

# **Európa Ingatlanbefektetési Alap**

## **ÉVES JELENTÉS**

**2007**

### **I. Piaci folyamatok a 2007. évben**

#### *Makrogazdasági áttekintés*

A magyar gazdaságpolitika jelentős irányváltást hajtott végre 2006 második felében. A kormány a belső kereslet visszafogásán és az elosztó rendszerek reformján alapuló konszolidációs programot hirdetett meg a rekordszintű államháztartási hiány csökkentésére. Ennek következtében 2007-ben a költségvetési egyenleg jelentősen javult, ugyanakkor a gazdaság növekedési üteme a tervezettnél komolyabb mértékben csökkent. Az első negyedévi 2,7%-os GDP növekedés a harmadik negyedévre 0,9%-ra csökkent, összességében az első három negyedévben 1,5-1,6%-kal bővült a gazdaság.

2007 decemberében novemberhez képest 0,4%-kal, 2006 azonos időszakához képest pedig 7,4%-kal nőttek a fogyasztói árak. Az elmúlt évben átlagosan 8,0%-kal voltak magasabbak az árak, mint a megelőző évben.

2007 első három negyedévében a gazdaság 1,5-1,6%-kal bővült, a GKI Zrt. előrejelzése szerint a teljes évre vonatkozóan a végleges adatok várhatóan 1,3% körüli növekedési ütemet mutathatnak. 2008-ban a GDP várhatóan 1,8-2%-kal emelkedhet, amely adat a korábbi előrejelzésekhez képest némi csökkenést mutat. Beruházások tekintetében 2007 harmadik negyedéve 2,5%-kal maradt el a tavalyi volumentől, míg az első háromnegyed évi fejlesztések összességében 0,8%-kal maradtak el az egy évvel korábbi időszakhoz képest. A költségvetési szféra beruházásai jelentősen visszaestek, miközben a vállalkozói szféra a múlt évi visszaesést követően növelte beruházásait. A meghatározó súlyú feldolgozóiparban a fejlesztések 30%-ot meghaladó ütemben bővültek, míg a bányászatban 27%-kal, a szálláshely-szolgáltatás, vendéglátás területén 51%-kal nőttek a beruházások.

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa legutóbb szeptember 25-én változtatott a jegybanki alapkamaton, 0,25 százalékponttal, 7,5%-ra mérsékelve a kamatszintet. A legutóbb megjelent, decemberi inflációs adatok a további csökkentés időpontját későbbre tolják várhatóan, holott a korábbi előrejelzések 7% körüli vagy akár az alatti kamatszintet jósoltak a 2007. év végére. 2008 első három hónapjában 0,5 százalékpontos emelésre került sor, míg a 2008. év végére 7% körüli kamatszint várható.

Az euró havi átlagos középárfolyama 2007. októberben 250,8 Ft/€, novemberben 254,6 Ft/€, míg decemberben 253,2 Ft/€ volt. Az egész évet figyelmenbe véve az átlagos árfolyam 251,3 Ft/€ volt. 2008-ban az árfolyam 257 Ft/€ környékén alakulhat.



tevékenykedő cégek szerint 2009 végére a budapesti irodaállomány eléri a 2.5 millió négyzetmétert, ami azt jelenti, hogy három év alatt közel 50 százalékkal bővülne a hazai modern irodaállomány.

Jelentős változás állt azonban be a kínálatnövekedés megítélésében. Míg 2007 elején a megkérdezett fejlesztők, befektetők, finanszírozók és tanácsadók 2007 végére 14.5, 2008 végére pedig 16 százalékos kihasználatlanságot vártak, addig mostanra sokkal optimistábbak lettek e tekintetben. Ez tulajdonképpen nem is meglepő, hiszen a 2007-es év bebizonyította, hogy a piac képes felszívni a közel 300 ezer négyzetméternyi új irodaterületet, év végére ugyanis 12,1-12,3 százalék volt az üresedési ráta Budapesten. Ennek megfelelően a piac ma már nem fél az üresedés megugrásától, s a következő két évben szerény emelkedésre számítanak. 2008 végére 12.9, 2009 végére 13.5 százalék lesz az üresen álló irodaterületek aránya, ami még mindig bőven egészséges szintnek tekinthető.

### **Lakások**

A Központi Statisztikai Hivatal a lakásépítésekre, építési engedélyekre vonatkozóan az év első kilenc hónapjáról hozott nyilvánosságra adatokat. Ez alapján január és szeptember között 20 és félezer befejezett lakás kapott használatbavételi engedélyt és 33 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt. Ezen számok 10%-os illetve 5%-os növekedést mutatnak az előző év azonos időszakához képest. 2007 harmadik negyedévében az év korábbi időszakához képest is emelkedett a befejezett lakások száma.

Az új építésű lakások árai 2007-ben 8-9%-kal emelkedtek, azonban egyes esetekben 10-15%-os növekedésre is volt példa. A nagyobb lakóingatlan közvetítéssel foglalkozó cégek 2008-ra vonatkozó előrejelzése szerint 5-10% körüli lakásár növekedést jósol, miután a beruházók költségeinek növekedését sokuk érzékelteti az árakban amellet hogy a fejlesztői profit szűkülése is várható, ugyanakkor egyes kiemelt projektek esetében akár 10-15%-os emelkedés is elképzelhető. Az alsó árkategóriában az infláció mértékével egyenértékű emelkedés várható, a középső, 20-40 milliós sávban 2-3%-os növekedés valószínűsíthető (és ez sem minden projekt esetében), a prémium lakások esetében azonban jelentősebb emelkedés is elképzelhető. Ennek oka elsősorban az, hogy még mindig nincs elegendő termék a piacon. Az elhelyezkedés, minőség és szolgáltatások alapján az egyes projektek esetében különböző mértékű lehet a növekedés. A piacon leginkább az újszerű, sok egyedi megoldást felvonultató termékek lehetnek keresettek, ezek tekintetében továbbra is növekszik a kereslet. A várakozások szerint nagy eladásokra az agglomerációban és a zöldövezeti lakóparkok esetében számíthatunk. A városrészek közül a korábban népszerű kerületek megőrizték kedveltségüket. A legtöbb lakást a XIII. kerületben adták el, de kedvelt a XI., a VIII., a IX. és a III. kerület is, míg az árérzékenyebb szegmensben erősen feljött a XI. kerület.

Az új projektek lakásainak ára négyzetméterenként körülbelül 300 ezer forinttól indul amely alatt csak a Duna pesti oldalán találunk lakásokat, azonban az észak-budai kerületek esetében ennél is magasabb, 320 ezer forinttól induló árakkal találkozhatunk. A II. kerületben 440-500 ezer forinttól kezdődnek az árak, míg a XII. kerületben nem találunk új lakást 690 ezer forint alatt. A legdrágább újépítésű lakóingatlanokat az I., a XII. és a XIII. kerületben adják át, egyes projektek árai 1,1-1,3 millió forint környékén, vagy akár ennél is magasabban alakulhatnak.

### ***Telkek***

2007 utolsó negyedében az építési telkek iránti piaci kereslet továbbra sem erős, ami alól kivételt kizárólag a nagyon jó adottságokkal rendelkező, lakó-, kereskedelmi-, vagy irodafunkcióra alkalmas központi elhelyezkedésű telekingatlanok jelentenek. Ez a jelenség az egész 2007-es év során jellemző volt. Folyamatos, lassú emelkedést elsősorban a nagyobb méretű városi lakótelkek, illetve az autópályák lejárói közelében elhelyezkedő logisztikai funkcióra alkalmas telkek áraiban tapasztalható. Továbbra is stabilan emelkedik a társasházi építésre alkalmas telkek ára. A IX. és XI. kerület fejlesztési területein a tavalyi lassú növekedés után 20-35% volt az áremelkedés. A másik véglet a VI. és VII. kerület külső része, illetve a X. kerület, ahol legfeljebb 7-10%-os volt a változás.

A társasházi fejlesztésre alkalmas telkek jellemző ára Budapesten:

<b>Terület</b>	<b>Nettó telekár nettó eladható lakás- négyzetméterre vetítve (Ft)</b>
I., II. és XIII. ker. belső része	160.000-220.000
VI. és VII. ker. Nagykörúton belüli része	180.000-260.000
VI. és VII. ker. Nagykörúton kívüli része	80.000-150.000
XI. ker. egykori rozsdáövezete	50.000-70.000
IX. ker. rehabilitációs területe	60.000-80.000
XIII. ker. angyalföldi része	50.000-65.000
XIV. ker.	45.000-90.000
VIII. ker. rehabilitációs területe	45.000-90.000
X. ker.	25.000-40.000

Az irodaház és szálloda fejlesztések a belvárosban gyakran jobb üzleti lehetőségekkel kecsegtetnek, mint a lakóprojektek. Több cég is elkezdte ez alapján diverzifikálni tevékenységét. Gyakori lett emellett, hogy ugyanazért a belvárosi telekért lakó- és kereskedelmi ingatlan beruházással foglalkozó cégek egyaránt versengenek.

A XIII. kerületi kormányzati negyeddel kapcsolatban az állam leállította az eddig papíron elkezdett munkálatokat. Jelen pillanatban úgy tűnik, hogy a negyed nem fog megvalósulni a West End City Center mögötti területen. A terület további hasznosításáról, a jövőbeni tervekről, az állam még nem adott ki részletesebb információkat.

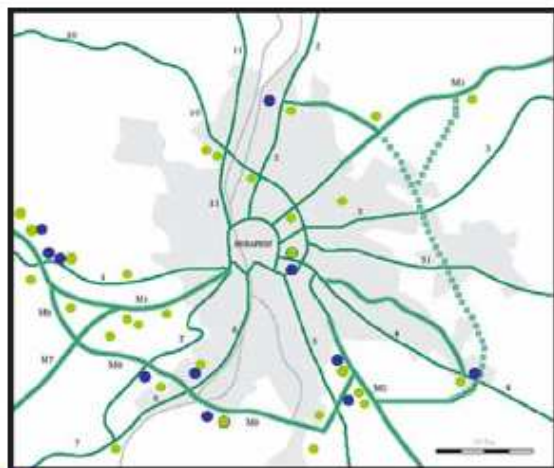
### ***Ipar, logisztika***

A teljes raktárállomány Budapesten és környékén 2007 év vége felé elérte az 1 millió négyzetmétert. Az állomány kevesebb, mint 30 százaléka található a fővárosban, a fennmaradó több mint 70 százalék a bevezető autópályák mentén összpontosul. A legkeresettebb ipari ingatlan területek továbbra is Budapesten és az M1/M7 autópályák mellett találhatóak.

Az ipari ingatlan szektor továbbra is gyorsan fejlődik Magyarországon. Ingatlanügynökségek szerint a logisztikai cégeknek köszönhetően folyamatos és jelentős kereslet mutatkozik a modern ipari ingatlanok iránt. Az új ingatlanok egyre nagyobb hányada ma már a bérlő igényei alapján épül meg (built-to-suit), de a fejlesztések nagyobbik része (kb. 70%-ka) még spekulatív jellegű.

Bár a tavalyi év utolsó negyedévére vonatkozóan egyenlőre kevés közlemény látott napvilágot, annyit már tudni lehet, hogy a 2007-es esztendő végén a kihasználatlansági ráta – az év folyamán tapasztalt fokozatos csökkenés után – emelkedésnek indult.

**FŐBB LOGISZTIKAI KÖZPONTOK – BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE**



Forrás: CB Richard Ellis

A kereslet - az egész 2007. évre vetítve – 30-40%-al növekedett, de a kihasználatlansági ráta még így is 11% körüli értékre nőtt (8%-ról) az év végére. A növekedésben a budapesti kihasználatlansági ráta nagyon magas aránya (17%) játszott főszerepet, mely egy évvel korábban nem érte el a két százalékot. Ugyanakkor a főváros környéki létesítmények kihasználatlansága maradt az egy évvel korábbi átlagos (8-8,5%-os) szinten. Fenti adatokból látszik, hogy a fejlesztők egyre nagyobb figyelmet fordítanak a városi területek, különösen a IX. kerület felé. A negyedik negyedévben rekord nagyságú, 42.000 m<sup>2</sup> területet adtak át a budapesti piacon, ami a valaha mért legmagasabb érték volt.

Mivel nemzetközi kitekintésben vizsgálva hazánk logisztikai ingatlanállománya méretét tekintve jelentős lemaradásban van Csehországhoz és Lengyelországhoz képest, az ipari ingatlanok szegmense Magyarországon további jelentős növekedési lehetőségeket hordoz magában.

