek elhatárolása	41 513	25 669
Egyéb	451	37
Bevétel elhatárolás	15 161	-923
Biztosítási díj	2 575	2 860
Összesen:	59 700	27 643

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2012.****A Társaság Passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak szerint alakultak:**

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Alapkezelési díj	0	0
Előre fizetett bérleti díjak	0	109 194
Előre fizetett üzemeltetési díjbevételek	0	0
Ingatlanal kapcsolatos költségek	17 518	11 694
Ingatlan értékelés díja	2 447	0
Illetékek	1 768	0
Felügyeleti díj	1 045	1 048
Ingatlan ügynöki jutalék	4 652	0
Könyvvizsgálói díj	2 450	2 450
Ügyvédi díj	0	0
Tőke és hozamgarancia díja	4 955	0
Marketing	0	134
Egyéb	35	14 921
Összesen:	34 870	139 441

Az Alap kötelezettségei az alábbiak voltak:

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

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

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	e Ft	e Ft
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	154 685	105 487
Óvadék	125 496	131 579
Vevőktől kapott előlegek	34 302	74 594
Követel egyenlegű vevők átsorolása	22 511	15 808
Egyéb rövid lejáratú devizahitelek	8 758 410	8 758 410
- Ebből rövid lejáratú devizahitelek értékelési különbözete	1 989 890	1 294 212
ÁFA kötelezettség	5 769	0
Egyéb	72 487	11 958
Összes rövid lejáratú kötelezettség	9 173 660	9 097 837

ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE
2012.

	e Ft előző év	e Ft tárgyév	e Ft előző év	e Ft tárgyév
Megnevezés	Ráfordításként elszámolt összeg		Árbevétel	
Háncs u.	10 783	0	9 800	0
Mihálkovics u.	0	0	0	0
Kövér L. utca	0	0	0	0
Veszprém telek	0	0	0	0
Pasarét	418 142	139 250	459 329	152 967
Eszközök	10 375	-50	10 375	0
ELÁBÉ összesen:	439 300	139 200	479 504	152 967

**ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK
2012.**

Az Ingatlan Alap értékkülönbségei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év e Ft	Tárgyév e Ft
Tárgyi eszközök	1 958 544	1 032 045
Készletek	-1 435 035	-1 434 565
Követelések	6 838	4 166
Devizás pénzeszközök	0	21 085
Értékpapírok	0	0
Devizakötelezettség	-1 989 890	-1 294 212
Határidős ügyletek	0	0
Összesen:	-1 459 543	-1 671 481

[illegible]

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
2012.

A Társaság működési költségei az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	319 888	315 127
Letétkezelői díj	14 229	14 169
Közzétételi, hirdetési díj	410	965
Felügyeleti díj	4 177	4 239
Ügyvédi díj	21 696	23 495
Marketing költségek	91 693	53 698
Értécsökkenési leírás	391 444	374 422
Ingatlanok fenntartási költségei	671 860	707 597
Ingatlanértékelő díja	12 694	13 775
Bankköltség, forgalmi jutalék	516	766
Megbízási, ügynöki díjak	11 383	17 632
Tőke és hozamgarancia díja	113 035	87 331
Könyvvizsgálói díj	4 912	4 900
Forgalmazói jutalék	0	15 218
Egyéb	47 681	57 496
Működési költség összesen	1 705 618	1 690 830

EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK 2012.

Az Ingatlan Alap egyéb bevételei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Kötbér, késedelmi kamat	3 634	144 611
Adók	1 918	2 948
Követelések értékvesztésének visszafizetése miatt	15 631	42 603
Különféle egyéb bevételek	101 197	1 462 334
Ebből: Győr Laktanya eladása	0	375 000
PML Veszprém eladása	0	830 000
Vevői Kártérítés	0	257 334
Bartók Béle u. iroda eladása	25 500	0
Dunaharaszti II. eladása	73 000	0
Összesen:	122 380	1 652 496

Az Ingatlan Alap egyéb ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Adók	150 367	165 416
Kötbér, kártérítés, bírság, késedelmi kamat	1 862	853
Követelések értékvesztése miatt	50 944	27 944
Céltartalék	62 994	68 547
Leírt behajthatatlan vevői követelés	0	6 045
Különféle egyéb ráfordítások	94 171	1 254 330
Ebből: Győr Laktanya könyv szerinti érték	0	177 510
PML Veszprém könyv szerinti érték	0	905 872
Bartók Béle u. iroda könyv szerinti érték	27 776	0
Dunaharaszti II. könyv szerinti érték	61 000	0
Összesen:	360 338	1 523 135

**PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSAI
2012.**

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

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Kamatbevétel pénzintézetektől	61 893	41 800
Diszkontkincstárjegy árfolyamnyeresége	0	88 074
Magyar államkötvény realizált és nem realizált kamatbevétele	57 041	0
Egyéb árfolyamnyereség	26 417	20 265
Összesen:	145 351	150 139

A 2011-es és 2012-es év mérlegfordulónapjával az Alapnak nem voltak értékpapirjai, mivel ezek korább

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

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Hitelkamatok	418 604	358 191
Egyéb árfolyamvesztés	9 175	42 213
Összesen:	427 779	400 404

RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Az Ingatlan Alap rendkívüli bevétele az alábbiak szerint alakult		
Térítésmentes átadásból származó rendkívüli bevétel	0	0

Az Ingatlan Alapnak rendkívüli ráfordítása 2011. és 2012. év folyamán nem volt

**SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA
2012.**

adatok eFt-ban

Megnevezés	2011.12.31	Növekedés	Csökkenés	2012.12.31
Induló tőke (Befektetési jegyek névértéke)	14 334 455	0	-1 874 974	12 459 481
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 234 815	0	-342 110	-4 576 925
Értékelési különbözet tartaléka	-1 459 543	43 551 162	-43 763 100	-1 671 481
Előző évek eredménye	8 237 520	49 729	0	8 287 249
Tárgyévi mérleg szerinti eredmény	49 729	266 004	-49 729	266 004
Összesen	16 927 346	43 866 895	-46 029 913	14 764 328

ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ
2012.

Értékpapír	Névérték	Beszerzési érték	Értékkülönbség	Piaci érték
Összesen	0	0	0	0

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

Ingatlan portfólió 2012. december 31.

1. Eladársra szánt Ingatlanok (készletek)

Ingatlanok megnevezése	Beszerzési érték	Értékkülönbözlet	Nettó eszközérték
Piliscsabai telkek	37 915 423,00	3 891 577,00	41 807 000,00
Veszprém telkek	15 417 287,02	172 582 712,88	188 000 000,00
Alcsútdoboz	297 699 000,00	-153 299 000,00	144 400 000,00
Veszprém Friss Kukták Csarnok	734 590 663,00	-242 590 663,00	492 000 000,00
Seregély u.	99 408 602,97	-13 408 602,97	86 000 000,00
Bem írodház	5 003 799 614,23	-852 799 614,23	4 151 000 000,00
Malom	2 935 147 439,00	-620 147 439,00	2 315 000 000,00
Mihálykócs u.	0,00	2 149 200,00	2 149 200,00
Veszprém, Hárca u.	6 496 207,19	20 495 792,81	26 992 000,00
Kóvár Lajos u.	0,00	36 753 000,00	36 753 000,00
Pasarét	751 718 908,54	211 808 089,46	963 526 998,00
Összesen:	9 882 193 144,95	-1 434 664 946,95	8 447 628 198,00

