

Európa Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS

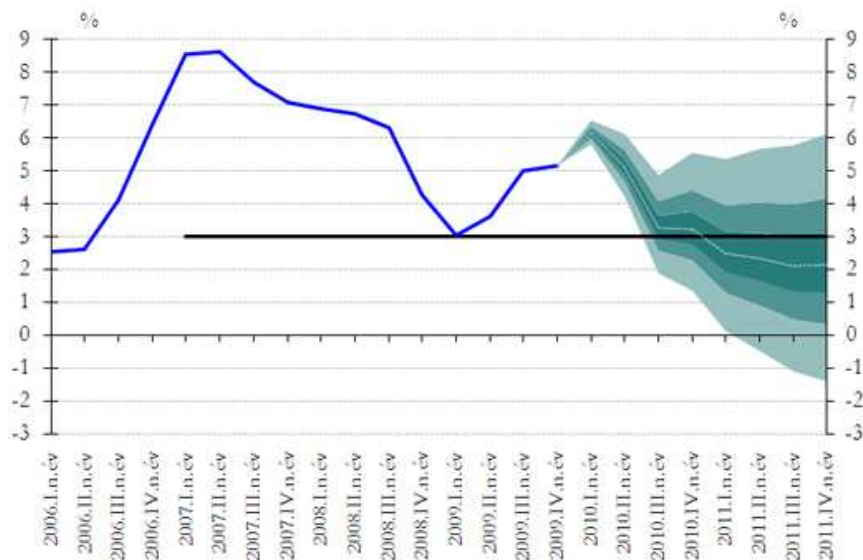
2009

I. Piaci folyamatok a 2009. évben

Makrogazdasági áttekintés

A világgazdaság nagy részében 2009 III. negyedévében megszűnt technikai értelemben a recesszió, de ezzel sem a pénzügyi, sem a reálgazdasági válság nem zárult le. A GKI előrejelzése alapján a kilábalás a korábban vártnál kissé gyorsabb lehet, de visszaesések sem zárhatók ki, s világszerte csak 2011-12-ben várható a korábbi GDP-szint elérése. 2010-ben az EU-ban csak szerény növekedés, itthon stagnálás körüli állapot várható (esetleg a második félévben némi növekedéssel). A Magyarország iránt korábban megingott bizalom jelentősen erősödik.

2009. decemberben az előző hónaphoz viszonyítva az árak nem változtak, 2008. decemberhez képest pedig 5,6%-kal nőttek. 2009-ben összességében 4,2%-kal voltak magasabbak az árak, mint 2008-ban.



Az inflációs előrejelzés legyezőábrája

Forrás: MNB

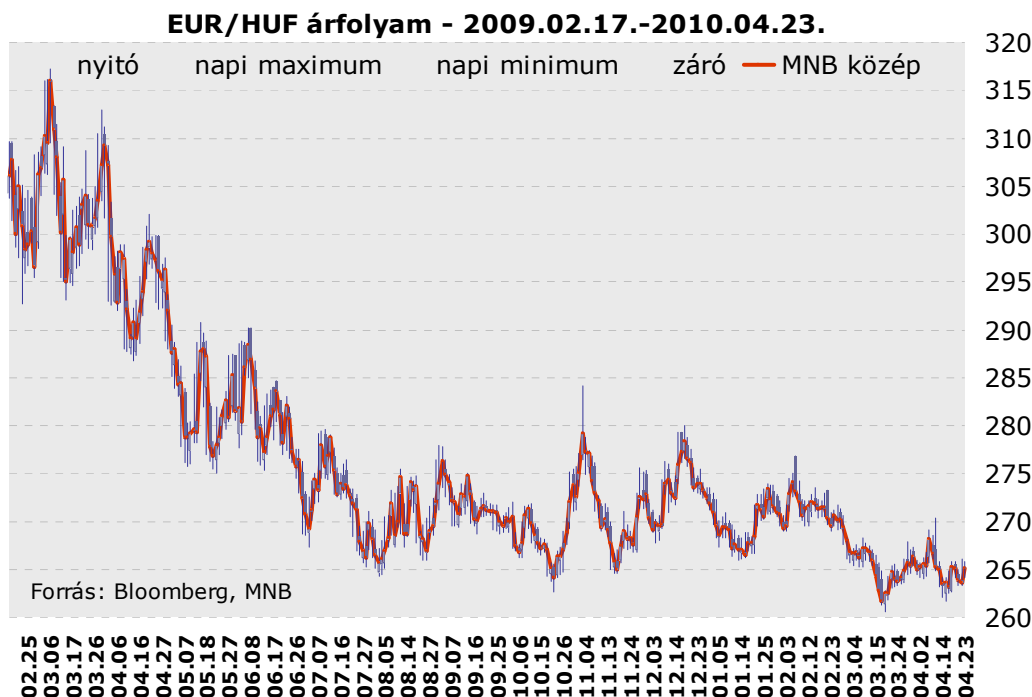
2010-ben az MNB várakozásai szerint a teljes fogyasztóiár-index az év elején hatályba lépő jövedékiadó-emelés, illetve az olajárak emelkedése miatt erősödő bázishatások következtében kezdetben tovább emelkedik, ám az év közepétől folyamatosan a középtávú inflációs cél alatt alakulhat. Az MNB 2010 egészét tekintve 4,4%-os fogyasztói-árnövekedést prognosztizál, saját várakozásaink 5,1%-os átlagos inflációt jeleznek.

A Központi Statisztikai Hivatal szerint Magyarország bruttó hazai terméke 2009 IV. negyedévében 4,0%-kal, a naptári hatás kiszűrésével 4,1%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest. A szezonálisan kiigazított adatok szerint az előző negyedévhez képest 0,4% volt a visszaesés mértéke. 2009 egészét tekintve a magyar gazdaság teljesítménye 6,3%-kal maradt el az előző évitől, ezzel 2.1% ponttal múlta alul az EU átlagát. Az unió 27 tagállama közül 21-ben a hazainál kisebb, míg Romániában, Szlovéniában, Finnországban és a balti államokban nagyobb csökkenést regisztráltak.

2009-ben a drasztikus belső keresletcsökkenés következtében az importigény az exporténál jóval nagyobb mértékben esett vissza, ami mind a külkereskedelmi áruforgalom, mind a folyó fizetési mérleg ugrásszerű javulását hozta. Ez utóbbi 157 millió eurós pozitív egyenleggel zárta 2009-et. 2010-ben a folyó fizetési mérleg többlete, a stagnálás körüli növekedés és a fő felvevőpiacok hazánkénál gyorsabb ütemű bővülése miatt várhatóan tovább növekszik, a nettó EU transferek pedig a korábbi éveknél is nagyobb mértékben javíthatják majd az egyenleget.

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa legutóbb 2010. április 26-án módosította az alapkamatot, amely így 5,50%-ról 5,25%-re csökkenve történelmi mélypontra süllyedt. A döntés bár megfelelt az elemzői várakozásoknak, az egyre erősödő inflációs nyomás miatt 2010 hátralévő részében már csak egy 25 bázispontos kamatvágásra számítnak.

A 2009. márciusi sokkot követően a forint a pénzügyi hangulat javulásával párhuzamosan fokozatosan tért magához. Nyár közepére a 265-280-as EUR/HUF árfolyam sávba erősödött vissza, majd ez év márciusa óta jegyzésének ingadozása a 260-270-es EUR/HUF sávra szűkült. Ha a pénzügyi rendszert nem éri a 2009-eshez hasonló külső pénzügyi megrázkódtatás a forint jegyzése jellemzően a 260-280 forint/euró sávon belül marad.



A Magyar Nemzeti Bank napi hivatalos devizaárfolyamai, és a napi árfolyam jegyzések alakulása
2009. február 17.-2010. április 23.

Forrás: MNB, Bloomberg

A nemzetgazdasági beruházások volumene 2009-ben az előző évhez képest 8,6%-kal csökkent. A gép- és berendezés beruházások éves szinten 14, az építési beruházások 4,2%-kal csökkentek. Egész évre jellemző volt, hogy a gazdasági válság hatására a vállalkozások csak a legszükségesebb fejlesztéseket hajtották végre, egyrészt a finanszírozási kínálat megváltozása, másrészt a külső és belső kereslet visszaesése következtében. 2010-ben 3,7%-os növekedés valószínűsítünk, döntően a versenyszférában megélénkülő beruházási aktivitásnak köszönhetően.

Ingatlanpiaci index

A GKI Zrt. és az AL Holding fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2009 októberében -28,6 volt. Ez az érték csaknem öt százalékponttal magasabb, mint a felmérések "történelmi" mélypontját jelentő júliusi érték. Az index lényegében visszatért a fél évvel ezelőtti szintjére, de még mindig igen alacsony. A várakozások szintjén tehát túl vagyunk a mélyponton, de az ingatlanpiac szereplői nem számítanak jelentősebb javulásra

Irodapiac

2009 évvégén a teljes iroda kínálat 2,4 millió négyzetmétert tett ki. A budapesti piacon az elmúlt negyedévben hét irodaházat adtak át, a legtöbb átadás a Nem-központi Piacon történt (61.545 m²), ahol a bérelhető területek folyamatosan felívelő tendenciát mutatnak.

2010-ben továbbra is két fő irodalokáció tartja vezető szerepét; a Váci út még mindig kedvelt, mellette a Duna menti dél-budai és dél-pesti helyszínek népszerűek. Jövőre előreláthatólag nem beszélhetünk legnépszerűbb helyszínről, hiszen a futó projektek szétszórtnak, a város különböző pontjain helyezkednek el.

	2009 Q4 számokban					Összesen
	Belváros	Központi Piac	Budai Nem-központi Piac	Pesti Nem-központi Piac	Agglomeráció	
Új kínálat (nm)	6510	0	20860	40685	0	68055
Teljes kínálat (nm)	242573	684728	634342	743114	95802	2400559
Kihasználatlanság (nm)	47962	105798	150763	202041	19657	526221
Üresedési ráta (%)	19,77	15,45	23,77	27,19	20,52	21,92
Bérelti tranzakciók (nm)	3872	25729	15532	15219	3415	63767

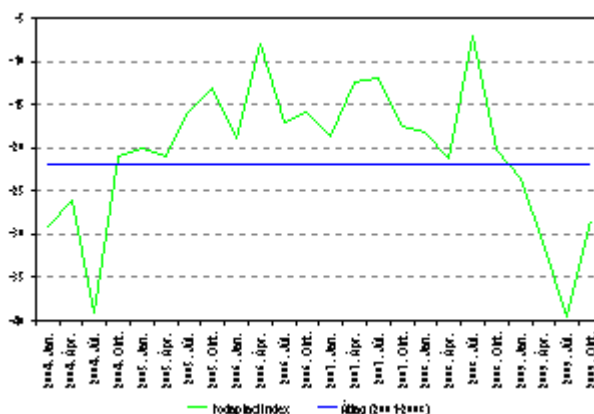
Forrás: BIEF

A fővárosi „A” típusú irodák kihasználtsága Pesten 73%, Budán 72%, a „B” típusúak kihasználtsága Pesten 77%, Budán 76% volt 2009 novemberében, a GKI Gazdaságkutató Zrt. felmérése szerint.

Szerencsére úgy tűnik, a 2010 folyamán piacra kerülő új kínálat korlátozott lesz, de a jelenlegi válság félkész házak jelentős állományát fogja eredményezni, amelyeknek biztosan lesz hatása a piacra az elkövetkezendő években. Ha még a piac gyorsan vissza is emelkedik a történelmi szintekre, a területek túlkínálata három év alatt elnyelt üres területek mértékének fog megfelelni.