### ***Kereskedelem***

Az ingatlanszakma a magyarországi kereskedelmi szegmensben számottevő növekedési lehetőségeket lát. Nemzetközi kitekintésben vizsgálva hazánkat még mindig elmaradunk az európai átlagtól az összterület és az ezer főre jutó bevásárlóközpont-terület nagyságát illetően, másrészt a hazai fogyasztásnak is jelentős mértékű növekedése valószínűsíthető középtávon. Az pedig statisztikai adatokkal alátámaszható tény, hogy a bevásárlóközpontokban koncentrálódó fogyasztás egyre nagyobb. Így tehát mind a bevásárlóközpontok, -utcák, -parkok, mind az egyéb szakáruházak terén további kiaknázandó lehetőségek kínálóznak. Fentiekkel természetesen a befektetők, beruházók is tisztában vannak, így ebben a szegmensben jelentős fejlesztési tevékenység folyik napjainkban.

Az elmúlt negyedév eseményeit sorra véve mindenekelőtt arról kell említést tennünk, hogy ősz végén 180 ezer négyzetméter alapterülettel és mintegy 200 üzlettel megnyitotta kapuit az Aréna Pláza. A Budapesten több jelentősebb folyó vagy tervezési fázisban lévő kereskedelmi projekt van folyamatban. Az összesen 20 milliárdos összberuházással tervezett Mázsai téri 'Origo City' projekt kivitelezését 2008 év elején kezdték meg az átadás 2009 év vége – 2010 év elejére várható. Valószínűleg 2009 közepe felé nyithat meg a Határ úti Neo Center, mely szintén egy multifunkcionális beruházás melytől nem messze, az M3 metró végállomásánál tervezik a 3 épületből álló Köki bevásárlóközpontot. Fentiekén kívül a volt Budai Skála helyén folyó Újbuda Központ elnevezésű fejlesztésről kell még említést tenni, mely már a kivitelezés fázisában jár. Folyamatban vannak olyan komplex városfejlesztési projektek is, melyek nem kifejezetten kereskedelmi célúak, azonban általuk jelentős mennyiségű új üzletterület is piacra kerül. Ilyen például a Corvin Sétány projekt a Józsefvárosban, melynek munkálatai már folynak, vagy az S1 projekt Kőbányán, mely a volt Kőbányai Sörgyár 1. számú telepének rehabilitációjaként jön létre.

Nemcsak az agglomeráció egyre népszerűbb, hanem a fővárostól távolabbi vidéki városok is. A Magyar Bevásárlóközpontok Szövetségének (MBSZ) tájékoztatása szerint idén jelentősen több bevásárlóközpont nyílik a vidéki városokban, mint Budapesten. A bevásárlóközpontokban a bérleti díjak meglehetősen nagy szórást mutatnak.

A bérleti díj nagysága függ az üzlet méretétől, profiljától, az üzlet bevásárlóközponton belüli elhelyezkedésétől. A bérleti díjak színvonala természetesen létesítményenként is változik. Általában a nagy területeket bérlő, főként elektronikai vagy sportcikk kereskedelmével foglalkozó üzletek fizetik a legalacsonyabb, sokszor 6-10 €/m<sup>2</sup>/hó alatti bérleti díjakat, de a kevésbé jól fizető bérlők közé tartoznak a kedvelt nemzetközi étteremláncok is. A kicsi alapterületű, magas árfekvésű és keresett árucikkeket forgalmazó boltok bérleti díjai akár 60-70 €/m<sup>2</sup>/hó fölé is mehetnek. A bérleti díjakon felül a bérlőknek üzemeltetési és marketing hozzájárulást is kell fizetniük.

### ***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 Bankcsoport tagjává vált.

2005 őszén a HVB Bankcsoport és az UniCredit Bankcsoport egyesült. Ezzel az Európa Ingatlanbefektetési Alap az UniCredit Bankcsoport tagjává vált, amely Európa egyik legnagyobb és legsikeresebb pénzügyi csoportja.

#### *Az Alap a 2007. évben*

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap év eleji nyitó 58,1 milliárd forintos állománya az év végére 42,5 milliárd forintra csökkent. A csökkenés elsősorban a kormány stabilizációs lépéseinek hatására tartósan megemelkedett kamatkörnyezet hatásával valamint az amerikai jelzálogpiacot ért sokk következményeként kialakult romló, kedvezőtlen befektetői várakozásokkal magyarázható. Tekintettel a jegybanki alapkamat jelenlegi 8%-os és a stabilizációs lépések következményeként 2008 második felében várhatóan csökkenő értékére valamint az Alap által korábban elindított projektek és folyamatok közeljövőben jelentkező hozamnövelő hatására, az Alap versenyképességének javulása és méretének ismételt növekedése várható. Az év során az Európa Ingatlanbefektetési Alapra B és C sorozatú befektetési jegyek is kibocsátásra kerültek, az eddigi A sorozat mellett. A B sorozatú jegyek értékesítése ügynökhálózaton keresztül történik az A sorozathoz képest eltérő vételi és visszaváltási kondíciók mellett.

### ***Európa Alapkezelő Zrt.***

Az alapkezelő és az alapkezelő kapcsolt vállalkozásának (Európa Ingatlanüzemeltetési Kft.) együttes állományi létszáma az év végén 20 fő volt. Az év során az alapkezelőhöz értékesítési igazgatóként csatlakozott Takács Róbert, aki korábban az ESTON csapatát erősítette.

## **II. Befektetési elvek<sup>1</sup>**

Az Alapkezelő az Európa Ingatlanbefektetési Alapot egy az európai országokban található ingatlanokba fektető, jól diverzifikált portfolióval 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 portfolióba 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 portfolió egészére gyakorolt hatásukat.

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

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

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.

## **III. Általános adatok**

Az *Európa Ingatlanbefektetési Alap* nyilvános módon létrehozott, nyíltvégű ingatlan befektetési (ingatlanforgalmazó) alap, a befektetési jegyei névre szólóak, névértékük 1 Ft (egy forint).

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

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

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

Forgalmazók: Inter-Európa Bank Zrt.  
Concorde Értékpapír Zrt.  
ERSTE Bank Befektetési Zrt.  
CIB Értékpapír Zrt.  
BNP Paribas Bank Hungária Zrt.  
Raiffeisen Bank Zrt.  
Budapest Bank Zrt.  
MKB Bank Zrt.

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

---

<sup>1</sup> VIII. Fejezet 6/1 pont

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2007.

---

**Könyvvizsgáló:** Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
(1068 Budapest, Dózsa György út 84/C)  
Természetes személy könyvvizsgáló: Binder Szilvia  
Szakértői bejegyzési száma: 003801

**Bejegyzés időpontja:** 2001. március 12.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1211-3

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, az éves tájékoztató lezárásának napján (2007. december 29.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

A sorozat

*darabszáma: 27.036.327.235\**  
*nettó eszközértéke: 42.445.919.224*

B sorozat

*darabszáma: 64.156\**  
*nettó eszközértéke: 100.722*

**egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke mind a két sorozat esetén: 1,5700**  
**összesített nettó eszközértéke: 42.446.019.947**

2007. január 1. és december 31. között 982.790.399 db befektetési jegy került eladásra és 13.724.538.053 db visszaváltásra.

2006. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 39.736.905.530\*  
nettó eszközértéke: 58.126.881.253  
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,4628

\* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a december 29-én érvényes nettó eszközértékben a december 27-i tényleges állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

#### **IV. Az alap eszközei 2007. december 31-én**

Az alap 2007. december 31-én érvényes portfoliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	1.605.139
Jegybankképes értékpapír:	6.015.779
Lekötött betétek:	11.809.682
Ingatlanok:	34.836.893
Alapot terhelő kötelezettségek:	-12.229.766
Követelések:	408.293
<b>Összesen:</b>	<b>42.446.020</b>

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
 2007.

Az alap 2006. december 31-én érvényes portfoliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	655.055
Jegybankképes értékpapír:	13.338.171
Lekötött betétek:	20.572.125
Ingatlanok:	28.687.248
Alapot terhelő kötelezettségek:	-6.780.997
Követelések:	1.655.279
<b>Összesen:</b>	<b>58.126.881</b>

**Értékpapírtárca 2007. december 31-én**

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték( eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfolió %-ában
PM	MAK 2008/C	548 880	564 263 460	1,33%
PM	MAK 2010/B	1 000 000	995 799 000	2,35%
PM	MAK 2011/A	1 000 000	1 036 169 000	2,44%
PM	MAK 2011/B	3 000 000	2 899 902 000	6,83%
PM	MAK 2013/D	500 000	519 638 500	1,22%
	<b>Összesen:</b>		<b>6 015 778 960</b>	<b>14,17%</b>

**Értékpapírtárca 2006. december 31-én**

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték( eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfolió %-ában
PM	DKJ 070117	379 640	378 023 873	0,65%
PM	DKJ 070214	1 000 000	989 472 000	1,70%
PM	DKJ 070314	3 200 000	3 147 542 400	5,42%
PM	DKJ 070509	1 000 000	972 057 000	1,67%
PM	DKJ 070801	178 440	170 425 011	0,29%
PM	MAK 2007/D	654 950	672 162 086	1,16%
PM	MAK 2008/C	548 880	556 271 767	0,96%
PM	MAK 2008/E	1 000 000	1 005 833 000	1,73%
PM	MAK 2010/B	1 000 000	997 215 000	1,72%
PM	MAK 2011/A	1 000 000	1 038 359 000	1,79%
PM	MAK 2011/B	3 000 000	2 890 359 000	4,97%
PM	MAK 2013/D	500 000	520 450 500	0,90%
	<b>Összesen:</b>		<b>13 338 170 637</b>	<b>22,95%</b>

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2007.

**Ingatlantárca 2007. december 31-én**

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában	
<b>Jövedelemtermelő céllal vásárolt ingatlanok</b>	István úti irodaház	7005/0/A/6-18	416 000 000	0,98%	
	Kassai utcai garázsok	71816/6/A/52-56	6 500 000	0,02%	
	Seregély utcai irodaház	14751/2 14868/18	139 000 000	0,33%	
	Mády Lajos utcai irattár	70006	183 000 000	0,43%	
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 595 000 000	6,11%	
	Ráday u. 42 irodaház	36925	1 265 000 000	2,98%	
	Bem tér 3. és Feketesas u.	13507/1	3 705 000 000	8,73%	
	Bem tér Fekete sas u. 4.	13507/3	1 640 000 000	3,86%	
	BITEP – Budaörs Gyár u. 2.	10342/8	305 000 000	0,72%	
	Győri üzemcsarnok	5515, 5475/42	3 109 525 250	7,33%	
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	485 934 800	1,14%	
	Késmárk u.	91134/6	1 017 000 000	2,40%	
	PML Csarnok	4781/34	1 242 000 000	2,93%	
	Lágermax csarnok	4022/2	178 000 000	0,42%	
	Megyeri úti telephely	76373/14	1 269 000 000	2,99%	
	Péceli üzemépület	3206/3	87 000 000	0,20%	
	Péceli üzemépület	3206/2	253 000 000	0,60%	
	Veszprémi raktárbázis	4781/37	837 170 100	1,97%	
	Újhartyán ipari park	1100/2	1 250 418 000	2,95%	
	Gyál	4363/4	1 608 000 000	3,79%	
	Tatabánya pláza	7719/6	6 295 295 500	14,83%	
	Mecsek Áruház	584	275 000 000	0,65%	
	Szlivén Áruház	3341/1	213 000 000	0,50%	
	Csepeli áruház	208489	621 000 000	1,46%	
	Hermina u. 29. lakás	31662/0/B/7	45 000 000	0,11%	
	Bp., Soroksári út	37965	2 535 000 000	5,97%	
	Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	37 000 000	0,09%	
		<b>Összesen</b>		<b>31 612 843 650</b>	<b>74,48%</b>

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2007.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok

Mihálkovics utcai társasház	37272	5 272 000	0,01%
Kövér Lajos utcai társasház	31828	197 117 297	0,46%
Alcsútdoboz telek	1369-72	290 000 000	0,68%
Győri telek	5475/24, 5475/42	247 000 000	0,58%
Veszprémi telek	4781/19-20, 4781/30,4781/44, 4781/74	707 410 000	1,67%
Dunaharaszti telek 2	8630-8631	151 000 000	0,36%
Dunaharaszti telek 1	8626-8628	107 700 000	0,25%
Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274-76, 3283,3291,3292, 3300, 3301,3320	74 300 000	0,18%
Veszprém, Háncs utca	1943/7-19, 1943/21, 1943/27-28	143 250 000	0,34%
Pasaréti út 82-84.	11607/3	1 301 000 000	3,07%
<b>Összesen</b>		<b>3 224 049 297</b>	<b>7,60%</b>
<b>Ingatlanok összesen:</b>		<b>34 836 892 947</b>	<b>82,08%</b>

**Ingatlantárca 2006. december 31-én**

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
	István úti irodaház	7005/0/A/6-18	405 000 000	0,70%
	Kassai úti garázsok	71816/6	8 900 000	0,02%
	Seregély utcai irodaház	14751/2, 14868/18	139 000 000	0,24%
	Mády Lajos utcai irattár	70006	183 000 000	0,31%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 504 000 000	4,31%
	Bem tér 3. és Feketesas u.	13507/1	3 742 000 000	6,44%
	Ráday u. 42 iroda	36925	1 262 000 000	2,17%
	Győri üzemcsarnok	5515, 5520,5518/2, 5475/42	2 962 752 460	5,10%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	482 985 890	0,83%
	Késmárk u.		1 012 000 000	1,74%
	PML Csarnok		1 029 000 000	1,77%
	Megyeri úti telephely	76373/14	1 068 000 000	1,84%
	Péceli üzemépület	3206/2	254 000 000	0,44%
	Péceli üzemépület	3206/3	75 000 000	0,13%
	Dunaharaszti csarnok	173/35,38	740 000 000	1,27%
	Veszprémi raktárbázis	4781/37	876 567 470	1,51%
	Szadai csarnok	4333/13	91 000 000	0,16%
	Újhartyán ipari park	1100/2	1 248 621 100	2,15%
	Budaörs, Vasút u. 3.	4022/2	177 000 000	0,30%

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2007.

**Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok**

Gyál	4363/4	1 583 000 000	2,72%
Tatabánya pláza	7719/6	2 566 000 000	4,41%
Mecsek Áruház	584	269 000 000	0,46%
Sliven Áruház	3341/1	209 000 000	0,36%
Csepeli áruház	208489	609 000 000	1,05%
Hermina 29. lakás	31662/0/B/7	48 000 000	0,08%
Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	35 000 000	0,06%
Miháلكovics utcai társasház	37272	38 385 500	0,07%
Kövér Lajos utcai társasház	31828	2 299 351 521	3,96%
Telepes u. 66 lakás	31142	27 000 000	0,05%
Alcsútdoboz telek	1369-1372	292 000 000	0,50%
Győri telek	5475/24-25	208 000 000	0,36%
Veszprémi telek	4781/18-30,33	681 000 000	1,17%
Dunaharaszti telek	173/34,19	149 000 000	0,26%
Dunaharaszti telek	173/36,37	107 700 000	0,19%
Piliscsaba Magdolna völgy	3018, 3274-76, 83,91,92, 3300, 01,20	70 100 000	0,12%
Veszprém, Háncs utca	1943/7-30	152 884 553	0,26%
Pasaréti út 82-84.	11607/3	1 082 000 000	1,86%
<b>Összesen:</b>		<b>28 687 248 494</b>	<b>49,35%</b>

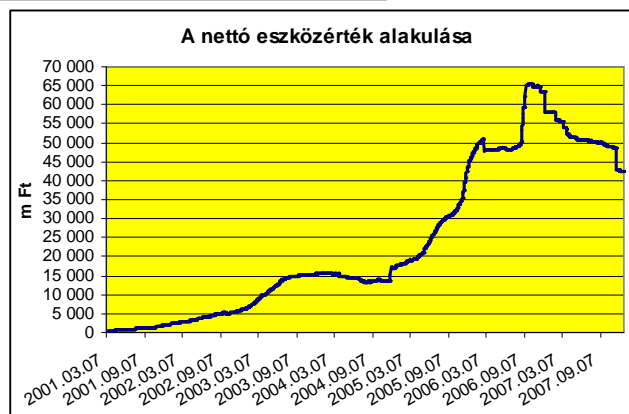
Az alap 2007. december 31-én 11.932.785.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven túli lejáratú.

Az alap határidős pozíciói 2007. december 31-én:

Dátum	Istrumentum	Kötésszám	Kontraktus össznévértéke	Lejárat értéknapja	Long/short pozíció	Futures/forward ügylet	Pozíció NEÉ-ben szereplő értéke (HUF)
2007.11.05	EUR	1	240 000	2007.12.20	short	forward	0,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.01.21	short	forward	14 400,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.02.20	short	forward	-9 024,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.03.20	short	forward	11 208,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.04.21	short	forward	3 816,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.05.20	short	forward	-7 680,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.06.20	short	forward	-19 632,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.07.21	short	forward	-49 368,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.08.21	short	forward	-70 848,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.09.22	short	forward	-88 296,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.10.20	short	forward	-94 248,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.11.20	short	forward	-120 816,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.12.22	short	forward	-129 240,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.01.20	short	forward	-143 256,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.02.20	short	forward	-154 968,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.03.20	short	forward	-151 560,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.04.20	short	forward	-163 752,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.05.20	short	forward	-161 808,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.06.22	short	forward	-172 776,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.07.20	short	forward	-295 368,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.08.24	short	forward	-316 368,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.09.21	short	forward	-324 912,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.10.20	short	forward	-332 016,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.11.20	short	forward	-332 256,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.12.21	short	forward	-343 032,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.01.20	short	forward	-271 752,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.02.22	short	forward	-358 848,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.03.22	short	forward	-367 248,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.04.20	short	forward	-374 064,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.05.20	short	forward	-381 552,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.06.21	short	forward	-390 912,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.07.20	short	forward	-294 624,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.08.23	short	forward	-299 712,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.09.20	short	forward	-305 856,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.10.20	short	forward	-309 192,00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.11.22	short	forward	-236 760,00
2007.12.20	EUR	1	240 000	2010.12.20	short	forward	183 960,00

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

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2007.01.31	1,4727	58 050 858 841
2007.02.28	1,4796	55 673 339 005
2007.03.30	1,4915	52 178 903 967
2007.04.27	1,4969	51 479 185 454
2007.05.31	1,5055	50 570 505 867
2007.06.29	1,5182	50 583 451 753
2007.07.31	1,5250	50 280 218 055
2007.08.31	1,5307	49 937 933 751
2007.09.28	1,5453	49 416 838 785
2007.10.31	1,5522	48 885 056 943
2007.11.30	1,5593	42 634 228 296
2007.12.29	1,5700	42 446 019 947



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 az alap hozamot nem fizet. A befektetők által elért hozam teljes egészében a befektetési jegyek árfolyamában tükröződik. Így a 2007. év során hozamfizetésekre nem került sor.

#### Az alap hozama 2007.12.29-én:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2007.12.29)
Éves szintre vetített hozam	10,28%*	7,33%

\*Az időszakra számított nem évesített hozam 94,5% 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				4 487 595	0	6 036 168
II.	EGYÉB BEVÉTELEK				90 545	0	508 669
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE				1 700 660	0	2 256 538
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK				2 692 055	0	3 113 524
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK				469 432	0	545 025
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI				2 554 184	0	2 144 879
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI				552 175	0	409 183
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK				0	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK				192 446	0	30 321
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK				0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY				1 525 556	0	2 335 125

## VII. Működési költségek

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	608 105	643 614
Letétkezelői díj	45 847	43 304
Közzétételi, hirdetési díj	289	478
Felügyeleti díj	17 143	14 714
Ügyvédi díj	31 969	26 283
Marketing költségek	84 881	149 524
Értécsökkenési leírás	350 676	481 998
Ingatlanok fenntartási költségei	600 141	875 180
Ingatlanértékelő díja	15 720	18 866
Bankköltség, forgalmi jutalék	9 285	2 097
Megbízási, ügynöki díjak	104 829	84 720
Forgalmazói jutalék	496 229	473 044
Egyéb	326 941	299 702
<b>Működési költség összesen</b>	<b>2 692 055</b>	<b>3 113 524</b>

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2007.

## VIII. Ingatlan portfólió részletes adatai

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Bruttó terület (m <sup>2</sup> )	Hető bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )
Csepel Centrum Áruház	1212 Bp. Áruház tér 20.	208489	5400	4700
Mecsek Áruház	7624 Pécs Ybl M. u. 10.	584	4250	3750
Silven Áruház	7624 Pécs, Rókus u. 1.	3341/1	2000	1870
Veszprém Friss Koltél Ipartelep	8200 Veszprém, Sepsiszentgyörgy u. 4.	4781/37	6800	6800
Tatabánya kereskedelmi	2800 Tatabánya, Győri út 3.	7719/6, 7721/1, 7719/6, 7703/17, 7718/1, 7	32500	14150
Győr üzemszarnok és udvar	9027 Győr, Csókás u. 4.	5515	18795	18795
Győr SCA Csarnok	9027 Győr, Csókás u. 4.	5515	9100	9100
Megyeri út 51. raktár és Iroda	1044 Bp. Megyeri út 51.	76373/14 és 76373/12	7301	7020
Péceli üzem és udvar	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/3/A/4	2500	2500
Késmárk u. 14/b.	Budapest XV. kerület, Késmárk u. 14/b.	91134/6	16000	13400
Ferencvárosi Malom	1097 Budapest, Soroksári út	37965		
Lagermax Logisztikai csarnok	2040 Budaörs, Vasút u. 3.	4022/2 és 4022/1	1700	1700
Gyál ipari	2360 Gyál, Landler Jenő u. 73.	4363/4	17950	17950
Komárom ipari park	2900 Komárom Ipari Park, Puskás Tivadar u.	7126/8	2469	2469
Péceli Iparipark	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/2	1020	1020
Újhartyáni ipari	2367 Újhartyán, Japánfasor 5.	1100/2	6900	6900
Veszprém PML Csarnok	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/34	7320	7320
Európa I Irodaház (István úti)	1042 Budapest István u. 16.	7005/0/A/6-18	2253	1450
Mády Lajos utca irattár	1042 Bp., Mády Lajos u. 4.	70006	1750	1750
Ráday u. 42. irodaház	1094 Bp. Ráday u. 42-44.	36925	4570	4151
Róbert Károly krt. 61. irodaház	1134 Bp. Róbert Károly krt. 61-65.	27962	14271,928	12974,48
Seregély utca 24. (III. ker.) iroda	1037 Bp. Seregély u. 24.	14751/2	429	429
Bartók Béla út 54. iroda	1117 Bp., Bartók Béla út 43.	4250/0/A/6	121	121
Bem tér 3., Feketesas u. 2.	Budapest, II. kerület, Bem József tér 3., Feketesas u. 2.	13507/1/A/3; 13507/1/A/4, 6, 7, 8, 9, 10	10500	10500
BITEP Irodaház	2040 Budaörs, Gyár u. 2.	10342/8	1190	1070
Bem tér IV.	1020 Budapest, Feketesas u. 4.	13507/3	3898	3898
Hermína utca 29. lakás	1146 Bp., Hermína u. 29	31662/0/B/7	160	160
Mihalkovics I/1 lakás	1097 Budapest, Mihalkovics utca 10.	37272	12777	
Kövér Lajos u.	1140 Budapest, Kövér Lajos u. 45	31828	13256,34	
Alcsútdoboz Diósajla telek	Alcsútdoboz, Diósajla	1369, 1370, 1371, 1372	166667	
Dunaharaszti telek 1	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8630, 8631	27468	
Dunaharaszti telek 2	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8626, 8628	20016	
Győr volt laktanya telek	9027 Győr, Íves utca	5475/25	44154	
Piliscsaba Magdolna völgy építési telkek	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274, 3275, 3276, 3283, 3291, 3292,	9612	
Veszprém Háncs u. telkek	8200 Veszprém, Háncs utca	1943/7-21, 1943/23-28, 1943/24	15885	
Veszprémi telek intézményi	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/19,20,44,30,74	182987	
Pasaréti út telek	Budapest II. kerület, Pasaréti út 82-84.	11607/3	7290	
Kassai úti garázsok	1042 Bp. Kassai u. 50-52.	71816/6/A/52-56	73	73

Ingatlan megnevezése	Csak telkek ingatlan esetében						
	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Megengedett építménymagasság	Min. zöldterületi mutató	Közműellátottság	Építési engedély van/nincs
Alcsútdoboz Diósajla telek	K-Ny	25%	1	7,5 méter	55%	nincs	Útépítésre van
Dunaharaszti telek 1	Gks-2	40%	1,2	12 méter	20%	részleges	nincs
Dunaharaszti telek 2	Gks-2	40%	1,2	12 méter	20%	részleges	nincs
Győr volt laktanya telek	G2-1,0	50%		14 méter	20%	teljes	van
Piliscsaba Magdolna völgy építési telkek		20%	0,4	5,5 méter	60%	teljes (telkek határáig)	nincs
Veszprém Háncs u. telkek	Lke-06	25%	-	6,5 méter	50%	közművek telekhatáron	nincs
Veszprémi telek intézményi	Gks-20	40%	2	12 méter	30%	részleges	nincs
	Vt-59	40%	2	7,5 és 12,5 méter	30%	részleges	nincs

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2007.

