

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 figyelembe véve az átlagos árfolyam 251,3 Ft/€ volt. 2008-ban az árfolyam 257 Ft/€ környékén alakulhat.



Forrás: GKI Zrt.

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 amellettt 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:

Terület	Nettó telekár nettó eladható lakás- négyzetméterre vetítve (Ft)
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.

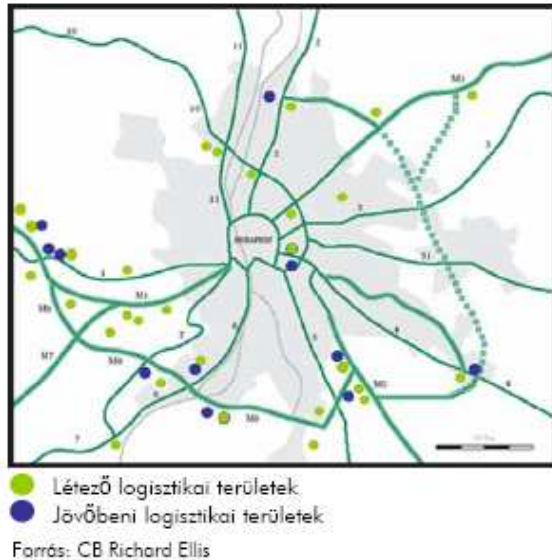
Ipar, logisztika

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



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 m² 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 alátámasztható tény, hogy a bevásárlóközpontokban koncentrálódó fogyasztás egyre nagyobb. Így tehát mind a bevásárlóközpontok, -utcák, -parkok, mind az egyéb szakáruházak terén további kiaknázandó lehetőségek kínálkoznak. 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 Mázsza 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 €/m²/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 €/m²/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 elvek¹

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

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

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

Az 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 Vagyoneértékelő Kft.

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

¹ 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 portfóliója (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
Összesen:	42.446.020

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
Összesen:	58.126.881

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%
	Összesen:		6 015 778 960	14,17%

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%
	Összesen:		13 338 170 637	22,95%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2007.

Ingatlantárca 2007. december 31-én

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
Jövedelemtermelő céllal vásárolt ingatlanok	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%
	Szliven 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%
	Összesen		31 612 843 650	74,48%

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%
	Összesen		3 224 049 297	7,60%
	Ingatlanok összesen:		34 836 892 947	82,08%

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%
Mihákovics 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, Hancs utca	1943/7-30	152 884 553	0,26%
Pasaréti út 82-84.	11607/3	1 082 000 000	1,86%
Összesen:		28 687 248 494	49,35%

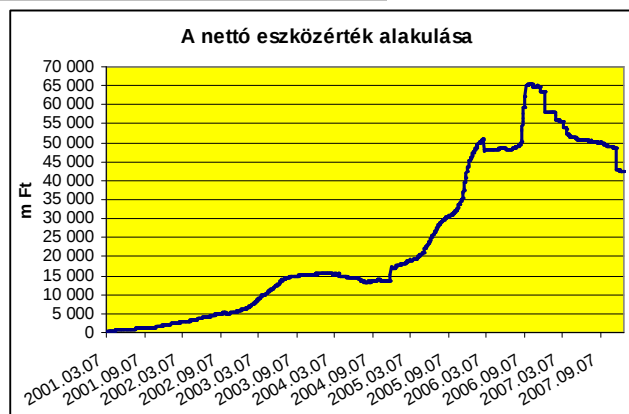
Az alap 2007. december 31-én 11.932.785.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven túli lejáratú.

Az alap határidős pozíciói 2007. december 31-én:

Dátum	Istrumentum	Kötésszám	Kontraktus össznévértéke	Lejárat értéknapja	Long/short pozíció	Futures/forward ügylet	Pozíció NEE-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 eFt	Tárgyév 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
Működési költség összesen	2 692 055	3 113 524

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2007.

VIII. Ingatlan portfólió részletes adatai

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Bruttó terület (m ²)	H nettó bérbeadható terület (m ²)
Csepel Centrum Áruház	1212 Bp. Áruház tér 20.	208489	5400	4700
Mecsek Áruház	7624 Pécs Ybl M. u. 10.	584	4250	3750
Sliven 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 Üzemcsarnok 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
Újhartyán 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., Fek	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 lakanya telek	9027 Győr, Íves utca	5475/25	44154	
Piliscsaba Magdolna völgy építési telk	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	Szinterületi 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 lakanya 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.