A következő diagram a fővárosi irodapiaci indexet szemlélteti.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.



A fővárosi irodapiaci index, 2004-2009
Forrás: GKI Zrt.

Az „A” és „B” árkatóriák közötti eddig éles határvonal olyannyira elmosódott, hogy az egyes „B” kategóriás házakban lejáró szerződéssel rendelkező bérlők, egy eredményes ügynökség segítségével a korábbi 10-12 EUR/m²/hó bérleti díjért jobb minőségű, akár A+ jelzésű épületek közül is válogathatnak, különösen, ha még lokáció terén is rugalmasak. A régebbi árak hol 10, hol 30%-kal, de minden területen csökkentek, így a korábbi fix ártartományokat (13-15 €/m² az „A” kategóriás irodaházaknál) nincs értelme jelenleg alkalmazni. Az árképzés szubjektívvá vált; a lokáció, a beruházó rászorultságának és az adott épület műszaki adottságainak függvényében.

Az elmúlt év során minden típusú épületnél a bérleti díjak 10-30% csökkenést mutatnak. Mind a nominális, mind az effektív bérleti díjak (az az átlagos bérleti díj, amelyet a bérlő fizet, beleszámítva a bérbeadó által adott kedvezményeket, mint a bérleti díjmentes időszak, a pénzbeli hozzájárulások, stb.) csökkentek, ugyanis a tulajdonosok és fejlesztők küzdenek a jövőbeli cash flow-juk biztosításáért. Egyelőre úgy tűnik, az újratárgyalásra hajlandó tulajdonosok vezetnek a versenyt. Az 1.000 m² feletti bérlők a 10-11 €/m²/hó közötti szintet is elérhetik a Váci úti folyosón, a másodlagos helyszíneken pedig 8-10 €/m²/hó között is lehet már bérelni, amely nagyon kedvező ár-érték arányt jelent.

Az utolsó negyedévben a bérbeadások mértéke viszonylag magasnak mondható, 63.767 m² volt, melyet továbbra is a szerződeshosszabbítások és bővülések határoztak meg. Ezek a tranzakciók a negyedik negyedév bérbeadásainak több mint a felét (52,8%) tették ki. Egyre növekszik azon tranzakciók aránya, mikor a bérlők korábbi szerződésüket újítják meg, vagy Budapest határain belül költöznek. Ezzel magyarázható, hogy a kihasználatlansági ráta szinte megduplázódott 2007 óta, annak ellenére, hogy az éves bérbeadási volumen 300 ezer m² körül mozgott.

Lakások

A Központi Statisztikai Hivatal november elején tette közzé adatait a lakásépítésekkel, építési engedélyekkel kapcsolatosan, 2009 első három negyedévére vonatkozóan. Ez alapján az első kilenc hónapban több mint 20.000 lakás kapott használatbavételi engedélyt és 23.000 új lakásra adtak ki

építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 1%-kal, az új engedélyeké 26%-kal kevesebb, mint 2008 azonos időszakában volt. Erőteljesebb visszaesést mutatnak a III. negyedév adatai: az előző év harmadik negyedévéhez viszonyítva 23%-kal csökkent a használatba vett lakások száma, és 40%-kal az új engedélyeké.

A visszaesés jelei főleg a lakossági építkezések számaiban tükröződnek. 2009 első három negyedévében természetes személyek megrendelésére, illetve saját használatra 8%-kal kevesebb lakás épült, míg vállalkozások által 5, értékesítési céllal 6%-kal több készült, mint az előző év hasonló időszakában. Az építetők körben a korábbinál némileg nagyobb részt képviselnek az önkormányzatok: 130 lakást építettek. Növekedett a bérlakások száma, 250 lakás készült ilyen céllal. Az új lakások átlagos nagysága 90,6 m², jelentősen nem változott 2008-hoz képest. A csökkenő lakásépítésen belül nőtt az építőipari kivitelezés szerepe, s a lakosság házilagos kivitelezése már alig 14%-ot képvisel. Az építkezések területi megoszlását tekintve tovább nőtt a főváros szerepe, 31%-át adja az országos lakásépítésnek, Pest megyével együtt 55%-át. Közép-Magyarországon és a Dunántúlon két megye kivételével mindenütt több lakást vettek használatba ebben az időszakban, mint 2008 első három negyedévében. A Dunától keletre lévő megyékben ugyanakkor 5–45%-os visszaesés tapasztalható.

Az év első felében tapasztalt növekedés után a III. negyedévben nagyarányú visszaesés következett be; a természetes személyek lakásépítése 25, a vállalkozásoké 22%-kal csökkent 2008 III. negyedévéhez viszonyítva, ám ez utóbbiaknál a visszaesés a 9 hónap egészében még nem érezteti hatását az első félévi jelentős növekedés miatt.

A 2009-es év, a megelőző év őszén kezdődött válság folyamánként számos változást hozott a lakáspiaci folyamatokban. Az Otthon Centrum elemzése első helyen a tranzakciók számának csökkenését emeli ki. Ebben szerepet játszottak a szigorúbb banki feltételek, és a szocpol, valamint az állami támogatások év közbeni megszűnését megelőző élénkülés sem ellensúlyozta a nyári súlyos visszaesést. Az utolsó hónapok forgalma lassú emelkedést mutatott (sokan idénre halaszthatták a vásárlást a csökkenő illeték miatt), így 2009-re összességében Budapesten bő 30%-os, vidéken több mint 50%-os visszaesést prognosztizált az Otthon Centrum. A lakásárak csökkentek, de kisebb mértékben, mint az várható volt 2009 elején. Tendenciaszerűen a visszaesés a második félévben mutatkozott meg.

Az átadott lakások száma tavaly 30%-kal csökkent 2008-hoz képest. A kereslet azonban még ennél is jobban visszaesett, így az eladatlan lakások száma 2.900-ra emelkedett a fővárosban. Ahogy az év folyamán végig látszott, a vevők alkupoziója így jelentősen javult, a fejlesztők korábban nem látott kedvezményekre kényszerültek az eladás érdekében. Ennek köszönhető az is, hogy a fejlesztők az ÁFA évközbéli, 5%-os emelkedését sem tudták áthárítani a vevőkre.

2010 vonatkozásában az Otthon Centrum szerint a második félévben várható a lakásvásárlási hajlandóság erősödése, de a válság előtti, 2008-as ingatlanpiaci helyzet csak 2011. közepére térhet vissza. Az árak vonatkozásában az OC az év első felében még csökkenésre számít, míg a GKI által megkérdezett szereplők az egész év vonatkozásában az új lakásoknál stagnálást, a használt lakásoknál árcsökkenést prognosztizálnak.

Érdekes tényező az a több szakértő által is kiemelt folyamat, amely szerint 2011-re akár keresleti piac is kialakulhat. Ennek oka, hogy a tavaly megépült volumennél jelentősen kevesebb megépülő új lakásra lehet számítani idén (hiszen a fejlesztők sokkal inkább koncentrálnak készülőfélben lévő

vagy felépült lakásaik értékesítésére). Ezáltal a vevők kevesebb új lakás közül válogathatnak, ami jövőre így áremelkedést jelenthet – áll az Elephant Holding elemzésében.

A fenti folyamatokon túl több lakáspolitikai kérdés is befolyásolhatja a piacot. Egyrészt az októberben bevezetett támogatott hitel-konstrukció, ahogyan az elmúlt év végén, úgy várhatóan idén sem hoz önmagában fellendülést. Másrészt január végén az Alkotmánybíróság visszamenőleges hatállyal eltörölte a sok kérdést felvető vagyonadó lakóingatlanokra vonatkozó részét, bár a testület csak a számítás módját találta alkotmányellenesnek. Szintén változást jelent az illetékek csökkenése, idén januártól az ingatlanok után fizetendő illeték 4 millió forint forgalmi érték fölött 6 százalékról 4 százalékra esik, míg a 4 millió forint alatti ingatlanok után továbbra is 2 százalékot kell befizetni.

Negyedik elemként érdemes megemlíteni a hitelezési feltételek szigorítását hozó új kormányrendeletet is. Ez alapján a pénzügyi intézmények a jövőben csak hitelképességi vizsgálat után nyújthatnak hitelt ügyfeleiknek, és meghatározott módon kell kialakítaniuk belső szabályzatukat. Fentiek szerint, és az egyes személyek így kialakított „hitelezhetőségi limitjét” figyelembe véve nyújtható hitel. Az előírások szabályozzák az ingatlan jelzálog hitelek mértékét is: a kihelyezett hitel mértéke nem haladhatja meg forint hitel esetében az ingatlan értékének 75%-át, euró alapú hitel esetében 60%-át, míg egyéb devizában nyújtott hitel esetében 45%-át.

Telkek

Bár a válság hatására beindult negatív folyamatok még közel sem zárultak le a telekpiacra, az újonnan kialakult helyzet nagy vonalakban már értékelhető. A telekpiacra 2008 októberétől felmérésről felmérésre romlik a piaci helyzet megítélése. Az utóbbi egy évben különösen nagyot esett a fővárosi piaci helyzet értékelését jellemző mutató. Az ingatlanokkal foglalkozó cégek véleménye szerint a következő egy esztendőben a piaci helyzet nem fog javulni, mindemellett a vállalati szektorból kapott válaszokból, az építési telkek iránti kereslet várható csökkenésére, stagnálására következtethetünk.

A 2009-es év vonatkozásában az American Appraisal Kft. nem tudott beszámolni nagy volumenű tranzakcióról. Ennek oka a hitelforrások drágulásában rejlik. Jelenleg a fejlesztők még akkor sem szívesen kezdenek új projektbe, ha a korábbi ütemeket sikerrel lezárták. Emiatt jelenleg állnak a nagy volumenű (Budapesten pl. 20 ezer m² szintterület feletti) fejlesztések. Ezzel szemben, ha gyéren is, de van kereslet a kisebb méretű projektek megvalósítására alkalmas telkek iránt. Az új árak kialakulása még nem fejeződött be, sok területen hiányzik ehhez a megfelelő benchmark. Ugyanakkor, tapasztalatok alapján megállapítható, hogy az árak csökkenése széles intervallumban szóródik. Ennek következtében, a piaci környezet normalizálódásával mindenképpen a válság előtti mértéknél szélesebb ároklóval kell majd kalkulálni.

Fejlesztési szempontból keresett terület Bel-Buda, ahol a telekkínálat bővülésére nagyon limitált lehetőségek vannak. Ennek megfelelően, az árak ezen a területen átlag alatt, kb. 20-25% körül mérséklődtek egy év alatt. A kereslet ugyanakkor jelentősen csökkent a pesti belváros területén, valamint a tömegpiacot jelentő átmeneti zónában (pl. XIII. kerület). A külsőbb kertvárosi részek mérsékeltebben veszítettek népszerűségükből.

A Budapest környéki telekáraknál 2008 eleje óta átlagosan 15-20 százalékos volt a csökkenés. A Budapest környéki agglomerációban és a Dunakanyarban nagyjából hasonló trend uralja a piacot, a városias részekről távolabb eső, természeti szépségekben kevésbé gazdag, bizonytalan jövőjű, közmű nélküli területeken a válság az említett átlagnál nagyobb értékvesztést is okozhat, a panorámás, lakóövezeti, közműves, azonnal beépíthető ingatlanoknál pedig nem törvényszerű az árak csökkenése.