2. Bérbeadásra szánt ingatlan (tárgyi eszközök)

Eszköz neve	NYIR. szám	Azonosító	Bruttó érték	Mélt. ÉCS	Nettó érték	Költségvetési érték	Értékkülönbözlet	Nettó eszközérték
Budapesti BITEP telephely	142	12/1413	279 964 602,00	79 033 154,00	240 929 518,00			
Budapesti BITEP telek	143	12/1412	27 402 240,00		27 402 240,00	258 336 878,00	104 336 878,00	154 000 000,00
Dunaújvárosi L.	219	81/96/2003	112 860 000,00		112 860 000,00			88 500 000,00
Gyál birtokos telephely 4363/4	112	12/1871	1 060 467 470,00	189 688 400,00	870 779 070,00			
Gyál birtokos telek 4363/4	112	12/1871	486 313 300,00		486 313 300,00			
Gyál birtokos telek					9 900 000,00	1 286 992 270,00	497 582 370,00	869 400 000,00
Gyál Csókás u. 55/872 telek	43	12/581/2004	2 241 600,00		2 241 600,00			
Gyál Csókás u. telek	21	12/950/30250/2003	537 050 793,00		537 050 793,00			
Gyál, Csókás birtokos telephely	189	8820	2 986 712,00	1 821 486,00	1 165 226,00			
Gyál, Csókás birtokos telek	188	8696 8360	28 547 824,00	2 176 279,00	26 371 545,00			
Gyál, Csókás Földművelő traktor tartozékai	192	2795/2009	1 970 167,00	1 198 256,00	771 911,00			
Gyál, Csókás kamionvezető rúpa	190	9497	11 112 992,00	847 176,00	10 265 816,00			
Gyál, Csókás SECTOR gyomkapó 2 db	194	952/2010	3 324 612,00	1 089 109,00	2 235 503,00			
Gyál, Csókás birtokos kamionvezető rúpa	178	1001	1 031 180,00	946 115,00	89 065,00			
Gyál, Csókás Transformatork 2 db	193	909/2010	2 709 616,00	2 172 928,00	536 688,00			
Gyál, Csókás u. part kapai	179	1001	5 763 670,00	3 002 512,00	2 761 158,00			
Gyál, Csókás u. birtokos kamionvezető	7	52/746/27/2004	2 569 250,00	2 312 375,00	256 875,00			
Gyál, Csókás u. birtokos kamion	99	00846	2 542 885 565,00	304 407 391,40	2 038 478 173,60	2 820 524 307,60	260 333 792,40	2 880 812 000,00
Borsos név ingatlan telephely	63	12/17/2001	22 991 346,00	6 007 717,01	16 983 628,99			
Borsos név ingatlan telephely 7005/04/10	60	12/17/2001	9 500 646,00	2 727 246,46	6 773 399,54			
Borsos név ingatlan telephely 7005/04/11	61	12/17/2001	9 500 646,00	2 727 246,46	6 773 399,54			
Borsos név ingatlan telephely 7005/04/12	62	12/17/2001	13 300 246,00	3 800 713,01	9 499 532,99			
Borsos név ingatlan telephely 7005/04/13	64	12/17/2001	18 803 246,00	5 403 946,77	13 400 299,23			
Borsos név ingatlan telephely 7005/04/15	65	12/17/2001	18 803 246,00	5 403 946,77	13 400 299,23			
Borsos név ingatlan telephely 7005/04/16	66	12/17/2001	18 803 246,00	5 403 946,77	13 400 299,23			
Borsos név ingatlan telephely 7005/04/17	68	12/17/2001	22 300 046,00	6 378 621,72	15 921 424,28			
Borsos név ingatlan telephely 7005/04/18	69	12/17/2001	17 395 646,00	5 599 983,96	11 795 662,04			
Borsos név ingatlan telephely 7005/04/19	70	12/17/2001	11 855 246,00	3 405 940,38	8 449 305,62			
Borsos név ingatlan telephely 7005/04/20	71	12/17/2001	9 749 246,00	2 656 164,93	7 093 081,07			
Borsos név ingatlan telephely 7005/04/21	72	12/17/2001	9 500 646,00	2 727 246,46	6 773 399,54			
Borsos név telek	25	12/17/2001	42 825 300,00		42 825 300,00	182 393 925,05	147 606 070,95	324 000 000,00
Kassai u. garázs K50G/A	47	12/14/04/2/2001	940 300,00	258 701,15	681 598,85			