Ingatlan megnevezése	Funkcionális kategóriák (lásd a gördülősávot)	Építés, használatba vétel éve	Tervezett tartás időtávja
Csepel Centrum Áruház	Kereskedelmi ingatlan	1968	Hosszútávú
Mecsek Áruház	Kereskedelmi ingatlan	1969	Hosszútávú
Sliven Áruház	Kereskedelmi ingatlan	1969	Hosszútávú
Veszprém Friss Koktél Ipartelep	Kereskedelmi ingatlan	2005	Hosszútávú
Tatabánya kereskedelmi	Kereskedelmi ingatlan	2007	Hosszútávú
Győr üzemszarnok és udvar	Vegyesszolgáltatású ingatlan	1992/2000/2004	Hosszútávú
Győr SCA Szarnok	Vegyesszolgáltatású ingatlan	2004	Hosszútávú
Megyeri út 51. raktár és Iroda	Fejlesztés alatt álló ingatlan	1970	Hosszútávú
Péceli Üzem és udvar	Vegyesszolgáltatású ingatlan	1998/2008	Hosszútávú
Késmárk u. 14/b.	Vegyesszolgáltatású ingatlan	1965	Hosszútávú
Ferencvárosi Malom	Egyéb ingatlan	1890	Hosszútávú
Lagermax Logisztikai szarnok	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 Szarnok	Ipari ingatlan	2006	Hosszútávú
Európa I Irodaház (István úti)	Irodaingatlan	1995	Hosszútávú
Mády Lajos utca irodaház	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/I lakás	Lakóingatlan	2006	Hosszútávú
Kövecz Lajos u.	Lakóingatlan	2007	Hosszútávú
Alcsútdoboz Diósajka telek	Telek		Hosszútávú
Dunaharaszti telek 1	Telek		Hosszútávú
Dunaharaszti telek 2	Telek		Hosszútávú
Győr volt laktanya telek	Telek		Hosszútávú
Piliscsaba Magdolna völgy építési telek	Telek		Hosszútávú
Veszprém Hancs u. telek	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
Vegyes 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	Bérletidíj 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
Vegyes 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	Bérletidíj 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%
Vegyes 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 bérletidíj-bevétel (Ft/m2)			
	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/m2)			
	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:	82,08%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	3,06 év
c) Bérlok száma:	240
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3,6 hónap
e) Tőkeáttétel 2007.12.31-én:	34,25%

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

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 beszámolóképzési 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 könyvvizsgálói 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 kockázatfelmérésének 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.

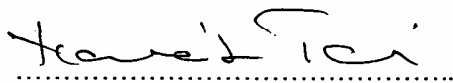
Záradék:

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 eredményelosztás 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.

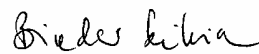
Budapest, 2008. március 28.



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	.
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZÁF 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.

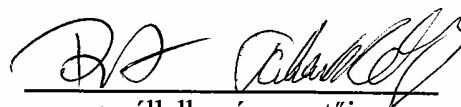
a vállalkozás címe, telefonszáma

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 nyilvántartásbavételi 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.	A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)	23 267 191	0	32 325 839
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	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.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	42 708 511	0	22 534 686
12.	I. KÉSZLETEK	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.	II. KÖVETELÉSEK	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 pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-1 535	0	0
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	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.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	21 509 388	0	13 491 667
26.	C. Aktív időbeli elhatárolások	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.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	17 290	0	-16 141
30.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	66 420 226	0	55 018 337

MÉRLEG Források (passzívák)

28.	D. Saját tőke (I.+II. sor)	57 538 861	0	41 538 214
29.	I. INDULÓTŐKE	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.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	17 763 652	0	14 504 753
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülkülönbözete	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.	E. Céltartalékok	0	0	489 233
38.	F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	8 121 787	0	12 771 824
39.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	5 997 882	0	12 240 972
40.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 420 678	0	840 718
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	-296 773	0	-309 866
42.	G. Passzív időbeli elhatárolások	759 578	0	219 066
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	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 .

PSZÁF 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

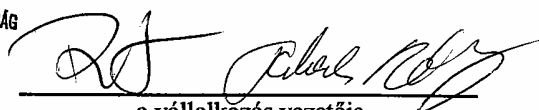
adatok E Ft-ban

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.

P.H.

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


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: 12375570-1-41
P.H.