<b>Ingtalan megnevezése</b>	<b>Funkcionális kategóriák (lásd a gördülősávot)</b>	<b>Építés, használatba vétel éve</b>	<b>Tervezett tartás időtávja</b>
Csepel Centrum Áruház	Kereskedelmi ingatlan	1968	Hosszútávú
Mecsek Áruház	Kereskedelmi ingatlan	1969	Hosszútávú
Silven Áruház	Kereskedelmi ingatlan	1969	Hosszútávú
Veszprém Friss Koktél Ipartelep	Kereskedelmi ingatlan	2005	Hosszútávú
Tatabánya kereskedelmi	Kereskedelmi ingatlan	2007	Hosszútávú
Győr üzemszarnokés udvar	Vegyés hasznosítású ingatlan	1992/2000/2004	Hosszútávú
Győr SCA Csarnok	Vegyés hasznosítású ingatlan	2004	Hosszútávú
Megyeri út 51. raktár és Iroda	Fejlesztés alatt álló ingatlan	1970	Hosszútávú
Péceli üzem és udvar	Vegyés hasznosítású ingatlan	1998/2008	Hosszútávú
Késmárk u. 14/b.	Vegyés hasznosítású ingatlan	1965	Hosszútávú
Ferencvárosi Malom	Egyéb ingatlan	1890	Hosszútávú
Lagermax Logisztikai csarnok	Logisztikai ingatlan	1995	Hosszútávú
Gyál ipari	Logisztikai ingatlan	1980	Hosszútávú
Komárom ipari park	Ipari ingatlan	2004	Hosszútávú
Péceli Iparipark	Ipari ingatlan	1999	Hosszútávú
Újhartyán ipari	Ipari ingatlan	1999	Hosszútávú
Veszprém PML Csarnok	Ipari ingatlan	2006	Hosszútávú
Európa I Irodaház (István úti)	Irodaingatlan	1995	Hosszútávú
Mády Lajos utca irattár	Irodaingatlan	1980	Hosszútávú
Ráday u. 42. irodaház	Irodaingatlan	1992	Hosszútávú
Róbert Károly krt. 61. irodaház	Irodaingatlan	1992	Hosszútávú
Seregély utca 24. (III. ker.) iroda	Irodaingatlan	1997	Hosszútávú
Bartók Béla út 54. iroda	Irodaingatlan	1920	Hosszútávú
Bem tér 3., Feketesas u. 2.	Irodaingatlan	1900	Hosszútávú
BITEP Irodaház	Irodaingatlan	2005	Hosszútávú
Bem tér IV.	Irodaingatlan	1850	Hosszútávú
Hermína utca 29. lakás	Lakóingatlan	2001	Hosszútávú
Mihalkovics I/1 lakás	Lakóingatlan	2006	Hosszútávú
Kővér Lajos u.	Lakóingatlan	2007	Hosszútávú
Alcsútdoboz Diósajla telek	Telek		Hosszútávú
Dunaharaszti telek 1	Telek		Hosszútávú
Dunaharaszti telek 2	Telek		Hosszútávú
Győr volt laktanya telek	Telek		Hosszútávú
Piliscsaba Magdolna völgy építési telke	Telek		Hosszútávú
Veszprém Háncs u. telkek	Telek		Hosszútávú
Veszprémi telek intézményi	Telek		Hosszútávú
Pasaréti út telek	Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	Hosszútávú
Kassai úti garázsok	Egyéb ingatlan	2001	Hosszútávú

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2007.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	258 700 000	1 461 960 000	0	1 720 660 000
Lakóingatlan	247 389 297	0	0	247 389 297
Irodaingatlan	10 285 000 000	0	0	10 285 000 000
Kereskedelmi ingatlan	621 000 000	6 783 295 500	0	7 404 295 500
Logisztikai ingatlan	1 786 000 000	837 170 100	0	2 623 170 100
Ipari ingatlan	340 000 000	2 978 352 800	0	3 318 352 800
Vegyés hasznosítású ingatlan	1 017 000 000	3 109 525 250	0	4 126 525 250
Fejlesztés alatt álló ingatlan	2 570 000 000	0	0	2 570 000 000
Egyéb ingatlan	2 541 500 000	0	0	2 541 500 000
Összesen	19 666 589 297	15 170 303 650	0	34 836 892 947

Funkcionális kategóriák	Béretidij bevétel (Ft) költségekkel korrigálva			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-599 684	-26 469 064	0	-27 068 748
Lakóingatlan	-511 539	0	0	-511 539
Irodaingatlan	579 027 923	0	0	579 027 923
Kereskedelmi ingatlan	74 638 665	321 776 833	0	396 415 498
Logisztikai ingatlan	171 714 726	-27 149 258	0	144 565 468
Ipari ingatlan	49 755 231	276 509 224	0	326 264 455
Vegyés hasznosítású ingatlan	100 536 627	268 986 790	0	369 523 417
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-61 971 175	0	0	-61 971 175
Egyéb ingatlan	-61 038 580	0	0	-61 038 580
Összesen	851 552 194	813 654 524	0	1 665 206 719

Funkcionális kategóriák	Béretidij devizában (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Irodaingatlan	8,34%	0,00%	0	8,34%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	79,63%	0	64,63%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Ipari ingatlan	100,00%	100,00%	0	100,00%
Vegyés hasznosítású ingatlan	0,00%	100,00%	0	72,79%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Összesen	11,51%	98,53%	0	54,03%

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2007.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-0,23%	-1,89%	0	-1,63%
Lakóingatlan	-0,02%	0,00%	0	-0,02%
Irodaingatlan	5,72%	0,00%	0	5,72%
Kereskedelmi ingatlan	12,26%	10,57%	0	10,85%
Logisztikai ingatlan	9,76%	-3,10%	0	5,48%
Ipari ingatlan	15,12%	10,02%	0	10,56%
Vegyes hasznosítású ingatlan	9,93%	9,08%	0	9,30%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-2,88%	0,00%	0	-2,88%
Egyéb ingatlan	-2,43%	0,00%	0	-2,43%
Összesen	4,03%	7,36%	0	5,17%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	22,76%	0,00%	0	22,76%
Irodaingatlan	47,52%	0,00%	0	47,52%
Kereskedelmi Ingatlan	98,00%	94,61%	0	95,26%
Logisztikai Ingatlan	100,00%	0,00%	0	74,29%
Ipari ingatlan	100,00%	93,80%	0	94,88%
Vegyes hasznosítású ingatlan	75,00%	84,50%	0	81,04%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	49,06%	0,00%	0	49,06%
Egyéb ingatlan	0,63%	0,00%	0	0,63%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletdíj-bevétel (Ft/m <sup>2</sup> )			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	-2 640	0	0	-2 640
Irodaingatlan	34 147	0	0	34 147
Kereskedelmi Ingatlan	16 205	17 203	0	17 006
Logisztikai Ingatlan	8 739	0	0	8 739
Ipari ingatlan	14 135	17 664	0	17 016
Vegyes hasznosítású ingatlan	8 378	11 412	0	10 388
Fejlesztés alatt álló ingatlan	15 750	0	0	15 750
Egyéb ingatlan	-14 227	0	0	-14 227

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m <sup>2</sup> )			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	5 448	3 487	0	3 686
Lakóingatlan	351 905	0	0	351 905
Irodaingatlan	263 833	0	0	263 833
Kereskedelmi Ingatlan	115 000	175 053	0	167 708
Logisztikai Ingatlan	90 891	123 113	0	99 175
Ipari ingatlan	96 591	178 462	0	164 202
Vegyes hasznosítású ingatlan	63 563	111 472	0	94 009
Fejlesztés alatt álló ingatlan	176 136	0	0	176 136
Egyéb ingatlan	220 616	0	0	220 616

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**ÉVES JELENTÉS**  
2007.

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása (%) lezárult fejlesztésekkel			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,78%	3,90%	0	3,42%
Lakóingatlan	1,98%	0,00%	0	1,98%
Irodaingatlan	1,61%	0,00%	0	1,61%
Kereskedelmi ingatlan	1,97%	25,21%	0	21,34%
Logisztikai ingatlan	1,48%	-4,49%	0	-0,51%
Ipari ingatlan	3,34%	0,30%	0	0,63%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,49%	4,95%	0	3,82%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	14,03%	0,00%	0	14,03%
Egyéb ingatlan	1,30%	0,00%	0	1,30%
Összesen	2,84%	8,49%	0	4,78%

a) Ingatlanportfólió aránya 2007.12.31-én:	<b>82,08%</b>
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	<b>3,06 év</b>
c) Bérlok száma:	<b>240</b>
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	<b>3,6 hónap</b>
e) Tőkeáttétel 2007.12.31-én:	<b>34,25%</b>

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

a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	569 164
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	-16 141
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	54 192
kiadások:	15 902
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	267 147
f) Ingatlan-közmű költségek:	131 107
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	47 028
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	15 827
i) Ingatlanadók:	135 682
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	18 866
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	84 720
l) Jogi költségek:	26 283
m) Bankköltség:	2 097
n) Kamatköltség:	0

Vonatkozási időszak: 2007.01.01-től, 2007.12.31-ig.  
Budapest, 2008. április 20.



Buda Sándor  
vezérigazgató  
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

*Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.*

**Európa Ingatlanbefektetési Alap**

*Éves beszámoló  
és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2007. december 31.*

*€ 2 722 6*

*3-2008-16/EIA*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Elvégeztük a Európa Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2007. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2007. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 55.018.337 eFt, az üzleti év eredménye 2.335.125 eFt nyereség –, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll. Az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke 2007. december 31-én 1,5700 Ft.

### *Az ügyvezetés felelőssége az éves beszámolóért*

Az éves beszámoló a számviteli törvényben és a befektetési alapok éves beszámoló elkészítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11.) Kormányrendeletben foglaltak, és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az Alapkezelő ügyvezetésének felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becsléseket.

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

Hivatkozva a 2007. április 9-én kiadott, a 2006. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Az éves beszámolóhoz kapcsolódóan a könyvvizsgáló kockázatszemléletének nem célja, hogy az Alap belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre 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 záradék megadásához.

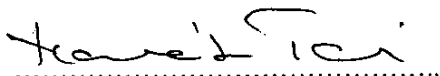
*Záradék:*

A könyvvizsgálat során a Európa Ingatlanbefektetési Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben, a befektetési alapok éves beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11.) Kormányrendeletben, az egyéb vonatkozó törvényekben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2007. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet „Céltartalék” pontjára, amelyben bemutatásra kerül, hogy az Európa Ingatlan Alap és a Zymhod Kft. között peres eljárás van folyamatban. A Zymhod Kft. keresetében 675.973 eFt + Áfa összeget eredményfelosztás jogcímen, 405.917 eFt összeget pedig kártérítés jogcímen (elmaradt haszon) követel az Alaptól. A felek között jogvita van. Fenti peres eljárásra az Alap az éves beszámolójában 489.233 eFt céltartalékot képzett.

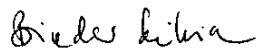
Budapest, 2008. március 28.



Horváth Tamás

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

000083



Binder Szilvia

bejegyzett könyvvizsgáló  
003801

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

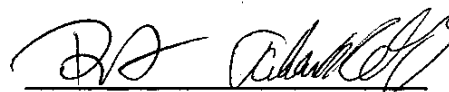
**2007. január 01.-2007. december 31.**

## **Éves beszámoló**

Budapest, 2008. március 28.

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

P.H.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

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

PSZÁF nyilvántartásbaveteli határozat száma

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

Adószám

**Európa Ingatlanbefektetési Alap**

2007. január 01.-2007. december 31.

**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.	<b>A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)</b>	23 267 191	0	32 325 839
02.	<b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	23 267 191	0	32 325 839
03.	1. Ingatlanok	18 263 883	0	25 255 023
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	2 002 094	0	4 276 347
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	2 760	0	3 019
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
07.	5. Beruházások	2 998 454	0	2 791 450
08.	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
09.	<b>II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	0	0	0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
11.	<b>B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)</b>	42 708 511	0	22 534 686
12.	<b>I. KÉSZLETEK</b>	5 463 243	0	2 473 349
13.	1. Ingatlankészletek	4 198 988	0	2 282 730
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	1 264 255	0	190 619
15.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	2 397 710	0	553 891
16.	1. Követelések	2 439 707	0	625 309
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-40 462	0	-71 418
18.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	-1 535	0	0
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	<b>III. ÉRTÉKPAPIROK</b>	13 338 170	0	6 015 779
21.	1. Értékpapírok	12 834 155	0	5 695 300
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	504 015	0	320 479
23.	3. a) kamatból, osztalékból	504 015	0	133 811
24.	4. b) egyéb	0	0	186 668
25.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	21 509 388	0	13 491 667
26.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	427 234	0	173 953
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	427 234	0	173 953
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
29.	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	17 290	0	-16 141
30.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)</b>	66 420 226	0	55 018 337

**MÉRLEG Források (passzívák)**

28.	<b>D. Saját tőke (I.+II. sor)</b>	57 538 861	0	41 538 214
29.	<b>I. INDULÓTŐKE</b>	39 775 209	0	27 033 461
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	64 594 729	0	65 577 599
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-24 819 520	0	-38 544 138
32.	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENŐVEKMÉNY)</b>	17 763 652	0	14 504 753
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	10 389 875	0	3 797 287
34.	b) értékelési különbözet tartaléka	4 082 893	0	5 081 457
35.	c) előző évek eredménye	1 765 328	0	3 290 884
36.	d) üzleti évi eredménye	1 525 556	0	2 335 125
37.	<b>E. Céltartalékok</b>	0	0	489 233
38.	<b>F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)</b>	8 121 787	0	12 771 824
39.	<b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	5 997 882	0	12 240 972
40.	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	2 420 678	0	840 718
41.	<b>III. Külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettség értékelési különbözete</b>	-296 773	0	-309 866
42.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	759 578	0	219 066
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)</b>	66 420 226	0	55 018 337

Budapest, 2008. március 28.