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

Ipar, logisztika

Az ipari és logisztikai ingatlanok befektetési piacának forgalma Európában közel 2,5 milliárd eurót tett ki 2009 első felében, megtartva 10 százalékos részesedését a teljes befektetési piacból, és ez a részarány tovább nőhet. Európa jelentős piacain a bérleti díjak kitartottak az általános lefelé mutató nyomás ellenére: a CBRE EU-15 ipariingatlan-bérleti indexe 5,4 százalékos csökkenést mutat az év elejétől 2009 közepéig, a harmadik negyedévben a díjcsökkenés 4,5 százalékra csillapodott.

A kereslet ma leginkább a modern, rugalmas ipari és logisztikai területekre irányul Európában. A bérleti díjakon továbbra is erős a nyomás, ám javulás lehetséges, amennyiben az új fejlesztések hiánya miatt a kínálat növekedése lassul.

Várható, hogy a vállalati döntések a területek kihasználásáról és az ellátási láncok újra-konfigurálásáról erősebb keresletet fognak támasztani a modern, rugalmas területek iránt. Ennek eredményeképpen ahol a finanszírozás adott, a BTS (build-to-suit, a megrendelői igények szerint felépített) megoldások jelentik a lehetőséget, részben azért, mert a bérlők gyakran hosszabb távú szerződésekre is hajlandóak, és kevesebb engedményt várnak el.

Magyarországon jelenleg nagy a kínálat modern ipari ingatlanokból a valaha regisztrált legalacsonyabb áron. Kielezett verseny folyik a fejlesztők és tulajdonosok között a bérlőkért, akiknek most minden adott ahhoz, hogy rendkívül kedvező feltételekkel szerződjenek, de ezzel a lehetőséggel csak addig élhetnek, amíg a kínálat magas szinten van. Mivel új fejlesztések nem indulnak, a kihasználatlanság csökken, és 2010 második felére a fejlesztők már nem lesznek nyomás alatt, hogy alacsony bérleti díjakon szerződjenek. (Forrás: CB Richard Ellis (CBRE) európai ipari és logisztikai piacról szóló jelentése.)

Az üresedési ráta jelenleg átlagosan 25 százalékos. A bérleti díjak is nyomottak. A főváros határán belül 4,5-5 euró havonta és négyzetméterenként, míg azon kívül 3,4-3,8 euró a fajlagos bérleti díj. (forrás: Eston International Ingatlantanácsadó Zrt.)

Kereskedelem

2009-ben a kínálatot tekintve csökkenő ütemben növekedett a kereskedelmi ingatlanok piaca. A CB Richard Ellis összesítése alapján az üzlethelyiségek számára kiadható terület 2009 novemberében

elérte az 1,8 millió négyzetmétert. Ez a szám magában foglalja az elmúlt 15 év kiskereskedelmi fejlesztéseit, legyen szó belvárosi, klasszikus, fedett bevásárlóközpontokról vagy a települések külső területein megépült kereskedelmi parkokról, strip mall-okról. 2009-ben mintegy 190.000 négyzetméter területet adtak át, ami jelentősen elmarad a 2008-ban regisztrált 270.000 négyzetmétertől.

Az elmúlt évek két tekintetben hoztak jelentős változást a megelőző időszakhoz képest. Egyrészt az említett, klasszikus bevásárlóközpontok helyett a kereskedelmi parkok területének növekedése volt dinamikusabb, ezek aránya öt év alatt 11%-ról 38%-ra emelkedett. Másrészt Budapest részesedése csökkenést mutatott: a 2004-es 67%-ról napjainkra 46%-ra csökkent.

Változások látszanak a bérlői magatartásban is, derül ki a Futureal Development Zrt. elemzéséből. A nemzetközi láncok ugyan megjelennek az új bevásárlóközpontokban, de 10-20, esetleg 50%-kal kisebb területet bérelnek csak. Emellett jellemző a kondíciók újratárgyalása is: a korábban megszokott, fix bérleti díjak helyett preferálják az árbevétel-arányos bérleti díjakat, és nagyobb részvételt igényelnek a fejlesztőtől az üzlet kialakításában.

Az egyetlen 2009-ben átadott bevásárlóközpont, az Allee november 11-én nyílt meg a budai Skála helyén. A többi 2009-es évre tervezett megnyitót elhalasztották. Ilyen a Blaha Lujza téren épülő Europeum átadása, amelynek esetében a fejlesztő Ablon magasabb feltöltöttségre vár, de például a Corvin Átrium sem nyitotta meg kapuit tavaly.

Idén további csökkenés várható a kiskereskedelmi fejlesztések területén, a következő két évre összesen mintegy kétszázezer négyzetméternyi területen építkeznek a REsource IngatlanInfó elemzése alapján. Szakértők szerint a megváltozott Budapest-vidék arány várhatóan nem módosul tovább a következő időszakban, és a kereskedelmi parkok részesedésének további növekedése sem várható, sőt, a fejlesztők szívesebben koncentrálnak a megszokott, nagyvárosi bevásárlóközpontokra. A tervezőasztalon lévő projekteket ugyanakkor várhatóan elnapolják, miközben a megkezdett építkezéseket igyekeznek befejezni, hiszen ezen beruházások átfutási ideje 3-4 év is lehet, amely alatt nehéz változtatni a terveken.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap rövid története

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

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

Alap a 2009. évben

A 2008 IV. negyedév rendkívül negatív világgazdasági folyamatai, a pénzpiacok gyors változásai, valamint ezek ingatlanpiacot érintő súlyos következményeinek hatására olyan számban érkeztek visszaváltási megbízások az alaphoz, hogy ezeket már csak ingatlanok értékesítésével lett volna

képes fedezni egy olyan környezetben, ahol az ingatlanértékesítési lehetőségek rendkívüli módon beszűkültek. Ez azt a kockázatot hordozta a befektetők számára, hogy az Alap ingatlanvagyonát kényszerűen gyorsan és emiatt csak rendkívül nyomott árakon kényszerül értékesíteni. Ezzel szembesülve az alap kezelője úgy ítélte meg, hogy adott körülmények között az Alap befektetőinek érdekeit az Alap zártvégűvé alakulása szolgálja leginkább. Az Európa Alapkezelő Zrt. 2009. február 24-én kezdeményezte a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeleténél a nyíltvégű Európa Ingatlanbefektetési Alap nyilvános, zártvégű, tőke- és hozamgarantált ingatlanalappá alakulását 2009. április 6-ai átalakulási nappal. Ezzel egyidejűleg erről a tényről – a forgalmazókon keresztül – levélben értesítette befektetőit. Az Európa Ingatlanbefektetési Alap átalakulását és tőzsdére történő bevezetését, valamint az Átalakulási tájékoztatót és a módosított alapkezelési szabályzatot a pénzügyi felügyelet a 2009. március 4-én kelt E-III/110.167-16/2009. számú határozatával engedélyezte, illetve hagyta jóvá.

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

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

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

Az Európa Alapkezelő Zrt. által a tőkére és a hozamra vonatkozóan adott garanciát az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott bankgarancia biztosítja, mellyel átvállalja a befektetőktől – az átalakulás időpontjában aktuális nettó eszközértékhez képest – a tőkevesztés kockázatát. Ezzel

szemben az esély, hogy a futamidő végére a gazdasági helyzet jobbra fordulásával, jobb értékesítési lehetőségek kiaknázásával a garantáltnál is kedvezőbb hozamot érhetnek el, a befektetőké marad.

Az év eleji 20,2 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 17,1 milliárd forintra csökkent. Az év során a gazdasági helyzet alakulásából kifolyólag az ingatlanok értékének korrekciójára került sor. A romló gazdasági helyzet, valamint a fogyasztás csökkenése miatt az Alap az év során, több ingatlan esetében, a bérlok megtartása érdekében bérleti díj-kedvezmény nyújtására kényszerült.

A 2009-es év során értékesítésre került egy budaörsi raktárcsarnok és egy veszprémi fejlesztési telek, valamint az Alap a Budapest, Pasaréti úton megvalósított lakásfejlesztési projektjéből értékesítésre került 20 darab lakás.

A 2009-es év második fele sem hozta meg a várva várt fellendülést, az ingatlan-befektetői aktivitás továbbra sem nőtt, az előző évekéhez képest a tranzakciók száma a töredékére csökkent. A fejlesztői aktivitás teljes megtorpanása - mely a növekvő üresedési rátának, a csökkenő bérleti díjnak és a finanszírozás hiányának volt betudható - egyelőre minimálisra csökkenti az Alap portfóliójában jelentős számban szereplő fejlesztési ingatlanok értékesítésének lehetőségét.

Európa Alapkezelő Zrt.

Az Alapkezelő és kapcsolt vállalkozása (Európa Ingatlanüzemeltetési Kft.-nek) együttes állományi létszáma az év végén 15 fő volt. Az év során 4 kolléga távozott, valamint új vezérigazgató kinevezésére került sor, Dr. Kollár György személyében.

II. Befektetési elvek

2009 április 6-ig¹

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

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

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

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

¹ A 2009.04.03-án érvényben lévő tájékoztató VIII. fejezet 6/1 pontja alapján

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

2009 április 6-tól¹ (a zártvégűvé alakulás időpontjától)

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

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

III. Általános adatok

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

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

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

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

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

¹ A 2009.06.30-án érvényben lévő tájékoztató IX. fejezet 7/1 pontja alapján

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.

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

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

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, az éves tájékoztató lezárásának napján (2009. december 31.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

darabszáma: 14.334.455.140*
nettó eszközértéke: 17.071.295.860

egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1909

2009. január 1. és április 6.** között 12.266.456.543 db befektetési jegy került eladásra és 12.250.135.313 db visszaváltásra.

2008. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:
darabszáma: 14.318.133.910 *
nettó eszközértéke: 20.504.506.349
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,4321

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

** Az Alap zártvégűvé válása után megszűnt a befektetési jegyek forgalmazása és visszaváltása.

IV. Az alap eszközei 2009. december 31-én

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

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

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

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

Értékpapír portfólió 2009. december 31-én

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

Értékpapír portfólió 2008. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	MAK 2011/B	400 000	371 764 000	1,81%
	Összesen:		371 764 000	1,81%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.

Ingatlan portfólió 2009. december 31-én

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
Jövedelemtermelő céllal vásárolt ingatlanok	Európa Irodaház	7005/0/A/6-18	353 000 000	2,07%
	Kassai úti garázsok	71816/6/A/52-56	5 000 000	0,03%
	Seregély utcai irodaház	14751/2	91 000 000	0,53%
	Róbert Irodaház	27962	2 563 800 000	15,02%
	Bem tér 3.	13507/1, 13507/3	4 134 000 000	24,22%
	BITEP Irodaház és raktár	10342/8	224 000 000	1,31%
	Győri Logisztikai és Üzleti központ	5515, 5475/42	2 731 526 920	16,00%
	RRD csarnok, Komárom	7126/8	605 522 970	3,55%
	Veszprém, Qualiplast csarnok	4781/34	919 000 000	5,38%
	Megyeri úti Irodaház és Raktárbázis	76373/14	1 228 000 000	7,19%
	Pécel Ipari Park I. ép.	3206/3	72 000 000	0,42%
	Pécel Ipari Park II. ép.	3206/2	203 000 000	1,19%
	Veszprém, Hűtőcsarnok	4781/37	526 000 000	3,08%
	M5 Business Park, Újhartyán	1100/2	942 360 444	5,52%
	Gyáli Logisztikai Központ	4363/4	1 018 000 000	5,96%
	Vértesszentkereszt Center Bevásárlóközpont	7719/6	6 471 986 400	37,91%
	Bp., Soroksári úti telek	37965/1-2	2 274 000 000	13,32%
	Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	25 000 000	0,15%
	Összesen		24 387 196 734	142,85%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	Mihálkovics utcai társasház	37272	2 149 200	0,01%
	Zugló Garden társasház	febr.87	36 753 000	0,22%
	Alcsútdoboz telek	1369-72	150 600 000	0,88%
	Győri telek	5475/24,	209 700 000	1,23%
	Veszprém Déli Intézmény Központ telek	4781/19-20, 4781/44,4781/74	195 590 000	1,15%
	Dunaharaszti telek 2	8630-8631	83 161 000	0,49%
	Dunaharaszti telek 1	8626-8628	64 894 000	0,38%
	Piliscsaba Magdolnavölgy telkek	3018, 3274-76, 3283,3291,3292, 3320	44 602 000	0,26%
	Veszprém, Háncs utcai lakótelkek	1943/7,13,14,17, 19	47 407 000	0,28%
	Pasarét Residence társasház	11607/3	1 940 595 652	11,37%
	Összesen		2 775 451 852	16,27%
	Ingatlanok összesen:		27 162 648 586	159,12%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.