 
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/ 1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

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

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 Vagyoneértékelő 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 Körösi 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

BS.
[Handwritten signature]

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 visszaírást elszámolni.

d) Értékpapírok

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

e) A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása

A tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete.

A maradványértékek és az éves leírási kulcsok eszközcsopontonként:

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 értékkülönbözet 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.

f) Értékvesztés elszámolása

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

g) Az értékkülönbözet elszámolásának módja

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

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

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

Az értékkülönbözet elszámolása tőkeváltozással szemben történik.

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

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

h) Saját tőke

Az Alap indulótőkeként mutatja ki forgalomban lévő befektetési jegyeinek névértékét.

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

i) Az Alap működésével kapcsolatos költségek (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.

Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

Oldalszám : 1
Készítette: N565812
EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap 151/2030171
NEÉ napja: 2007.12.29

EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap 151/2030171

NEÉ napja: 2007.12.29

Résztékpapírok

Államkötvények

Államkötvények/Fix kamat

Résztékpapír 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

Résztékpapírok összesen

6,015,778,960 HUF 14.17%

Lekötött betétek

Lekötött betétek

Résztékpapír 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%	

Handwritten signature and initials

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%

Ingatlanok

Egyéb ingatlanok

Ingatlan 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

Sepelel CentrumXXI.kerÁrú 1 621.000000 621,000,000 HUF 1.46%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
208489	621,000,000

ecsek Áruház 1 275.000000 275,000,000 HUF 0.65%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
584	275,000,000

ven Áruház 1 213.000000 213,000,000 HUF 0.50%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
3341/1	213,000,000

Tatabánya 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%

Árú ingatlanok

Ingatlan neve	Darabszám	Piaci árf. MFt	Piaci érték	HUF	Dev.	%
o.Soroksári út 37965	1	2,535.000000	2,535,000,000	HUF		5.97%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
37965	2,535,000,000

daörs Vasút u. 3. 1 178.000000 178,000,000 HUF 0.42%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
4022/2	178,000,000

ál ipartelep 4363/4 1 1,608.000000 1,608,000,000 HUF 3.79%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
4363/4	1,608,000,000

Győr Csókás u.4. Raktár: 1 12.235000 3,109,525,250 HUF 7.33%

Handwritten signature

Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

Helyrajzi szám		Tulajdoni rész	
5475/42		0	
5515		3,109,525,250	
márami ipari park	1	1.912000	485,934,800 HUF 1.14%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész	
7126/8		485,934,800	
smárk u.	1	1,017.000000	1,017,000,000 HUF 2.40%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész	
91134/6		1,017,000,000	
megyeri út 51.	1	1,269.000000	1,269,000,000 HUF 2.99%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész	
76373/14		1,269,000,000	
PML Csarnok	1	1,242.000000	1,242,000,000 HUF 2.93%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész	
4781/34		1,242,000,000	
Péceli Iparipark Határ u. 3.	1	253.000000	253,000,000 HUF 0.60%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész	
3206/2		253,000,000	
Péceli üzem és udvar	1	87.000000	87,000,000 HUF 0.20%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész	
3206/3		87,000,000	
Szépán Raktárb.Seps.g	1	3.294000	837,170,100 HUF 1.97%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész	
4781/37		837,170,100	
Partján ipari park	1	4.920000	1,250,418,000 HUF 2.95%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész	
1100/2		1,250,418,000	
Ipari ingatlanok összesen:			13,872,048,150 HUF 32.68%
Buda ingatlank			
Ingatlan neve	Darabszám	Piaci ár. MFt	Piaci érték HUF Dev. %
BITEP - Budaörs Gyár u. 2	1	305.000000	305,000,000 HUF 0.72%
Helyrajzi szám		Tulajdoni rész	
10342/8		305,000,000	
rópa I Irodaház (István t	1	416.000000	416,000,000 HUF 0.98%
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

Helyrajzi szám		Tulajdoni rész	
7005/0/A/6		26,249,600	
7005/0/A/7		25,084,800	
7005/0/A/8		19,468,800	
7005/0/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	
Assai 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	
Összes ingatlanok összesen:		6,549,500,000	HUF 15.43%
Lakó ingatlanok			
Ingatlan neve	Darabszám	Piaci ár. 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	
Kövér 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	
Lakó ingatlanok összesen:		284,389,297	HUF 0.67%
Levelező ingatlanok			
Ingatlan neve	Darabszám	Piaci ár. MFt	Piaci érték HUF Dev. %
csútdoboz Diósalja	1	290.000000	290,000,000 HUF 0.68%