Kassai u. garázs K50G/A/1A	44	12/14/04/2/2001	940 300,00	258 701,15	681 598,85			
Kassai u. garázs K50G/A/1A	45	12/14/04/2/2001	940 300,00	258 701,15	681 598,85			
Kassai u. garázs K50G/A/1A	46	12/14/04/2/2001	940 300,00	258 701,15	681 598,85			
Kassai u. garázs K50G/A/1A	48	12/14/04/2/2001	940 300,00	258 701,15	681 598,85			
Kassai u. telek	26	0005/0/2001	3 931 000,00		3 931 000,00	7 378 995,66	2 778 995,66	4 600 000,00
Komárom csarnok, digitális nyomda	107	1001	400 782 971,00	80 544 878,65	320 238 092,35			
Komárom RR csarnok	175	1001	253 437 200,00	27 305 246,00	226 131 954,00			
Komárom telek hrsz 7126/9	27	12/12/26/2004	41 000 000,00		41 000 000,00	387 370 046,35	47 643 153,65	635 012 200,00
Magyar 2. csarnok	181	1001	246 153 840,00	29 089 338,00	217 064 502,00			
Magyar 2. csarnok	87	1001	829 922 707,00	187 111 661,92	642 811 045,08			
Magyar 2. telek	30	12/54/7/201/2003	123 163 236,00		123 163 236,00	983 058 785,08	239 941 234,92	1 223 000 000,00
Pécel 2. ingatlan	52	12/54/7/201/2002	69 811 463,00	18 654 818,40	51 156 644,60			
Pécel 2. telephely	8	12/54/7/201/2002	1 000 000,00	270 750,29	729 249,71			
Pécel 2. telephely jog	4	12/54/7/201/2002	1 000 000,00	270 750,29	729 249,71			
Pécel 2. telek	32	12/54/7/201/2002	3 815 537,00		3 815 537,00	54 530 820,94	5 469 179,06	60 000 000,00
Pécel 1. telek	34	12/54/7/201/2001	6 445 000,00		6 445 000,00			
Pécel ingatlan	54	12/54/7/201/2001	145 000 000,00	40 882 174,24	104 117 825,76			
Pécel ingatlan telephely	9	12/54/7/201/2001	12 600 000,00	3 545 391,00	9 054 609,00			
Pécel ingatlan telephely	10	12/54/7/201/2001	8 800 000,00	2 478 133,55	6 321 866,45			
Pécel ingatlan telephely jog	6	12/54/7/201/2001	3 800 000,00	1 032 957,00	2 767 043,00	138 610 344,21	78 389 655,29	287 000 000,00
Robert Frimont	184	1001	250 000,00		250 000,00			
Robert Károly Int. 61-65 ingatlan	76	12/197/2/2004	1 841 785 787,00	345 340 877,85	1 496 444 909,15			
Robert Károly Int. 61-65 ingatlan telek	36	12/197/2/2004	410 000 000,00		410 000 000,00			
Robert birtokos telek					1 148 512 927,00	3 854 208 021,15	201 108 021,15	7 761 600 000,00
Tatabánya 3 db színháztelep	216	80 Comp. Kft	705 376,00	408 443,00	296 933,00			
Tatabánya Állatkert	177	3320 3644	1 110 000,00	938 495,00	171 505,00			
Tatabánya Győr 3 db telek	138	12/1257/05	443 324 689,00		443 324 689,00			
Tatabánya HÁSZ telek	214	12532	100 000,00	95 900,00	4 100,00			
Tatabánya HÁSZ telek (színház)	217	80 Comp. Kft	112 520,00	65 152,00	47 368,00			
Tatabánya Telen Önkormányzat	137	12/1613/1371	72 467 300,00		72 467 300,00			
Tatabánya Városi Csarnok telephely	164	2007	5 353 321 123,00	742 170 428,00	4 611 150 695,00			
Tatabánya, Dóz. vezetők	220	15782 TA-2012-4	10 942 344,00	1 624 863,00	9 317 481,00			
Tatabánya birtokos telek					122 243 190,61	5 294 023 463,61	1 268 511 236,39	6 537 634 700,00
Ópályon telephely telephely	105	12/1362/05	1 103 275 514,00	208 177 195,00	895 098 319,00			
Ópályon telek	104	12/1362/05	112 744 080,00		112 744 080,00	1 007 942 495,00	68 872 179,00	939 070 310,00
Mindösszesen:			16 872 005 102,00	2 498 950 767,96	15 658 730 456,65	15 658 730 456,65	1 032 044 839,35	16 690 775 316,00