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**

2007. január 01.-2007. december 31.

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**


adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	4 487 595	0	6 036 168
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	90 545	0	508 669
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	1 700 660	0	2 256 538
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	2 692 055	0	3 113 524
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	469 432	0	545 025
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	2 554 184	0	2 144 879
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	552 175	0	409 183
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	192 446	0	30 321
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1 525 556	0	2 335 125

Budapest, 2008. március 28.

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

P.H.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

**Európa Ingatlanbefektetési Alap**

2007. január 01.-2007. december 31.

**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

Budapest, 2008. március 28.

EURÓPA BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
Adószám: 12375670-1-41

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.

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 41.538.214 eFt.

Az Alap fő tevékenységi köre:  
7020 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 (korábban HVB Bank Zrt.)

Főforgalmazó: 2004. augusztus 17-től UniCredit Bank Hungary Zrt. (korábban HVB Bank Hungary Zrt)

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. Székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.

Személyében felelős könyvvizsgáló: Binder Szilvia (tagsági szám 003801)

Az éves beszámoló aláírására jogosult: Buda Sándor (1133 Budapest, Gogol u. 25.),  
Takács Róbert (1075 Budapest, Asbóth utca 17.)

A számviteli szolgáltatásokért felelős személy: Dr Kőrösi Lászlóné (1147 Budapest, Öv u. 176/a)  
Regisztrációs száma: 146129

### 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 2007. üzleti év a 2007.01.01 – 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 visszairást elszámolni.

### *d) Értékpapírok*

Az Alap az értékpapírok között mutatja ki az időlegesen szabad pénzeszközökből vásárolt kincstárjegyek és államkötvények beszerzési értékének összegét, valamint a beszerzési érték és a fordulónapi piaci értékelés szerinti érték különbözeteként adódó értékkülönbözete összegét. Az értékpapírok értékkülönbözete belül az Alap kimutatja mind a kamatokból, mind az egyéb piaci értékítéletből adódó értékkülönbözete 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)	Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint
a) Vagyoni értékű jogok	egyedi	egyedi
b) Szellemi termékek	0%	33%
c) Telek	100%	nincs
d) Épület	50%	5%
e) Építmény	egyedi	egyedi
f) 0-ra írt eszközön végzett felújítás, bővítés, egyéb ráaktiválás	az eszköz a)-e) pontbeli besorolása szerinti kulcs	az eszköz a)-e) pontbeli besorolása szerinti kulcs

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

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

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

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

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

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

Új ingatlan beszerzésekor az Igazgatósági ülés jegyzőkönyve alapján ( melyben rögzítik, hogy milyen célt szolgál a beszerzés) történik az ingatlan számviteli besorolása.

Ha az ingatlan már használatba volt véve és tárgyi eszközként volt nyilvántartva, majd megváltozott a státusza (eladási célúvá minősítette a Társaság), akkor Vezetőségi határozat alapján át kell minősíteni készletnek. Így eladáskor az értékesítés bevétele nem egyéb, hanem alaptevékenységi bevételként jelentkezik.

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. Ugyanakkor számvitelileg akkor kerül ki a nyilvántartásból, ha pénzügyileg a vételár kiegyenlítésre kerül, azaz a tulajdonjog átszáll a vevőre.

## Európa Ingatlanbefektetési Alap

### *f) Értékvesztés elszámolása*

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

### *g) Az értékkülönbözlet elszámolásának módja*

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

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

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

Az értékkülönbözlet elszámolása tőkeváltozással szemben történik.

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

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözletet a tőkeváltozással szemben kerül kivételre.

### *h) Saját tőke*

Az Alap indulótőkeként mutatja ki forgalomban lévő befektetési jegyeinek névértékét.

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

### *i) Az Alap működésével kapcsolatos költségek (lásd III./1. pont)*

#### Alapkezelési díj

- likvid eszközökben lévő portfóliórész maximum 1%-a, - 2007 év folyamán 0,75% és
- ingatlanbefektetési állomány 1,6%-a napi átlagok alapján havonta.

#### Alapkezelési sikerdíj

- az adott év első napján érvényes referenciahozam 25%-ával, mint kockázati prémiummal növelt értékét meghaladó hozam 25%-a (amennyiben a kockázati prémiummal növelt hozamot az Alap hozama nem éri el, úgy sikerdíj nem kerül kifizetésre) – kifizetésre csak az Alap auditált beszámolójának közzététele után kerülhet sor.

## 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 napi nettó eszközértékének maximum évi 1%-a.  
Tárgyév során a felszámított díj a nettó eszközérték 0,55%, illetve 2007.07.04-től 0,045% volt.

### Forgalmazói díj

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazásáért a forgalmazókat díj illeti meg. Ennek mértéke forgalmazónként változó és a forgalmazónál nyilvántartott befektetési jegy állomány alapján negyedévente kerül elszámolásra. Mértéke éves szinten maximum 1,2%.

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.

Az éves beszámoló mellékletét képező portfólió jelentésben szereplő értékek a letétkezelő által 2007. december 29-ére megadott értékek és mint ilyenek eltérnek a beszámolóban szereplő, december 31-i fordulónapra vonatkozó, megfelelő elhatárolásokat is tartalmazó adatoktól. Ennek oka, hogy az Alap kamatozó eszközei T napra szerepelnek a nettó eszközértékben, a többi pedig T-2 napra, így az értékpapírok esetében a főkönyvi értékek egyeznek a december 31-i számítással, az egyéb tételeknél pedig a 2008. január 03-i nettó eszközérték támasztja alá a december 31-i főkönyvi értéket.

### Megjegyzések a beszámoló tételeivel kapcsolatban:

2007-ben nem lett sikerdíj elhatárolva az Alapkezelő részére.

#### *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 2010.06.20-ig tart. (Kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 1%/év)

## Európa Ingatlanbefektetési Alap

---

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

- Újhartyán - üzem
- Gyál ipartelep
- Róbert Károly irodaház

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

A hitel futamideje 2011. 09. 30-ig tart. (Kamatbázis: 3 havi EURIBOR + 1%/év)

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

- Szolnok ipartelep
- Megyeri út 51. ipartelep
- Ráday u. irodaház
- Budaörs logisztikai telep
- Csepel Áruház
- Győr, Csókás u. üzemcsarnok
- Győr, kivett út
- Komárom ipari telep
- Mády Lajos u. irodaház
- Szada ipartelep

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 %/év).

A hitelszerződés mellékleteként „egyetemes 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
- Budapest, Késmárk u. 14.B telephely

### Értékpapírok

Az értékpapír portfólió piaci értékeként a 2007.12.29-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.

## Európa Ingatlanbefektetési Alap

### Céltartalék

Az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap és a Zymhod Ingatlan Forgalmazó és Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1094 Budapest, Mihálkovics u. 10.) között peres eljárás van folyamatban a 2003. március 23-án kelt, a Mihálkovics 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 és az eredményfelosztására kötött együttműködési megállapodással kapcsolatban. A Zymhod Kft. keresetében 675.973 eFt + Áfa összeget eredményfelosztásként, 405.917 eFt összeget pedig kártérítésként (elmaradt haszon) követeli az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alaptól. Megítélésünk szerint az elmaradt haszon iránti követelés megalapozatlan. Az eredményfelosztás tekintetében (mind a jogcím, mind az összegszerűség tekintetében) (jog)vita van a felek között. Az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap a jogi álláspontjáról részletes előkészítő iratot, viszontkeresetet és beszámítási kifogást terjesztett elő. Az első tárgyalás 2008. május 21-én lesz. Fenti peres eljárásra az Alap könyveiben, Alapkezelő vezetésének becslése alapján céltartalék került elszámolásra 489.233 eFt összegben

### Mérlegen kívüli tételek

Az Alap 2007 év folyamán határidős ügyleteket kötött, melyek pénzügyi eredménye 2008 – 2010-ig fog realizálódni.

Az ebből adódó mérlegen kívüli követelések és kötelezettségek a következők:

<b>Követelés</b>	<b>Deviza</b>	<b>Ft</b>
HUF	2 274 511 200	2 274 511 200
EUR	-	-
Összesen		2 274 511 200
<b>Kötelezettség</b>	<b>Deviza</b>	<b>Ft</b>
HUF	-	-
EUR	8 640 000	2 188 944 000
Összesen		2 188 944 000

## Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

### EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap 151/2030171

NEÉ napja: 2007.12.29

#### Télapírok

##### Államkötvények

##### Államkötvények/Fix kamat

Télapír neve	Névérték	Nettó árf.	Felh. kam.	Bruttó árf.	Piaci érték	HUF	Dev.	%
MAK 2008/C	548,880,000	99.387400	3.4153	102.802700	564,263,460	HUF		1.33%
MAK 2010/B	1,000,000,000	98.139400	1.4385	99.577900	995,779,000	HUF		2.35%
MAK 2011/A	1,000,000,000	100.764100	2.8555	103.619600	1,036,196,000	HUF		2.44%
MAK 2011/B	3,000,000,000	95.384700	1.2787	96.663400	2,899,902,000	HUF		6.83%
MAK 2013/D	500,000,000	98.009900	5.9178	103.927700	519,638,500	HUF		1.22%

Államkötvények/Fix kamat összesen: 6,015,778,960 HUF 14.17%

##### Államkötvények össz:

6,015,778,960

##### Télapírok összesen

6,015,778,960 HUF 14.17%

#### Lekötött betétek

##### Lekötött betétek

Lekötött betét neve	Névérték	Lekötött deviza	Betét futamideje	Piaci érték	HUF	Dev.	%
RAIFFEISEN BANK LEKŐ	2,241,682,773	HUF	2007.10.03-2008.01.02	2,282,096,577	HUF		5.38%
RAIFFEISEN BANK LEKŐ	2,384,601,649	HUF	2007.10.10-2008.01.09	2,424,080,054	HUF		5.71%
RAIFFEISEN BANK LEKŐ	3,058,012,500	HUF	2007.10.31-2008.01.30	3,095,199,631	HUF		7.29%
RAIFFEISEN BANK LEKŐ	2,000,000,000	HUF	2007.12.19-2008.02.13	2,004,111,111	HUF		4.72%
RAIFFEISEN BANK LEKŐ	2,000,000,000	HUF	2007.12.19-2008.03.19	2,004,194,444	HUF		4.72%

##### RAIFFEISEN BANK LEKŐ

11,809,681,818

##### Lekötött betétek összesen:

11,809,681,818 HUF 27.82%


##### Lekötött betétek összesen

11,809,681,818 HUF 27.82%

#### Forward ügyletek

##### Forward instrumentumok

Forward devizák neve	Mennyiség	Kötési kereszt árf.	PV. köt. árf.	Lejárat dátuma	Piaci érték	HUF	Dev.	%
HUF(v)/EUR(e)	65,088,000	271.200000	253.1635	2010.11.22	-236,760	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	61,130,400	254.710000	254.2100	2008.01.21	14,400	HUF		0.00%
HUF(v)/EUR(e)	61,262,400	255.260000	254.1124	2008.02.20	-9,024	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	61,382,400	255.760000	254.1967	2008.03.20	11,208	HUF		0.00%
HUF(v)/EUR(e)	61,519,200	256.330000	254.1659	2008.04.21	3,816	HUF		0.00%
HUF(v)/EUR(e)	61,634,400	256.810000	254.1180	2008.05.20	-7,680	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	61,759,200	257.330000	254.0682	2008.06.20	-19,632	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	61,864,800	257.770000	253.9443	2008.07.21	-49,368	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	61,977,600	258.240000	253.8548	2008.08.21	-70,848	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	62,097,600	258.740000	253.7821	2008.09.22	-88,296	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	62,200,800	259.170000	253.7573	2008.10.20	-94,248	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	62,304,000	259.600000	253.6466	2008.11.20	-120,816	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	62,428,800	260.120000	253.6115	2008.12.22	-129,240	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	62,534,400	260.560000	253.5531	2009.01.20	-143,256	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	62,649,600	261.040000	253.5043	2009.02.20	-154,968	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	62,767,200	261.530000	253.5185	2009.03.20	-151,560	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	62,880,000	262.000000	253.4677	2009.04.20	-163,752	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	63,002,400	262.510000	253.4758	2009.05.20	-161,808	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	63,122,400	263.010000	253.4301	2009.06.22	-172,776	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	63,228,000	263.450000	252.9193	2009.07.20	-295,368	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	63,350,400	263.960000	252.8318	2009.08.24	-316,368	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	63,456,000	264.400000	252.7962	2009.09.21	-324,912	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	63,566,400	264.860000	252.7666	2009.10.20	-332,016	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	63,691,200	265.380000	252.7656	2009.11.20	-332,256	HUF		-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	63,804,000	265.850000	252.7207	2009.12.21	-343,032	HUF		-0.00%

## Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

HUF(v)/EUR(e)	63,998,400	266.660000	253.0177	2010.01.20	-271,752	HUF	-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	64,036,800	266.820000	252.6548	2010.02.22	-358,848	HUF	-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	64,137,600	267.240000	252.6198	2010.03.22	-367,248	HUF	-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	64,243,200	267.680000	252.5914	2010.04.20	-374,064	HUF	-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	64,351,200	268.130000	252.5602	2010.05.20	-381,552	HUF	-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	64,464,000	268.600000	252.5212	2010.06.21	-390,912	HUF	-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	64,569,600	269.040000	252.9224	2010.07.20	-294,624	HUF	-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	64,689,600	269.540000	252.9012	2010.08.23	-299,712	HUF	-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	64,785,600	269.940000	252.8756	2010.09.20	-305,856	HUF	-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	64,891,200	270.380000	252.8617	2010.10.20	-309,192	HUF	-0.00%
HUF(v)/EUR(e)	65,640,000	273.500000	254.9165	2010.12.20	183,960	HUF	0.00%

**HUF összes:** 2,274,508,800

**-6,858,360**

**Forward instrumentumok összesen:** **-6,858,360** HUF **-0.02%**

**Forward ügyletek összesen:** **-6,858,360** HUF **-0.02%**

### Ingyenbirtokok

#### Ingyenbirtokok

##### Egyéb ingatlanok

Ingyenbirtok neve	Darabszám	Piaci árf. MFt	Piaci érték	HUF	Dev.	%
Bem tér 3. + Feketesas u.	1	3,705.000000	3,705,000,000		HUF	8.73%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész				
13507/1		3,705,000,000				
Kezsepe CentrumXXI.ker.Árt.	1	621.000000	621,000,000		HUF	1.46%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész				
208489		621,000,000				
Kezsepek Áruház	1	275.000000	275,000,000		HUF	0.65%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész				
584		275,000,000				
Kezsepek Áruház	1	213.000000	213,000,000		HUF	0.50%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész				
3341/1		213,000,000				
Kezsepek Áruház Győri út	1	24.770000	6,295,295,500		HUF	14.83%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész				
7719/6		6,295,295,500				

**Egyéb ingatlanok összesen:** **11,109,295,500** HUF **26.17%**

#### Piaci ingatlanok

Ingyenbirtok neve	Darabszám	Piaci árf. MFt	Piaci érték	HUF	Dev.	%
Kezsepek Soroksári út 37965	1	2,535.000000	2,535,000,000		HUF	5.97%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész				
37965		2,535,000,000				
Kezsepek Sidaörs Vasút u. 3.	1	178.000000	178,000,000		HUF	0.42%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész				
4022/2		178,000,000				
Kezsepek Gyál ipartelep 4363/4	1	1,608.000000	1,608,000,000		HUF	3.79%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész				
4363/4		1,608,000,000				
Kezsepek Győr Csókás u.4. Raktárba	1	12.235000	3,109,525,250		HUF	7.33%




## Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész					
5475/42	0					
5515	3,109,525,250					
<b>máramon ipari park</b>	<b>1 1.912000 485,934,800 HUF 1.14%</b>					
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész					
7126/8	485,934,800					
<b>smárk u.</b>	<b>1 1,017.000000 1,017,000,000 HUF 2.40%</b>					
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész					
91134/6	1,017,000,000					
<b>megyeri út 51.</b>	<b>1 1,269.000000 1,269,000,000 HUF 2.99%</b>					
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész					
76373/14	1,269,000,000					
<b>PML Csarnok</b>	<b>1 1,242.000000 1,242,000,000 HUF 2.93%</b>					
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész					
4781/34	1,242,000,000					
<b>Péceli Iparipark Határ u. 3.</b>	<b>1 253.000000 253,000,000 HUF 0.60%</b>					
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész					
3206/2	253,000,000					
<b>celi üzem és udvar</b>	<b>1 87.000000 87,000,000 HUF 0.20%</b>					
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész					
3206/3	87,000,000					
<b>szprém Raktár b. Seps.g</b>	<b>1 3.294000 837,170,100 HUF 1.97%</b>					
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész					
4781/37	837,170,100					
<b>hartyán ipari park</b>	<b>1 4.920000 1,250,418,000 HUF 2.95%</b>					
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész					
1100/2	1,250,418,000					
<b>Ipari ingatlanok összesen:</b>	<b>13,872,048,150 HUF 32.68%</b>					
<b>Buda ingatlanok</b>						
<b>Ingatlan neve</b>	<b>Darabszám</b>	<b>Piaci ár. MFt</b>	<b>Piaci érték</b>	<b>HUF</b>	<b>Dev.</b>	<b>%</b>
<b>BITEP - Budaörs Gyár u. 2</b>	<b>1</b>	<b>305.000000</b>		<b>305,000,000</b>	<b>HUF</b>	<b>0.72%</b>
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész					
10342/8	305,000,000					
<b>Európa I Irodaház (István t</b>	<b>1 416.000000 416,000,000 HUF 0.98%</b>					
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész					
7005/0/A/10	20,009,600					
7005/0/A/11	20,009,600					
7005/0/A/12	28,204,800					
7005/0/A/13	49,088,000					
7005/0/A/14	40,060,800					
7005/0/A/15	40,310,400					
7005/0/A/16	40,060,800					
7005/0/A/17	40,060,800					
7005/0/A/18	47,382,400					



## Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

Oldalszám : 4  
Készítette: N565812  
EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap 151/2030171  
NEÉ napja: 2007.12.29

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
70050/A/6	26,249,600
70050/A/7	25,084,800
70050/A/8	19,468,800
70050/A/9	20,009,600

Feketesas u. 4. (13507/3) 1 1,640.000000 1,640,000,000 HUF 3.86%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
13507/3	1,640,000,000

Issai úti garázsok 1 6.500000 6,500,000 HUF 0.02%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
71816/6/A/52-56	6,500,000

dy Lajos utca 1 183.000000 183,000,000 HUF 0.43%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
70006	183,000,000

day u. 42. 1 1,265.000000 1,265,000,000 HUF 2.98%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
36925	1,265,000,000

Róbert Károly krt. 61. 1 2,595.000000 2,595,000,000 HUF 6.11%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
27962	2,595,000,000

Seregély utca 24. (III. ker.) 1 139.000000 139,000,000 HUF 0.33%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
14751/2 14868/18	139,000,000

**da ingatlanok összesen: 6,549,500,000 HUF 15.43%**

### őkö ingatlanok

Ingatlan neve	Darabszám	Piaci árf. Mft	Piaci érték	HUF	Dev.	%
rtók Béla út 54.	1	37.000000	37,000,000	HUF	0.09%	

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
4250/0/A/6	37,000,000

ermína utca 29. 1 45.000000 45,000,000 HUF 0.11%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
31662/0/B/7	45,000,000

kovér Lajos u. 45-47. 1 197.117297 197,117,297 HUF 0.46%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
31828	197,117,297

Mihalkovics I/1 1 5.272000 5,272,000 HUF 0.01%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
37272	5,272,000

**őkö ingatlanok összesen: 284,389,297 HUF 0.67%**

### lek ingatlanok

Ingatlan neve	Darabszám	Piaci árf. Mft	Piaci érték	HUF	Dev.	%
csútdoboz Diósalja	1	290.000000	290,000,000	HUF	0.68%	

BS.  
*[Handwritten signature]*

## Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
1369-72	290,000,000
<b>Dunaharaszti telek1(8626-</b>	<b>1 107.700000 107,700,000 HUF 0.25%</b>
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
8626-8628	107,700,000
<b>Dunaharaszti telek2 (8630-</b>	<b>1 151.000000 151,000,000 HUF 0.36%</b>
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
8630-8631	151,000,000
<b>ör volt laktanya telephel</b>	<b>1 247.000000 247,000,000 HUF 0.58%</b>
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
5475/24	247,000,000
5475/42	0
<b>Pasaréti út 82-84.</b>	<b>1 1,301.000000 1,301,000,000 HUF 3.07%</b>
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
11607/3	1,301,000,000
<b>Piliscsaba Magdolna völgy</b>	<b>1 74.300000 74,300,000 HUF 0.18%</b>
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
3018	7,800,000
3274	8,600,000
3275	6,600,000
3276	6,600,000
3283	6,600,000
3291	8,300,000
3292	8,300,000
3300	7,400,000
3301	7,400,000
3320	8,700,000
<b>veszprém Háncs u.</b>	<b>1 143.250000 143,250,000 HUF 0.34%</b>
Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
1943/10	8,008,000
1943/11	8,131,000
1943/12	7,455,000
1943/13	10,790,000
1943/14	11,374,000
1943/16	10,513,000
1943/17	10,882,000
1943/18	11,020,000
1943/19	11,159,000
1943/21	10,621,000
1943/27	10,313,000
1943/28	9,652,000
1943/7	8,469,000
1943/8	7,255,000
1943/9	7,608,000

39.  
*Peter Roff*

## Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

Veszprémi Déli Iparterület 1 707.410000 707,410,000 HUF 1.67%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
4781/19	47,120,000
4781/20	67,900,000
4781/30	479,340,000
4781/44	59,330,000
4781/74	53,720,000

**Telek ingatlanok összesen:** 3,021,660,000 HUF 7.12%

**Ingatlanok össz:** 34,836,892,947

**Ingatlanok összesen:** 34,836,892,947 HUF 82.07%

### Pénzeszközök:

#### Forgalmazási díj alapok

Deviza	Pénzszámla típusa	Devizaárf.	Egyenleg	Piaci érték	HUF
HUF	BB Bank Tech. forgalmazási számla díjszámításhoz	1.000000	9,137,338,085.00	9,137,338,085.00	
HUF	BNP Paribas Tech. forgalmazási számla díjszámításhoz	1.000000	461,559,389.00	461,559,389.00	
HUF	CIB Bank Tech. forgalmazási számla díjszámításhoz	1.000000	3,786,426,531.00	3,786,426,531.00	
HUF	CONCORDE TECH. forgalmazási számla díjszámításhoz	1.000000	376,433,334.00	376,433,334.00	
HUF	ÉRSTE Bank TECHNIKAI Forgalmazási számla	1.000000	537,398,169.00	537,398,169.00	
HUF	UniCredit Bank 2 Tech. forgalmazási számla díjszámításhoz	1.000000	115,455,366.00	115,455,366.00	
HUF	UniCredit Bank Tech. forgalmazási számla díjszámításhoz	1.000000	24,305,792,151.00	24,305,792,151.00	
HUF	MKB Tech. forgalmazási számla díjszámításhoz	1.000000	120,902,835.00	120,902,835.00	
HUF	New York Broker Tech. forgalmazási számla díjszámításhoz	1.000000	2,726,779,604.00	2,726,779,604.00	
HUF	Raiffeisen Tech. forgalmazási számla díjszámításhoz	1.000000	158,446,428.00	158,446,428.00	

#### Pénz számlák

HUF	Fedezeti pénzszámla	1.000000	1,092,319,658.00	1,092,319,658.00	
HUF	Fedezeti pénzszámla kamata	1.000000	13,488,806.88	13,488,806.88	
HUF	Felhalmozott kamat	1.000000	194,571.82	194,571.82	
EUR	Folyószámla	254.150000	3,605.21	916,264.12	
HUF	Folyószámla	1.000000	10,675,385.52	10,675,385.52	

#### Technikai alszámlák

HUF	Forward kötelezettség technikai számla	1.000000	-2,184,532,800.00	-2,184,532,800.00	
EUR	Forward követelés technikai számla	254.150000	8,640,000.00	2,195,856,000.00	

#### ÁFA számlák

HUF	Felszámított ÁFA	1.000000	979,914,257.00	979,914,257.00	
HUF	Fizetendő ÁFA	1.000000	-503,693,599.00	-503,693,599.00	