BS
Tulajdonos

Nettó eszközérték számítás Limitfigyelés

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
1369-72	290,000,000

Dunaharaszti telek1(8626- 1 107.700000 107,700,000 HUF 0.25%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
8626-8628	107,700,000

Dunaharaszti telek2 (8630- 1 151.000000 151,000,000 HUF 0.36%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
8630-8631	151,000,000

ör volt laktanya telephel 1 247.000000 247,000,000 HUF 0.58%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
5475/24	247,000,000
5475/42	0

Pasaréti út 82-84. 1 1,301.000000 1,301,000,000 HUF 3.07%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
11607/3	1,301,000,000

Piliscsaba Magdolna völgy 1 74.300000 74,300,000 HUF 0.18%

Helyrajzi szám	Tulajdoni rész
3018	7,800,000
3274	6,600,000
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

vészprém Hács u. 1 143.250000 143,250,000 HUF 0.34%

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.
Rebeka Rózy

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 összesen: 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	ERSTE 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 kötelezettség 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 töketartozása	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%

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	Kiszámolt díj	
NEE vagy fix alapú díjak		
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
Alapkezelési díjak	-49,077,603	HUF
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
Forgalmazási díjak	-59,815,559	HUF
Ingalanhoz kapcsolható köv. és köt.		
Biztosítási díj	3,679,774	HUF
Ingatlan adó	-4,871,882	HUF
Bérleti díj EUR	13,753,830	HUF
Bérleti díj	-20,797,985	HUF
Bérleti díjak	-7,044,155	HUF
Egyéb köv. és köt.		
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
Óvadékok	-109,180,893	HUF
Követelések és kötelezettségek összesen:	-742,795,219	HUF

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

B.
Adókönyv

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 - § (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 INGATLAN - (2007.12.29)	1.5700 HUF
Nettó eszközérték (EUROPA INGATLAN - B - § (2007.12.29)	100,722 HUF
Befektetési jegy darab (EUROPA INGATLAN - (2007.12.27)	64,156 db
Egy befektetési jegy értéke (EUROPA INGATLAN - (2007.12.29)	1.5700 HUF
Nettó eszközérték (EUROPA INGATLAN - C - § (2007.12.29)	0 HUF
Befektetési jegy darab (EUROPA INGATLAN - (2007.12.27)	0 db
Egy befektetési jegy értéke (EUROPA INGATLAN - (2007.12.29)	1.5700 HUF

Limitfigyelés

Előírás megnevezése	Számított érték	Számított érték %	Előírt minimum %	Előírt maximum %	Megfelel?
Ingatlanok értéke saját tőkéhez viszonyítva	összevont tétel		0.00	20.00	Igen
Azonos sorozatú OECD állampapírok NEÉ-re vetítve(276§(7))	1,036,196,000.000000	2.44	0.00	35.00	Igen
Évesített sorozatú OECD állampapírok NEÉ-re vetítve(276§(7))	519,638,500.000000	1.22	0.00	35.00	Igen
Évesített sorozatú OECD állampapírok NEÉ-re vetítve(276§(7))	564,263,459.760000	1.33	0.00	35.00	Igen
Azonos sorozatú OECD állampapírok NEÉ-re vetítve(276§(7))	995,779,000.000000	2.35	0.00	35.00	Igen
Évesített sorozatú OECD állampapírok NEÉ-re vetítve(276§(7))	2,899,902,000.000000	6.83	0.00	35.00	Igen
Évesített alatti ingatlanok értéke saját tőkéhez viszonyítva	2,570,000,000.000000	6.05	0.00	25.00	Igen
Likvid eszközök aránya saját tőkéhez viszonyítva	19,551,502,156.886686	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?
Államháztartás	6,549,500,000.000000	15.43	0.00	50.00	Igen
Államháztartás	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

BS.
D. K. Kovács

Nettó eszközérték számítás
Limitfigyelés

Befektetési politika

Előírás megnevezése	Számított érték	Számított érték %	Előírt minimum %	Előírt maximum %	Megfelel?
gyéb 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.