EUR-ban értékelt ingatlanok
2012.

Ingatlan neve	Értékbecslés (EUR)		Változás (EUR)	Változás (HUF) (árf. 291,29)	Nettó eszközérték (HUF)		Változás (HUF)
	Előző év	Tárgyév			Előző év (árf. 311,13)	Tárgyév (árf. 291,29)	
Győr, Csókás u.	10 035 000	9 890 000	-145 000	-42 237 050	3 122 189 550	2 880 858 100	-241 331 450
Komárom	2 289 000	2 180 000	-109 000	-31 750 610	712 176 570	635 012 200	-77 164 370
Tatabánya Vértess Center	22 640 000	22 430 000	-210 000	-61 170 900	7 043 983 200	6 533 634 700	-510 348 500
Újhartyán	3 314 800	3 220 400	-94 400	-27 497 776	1 031 333 724	938 070 316	-93 263 408
Összesen	38 278 800	37 720 400	-558 400	-162 656 336	11 909 683 044	10 987 575 316	-922 107 728

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

2012. évi

		Előző év	Tárgyév
01.	Adózás előtti eredmény + -	49 729	266 004
02.	Elszámolt amortizáció +	391 444	374 422
03.	Elszámolt értékvesztés és terven felüli ÉCS + és visszairás - + -	-108 249	4 166
04.	Céltartalékok állomány változása + -	62 993	70 048
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -	0	-121 619
06.	Szállítói kötelezettségek állományváltozása + -	74 160	-49 198
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-117 510	-26 626
08.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-23 784	104 571
06.	Vevőkövetelések állományváltozása - +	-49 478	33 910
11.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása ±	963 844	67 461
13.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - +	-38 366	32 057
14.	Fizetett, fizetendő adó -	0	0
15.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
I.	Működési cash flow (01.-15. sorok)	1 204 783	755 196
16.	Immateriális javak, tárgyi eszközök beszerzése -	-1 900 535	599 104
17.	Immateriális javak, tárgyi eszközök eladása +	0	1 205 000
18.	Befektetett pénzügyi eszközök beszerzése -	0	0
19.	Befektetett pénzügyi eszközök eladása +	0	0
20.	Kapott osztalék +	0	0
II.	Befektetési cash flow (16.-20. sorok)	-1 900 535	1 804 104
21.	Befektetési jegy forgalmazásából származó bevétel +	0	0
22.	Kötvénykibocsátás bevétele +	0	0
23.	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
24.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománycsökkenése +	0	0
25.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
26.	Befektetési jegy forgalmazásából származó csökkenés -	290 859	-2 429 022
27.	Kötvény visszafizetése -	0	0
28.	Hitel és kölcsön törlesztése -	891 421	-695 678
29.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománynövekedése -	0	0
30.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (21.-30. sorok)	1 182 280	-3 124 700
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	486 528	-565 400

Budapest, 2013.03.21.

P.H.

a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. 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):	2012.12.31
Saját tőke:	14 764 328
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,188900
Darabszám:	12 459 481 436

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				eFt
I. KÖTELEZETTSÉGEK				
I/1. Hitelállomány	Hitelnyújtó: Unicredit Bank Zrt.	Lejárat: 2013.09.30	Összeg	%
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:				
Alapkezelői díj miatt			10 052 622	88,66%
Letétkezelői díj miatt			363 345	3,20%
Ingyanértékelő díja			21 902	0,19%
Közzétételi ktg. miatt			2 016	0,02%
Tőke- és hozamgarancia díja miatt			0	0,00%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			0	0,00%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			117 446	1,04%
I/3. Céltartalékok:			221 981	1,96%
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:			807 125	7,12%
Kötelezettségek összesen:			115 523	1,02%
			11 338 615	100,00%
II. ESZKÖZÖK				%
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):			837 993	3,21%
Unicredit bankszámlák HUF			837 993	3,21%
Unicredit deviza bankszámla			0	0,00%
Unicredit letéti bankszámlák			0	0,00%
II/2. Egyéb követelés (összes):			98 903	0,38%
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	0	0,00%
II/4.1. Állampapírok (összes):		Névérték	0	0,00%
II/4.1.1. Kötvények (összes):			0	0,00%
			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):			25 138 403	96,30%
II/5.1. Ingatlanok		Beszerzési érték	22 823 403	87,44%
Alcsút telek	297 699		144 400	0,55%
Bem tér 3. + Feketesas u.	5 003 780		4 151 000	15,90%
Budaörs BITEP Gyár u. 2.	307 372		164 000	0,63%
Dunaharaszti I-II. telek	132 860		88 600	0,34%
Gyál ipartelep telek 4363/4	1 546 781		869 400	3,33%
Győr, Csókás u. 4.	3 143 298		2 880 858	11,04%
István úti telek - Európa I. irodaház	238 651		325 000	1,25%
Kassai úti garázsok	8 673		4 600	0,02%
Komáromi ipari park	695 220		635 012	2,43%
Kóvér Lajos u.	0		36 753	0,14%
Megyeri út 51.	1 199 240		1 223 000	4,69%
Mihalkovics u.	0		2 149	0,01%
Pasarét	751 719		963 527	3,69%
Péceli Ipari Park	176 445		207 000	0,79%
Péceli üzem és udvar	73 727		60 000	0,23%
Piliscsabai telkek	37 915		41 807	0,16%
Róbert Károly krt. 61-65	2 251 536		2 761 600	10,58%
Seregély u. 24.	99 409		86 000	0,33%
Tatabánya Győri út	5 882 084		6 533 635	25,03%
Ujhartyán Ipari Park	1 216 120		938 070	3,59%
Veszprém - raktár	734 591		492 000	1,88%
Veszprém telkek	15 417		188 000	0,72%
Veszprém, Hancs u.	6 496		26 992	0,10%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok			2 315 000	8,87%
Malom	2 935 147		2 315 000	8,87%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:			27 643	0,11%
Eszközök összesen:			26 102 942	100,00%

SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK**2012 . évi**

	Eft
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	nincs
Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	nincs
Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni környezetvédelmi kötelezettségek	nincs
Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség	nincs
Egyéb mérlegen kívüli tételek	
Opciós ügyletek	nincs
Határidős ügyletek	nincs
SWAP ügyletek	nincs
Függő kötelezettségek	165.205

Zugló Garden használatbavételi engedély tárgyában folytatott peres eljárással kapcsolatosan

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Üzleti jelentés 2012

Az Alap a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: PSZÁF) 2012. július 06. napján meghozott, H-KE-III-263/2012. számú jóváhagyó határozatával 2012. október 08. napjával nyíltvégű, határozatlan futamidejű, nyilvános befektetési alappá alakult át.

Az Alapkezelő az átalakulás menetéről, illetve az Alapban maradó ügyfelek számára alapított eladási jogról és annak feltételeiről kettő alkalommal, ajánlott küldeményként elküldött levélben is tájékoztatta az Alap befektetőit.

Az átalakulás napja: 2012. október 08.

Az Alap nyílt végűvé alakulása előtt az Alap befektetőinek lehetőségük volt arra, hogy eldöntsék, hogy a befektetési jogviszonyukat 2012. október 08. napjával megszüntetik-e vagy a nyíltvégű Alap befektetői maradnak.

A nyíltvégű Alap tekintetében az Alapkezelő tőke- és/vagy hozamgaranciát nem vállal. A Tőke- és Hozamgarancia 2012. október 08. napján megszűnt.

Az Alap 2012. október 08. napi nyíltvégűvé való átalakulásával nem jött létre új befektetési alap, az Alap nyilvános, nyíltvégű befektetési alap lett.

A befektetési jegyek vételére, eladására a nyíltvégűvé átalakulást követően a folyamatos forgalmazás keretében, vagy másodlagos forgalomban kerülhet sor.

Az első forgalmazási nap 2012. október 09. napja. A befektetési jegyek forgalmazását kizárólagosan az UniCredit Bank Hungary Zrt. végzi. A forgalmazási helyek: az UniCredit Bank Hungary Zrt. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. számú mellékletében felsorolt ügyfélforgalmi helyei.

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

A 2012 év eleji 16,9 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 14,8 milliárd forintra csökkent, köszönhetően a befektetési jegyek visszaváltásának.

A 2012-es év során értékesítésre került négy lakóingatlan a Pasaréti lakóprojekt részeként, egy győri ipari telek és egy veszprémi gyártócsarnok, összesen mintegy nettó 1.325 millió forint értékben.

A tárgyalt időszak során 1.440 m² iroda került kiadásra a Róbert Irodaház üres területeiből, ezzel az ingatlan év eleji, 77,20%-os kiadottsági mutatóját közel 90%-ra növelve. Az irodaház további üres területeinek kiadásával kapcsolatban jelenleg is komoly tárgyalások folynak.

Az Alap hitelállománya 2012.12.31-én 34.510.700 EUR volt.

Az Alap származékos ügyleteket 2012-ben nem bonyolított.

Az ingatlan értékesítések terén a 2012-es év sem hozta meg a kellő fordulatot, a piaci ingatlan tranzakciók száma töredéke volt a válságot megelőző időszakéhoz képest. A fejlesztői aktivitás a magas kihasználatlansági ráták, alacsony bérleti díjak és nehezen elérhető banki finanszírozás miatt továbbra is passzív maradt.

Budapest, 2013.03.21.



Török Tamás
igazgatósági tag



Takács Róbert
igazgatósági tag