**Pénzszámlák összesen:** 1,605,138,544 HUF 3.78%

### El nem számolt pénz tételek:

Ügylet típusa	Értékpapír/megjegyzés	Elhatárolás	Devizaárf.	Egyenleg	Dev. Piaci érték	HUF
Pénz kifizetés (terhelés)	Alcsútdoboz vételár kötelezettség	2004.01.07	1.000000	-50,000,000.0000	HUF	-50,000,000
Pénz kifizetés (terhelés)	HVB Jelzálogbank hitelfelvétel	2005.12.29	254.150000	-9,600,000.0000	EUR	-2,439,840,000
Pénz kifizetés (terhelés)	HVB Jelzálogbank hitel tőketartozása	2006.09.11	254.150000	-13,000,000.0000	EUR	-3,303,950,000
Pénz kifizetés (terhelés)	Jelzálogbank utalása miatt	2007.02.12	254.150000	-23,738.6500	EUR	-6,033,178
Pénz kifizetés (terhelés)	UniCredit Bank hitelfelvétel	2007.09.03	254.150000	-24,500,000.0000	EUR	-6,226,675,000
Pénz befizetés (jóváírás)	Illeték követelés APEH-től	2007.01.16	1.000000	1,520,000.0000	HUF	1,520,000
Pénz befizetés (jóváírás)	Illeték köv. APEH-től	2007.04.17	1.000000	2,251,000.0000	HUF	2,251,000
Pénz befizetés (jóváírás)	PUMA végrehajtási díj	2007.11.26	1.000000	17,175.0000	HUF	17,175
Pénz befizetés (jóváírás)	ÁFA elszámolás 12/12.	2007.12.11	1.000000	73,396,000.0000	HUF	73,396,000
Betét lejárat	UNICREDIT BANK LEKÖTÖTT BETÉT	2007.12.28	254.150000	440,045.8300	EUR	111,837,648
Betét lejárat	UNICREDIT BANK LEKÖTÖTT BETÉT	2007.12.28	1.000000	740,133,611.1100	HUF	740,133,611
Pénz befizetés (jóváírás)	APEH ÁFA elszámolás	2007.12.31	1.000000	25,524,000.0000	HUF	25,524,000

**El nem számolt tételek összesen:** -11,071,818,744 HUF -26.08%

### Pénzeszközök összesen :

**-9,466,680,200 HUF -22.30%**

31.  
*[Handwritten signature]*

## Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

Oldalszám : 7

Készítette: N565812

EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap 151/2030171

NEÉ napja: 2007.12.29

**Bruttó eszközérték :** **43,188,815,165 HUF 101.75%**

**Követelések és kötelezettségek:**

Díjtípus	Kiszámlolt díj	
<b>NEE vagy fix alapú díjak</b>		
Hitelkamat EUR 2	-45,391,790	HUF
Hitelkamat EUR 3	-85,546,290	HUF
Hitelkamat EUR	-33,520,148	HUF
Könyvvizsgálói díj	-792,874	HUF
Letéti őrzési díj	-6,178,430	HUF
PSZAF díj	-2,859,491	HUF
Ügyvédi díj	-935,484	HUF
Üzemeltetési ktg	-15,200,434	HUF
Alapkezelési díj ingatlanra	-44,693,735	HUF
Alapkezelési díj likvid eszközre	-4,383,868	HUF
<b>Alapkezelési díjak</b>	<b>-49,077,603</b>	<b>HUF</b>
Forgalmazási díj BB	-18,091,358	HUF
Forgalmazási díj BNP-Pariba	-802,270	HUF
Forgalmazási díj CIB	-12,579,403	HUF
Forgalmazási díj CONCORD	-765,674	HUF
Forgalmazási díj ERSTE	-1,070,352	HUF
Forgalmazási díj UNICREDIT 2	-4,581	HUF
Forgalmazási díj UNICREDIT	-17,453,255	HUF
Forgalmazási díj MKB	-96,623	HUF
Forgalmazási díj NY Bróker	-4,759,874	HUF
Főforgalmazói díj UNICREDIT	-3,377,874	HUF
Forgalmazási díj Raiffeisen	-814,296	HUF
<b>Forgalmazási díjak</b>	<b>-59,815,559</b>	<b>HUF</b>
<b>Ingalanhoz kapcsolható köv. és köt.</b>		
Biztosítási díj	3,679,774	HUF
Ingatlan adó	-4,871,882	HUF
Bérelti díj EUR	13,753,830	HUF
Bérelti díj	-20,797,985	HUF
<b>Bérelti díjak</b>	<b>-7,044,155</b>	<b>HUF</b>
<b>Egyéb köv. és köt.</b>		
Azonosítatlan téves bejövő utalások	-2,645,193	HUF
Egyéb elhatárolás	-489,083,013	HUF
Kivitelezési elhatárolás	168,618,340	HUF
Foglaló	-106,812,237	HUF
Illeték	-72,983,132	HUF
Vételár követelés	222,241,256	HUF
Visszatartási köt.	-45,395,981	HUF
Óvadék	-72,416,682	HUF
Óvadék EUR	-28,476,831	HUF
Óvadék JPY	-8,287,380	HUF
<b>Óvadékok</b>	<b>-109,180,893</b>	<b>HUF</b>
<b>Követelések és kötelezettségek összesen:</b>	<b>-742,795,219</b>	<b>HUF -1.75%</b>

<b>Nettó eszközérték</b>	<b>( 2007.12.29 )</b>	<b>42,446,019,947 HUF</b>
<b>Befektetési jegyek db (EUROPA INGATLAN - I ( 2007.12.27 )</b>		<b>27,036,327,235 db</b>
<b>Befektetési jegyek db (EUROPA INGATLAN - E ( 2007.12.27 )</b>		<b>64,156 db</b>

35.  
*Adrián Nagy*

## Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

Oldalszám : 8  
Készítette: N565812  
EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap 151/2030171  
NEÉ napja: 2007.12.29

Befektetési jegyek db (EUROPA INGATLAN - C ( 2007.12.27 )	0 db
Korrigált darabszám:	27,036,391,391 db
Sikerdíj nélküli NEE:	42,446,019,947 HUF
Nettó eszközérték (EUROPA INGATLAN - A - E ( 2007.12.29 )	42,445,919,224 HUF
Befektetési jegy darab (EUROPA INGATLAN - ( 2007.12.27 )	27,036,327,235 db
Egy befektetési jegy értéke (EUROPA INGATL ( 2007.12.29 )	1.5700 HUF
Nettó eszközérték (EUROPA INGATLAN - B - E ( 2007.12.29 )	100,722 HUF
Befektetési jegy darab (EUROPA INGATLAN - ( 2007.12.27 )	64,156 db
Egy befektetési jegy értéke (EUROPA INGATL ( 2007.12.29 )	1.5700 HUF
Nettó eszközérték (EUROPA INGATLAN - C - E ( 2007.12.29 )	0 HUF
Befektetési jegy darab (EUROPA INGATLAN - ( 2007.12.27 )	0 db
Egy befektetési jegy értéke (EUROPA INGATL ( 2007.12.29 )	1.5700 HUF

### Limitfigyelés

Előírás megnevezése	Számított érték	Számított érték %	Előírt minimum %	Előírt maximum %	Megfelel?
gy ingatlan értéke saját tőkéhez viszonyítva		összevont tétel	0.00	20.00	Igen
Azonos sorozatú OECD állampapírok NEE-re vetítve(276§(7))	1,036,196,000.000000	2.44	0.00	35.00	Igen
zonos sorozatú OECD állampapírok NEE-re vetítve(276§(7))	519,638,500.000000	1.22	0.00	35.00	Igen
zonos sorozatú OECD állampapírok NEE-re vetítve(276§(7))	564,263,459.760000	1.33	0.00	35.00	Igen
Azonos sorozatú OECD állampapírok NEE-re vetítve(276§(7))	995,779,000.000000	2.35	0.00	35.00	Igen
zonos sorozatú OECD állampapírok NEE-re vetítve(276§(7))	2,899,902,000.000000	6.83	0.00	35.00	Igen
ptés alatt álló ingatlanok értéke saját tőkéhez viszonyítva	2,570,000,000.000000	6.05	0.00	25.00	Igen
Likvid eszközök aránya saját tőkéhez viszonyítva	19,551,502,156.886886	46.06	15.00	100.00	Igen

### Limitfigyelés 95%-ot meghaladó tételek

Előírás megnevezése	Számított érték	Számított érték %	Előírt minimum %	Előírt maximum %	Megfelel?
---------------------	-----------------	-------------------	------------------	------------------	-----------

### Befektetési politika

Előírás megnevezése	Számított érték	Számított érték %	Előírt minimum %	Előírt maximum %	Megfelel?
oda ingatlanok	6,549,500,000.000000	15.43	0.00	50.00	Igen
ari ingatlanok	13,872,048,150.000000	32.68	0.00	50.00	Igen
Lakó ingatlanok	284,389,297.000000	0.67	0.00	50.00	Igen

B.S.

*[Handwritten signature]*

## Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

### Befektetési politika

Előírás megnevezése	Számított érték	Számított érték %	Előírt minimum %	Előírt maximum %	Megfelel?
Egyéb ingatlanok	14,130,955,500.000000	33.29	0.00	50.00	Igen
Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	1,923,049,297.000000	4.53	0.00	40.00	Igen

\*\* Ez egy számítógép által generált dokumentum, amely aláírás és pecsét nélkül is hiteles. \*\*

BS.



**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK**

2007. január 01.-2007. december 31.

adatok eFt-ban

	Ingatlanok	Gépek berendezések, felszerelések	Beruházások, felújítások	Beruházásra adott előlegek	Összesen
<b>Bruttó érték</b>					
Nyitóegyenleg	18 951 798	19 015	2 998 454	0	21 969 267
Növekedés	8 108 554	1 752	5 524 663	0	13 634 969
Növekedés (kisértékű)		3 134			3 134
Átsorolás	703 644	0	0	0	703 644
Csökkenés	0	0	5 731 667	0	5 731 667
Záróegyenleg	26 356 708	23 901	2 791 450	0	29 172 059
<b>Értéksökkenés</b>					
Nyitóegyenleg	687 915	16 255	0	0	704 170
Növekedés terv szerint	477 370	1 493	0	0	478 863
Növekedés (kisértékű)		3 134			3 134
Növekedés terven felüli	0	0	0	0	0
Csökkenés kivezetés miatt	63 600	0	0	0	63 600
Csökkenés visszairás	0	0	0	0	0
Záróegyenleg	1 101 685	20 882	0	0	1 122 567
<b>Nettó érték</b>					
Nyitóegyenleg	18 263 883	2 760	2 998 454	0	21 265 097
Változás	6 991 140	259	-207 004	0	6 784 395
Záróegyenleg	25 255 023	3 019	2 791 450	0	28 049 492

*Handwritten signature*

## KÖVETELÉSEK

A Társaság követelései az alábbiak szerint alakultak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	144 581	234 389
Devizás követelések értékelési különbözete	-1 535	287
Forgalmazási számlák	100	0
ÁFA követelés	381 105	139 230
Adott foglalók	0	0
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	1 737	251 392
Adók, illetékek, pótlékok	9 541	1
Egyéb követelések	1 902 643	10
Követelések értékvesztése	-40 462	-71 418
<b>Összes követelés</b>	<b>2 397 710</b>	<b>553 891</b>

B.  


**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

A Társaság Aktív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek elhatárolása	31 043	37 523
Bérleti díj bevétel	1 066	5 632
Biztosítási díj	151	0
Hatósági díj	69	0
Tagdíj	300	0
Visszaváltási jutalék	0	213
Kamat elhatárolás betétek és állampapírok után	394 605	130 585
<b>Összesen:</b>	<b>427 234</b>	<b>173 953</b>

Bz.  
*P. K. ...*

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

**A Társaság Passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak szerint alakultak:**

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Közüzemi díjak	28 992	69 307
Előre fizetett bérleti díjak	1 961	32 443
Előre fizetett üzemeltetési díjbevételek	4 326	911
Kövér Lajos u. értékesítés	120 156	0
Ingatlanal kapcsolatos költségek	5 998	16 908
Mihálkovics utcai ingatlan nyereség megosztás	155 465	0
Ingatlan értékelés díja	978	2 161
Illetékek	89 594	8 972
Letétkezelői díj	4 413	3 069
Felügyeleti díj	0	2 897
Kötbér	5 575	0
Forgalmazói díj	32 168	63 707
Könyvvizsgálói díj	1 000	800
Ügyvédi díj	0	1 442
Ingatlan ügynöki jutalék	5 304	200
Marketing	3 527	14 670
Kamat	0	0
Tatabánya (Betonút ) beruházási számla	300 121	0
Egyéb	0	1 579
<b>Összesen:</b>	<b>759 578</b>	<b>219 066</b>

*BS.*  
*Fel. H. 10/07*

Az Alap kötelezettségei az alábbiak voltak:

### **HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>e Ft</b>	<b>e Ft</b>
Hosszú lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben	0	0
Egyéb hosszú lejáratú devizahitelek	5 997 882	12 240 972
- Ebből hosszú lejáratú devizahitelek értékelési különbözete	296 773	-309 866
<b>Összes hosszú lejáratú kötelezettség</b>	<b>5 997 882</b>	<b>12 240 972</b>

### **RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

	<b>E Ft</b>	<b>E Ft</b>
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 310 170	280 012
Óvadék	132 056	127 754
Vevőktől kapott előlegek	951 748	384 625
Követel egyenlegű vevők átsorolása	12 905	25 236
Forgalmazási számlák	766	0
Egyéb	13 033	23 091
<b>Összes rövid lejáratú kötelezettség</b>	<b>2 420 678</b>	<b>840 718</b>

Bs.  
*Tóth Ágnes*

**ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE**

2007. január 01.-2007. december 31.