Ingatlan portfólió 2008. december 31-én

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
Jövedelemtermelő céllal vásárolt ingatlanok	Európa Irodaház	7005/0/A/6-18	400 000 000	1,95%
	Kassai úti garázsok	71816/6/A/52-56	5 000 000	0,02%
	Seregély utcai irodaház	14751/2	126 000 000	0,61%
	Róbert Irodaház	27962	2 258 600 000	11,02%
	Bem tér 3.	13507/1, 13507/3	5 018 000 000	24,46%
	BITEP Irodaház és raktár	10342/8	287 000 000	1,40%
	Győri Logisztikai és Üzleti központ	5515, 5475/42	3 070 813 980	14,98%
	RRD csarnok, Komárom	7126/8	792 098 310	3,86%
	Veszprém, Qualiplast csarnok	4781/34	1 070 000 000	5,22%
	Lágermax csarnok	4022/2	162 000 000	0,79%
	Megyeri úti Irodaház és Raktárbázis	76373/14	1 340 000 000	6,54%
	Pécel Ipari Park I. ép.	3206/3	89 000 000	0,43%
	Pécel Ipari Park II. ép.	3206/2	242 000 000	1,18%
	Veszprém, Hűtőcsarnok	4781/37	717 000 000	3,50%
	M5 Business Park, Újhartyán	1100/2	1 097 286 777	5,35%
	Gyáli Logisztikai Központ	4363/4	1 655 000 000	8,07%
	Vértess Center Bevásárlóközpont	7719/6	6 699 909 300	32,67%
	Hermína u. 29. lakás	31662/0/B/7	45 000 000	0,22%
	Bp., Soroksári úti telek	37965	2 495 000 000	12,17%
	Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	32 000 000	0,16%
	Összesen		27 601 708 367	134,60%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	Mihálkovics utcai társasház	37272	5 272 000	0,03%
	Zugló Garden társasház	febr.87	52 504 717	0,26%
	Alcsútdoboz telek	1369-72	232 000 000	1,13%
	Győri telek	5475/24,	258 000 000	1,26%
	Veszprém Déli Intézmény Központ telek	4781/19-20, 4781/30,4781/44,4 781/74	767 330 000	3,74%
	Dunaharaszti telek 2	8630-8631	112 600 000	0,55%
	Dunaharaszti telek 1	8626-8628	87 900 000	0,43%
	Piliscsaba Magdolnavölgy telkek	3018, 3274-76, 3283,3291,3292, 3320	54 914 400	0,27%
	Veszprém, Háncs utcai lakótelkek	1943/7,10,13,14,1 7,19,27	70 862 000	0,35%
	Pasarét Residence társasház	11607/3	2 655 000 000	12,95%
	Összesen		4 296 383 117	20,97%
	Ingatlanok összesen:		31 898 091 484	155,57%

Az alap 2009. december 31-én 10.397.562.124 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven túli lejáratú, 3 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.

Az alap határidős pozíciói 2009. december 31-én:

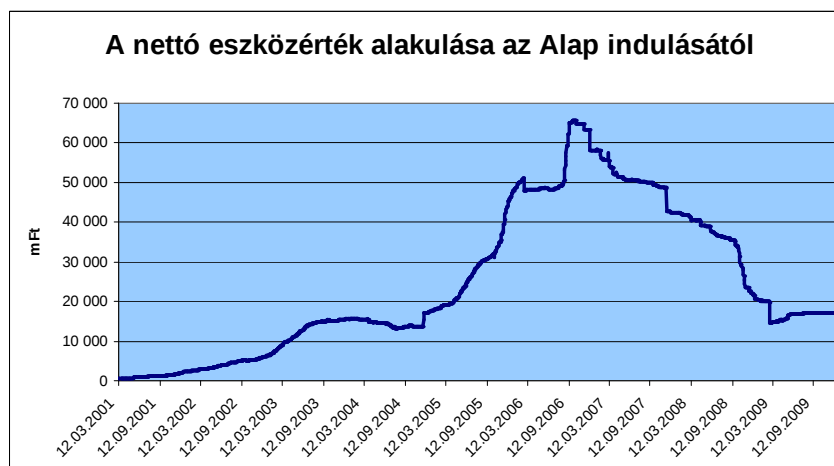
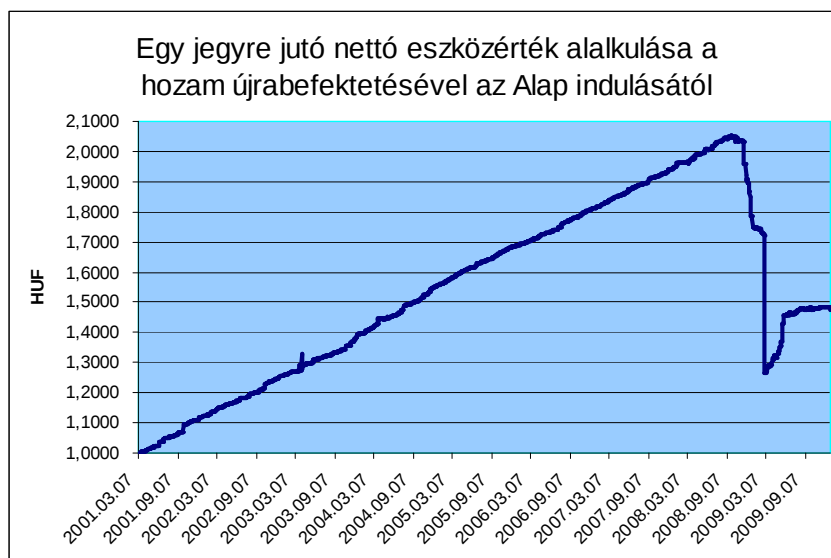
Dátum	Istrumentum	Kötés-szám	Kontraktus össz-névértéke	Lejárat értéknapja	Long/short pozíció	Futures/ forward ügylet	Pozíció NEE-ben szereplő értéke (HUF)
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.01.20	short	forward	-1 581 288
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.02.22	short	forward	-1 880 136
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.03.22	short	forward	-2 021 568
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.04.20	short	forward	-2 193 768
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.05.20	short	forward	-2 280 792
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.06.21	short	forward	-2 450 136
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.07.20	short	forward	-2 598 648
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.08.23	short	forward	-2 774 424
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.09.20	short	forward	-2 920 296
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.10.20	short	forward	-2 903 616
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.11.22	short	forward	-2 973 504
2007.12.20	EUR	1	240 000	2010.12.20	short	forward	-2 664 096
2008.01.22	EUR	1	240 000	2011.01.20	short	forward	-164 328
2008.02.21	EUR	1	240 000	2011.02.21	short	forward	1 261 992
2008.03.20	EUR	1	240 000	2011.03.21	short	forward	103 680
2008.04.18	EUR	1	240 000	2011.04.20	short	forward	-1 886 448
2008.05.20	EUR	1	240 000	2011.05.20	short	forward	-4 019 184
2008.06.20	EUR	1	240 000	2011.06.20	short	forward	-5 918 928
2008.07.21	EUR	1	240 000	2011.07.20	short	forward	-10 221 192
2008.08.21	EUR	1	240 000	2011.08.22	short	forward	-8 545 032
2008.09.22	EUR	1	240 000	2011.09.20	short	forward	-7 937 184
2008.10.20	EUR	1	240 000	2011.10.20	short	forward	2 159 640
2008.11.20	EUR	1	240 000	2011.11.21	short	forward	5 897 520

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

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2009.01.30	1,4079	20 159 224 377
2009.02.29	1,0204	14 611 286 073
2009.03.31	1,0481	15 007 730 964
2009.04.30	1,0715	15 358 984 316
2009.05.29	1,1747	16 838 689 457
2009.06.30	1,1811	16 930 637 990
2009.07.31	1,1894	17 049 784 715
2009.08.31	1,1924	17 093 075 794
2009.09.30	1,1959	17 142 185 784
2009.10.30	1,1930	17 101 617 501
2009.11.30	1,1983	17 177 570 621
2009.12.31	1,1909	17 071 295 860

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
 2009.



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 2009.12.31-én:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2008.12.31-től)
Éves szintre vetített hozam	4,52%*	-16,84%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.

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

*Az időszakra számított nem évesített hozam 47,6% volt.

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

VI. Befektetésekből származó bevételek (eFt)

					adatok E Ft-ban
Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév	
a	b	c	d	e	
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	4 004 599	0	4 627 340	
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	4 186 369	0	185 572	
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	591 429	0	1 455 996	
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	2 849 551	0	2 026 237	
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	3 045 333	0	449 164	
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	832 114	0	145 138	
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	695 260	0	411 924	
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	3 750	
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0	
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0	
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1 841 509	0	618 479	

VII. Működési költségek

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Alapkezelői díj	369 162	250 373
Letétkezelői díj	28 679	14 853
Közzétételi, hirdetési díj	223	446
Felügyeleti díj	8 894	4 272
Ügyvédi díj	20 797	20 637
Marketing költségek	160 726	125 561
Értékcsökkenési leírás	542 705	469 057
Ingatlanok fenntartási költségei	1 109 458	816 568
Ingatlanértékelő díja	25 143	18 026
Bankköltség, forgalmi jutalék	8 830	1 122
Megbízási, ügynöki díjak	75 098	48 764
Forgalmazói jutalék	317 936	50 824
Tőke és hozamgarancia díja	0	83 305
Könyvvizsgálói díj	5 400	4 800
Egyéb	176 500	117 629
Működési költség összesen	2 849 551	2 026 237

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.

VIII. Ingatlan portfólió részletes adatai
(vonatkozási időszak: 2009.01.01-2009.12.31)

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Bruttó terület (m ²)	Nettó bérbeadható terület (m ²)
Vértes Center Bevásárlóközpont	2800 Tatabánya, Győri út 3.	7719/5, 7721/1, 7719/6, 7703/17, 7718/1, 7719/8, 7720/5, 7721/9, 7721/12	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 és 76373/12	9274	9227
Pécel Ipari Park I. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/3/A/4	2500	2500
RRD csarnok, Komárom	2900 Komárom Ipari Park, Puskás Tivadar u.	7126/8	3440	3230
Pécel Ipari Park II. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/2	1020	1020
M5 Business Park, Újhartyán	2367 Újhartyán, Japánfasor 5.	1100/2	6240	6010
Veszprém, Qualiplast csarnok	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/34	6195	6195
Európa Irodaház	1042 Budapest István u. 16.	7005/0/A/6-18	1883	1475
Róbert Irodaház	1134 Bp. Róbert Károly krt. 61-65.	27962	13678	9253
Seregély utcai irodaház	1037 Bp. Seregély u. 24.	14751/2	429	429
Bartók Béla út 54.	1117 Bp., Bartók Béla út 43.	4250/0/A/6	121	121
Bem tér 3.	Budapest, II. kerület, Bem József tér 3.	13507/1; 13507/3	11658	6580
BITEP Irodaház és raktár	2040 budaörs, Gyár u. 2.	10342/8	1190	1074
Mihákovics utcai társasház	1097 Budapest, Mihákovics utca 10.	37272	38	
Zugló Garden társasház	1140 Budapest, Kövér Lajos u. 45	31828	505	
Pasarét Residence társasház	Budapest II. kerület, Pasaréti út 82-84.	11607/3	5632	
Alcsútdoboz telek	Alcsútdoboz, Diósalja	1369, 1370, 1371, 1372	166667	
Dunaharaszti telek 2	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8630, 8631	27468	
Dunaharaszti telek 1	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8626, 8628	20016	
Győri telek	9027 Győr, Íves utca	5475/25	44154	
Piliscsaba Magdolnavölgy telek	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274, 3275, 3276, 3283, 3291, 3292, 3300, 3320	10612	
Veszprém, Háncs utcai lakótelek	8200 Veszprém, Háncs utca	1943/7-21, 1943/23-28, 1943/24	6975	
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/19,20,44,30,74	76654	
Kassai úti garázsok	1042 Bp. Kassai u. 50-52.	71816/6/A/52-56	73	67
Bp., Soroksári úti telek	1097 Budapest, Soroksári út	37965	17171	

Ingatlan megnevezése	Csak telkek ingatlan esetében						
	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szinterületi 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	Gks-z-2	40%	1,2	12 méter	20%	részleges	nincs
Dunaharaszti telek 1	Gks-z-2	40%	1,2	12 méter	20%	részleges	nincs
Győri telek	G2-1,0	50%		14 méter	20%	teljes	van
Piliscsaba Magdolnavölgy telek		20%	0,4	5,5 méter	60%	teljes (telek határáig)	nincs
Veszprém, Háncs utcai lakótelek	Lke-06	25%	-	6,5 méter	50%	közművek telekhatáron	nincs
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	Gks-z-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
2009.

Ingatlan megnevezése	Funkcionális kategóriák (lásd a gördülősávot)	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	Középtávú
Megyeri úti Irodaház és Raktárbázis	Ipari ingatlan	1970	Középtávú
Pécel Ipari Park I. ép.	Ipari ingatlan	1998/2008	Középtávú
RRD csarnok, Komárom	Ipari ingatlan	2004	Középtávú
Pécel Ipari Park II. ép.	Ipari ingatlan	1999	Középtávú
M5 Business Park, Újhartyán	Ipari ingatlan	1999	Középtávú
Veszprém, Qualiplast csarnok	Ipari ingatlan	2006	Középtávú
Európa Irodaház	Irodaingatlan	1995	Középtávú
Róbert Irodaház	Irodaingatlan	1992	Középtávú
Seregély utcai irodaház	Irodaingatlan	1997	Középtávú
Bartók Béla út 54.	Irodaingatlan	1920	Középtávú
Bem tér 3.	Irodaingatlan	1900	Középtávú
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		Középtávú
Dunaharaszti telek 2	Telek		Középtávú
Dunaharaszti telek 1	Telek		Középtávú
Győri telek	Telek		Középtávú
Piliscsaba Magdolnavölgy telek	Telek		Középtávú
Veszprém, Háncs utcai lakótelek	Telek		Középtávú
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	Telek		Középtávú
Kassai úti garázsok	Egyéb ingatlan	2001	Középtávú
Bp., Soroksári úti telek	Egyéb ingatlan	1890	Középtávú

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	148 055 000	647 899 000	0	795 954 000
Lakóingatlan	1 979 497 852	0	0	1 979 497 852
Irodaingatlan	7 390 800 000	0	0	7 390 800 000
Kereskedelmi ingatlan	0	6 471 986 400	0	6 471 986 400
Logisztikai ingatlan	1 018 000 000	526 000 000	0	1 544 000 000
Ipari ingatlan	1 503 000 000	2 466 883 414	0	3 969 883 414
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	2 731 526 920	0	2 731 526 920
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	2 279 000 000	0	0	2 279 000 000
Összesen	14 318 352 852	12 844 295 734	0	27 162 648 586

Funkcionális kategóriák	Bérletdíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-1 157 239	1 949 588	0	792 349
Lakóingatlan	-23 841 400	0	0	-23 841 400
Irodaingatlan	178 632 011	0	0	178 632 011
Kereskedelmi ingatlan	0	507 578 778	0	507 578 778
Logisztikai ingatlan	112 779 877	-13 606 429	0	99 173 448
Ipari ingatlan	224 273 271	281 655 399	0	505 928 670
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	410 546 537	0	410 546 537
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-7 378 017	0	0	-7 378 017
Összesen	483 308 503	1 188 123 873	0	1 671 432 376

Funkcionális kategóriák	Bérletdíj devizában (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Irodaingatlan	17,12%	0,00%	0	17,12%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Ipari ingatlan	67,96%	100,00%	0	85,80%
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	37,86%	100,00%	0	82,03%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjővedelmezőség (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-0,78%	0,30%	0	0,10%
Lakóingatlan	-1,20%	0,00%	0	-1,20%
Irodaingatlan	2,42%	0,00%	0	2,42%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	7,84%	0	7,84%
Logisztikai ingatlan	11,08%	-2,59%	0	6,42%
Ipari ingatlan	14,92%	11,42%	0	12,74%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	15,03%	0	15,03%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	-0,32%	0,00%	0	-0,32%
Összesen	3,38%	9,25%	0	6,15%

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	36,39%	0,00%	0	36,39%
Kereskedelmi Ingatlan	0,00%	90,07%	0	90,07%
Logisztikai Ingatlan	100,00%	0,00%	0	74,30%
Ipari ingatlan	96,56%	94,82%	0	95,60%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	97,76%	0	97,76%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	0,39%	0,00%	0	0,39%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m2)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	9 462	0	0	9 462
Kereskedelmi Ingatlan	0	35 948	0	35 948
Logisztikai Ingatlan	6 729	-2 348	0	4 397
Ipari ingatlan	17 693	18 248	0	17 998
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	14 944	0	14 944
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-14 282	0	0	-14 282

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2009.

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m²)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	3 118	2 124	0	2 258
Lakóingatlan	320 566	0	0	320 566
Irodaingatlan	255 216	0	0	255 216
Kereskedelmi Ingatlan	0	198 485	0	198 485
Logisztikai Ingatlan	56 713	77 353	0	62 384
Ipari ingatlan	117 477	155 394	0	138 473
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	97 922	0	97 922
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	132 162	0	0	132 162

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása (%) lezárult fejlesztésekkel			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-27,90%	-0,35%	0	-3,84%
Lakóingatlan	6,78%	0,00%	0	6,78%
Irodaingatlan	-15,54%	0,00%	0	-15,54%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	-3,40%	0	-3,40%
Logisztikai ingatlan	-38,49%	-26,64%	0	-34,91%
Ipari ingatlan	-10,05%	-16,64%	0	-14,26%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	-13,07%	0	-13,07%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	-9,22%	0,00%	0	-9,22%
Összesen	-12,87%	-8,88%	0	-11,00%

4. Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2009.01.01-én:	155,57%
a) Ingatlanportfólió aránya 2009.12.31-én:	159,11%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	3,63 év
c) Bérletők száma:	96
c) Összes vevői létszám:	109
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	13,19 hónap
e) Tőkeáttétel 2008.12.31-én:	60,91%

IX. Bevételek, díjak, költségek (eFt)

5. Bevételek, díjak, költségek (e Ft):	
a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	594 063
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	-48 837
c) Kártérítés, bántapénz címén	
bevételek:	4 482
kiadások:	523
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	75 642
f) Ingatlan-közmű költségek:	153 851
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	41 297
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	11 837
i) Ingatlanadók:	137 963
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	18 026
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	48 764
l) Jogi költségek:	20 637
m) Bankköltség:	1 122
n) Kamatköltség:	0

Vonatkozási időszak: 2009.01.01-től, 2009.12.31-ig.
Budapest, 2010. április 26.



Dr. Kollár György
vezérigazgató
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek jegyzéke:
-az Alap auditált éves beszámolója

5'42690

**Független Könyvvizsgálói Jelentés
az Európa Ingatlanbefektetési Alap
2009. évi éves beszámolójáról**



Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet



Független könyvvizsgálói jelentés

Az Európa Alapkezelő Zrt. részére

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 28.181.641 E Ft, a tárgyévi eredmény 618.479 E Ft nyereség és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk releváns etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állításokat.

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

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

Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az Európa Ingatlanbefektetési Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámoló a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

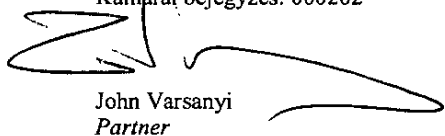


Figyelemfelhívás

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

Budapest, 2010. március 31.

KPMG Hungária Kft.
Kamarai bejegyzés: 000202



John Varsanyi
Partner



Nemes Jánosné
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 004419



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

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

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

PSZAF lajstromozási száma

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

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

a vállalkozás megnevezése

1011 Budapest, Fő u. 14.

a vállalkozás címe, telefonszáma

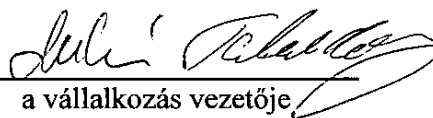
2009.

Éves beszámoló

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

Budapest, 2010.03.31.

P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

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

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2009. 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)	25 359 674	0	17 609 062
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	25 359 674	0	17 609 062
03.	1. Ingatlanok	22 754 174	0	16 442 975
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	2 159 347	0	489 100
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	2 948	0	2 730
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
07.	5. Beruházások	443 205	0	674 257
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)	8 562 560	0	10 588 578
12.	I. KÉSZLETEK	6 144 565	0	9 436 814
13.	1. Ingatlankészletek	5 761 865	0	10 761 380
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	382 700	0	-1 324 566
15.	II. KÖVETELÉSEK	176 758	0	108 014
16.	1. Követelések	223 807	0	253 113
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-47 049	0	-145 099
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	371 764	0	401 707
21.	1. Értékpapírok	366 959	0	366 959
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	4 805	0	34 748
23.	3. a) kamatból, osztalékból	4 805	0	34 748
24.	4. b) egyéb	0	0	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 869 473	0	642 043
26.	C. Aktív időbeli elhatárolások	44 400	0	32 838
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	44 400	0	32 838
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
29.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-122 367	0	-48 837
30.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	33 844 267	0	28 181 641

MÉRLEG Források (passzívák)

28.	D. Saját tőke (I.+II. sor)	19 735 904	0	16 746 190
29.	I. INDULÓTŐKE	14 318 506	0	14 334 455
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	65 985 292	0	78 251 376
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-51 666 786	0	-63 916 921
32.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	5 417 398	0	2 411 735
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönözete	-4 235 661	0	-4 234 815
34.	b) értékelési különbözet tartaléka	2 185 541	0	-1 439 445
35.	c) előző évek eredménye	5 626 009	0	7 467 516
36.	d) üzleti évi eredménye	1 841 509	0	618 479
37.	E. Céltartalékok	529 791	0	611 728
38.	F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	13 479 019	0	10 755 960
39.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	12 240 972	0	0
40.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 009 029	0	10 170 312
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	229 018	0	585 648
42.	G. Passzív időbeli elhatárolások	99 553	0	67 763
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	33 844 267	0	28 181 641

Budapest, 2010.03.31.