Megnevezés	e Ft	e Ft
	Ráfordításként elszámolt összeg	Árbevétel
Háncs u.	41 455	42 837
Veszprém telek	37 482	111 368
Mihálkovics u.	26 151	35 500
Kövér L utca	1 238 189	1 740 997
Tatabánya, Vértes Center	279 000	0
Telepes u.	25 752	25 000
Gátiba	530 691	775 000
Szada, Ipartelep	77 818	95 000
<b>ELÁBÉ összesen:</b>	<b>2 256 538</b>	<b>2 825 702</b>

*János Cs.*

**ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK**

Az Ingatlan Alap értékkülönbségei az alábbiak szerint alakultak:

	<b>Előző év e Ft</b>	<b>Tárgyév e Ft</b>
Tárgyi eszközök	2 002 094	4 276 347
Készletek	1 264 255	190 619
Követelések	-1 535	287
Értékpapírok	504 015	320 479
Devizakötelezettség	296 774	309 866
Határidős ügyletek	17 290	-16 141
<b>Összesen:</b>	<b>4 082 893</b>	<b>5 081 457</b>

35.  
János Kóty

**ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE**

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

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>e Ft</b>	<b>e Ft</b>
Ingyenértékesítés	1 818 874	2 825 702
Ingyenértékesítés	2 012 913	2 209 534
Foglaló	1 687	0
Opció	10 000	0
Vagyoni értékű jog értékesítése	0	150
Visszaváltási jutalék	3 811	873
Közüzemi díjából származó bevétel	146 306	334 857
Ingyenértékesítés fenntartásával kapcsolatos bevétel	287 627	481 915
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	205 112	152 937
Egyéb	1 265	30 200
<b>Összesen:</b>	<b>4 487 595</b>	<b>6 036 168</b>

*35.*  
*Óriás, Róbert*

**MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK**

A Társaság működési költségei az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	608 105	643 614 ✓
Letétkezelői díj	45 847	43 304 ✓
Közzétételi, hirdetési díj	289	478 ✓
Felügyeleti díj	17 143	14 714 ✓
Ügyvédi díj	31 969	26 283 ✓
Marketing költségek	84 881	149 524 ✓
Értékcsökkenési leírás	350 676	481 998 ✓
Ingatlanok fenntartási költségei	600 141	875 180 ✓
Ingatlanértékelő díja	15 720	✓18 866 ✓
Bankköltség, forgalmi jutalék	9 285	2 097 ✓
Megbízási, ügynöki díjak	104 829	84 720 ✓
Forgalmazói jutalék	496 229	473 044 ✓
Egyéb	326 941	299 702 ✓
<b>Működési költség összesen</b>	<b>2 692 055</b>	<b>3 113 524</b>

Bs.  
Pécsi RTÉ

**EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁRORDÍTÁSOK**

**Az Ingatlan Alap egyéb bevételei az alábbiak szerint alakultak:**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>eFt</b>	<b>eFt</b>
Kötbér, késedelmi kamat	36 250	437 186
Adók	5 349	17 067
Követelések értékvesztésének visszairása miatt	1 097	0
Különféle egyéb bevételek	47 849	54 416
<b>Összesen:</b>	<b>90 545</b>	<b>508 669</b>

**Az Ingatlan Alap egyéb ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:**

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>eFt</b>	<b>eFt</b>
Adók	118 238	138 500
Kötbér, kártérítés, bírság, késedelmi kamat	275 109	31 286
Követelések értékvesztése miatt	0	30 956
Céltartalék	0	489 233
Különféle egyéb ráfordítások	1 085	-144 950
Fizetett bánatpénz	75 000	0
<b>Összesen:</b>	<b>469 432</b>	<b>545 025</b>

BS.  
*[Handwritten signature]*

**PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSAI**

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

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>eFt</b>	<b>eFt</b>
Kamatbevétel pénzintézetől	1 411 277	1 525 767
Diszkontkincstájegyet árfolyamnyeresége	965 972	295 801
Magyar államkötvény realizált és nem realizált kamatbevétele	152 306	259 082
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	16 155	8 190
Egyéb árfolyamnyereség	8 474	56 039
<b>Összesen:</b>	<b>2 554 184</b>	<b>2 144 879</b>

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

	<b>Előző év</b>	<b>Tárgyév</b>
	<b>eFt</b>	<b>eFt</b>
Hitelkamatok	236 115	407 280
Hiteltörlesztés relizált árfolyamvesztesége	312 265	0
Egyéb árfolyamveszteség	3 795	1 903
<b>Összesen:</b>	<b>552 175</b>	<b>409 183</b>

25.  
*[Handwritten signature]*

**RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK**

Az Ingatlan Alapnak rendkívüli bevétele 2006 és 2007 folyamán nem volt.

Az Ingatlan Alap rendkívüli ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Tértésmentes átadásból származó rendkívüli ráfordítás	192 446	30 321
<b>Összesen:</b>	<b>192 446</b>	<b>30 321</b>

35.  
*Cher 10/07*

**SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA**

Megnevezés	eFt			2007.12.31
	2006.12.31	Növekedés	Csökkenés	
Induló tőke (Befektetési jegyek névértéke)	39 775 209	984 766	-13 726 514	27 033 461
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	10 389 875	509 230	-7 101 818	3 797 287
Értékelési különbözete tartaléka	4 082 893	5 097 598	-4 099 034	5 081 457
Előző évek eredménye	1 765 328	1 525 556	0	3 290 884
Tárgyévi mérleg szerinti eredmény	1 525 556	2 335 125	-1 525 556	2 335 125
<b>Összesen</b>	<b>57 538 861</b>	<b>10 452 275</b>	<b>-26 452 922</b>	<b>41 538 214</b>

35.  
Tóth Á. 10/13

**ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ**

2007. január 01.-2007. december 31.

<b>Értékpapír</b>	<b>Névérték</b>	<b>Beszerzési érték</b>	<b>Értékkülönbözlet</b>	<b>Piaci érték</b>
MÁK 2010/B	1 000 000 000	953 932 000	41 847 000	995 779 000
MÁK 2011/A	1 000 000 000	985 959 000	50 237 000	1 036 196 000
MÁK 2011/B	3 000 000 000	2 755 267 000	144 635 000	2 899 902 000
MÁK 2013/D	500 000 000	471 014 000	48 624 500	519 638 500
MÁK 2008/C	548 880 000	529 127 564	35 135 896	564 263 460
<b>Összesen</b>	<b>6 048 880 000</b>	<b>5 695 299 564</b>	<b>320 479 396</b>	<b>6 015 778 960</b>

B.  
Pálos



## Fordulónapon nyitott határidős ügyletek

Vétel deviza	Vétel összeg	Eladási deviza	Eladási összeg	Árfolyam	Üzletkötés napja	Teljesítés napja	Árfolyam vételi	Forward vételi	Forward eladás	Valós érték vétel	Valós érték eladás	Valós érték összesen
HUF	61 132 800	EUR	240 000	254,72	5-Nov-2007	22-Jan-2008	1,00	253,86		61 132 800	60 926 190	206 610
HUF	61 262 400	EUR	240 000	255,26	5-Nov-2007	20-Feb-2008	1,00	254,37		61 262 400	61 048 795	213 605
HUF	61 382 400	EUR	240 000	255,76	5-Nov-2007	20-Mar-2008	1,00	254,84		61 382 400	61 161 615	220 785
HUF	61 519 200	EUR	240 000	256,33	5-Nov-2007	21-Apr-2008	1,00	255,39		61 519 200	61 294 774	224 426
HUF	61 634 400	EUR	240 000	256,81	5-Nov-2007	20-May-2008	1,00	255,91		61 634 400	61 418 540	215 860
HUF	61 759 200	EUR	240 000	257,33	5-Nov-2007	20-Jun-2008	1,00	256,46		61 759 200	61 550 841	208 359
HUF	61 864 800	EUR	240 000	257,77	5-Nov-2007	21-Jul-2008	1,00	257,08		61 864 800	61 700 145	164 655
HUF	61 977 600	EUR	240 000	258,24	5-Nov-2007	21-Aug-2008	1,00	257,74		61 977 600	61 858 434	119 166
HUF	62 097 600	EUR	240 000	258,74	5-Nov-2007	22-Sep-2008	1,00	258,45		62 097 600	62 028 401	69 199
HUF	62 200 800	EUR	240 000	259,17	5-Nov-2007	20-Oct-2008	1,00	259,09		62 200 800	62 182 642	18 158
HUF	62 304 000	EUR	240 000	259,60	5-Nov-2007	20-Nov-2008	1,00	259,83		62 304 000	62 359 467	-55 467
HUF	62 428 800	EUR	240 000	260,12	5-Nov-2007	20-Dec-2008	1,00	260,62		62 428 800	62 548 730	-119 930
HUF	62 534 400	EUR	240 000	260,56	5-Nov-2007	20-Jan-2009	1,00	261,27		62 534 400	62 704 388	-169 988
HUF	62 649 600	EUR	240 000	261,04	5-Nov-2007	20-Feb-2009	1,00	261,95		62 649 600	62 868 092	-218 492
HUF	62 767 200	EUR	240 000	261,53	5-Nov-2007	20-Mar-2009	1,00	262,57		62 767 200	63 017 559	-250 359
HUF	62 880 000	EUR	240 000	262,00	5-Nov-2007	20-Apr-2009	1,00	263,27		62 880 000	63 184 828	-304 828
HUF	63 002 400	EUR	240 000	262,51	5-Nov-2007	20-May-2009	1,00	263,95		63 002 400	63 348 503	-346 103
HUF	63 122 400	EUR	240 000	263,01	5-Nov-2007	22-Jun-2009	1,00	264,71		63 122 400	63 530 606	-408 206
HUF	63 228 000	EUR	240 000	263,45	5-Nov-2007	20-Jul-2009	1,00	265,36		63 228 000	63 686 821	-458 821
HUF	63 350 400	EUR	240 000	263,96	5-Nov-2007	24-Aug-2009	1,00	266,18		63 350 400	63 884 306	-533 906
HUF	63 456 000	EUR	240 000	264,40	5-Nov-2007	21-Sep-2009	1,00	266,85		63 456 000	64 044 078	-588 078
HUF	63 566 400	EUR	240 000	264,86	5-Nov-2007	20-Oct-2009	1,00	267,55		63 566 400	64 211 240	-644 840
HUF	63 691 200	EUR	240 000	265,38	5-Nov-2007	20-Nov-2009	1,00	268,30		63 691 200	64 391 837	-700 637
HUF	63 804 000	EUR	240 000	265,85	5-Nov-2007	21-Dec-2009	1,00	269,06		63 804 000	64 574 419	-770 419
HUF	63 998 400	EUR	240 000	266,66	5-Nov-2007	20-Jan-2010	1,00	269,72		63 998 400	64 733 797	-735 397
HUF	64 036 800	EUR	240 000	266,82	5-Nov-2007	22-Feb-2010	1,00	270,43		64 036 800	64 903 870	-867 070
HUF	64 137 600	EUR	240 000	267,24	5-Nov-2007	22-Mar-2010	1,00	271,03		64 137 600	65 048 023	-910 423
HUF	64 243 200	EUR	240 000	267,68	5-Nov-2007	20-Apr-2010	1,00	271,65		64 243 200	65 197 176	-953 976
HUF	64 351 200	EUR	240 000	268,13	5-Nov-2007	20-May-2010	1,00	272,30		64 351 200	65 351 309	-1 000 109
HUF	64 464 000	EUR	240 000	268,60	5-Nov-2007	21-Jun-2010	1,00	272,98		64 464 000	65 515 532	-1 051 532
HUF	64 569 600	EUR	240 000	269,04	5-Nov-2007	20-Jul-2010	1,00	273,60		64 569 600	65 664 190	-1 094 590
HUF	64 689 600	EUR	240 000	269,54	5-Nov-2007	23-Aug-2010	1,00	274,33		64 689 600	65 838 272	-1 148 672
HUF	64 785 600	EUR	240 000	269,94	5-Nov-2007	20-Sep-2010	1,00	274,92		64 785 600	65 981 462	-1 195 862
HUF	64 891 200	EUR	240 000	270,38	5-Nov-2007	20-Oct-2010	1,00	275,56		64 891 200	66 134 706	-1 243 506
HUF	65 088 000	EUR	240 000	271,20	5-Nov-2007	22-Nov-2010	1,00	276,26		65 088 000	66 303 062	-1 215 062
HUF	65 640 000	EUR	240 000	273,50	5-Nov-2007	22-Dec-2010	1,00	276,90		65 640 000	66 455 917	-815 917

2007. évi összes értékesítési kiönözlet Ft

-16 141 367

Az árfolyamértékek becslése a Bloomberg által, egyes lejáratú időpontokra hivatalosan közölt hozamszintek figyelembevételével végzett lineáris interpoláció alkalmazásával történt.

2007. folyamán a lezárt forward ügyleteken az Alapnak 17.290 eFt nyeresége és 74 eFt vesztesége képződött.