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

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

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

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2009. 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.	ÉRTEKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	4 004 599	0	4 627 340
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	4 186 369	0	185 572
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	591 429	0	1 455 996
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	2 849 551	0	2 026 237
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	3 045 333	0	449 164
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	832 114	0	145 138
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTASAI	695 260	0	411 924
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	3 750
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1 841 509	0	618 479

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

Budapest, 2010.03.31.

P.H.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

2009.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

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

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

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

Budapest, 2010.03.31.

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

P.H.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

ÁLTALÁNOS RÉSZ

I.1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

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

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

(zártvégűvé alakulásáról bővebben I.3.4.2. pontban)

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 16.746.190 eFt.

Az Alap fő tevékenységi köre:

6820 Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés

Székhelye: 1011 Budapest, Fő u. 14.

Ingatlanértékelő: American Appraisal Magyarország Vagyonértékelő Kft.

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

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

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

Székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99.

Személyében felelős könyvvizsgáló: Nemes Jánosné (tagsági szám 004419)

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

Takács Róbert (1075 Budapest, Asbóth utca 17.)

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

Regisztrálási száma: 146129

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

I.2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

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

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

Európa Ingatlanbefektetési Alap

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2009. üzleti év a 2009.01.01 – 12.31-ig tartó időszakra vonatkozik.

A könyvek zárásának időpontja a tárgyévet követő év január 31. napja

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

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

c) Jelentős hibák kimutatása

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

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

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

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

d) Értékpapírok

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

Európa Ingatlanbefektetési Alap

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

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

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

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

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

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

Terven felüli értécsökkenést a társaság nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbözlet elszámolása tölti be.

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

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

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

f) Értékvesztés elszámolása

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

g) Az értékkülönbözet elszámolásának módja

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

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

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

Az értékkülönbözet elszámolása tőkeváltozással szemben történik.

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

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

h) Saját tőke

Az Alap indulótőkeként mutatja ki forgalomban lévő befektetési jegyeinek névértékét.

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

i) Az Alap működésével kapcsolatos költségek

Alapkezelési díj

- Az Alapkezelési díj maximum éves 2,0% az alap nettó eszközértékére vetítve.
- Az alapkezelési díj magába foglalja a Forgalmazók részére fizetendő értékesítési jutalékot, amelynek mértéke maximum éves 1,0% az alap nettó eszközértékére vetítve.
- Az alapkezelési díj évközben többször változott 2009.04.06-tól 1,6%/év, 2009.07.01-től 1,61%/év értékben lett megállapítva az ingatlanbefektetési állomány után.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Letétkezelői díj

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

Ingatlanüzemeltetési díj

Az üzemeltetési díj az Alap nettó eszközértékének maximum évi 0,4%-a, illetve 2008.04.04-től 0,3% volt.

Tőke és hozamgarancia díj

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

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

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

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

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

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

A letétkezelő által 2010. január 05-án számított, de a T-2 napra, azaz 2009. 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 2010. január 05-én számított hivatalos nettó eszközérték 17.019.723.925 Ft, a számviteli beszámoló szerint a saját tőke 16.746.190 Ft.

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 2010.08.23-ig tart. (Kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 1,5%/év)

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

- Újhartyán - üzem
- Gyál ipartelep
- Róbert Károly irodaház

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

A hitel futamideje 2010. 08. 23-ig tart. (Kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 1,5%/év)

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

- Megyeri út 51. ipartelep
- Győr, Csókás u. üzemcsarnok
- Győr, kivett út
- Komárom ipari telep

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

A hitel futamideje 2010. augusztus 23-ig tart. (Kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 1,5 %/év).

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

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

I.3.2 Értékpapírok

Az értékpapír portfólió piaci értékeként a 2009.12.31-i nettó eszközérték számításban kimutatott érték szerepel. Ennek oka, hogy az értékpapírok kamatszámításánál mindig T napi kamatozást vesznek figyelembe a nettó eszközérték számításnál, a készlet esetében pedig T-2. napi piaci árfolyamon.

1.3.3 Céltartalék

Az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alapnak peres eljárása van folyamatban a 2003. március 23-án kelt, a Mihákovics u. 10. és az Ernő u. 11-13. szám alatti ingatlanok (illetve a szerződésmódosítás következtében a Kövér Lajos u. 45-47. szám alatti ingatlanra is kiterjesztett) tekintetében, az ingatlanokon megvalósítandó társasház kivitelezésével kapcsolatos bonyolítói feladatok ellátására szerződött Kft-vel az eredményfelosztására kötött együttműködési megállapodással kapcsolatban.

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

A perben ítélet még nem született, a következő tárgyalás 2010 április 23-án lesz.

Fenti peres eljárásra az Alap könyveiben, Alapkezelő vezetésének becslése alapján céltartalék került elszámolásra 611.728 e Ft összegben. Az Alap 2009-ben az előző évben megképzett összeget a tárgyévve vonatkozó kamatokkal növelte.

1.3.4 Egyéb tájékoztató adatok

1.3.4.1 A befektetési jegyek kereskedésének felfüggesztése, a felfüggesztés utáni kifizetések

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

A 90 forgalmazási nap, a 2008. november 24-én beadott igények esetében 2009 április 2-án járt le.

I.3.4.2 Az Alap zártvégűvé alakulása

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

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

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

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

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

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

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

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

I.3.4.3 Törvényi előírások teljesülése

Az Alap nettó eszközértéke nem felelt meg maradéktalanul a Tpt. 281§ (1) előírásainak. Az Alap zártvégűvé alakulása sem oldotta meg teljeskörűen a nettó eszközértékben a pénzügyi válság hatására kialakult törvényi előírásoktól való eltérés rendezését. A Tőkepiaci törvény értelmében az Alap számára egy év állt rendelkezésre a kialakult helyzet rendezésére.

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

A Felügyelet tudomásul vette és a továbbiakban is tájékoztatást kér.

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK

2009.

adatok eFt-ban

	Ingyenzeres	Gépek berendezések, felszerelések	Beruházások, felújítások	Beruházásra adott előlegek	Összesen
Bruttó érték					
Nyitóegyenleg	24 179 882	29 583	443 205	0	24 652 670
Növekedés	74 134	830	470 576	0	545 540
Növekedés (kisértékű)		295			295
Átsorolás	6 188 587	0	227 324	0	6 415 911
Csökkenés	144 400		12 200	0	156 600
Záróegyenleg	17 921 029	30 708	674 257	0	18 625 994
Értékesítés					
Nyitóegyenleg	1 425 708	26 635	0	0	1 452 343
Növekedés terv szerint	467 714	1 048	0	0	468 762
Növekedés (kisértékű)		295			295
Növekedés terven felüli	0	0	0	0	0
Csökkenés kivezetés miatt	415 368		0	0	415 368
Csökkenés visszairás	0	0	0	0	0
Záróegyenleg	1 478 054	27 978	0	0	1 506 032
Nettó érték					
Nyitóegyenleg	22 754 174	2 948	443 205	0	23 200 327
Változás	-6 311 199	-218	231 052	0	-6 080 365
Záróegyenleg	16 442 975	2 730	674 257	0	17 119 962

KÖVETELÉSEK**2009.****A Társaság követelései az alábbiak szerint alakultak:**

	e Ft Előző év	e Ft Tárgyév
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	197 854	236 882
Devizás követelések értékelési különbözete	-9 926	-4 241
ÁFA követelés	21 976	18 378
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	12 662	2084
Egyéb követelések	1 241	10
Követelések értékvesztése	-47 049	-145 099
Összes követelés	176 758	108 014

**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2009.**

A Társaság Aktív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek elhatárolása	33 246	30 890
Bérleti díj bevétel	10 924	0
Egyéb	230	1 948
Összesen:	44 400	32 838

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2009.****A Társaság Passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak szerint alakultak:**

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Közüzemi díjak	42 545	0
Előre fizetett bérleti díjak	0	1 912
Előre fizetett üzemeltetési díjbevételek	0	9 376
Ingatlanal kapcsolatos költségek	16 381	40 232
Ingatlan értékelés díja	6 405	2 046
Illetékek	1 768	1 768
Felügyeleti díj	1 602	1 071
Forgalmazói díj	25 389	0
Könyvvizsgálói díj	2 400	3 200
Ügyvédi díj	1 000	2 540
Tőke és hozamgarancia díja	0	4 955
Marketing	1 551	518
Egyéb	512	145
Összesen:	99 553	67 763

Az Alap kötelezettségei az alábbiak voltak:

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
	e Ft	e Ft
Egyéb hosszú lejáratú devizahitelek	12 240 972	0
- Ebből hosszú lejáratú devizahitelek értékelési különbözete	229 018	0
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	12 240 972	0

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	e Ft	e Ft
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	473 384	134 101
Óvadék	71 530	64 197
Vevőktől kapott előlegek	418 265	190 583
Követel egyenlegű vevők átsorolása	41 815	17 147
Egyéb rövid lejáratú devizahitelek	0	9 764 284
- Ebből rövid lejáratú devizahitelek értékelési különbözete	0	585 648
Egyéb	4 035	0
Összes rövid lejáratú kötelezettség	1 009 029	10 170 312

ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE
2009.

	e Ft előző év	e Ft tárgyév	e Ft előző év	e Ft tárgyév
Megnevezés	Ráfordításként elszámolt összeg		Árbevétel	
Háncs u.	47 715	10 253	47 983	10 315
Mihálkovics u.	0	0	-1 441	392
Kövér L utca	481 743	0	741 064	1 934
Hermina u.29.	45 637	0	45 000	0
Piliscsaba Magdolnavölgy	16 245	0	21 859	0
Veszprém telek	0	286 776	0	720 000
Tatabánya Pláza	0	0	33	0
Egyéb	89	0	89	0
Pasarét	0	1 158 967	0	1 273 125
ELÁBÉ összesen:	591 429	1 455 996	854 587	2 005 766

**ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK
2009.**

Az Ingatlan Alap értékkülönbségei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év e Ft	Tárgyév e Ft
Tárgyi eszközök	2 159 347	489 100
Készletek	382 700	-1 324 566
Követelések	-9 926	-4 241
Értékpapírok	4 805	34 748
Devizakötelezettség	-229 018	-585 648
Határidős ügyletek	-122 367	-48 837
Összesen:	2 185 541	-1 439 444

**ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE
2009.**

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

	Előző év e Ft	Tárgyév e Ft
Ingyetlen értékesítése	854 498	2 005 767
Ingyetlenok bérbeadása	2 168 137	1 855 150
Vagyoni értékű jog értékesítése	0	11 986
Visszaváltási jutalék	11 683	0
Közüzemi díjakból származó bevétel	426 273	331 245
Ingyetlenok fenntartásával kapcsolatos bevétel	501 986	364 089
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	7 237	30 863
Egyéb	34 785	28 240
Összesen:	4 004 599	4 627 340

**MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
2009.**

A Társaság működési költségei az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	369 162	250 373
Letétkezelői díj	28 679	14 853
Közzétételi, hirdetési díj	223	446
Felügyeleti díj	8 894	4 272
Ügyvédi díj	20 797	20 637
Marketing költségek	160 726	125 561
Értékcsökkenési leírás	542 705	469 057
Ingatlanok fenntartási költségei	1 109 458	816 568
Ingatlanértékelő díja	25 143	18 026
Bankköltség, forgalmi jutalék	8 830	1 122
Megbízási, ügynöki díjak	75 098	48 764
Forgalmazói jutalék	317 936	50 824
Tőke és hozamgarancia díja	0	83 305
Könyvvizsgálói díj	5 400	4 800
Egyéb	176 500	117 629
Működési költség összesen	2 849 551	2 026 237

EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK 2009.

Az Ingatlan Alap egyéb bevételei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Kötbér, késedelmi kamat	6 901	1 439
Adók	3 668	3 043
Követelések értékvesztésének visszairása miatt	24 369	0
Különféle egyéb bevételek	4 151 431	181 090
Ebből:		
Mády Lajos u. ingatlan eladása	210 000	0
Ráday u. ingatlan eladása	1 553 900	0
Csepel Áruház eladása	720 000	0
Mecsek Áruház eladása	330 000	0
Szliven Áruház eladása	258 000	0
Késmárk u. ingatlan eladása	1 070 000	0
Budaörs ingatlan eladása	0	170 000
Összesen:	4 186 369	185 572

Az Ingatlan Alap egyéb ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Adók	206 425	138 063
Kötbér, kártérítés, bírság, késedelmi kamat	13 719	4 133
Követelések értékvesztése miatt	0	98 050
Céltartalék	40 558	81 937
Különféle egyéb ráfordítások	2 784 631	126 981
Ebből:		
Mády Lajos u. ingatlan eladása	131 446	0
Ráday u. ingatlan eladása	980 319	0
Csepel Áruház eladása	451 350	0
Mecsek Áruház eladása	135 268	0
Szliven Áruház eladása	86 706	0
Késmárk u. ingatlan eladása	932 242	0
Budaörs ingatlan eladása	0	125 707
Összesen:	3 045 333	449 164

**PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSAI
2009.**

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

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Kamatbevétel pénzügyintézetektől	702 077	87 623
Diszkontkincstárjegy árfolyamnyeresége	31 512	0
Magyar államkötvény realizált és nem realizált kamatbevétele	82 879	24 000
Egyéb árfolyamnyereség	15 646	33 515
Összesen:	832 114	145 138

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

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Hitelkamatok	675 138	368 739
Hiteltörlesztés relizált árfolyamvesztesége	0	0
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	6 334	0
Egyéb árfolyamveszteség	13 788	43 185
Összesen:	695 260	411 924

RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Az Ingatlan Alap rendkívüli bevétele az alábbiak szerint alakult		
Térítésmentes átadásból származó rendkívüli bevétel	0	3750

Az Ingatlan Alapnak rendkívüli ráfordítása 2008. és 2009. év folyamán nem volt

SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA
2009.

adatok eFt-ban

Megnevezés	2008.12.31	Növekedés	Csökkenés	2009.12.31
Induló tőke (Befektetési jegyek névértéke)	14 318 506	12 266 085	-12 250 136	14 334 455
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 235 661	552 102	-551 256	-4 234 815
Értékelési különbözet tartaléka	2 185 541	17 260 692	-20 885 678	-1 439 445
Előző évek eredménye	5 626 009	1 841 509	-2	7 467 516
Tárgyévi mérleg szerinti eredmény	1 841 509	618 479	-1 841 509	618 479
Összesen	19 735 904	32 538 867	-35 528 581	16 746 190

ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ

2009.

Értékpapír	Névérték	Beszerzési érték	Értékkülönbözlet	Piaci érték
MÁK 2011/B	400 000 000	366 958 799	34 747 601	401 706 400
Összesen	400 000 000	366 958 799	34 747 601	401 706 400

Ingatlan portfólió 2009. december 31.

adatok Ft-ban

Készletek:

Ingatlanok megnevezése	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Pilisasszál telkek	37 915 423,00	6 603 577,00	44 519 000,00
Veszprém telkek	21 116 379,02	174 473 620,98	195 590 000,00
Alcsútdoboz	297 699 000,00	-152 899 000,00	144 800 000,00
Veszprém Friss Kóktól Csarnok	734 590 663,00	-208 590 663,00	526 000 000,00
Seregély u.	99 408 602,97	-7 408 602,97	92 000 000,00
Bem irodaház	4 943 969 614,23	-810 969 614,23	4 133 000 000,00
Malom	2 933 417 439,00	-659 417 439,00	2 274 000 000,00
Mihalkovics u.	0,00	2 149 200,00	2 149 200,00
Veszprém, Háncs u.	25 730 756,19	21 676 243,81	47 407 000,00
Kövér Lajos u.	0,00	36 753 000,00	36 753 000,00
Pasarét	1 667 532 070,00	273 063 582,00	1 940 595 652,00
	10 761 379 947,41	-1 324 566 095,41	9 436 813 852,00

Tárgyi eszközök

Eszköz neve	Azonosító	Bruttó érték	Helmizott ÉCS	Nettó érték	Könyvezerinti érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Bartók Béla u. 54. lakás	4250/0/A/6/2004	34 101 836,00	4 845 043,23	29 256 792,77	29 256 792,77	-4 256 792,77	25 000 000,00
Budaörs BITEP felépítmény	sz/1433	279 964 692,00	18 021 261,00	261 943 431,00	0,00	0,00	0,00
Budaörs BITEP telek	sz/1433	27 407 340,00	0,00	27 407 340,00	289 350 771,00	-65 350 771,00	224 000 000,00
Dunaharaszti I-II. telek	8159/2003	194 060 000,00	0,00	194 060 000,00	194 060 000,00	-46 005 000,00	148 055 000,00
Gyál ipartelep felépítmény 4363/4	sz/1871	1 060 467 470,00	110 089 839,00	950 377 631,00	0,00	0,00	0,00
Gyál ipartelep telek 4363/4	sz/1871	486 313 300,00	0,00	486 313 300,00	1 436 690 931,00	-429 690 931,00	1 007 000 000,00
Győr Csókás u. 5518/2 telek	sz/58/1/2004	2 241 600,00	0,00	2 241 600,00	0,00	0,00	0,00
Győr Csókás u. telek	sz/950/308567/2003	537 050 793,00	0,00	537 050 793,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás beléptető rendszer	8820	2 986 712,00	27 821,00	2 958 891,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás épületek közti út	8696-8560	28 547 824,00	33 241,00	28 514 583,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás kamionrakodó rámpa	9497	11 112 992,00	12 940,00	11 100 052,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás monitor teherporta	2783	112 500,00	80 594,00	31 906,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás térfigyelő kamerarendsz. kam		1 035 180,00	324 454,00	710 726,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás u. ipari kapuk	kapu	5 763 670,00	1 541 184,00	4 222 486,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás u. térfigyelő kamerarendsz. sz/246/27/2004		2 569 250,00	2 312 325,00	256 925,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás rúnyiró traktor tartozékkal		1 970 107,00	15 113,00	1 954 994,00	0,00	0,00	0,00
Győr, Csókás u. üzemszarnok	csókás	2 542 985 569,00	312 471 022,40	2 230 514 546,60	2 819 557 502,60	-102 972 302,60	2 716 585 200,00
Győr, EDASZ telek (út)	2004	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Győr telek (vált. laktanya)	8160/2003	130 159 080,00	0,00	130 159 080,00	0,00	0,00	0,00
Győr (vált. laktanya) beruházás		44 350 769,00	0,00	44 350 769,00	177 509 849,00	32 190 151,00	209 700 000,00
István úti ingatlan felépítmény	sz/17/2001	22 991 346,00	4 881 826,01	18 109 519,99	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		9 500 646,00	2 014 093,96	7 486 552,04	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		9 500 646,00	2 014 093,97	7 486 552,03	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		13 302 746,00	2 822 240,01	10 480 505,99	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		18 803 246,00	3 991 499,77	14 811 746,23	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		18 919 046,00	4 016 131,53	14 902 914,47	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		18 803 246,00	3 991 499,77	14 811 746,23	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		18 803 246,00	3 991 499,77	14 811 746,23	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		22 200 046,00	4 713 415,72	17 486 630,28	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		12 395 646,00	2 629 479,96	9 766 166,04	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		11 855 246,00	2 516 132,58	9 339 113,42	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		9 249 746,00	1 961 931,93	7 287 814,07	0,00	0,00	0,00
István úti ingatlan felépítmény 7005/I sz/17/2001		9 500 646,00	2 014 093,97	7 486 552,03	0,00	0,00	0,00
István úti klíma berendezés	sz/3649/07	336 320,00	146 329,00	189 991,00	0,00	0,00	0,00
István úti telek	A/1/2001	42 825 500,00	0,00	42 825 500,00	197 283 050,05	155 716 949,95	353 000 000,00
Kassai u. garázs K50/G/L	sz/146/814/2001	948 300,00	187 518,15	760 781,85	0,00	0,00	0,00
Kassai u. garázs K50/G16/L	sz/144/812/2001	948 300,00	187 518,15	760 781,85	0,00	0,00	0,00
Kassai u. garázs K50/G17/L	sz/148/836/2001	948 300,00	187 516,74	760 783,26	0,00	0,00	0,00
Kassai u. garázs K50/G18/L	sz/145/813/2001	948 300,00	187 518,15	760 781,85	0,00	0,00	0,00
Kassai u. garázs K50/G20/L	sz/147/835/2001	948 300,00	187 518,15	760 781,85	0,00	0,00	0,00
Kassai úti telek	000539/2001	3 931 000,00	0,00	3 931 000,00	7 734 910,66	-2 734 910,66	5 000 000,00
Komárom csarnok, digitális nyomda	komárom	400 782 971,00	50 635 632,65	350 147 338,35	0,00	0,00	0,00
Komárom RR csarnok	komárom	253 437 200,00	8 280 103,00	245 157 097,00	0,00	0,00	0,00
Komárom telek hrsz 7126/8	sz/1326/2004	41 000 000,00	0,00	41 000 000,00	636 304 435,35	-34 093 735,35	602 210 700,00
Megyeri 2. csarnok	megyeri	246 153 840,00	10 555 622,00	235 598 218,00	0,00	0,00	0,00
Megyeri út 51 ipartelep	megyeri	829 922 707,00	124 821 002,92	705 101 704,08	0,00	0,00	0,00
Megyeri út telek	sz/54/7/001/2003	123 163 238,00	0,00	123 163 238,00	1 063 863 160,08	164 136 839,92	1 228 000 000,00
Pécel 2. ingatlan	sz/61/239/2002	69 811 463,00	13 414 558,48	56 396 904,52	0,00	0,00	0,00
Pécel 2. klímarendszer	sz/99/241/2002	1 000 000,00	195 685,29	804 314,71	0,00	0,00	0,00
Pécel 2. szolgalmi jog	sz/58/242/2002	1 000 000,00	195 685,29	804 314,71	0,00	0,00	0,00
Pécel 2. telek	v/27/2002	1 915 537,00	0,00	1 915 537,00	59 921 070,94	12 078 929,06	72 000 000,00
Pécel I. telek	sz/96/00177/2001	6 445 000,00	0,00	6 445 000,00	0,00	0,00	0,00
Péceli ingatlan	sz/97/00176/2001	145 000 000,00	29 915 798,24	115 084 201,76	0,00	0,00	0,00
Péceli ingatlan klímarendszer	sz/99/00180/2001	12 600 000,00	2 599 579,00	10 000 421,00	0,00	0,00	0,00
Péceli ingatlan liftrendszer	sz/98/00179/2001	8 800 000,00	1 815 566,55	6 984 433,45	0,00	0,00	0,00
Péceli ingatlan szolgalmi jog	sz/95/00178/2001	3 600 000,00	742 732,00	2 857 268,00	141 371 324,21	61 628 675,79	203 000 000,00
Róbert recepció pult	sz/1957	750 000,00	500 403,00	249 597,00	0,00	0,00	0,00
Róbert Festmény	8190	250 000,00	0,00	250 000,00	0,00	0,00	0,00
Róbert Fotel 8 db	8369	358 400,00	29 458,00	328 942,00	0,00	0,00	0,00
Róbert K. börgarnitúra	sz/3053/742014	399 167,00	241 869,00	157 298,00	0,00	0,00	0,00
Róbert K. dexion polcrendszer	sz/832,935	333 935,00	245 461,00	88 474,00	0,00	0,00	0,00
Róbert Kanapé 2 db	8369	222 400,00	18 279,00	204 121,00	0,00	0,00	0,00
Róbert Károly Alcatel telefon alközpont 2110		200 000,00	163 011,00	36 989,00	0,00	0,00	0,00
Róbert Károly krt. 61-65 Irodaház	sz/1975/2004	1 650 049 573,00	208 699 281,85	1 441 350 291,15	0,00	0,00	0,00
Róbert Károly krt. 61-65 Irodaház telek sz/1975/2004		410 000 000,00	0,00	410 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Róbert Károly krt. Irodaház beruh.		629 905 795,00	0,00	629 905 795,00	2 482 571 507,15	89 928 492,85	2 572 500 000,00
Tatabánya Akvárium	3310-3644	1 110 000,00	271 878,00	838 122,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya Győr út 3 telek	sz/1257/05	443 324 689,00	0,00	443 324 689,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya Információs pult	sz/2693	630 000,00	299 758,00	330 242,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya Információs rendszer	2239	291 667,00	151 763,00	139 904,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya másológép	sz/1609	295 600,00	151 916,00	143 684,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya Telek Önkormányzat	sz/1613/1371	72 467 500,00	0,00	72 467 500,00	0,00	0,00	0,00
Tatabánya Vértess Center felépítmény	2007	5 353 321 125,00	336 720 094,00	5 016 601 031,00	5 533 845 172,00	902 738 828,00	6 436 584 000,00
Újhartyán Irodaház felépítmény	sz/1262/05	1 103 375 514,00	126 145 474,00	977 230 040,00	0,00	0,00	0,00
Újhartyán telek	sz/1262/05	112 744 086,00	0,00	112 744 086,00	1 089 974 126,00	-185 547 386,00	904 426 740,00
Veszprém PML csarnok	2007	972 080 949,00	72 907 196,00	899 173 753,00	0,00	0,00	0,00
Veszprém PML csarnok telek	készlet 2007	61 219 634,00	0,00	61 219 634,00	0,00	0,00	0,00
Veszprém PML vj. gáz	készlet 2007	24 101,00	0,00	24 101,00	0,00	0,00	0,00
Veszprém PML vj. víz-csatarna	készlet 2007	250 000,00	0,00	250 000,00	960 667 488,00	-58 667 488,00	902 000 000,00
Mindösszesen:		18 602 096 593,00	1 482 134 502,19	17 119 962 090,81	17 119 962 090,81	489 099 549,19	17 609 061 640,00

**Fordulónapon nyitott határidős ügyletek
2009.**

Ssz	Kötési menny EUR	Kötési menny HUF	Kötés dátuma	Lejárat	Kötési árf	MNB árfolyam 2009.12.31	Forward jelenértéke	Valós érték
1	240 000	63 998 400	2007.11.05	2010.01.20	266,66	270,84	266,0132	-1 158 432
2	240 000	64 036 800	2007.11.05	2010.02.22	266,82	270,84	264,7609	-1 458 984
3	240 000	64 137 600	2007.11.05	2010.03.22	267,24	270,84	264,1576	-1 603 776
4	240 000	64 243 200	2007.11.05	2010.04.20	267,68	270,84	263,4353	-1 777 128
5	240 000	64 351 200	2007.11.05	2010.05.20	268,13	270,84	262,6909	-1 955 784
6	240 000	64 464 000	2007.11.05	2010.06.21	268,6	270,84	262,364	-2 034 240
7	240 000	64 569 600	2007.11.05	2010.07.20	269,04	270,84	261,7441	-2 183 016
8	240 000	64 689 600	2007.11.05	2010.08.23	269,54	270,84	261,0103	-2 359 128
9	240 000	64 785 600	2007.11.05	2010.09.20	269,94	270,84	260,4014	-2 505 264
10	240 000	64 891 200	2007.11.05	2010.10.20	270,38	270,84	260,4494	-2 493 744
11	240 000	65 088 000	2007.11.05	2010.11.22	271,2	270,84	260,1562	-2 564 112
12	240 000	65 640 000	2007.12.20	2010.12.20	273,5	270,84	261,4447	-2 254 872
13	240 000	68 520 000	2008.01.22	2011.01.20	285,5	270,84	271,8649	245 976
14	240 000	70 296 000	2008.02.21	2011.02.21	292,9	270,84	277,8095	1 672 680
15	240 000	69 312 000	2008.03.20	2011.03.21	288,8	270,84	272,979	513 360
16	240 000	67 452 000	2008.04.18	2011.04.20	281,05	270,84	264,6804	-1 478 304
17	240 000	65 424 000	2008.05.20	2011.05.20	272,6	270,84	255,7874	-3 612 624
18	240 000	63 636 000	2008.06.20	2011.06.20	265,15	270,84	247,8658	-5 513 808
19	240 000	59 388 000	2008.07.21	2011.07.20	247,45	270,84	230,133	-9 769 680
20	240 000	61 440 000	2008.08.21	2011.08.22	256	270,84	237,1369	-8 088 744
21	240 000	62 316 000	2008.09.22	2011.09.20	259,65	270,84	239,6822	-7 477 872
22	240 000	73 536 000	2008.10.20	2011.10.20	306,4	270,84	281,8267	2 636 808
23	240 000	77 904 000	2008.11.20	2011.11.21	324,6	270,84	297,4373	6 383 352

Elszámolt értékkülönbözet összesen: -48 837 336

CASH FLOW

2009. évi

		Előző év	Tárgyév
01.	Adózás előtti eredmény + -	1 841 509	618 479
02.	Elszámolt amortizáció +	542 705	469 057
03.	Elszámolt értékvesztés és terven felüli ÉCS + és visszafizetés - + -	-24 369	98 050
04.	Céltartalékok állomány változása + -	40 558	81 937
05.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye + -	-1 424 418	-44 293
06.	Szállítói kötelezettségek állományváltozása + -	193 372	-339 283
07.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + -	-25 061	-263 718
08.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-119 513	-31 790
09.	Vevőkövetelések állományváltozása - +	36 535	-39 028
10.	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása ±	2 337 766	-3 312 470
11.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása - +	235 779	-61 968
12.	Fizetett, fizetendő adó -	0	0
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
I.	Működési cash flow (01.-15. sorok)	3 634 863	-2 825 027
14.	Immateriális javak, tárgyi eszközök beszerzése -	3 705 978	7 155 848
15.	Immateriális javak, tárgyi eszközök eladása +	4 141 900	170 000
16.	Befektetett pénzügyi eszközök beszerzése -	0	0
17.	Befektetett pénzügyi eszközök eladása +	0	0
18.	Kapott osztalék +	0	0
II.	Befektetési cash flow (16.-20. sorok)	7 847 878	7 325 848
19.	Befektetési jegy forgalmazásából származó bevétel +		
20.	Kötvénykiadás bevétele +		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	538 884	0
22.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománycsökkenése +		
23.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
24.	Befektetési jegy forgalmazásából származó csökkenés -	-23 643 819	-3 608 193
25.	Kötvény visszafizetése -		
26.	Hitel és kölcsön törlesztése -		-2 120 058
27.	Hosszú lejáratú adott kölcsön, bankbetét állománynövekedése -		
28.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (21.-30. sorok)	-23 104 935	-5 728 251
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	-11 622 194	-1 227 430

Budapest, 2010.03.31.

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

P.H.


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Portfólió jelentés

Alapadatok:

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

Nettó Eszközérték számítás típusa:

Tárgynap (T):	2009.12.31
Saját tőke:	16 746 188 832
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,168247
Darabszám:	14 334 455 140

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg	%	
I/1. Hitelállomány		Hitelnyújtó: Unicredit Bank Zrt.	Lejárat: 2010.08.23	9 764 284	85,39%	
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:				998 677	8,73%	
Alapkezelői díj miatt				23 464	0,21%	
Letétkezelői díj miatt				0	0,00%	
Ingatlanértékelő díja				2 046	0,02%	
Közzétételi ktg. miatt				0	0,00%	
Tőke- és hozamgarancia díja miatt				4 955	0,04%	
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt				696 285	6,09%	
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				271 927	2,38%	
I/3. Céltartalékok:				611 728	5,35%	
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:				60 762	0,53%	
Kötelezettségek összesen:				11 435 451	100,00	
II. ESZKÖZÖK					%	
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):				642 043	2,28%	
Unicredit bankszámlák HUF				602 874	2,14%	
Unicredit deviza bankszámla				39 169	0,14%	
Unicredit letéti bankszámlák				0	0,00%	
II/2. Egyéb követelés (összes):				59 177	0,21%	
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):				0	0,00%	
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):				0	0,00%	
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):				0	0,00%	
II/4. Értékpapírok (összes):				401 707	1,43%	
II/4.1. Állampapírok (összes):				401 707	1,43%	
II/4.1.1. Kötvények (összes):				401 707	1,43%	
2011/B		HUF	400 000	401 707	1,43%	
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):				0	0,00%	
II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:				0	0,00%	
II/4.3. Részvények (összes):				0	0,00%	
II/5. Ingatlanok (összes):				27 045 876	95,97%	
II/5.1. Ingatlanok				24 771 876	87,90%	
Beszerezési érték						
Alcsút telek				297 699	144 800	0,51%
Bartók Béla u. 54. lakás				34 102	25 000	0,09%
Bem tér 3. + Feketesas u.				4 943 970	4 133 000	14,67%
Budaörs BITEP Gyár u. 2.				307 372	224 000	0,79%
Dunaharaszti I-II. telek				194 060	148 055	0,53%
Gyál ipartelep telek 4363/4				1 546 781	1 007 000	3,57%
Győr, Csókás u. 4.				3 136 376	2 716 585	9,64%
Győr, telek (volt iaktanya)				177 510	209 700	0,74%
István úti telek - Európa I. irodaház				238 987	353 000	1,25%
Kassai úti garázsok				8 673	5 000	0,02%
Komáromi ipari park				695 220	602 211	2,14%
Kövér Lajos u.				0	36 753	0,13%
Megyeri út 51.				1 199 240	1 228 000	4,36%
Mihalkovics u.				0	2 149	0,01%
Pasarét				1 667 532	1 940 596	6,89%
Péceli Ipari Park				176 445	203 000	0,72%
Péceli üzem és udvar				73 727	72 000	0,26%
Piliscsabai telkek				37 915	44 519	0,16%
Róbert Károly krt. 61-65				2 692 469	2 572 500	9,13%
Seregély u. 24.				99 409	92 000	0,33%
Tatabánya Győri út				5 871 441	6 436 584	22,84%
Újhartyán Ipari Park				1 216 120	904 427	3,21%
Veszprém - raktár				734 591	526 000	1,87%
Veszprém PML csarnok				1 033 575	902 000	3,20%
Veszprém telkek				21 116	195 590	0,69%
Veszprém, Hács u.				25 731	47 407	0,17%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok				2 274 000	8,07%	
Malom				2 933 417	2 274 000	8,07%
						0,00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:				32 838	0,12%	
Eszközök összesen:				28 181 641	100,00%	