Kelencsés

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK

2007. január 01.-2007. december 31.

adatok eFt-ban

	Ingatlanok	Gépek berendezések, felszerelések	Beruházások, felújítások	Beruházásra adott előlegek	Összesen
Bruttó érték					
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
Értékcsökkenés					
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 visszaírás	0	0	0	0	0
Záróegyenleg	1 101 685	20 882	0	0	1 122 567
Nettó érték					
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



KÖVETELÉSEK

A Társaság követelése 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	251392
Adók, illetékek, pótlékok	9 541	1
Egyéb követelések	1 902 643	10
Követelések értékvesztése	-40 462	-71 418
Összes követelés	2 397 710	553 891

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
Összesen:	427 234	173 953

Bs.
[Signature]

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
Összesen:	759 578	219 066

BS.
E. K. N. 7

Az Alap kötelezettségei az alábbiak voltak:

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
	e Ft	e Ft
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
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	5 997 882	12 240 972

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	E Ft	E Ft
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
Összes rövid lejáratú kötelezettség	2 420 678	840 718

BS.
Pálfi Nagy

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
ELÁBÉ összesen:	2 256 538	2 825 702

B.
János WP

ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK

Az Ingatlan Alap értékkülönbségei az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év e Ft	Tárgyév e Ft
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
Összesen:	4 082 893	5 081 457

BS.
János Kóty

EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁRORDÍTÁSOK

Az Ingatlan Alap egyéb bevételei az alábbiak szerint alakultak:

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

Az Ingatlan Alap egyéb ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
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
Összesen:	469 432	545 025

35.
[Handwritten signature]

PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSAI

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

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Kamatbevétel pénzügyintézetektől	1 411 277	1 525 767
Diszkontkincstárjegyek 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
Összesen:	2 554 184	2 144 879

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

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



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
Térítésmentes átadásból származó rendkívüli ráfordítás	192 446	30 321
Összesen:	192 446	30 321

35.
[Handwritten signature]

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 értékkülönbözet	10 389 875	509 230	-7 101 818	3 797 287
Értékelési különbözet 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
Összesen	57 538 861	10 452 275	-26 452 922	41 538 214

35.
Takar 10/4

Ingatlan portfólió 2007. december 31

Készletek:

Ingatlanok megnevezése	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	NEÉ
Piliscsabai telkek	54 160 513	20 139 487	74 300 000
Veszprém telkek	298 762 024	410 647 978	707 410 000
Hermína 29.	45 637 319	-637 319	45 000 000
Mihalkovics u.	0	5 272 000	5 272 000
Veszprém, Háncs u.	81 957 732	61 292 268	143 250 000
Kövér Lajos u.	481 743 229	-284 625 932	197 117 297
Pasarét	1 322 469 010	-21 469 010	1 301 000 000
Összesen:	2 282 729 827	190 619 470	2 473 349 297

Tárgyi eszközök:

eszköz neve	Azonosító	Bruttó érték	Halm. ÉCS	Nettó érték	KSZÉ	ÉK	NEÉ
Alcélú teltek	ALCSÚ/2003	274 025 210,00	0,00	274 025 210,00			
Alcélú beruh		27 388 000,00	0,00	27 388 000,00	301 413 210,00	-11 413 210,00	290 000 000,00
Bartók Béla u. 54. teltek	4250/01/06/2004	34 101 836,00	3 137 713,23	30 964 122,77	30 964 122,77	6 035 877,23	37 000 000,00
Bem ingatlanok felújításai	sz/993	4 188 733 786,00	123 008 271,77	4 065 725 514,23			
Bem beruh		16 719 806,00	0,00	16 719 806,00			
Bem ingatlanok teltek	sz/993	801 672 000,00	0,00	801 672 000,00	4 884 117 320,23	460 882 679,77	5 345 000 000,00
Budapest BÉTFP felújításai	sz/1433	279 964 692,00	4 005 608,00	275 959 084,00			
Budapest BÉTFP teltek	sz/1433	27 407 340,00	0,00	27 407 340,00	303 366 424,00	1 633 576,00	305 000 000,00
Budapest Vasút u. 3. Péterendzser	sz/602/2003	1 537 411,00	1 354 003,16	203 407,84			
Budapest Vasút u. 3. nádorház	sz/602/2003	109 880 328,00	11 818 953,96	97 961 374,04			
Budapest Vasút u. 3. teltek hrsz. 4022/2	sz/602/1/19/2003	25 295 866,00	0,00	25 295 866,00			
Budapest Vasút u. 3. Táborfalvi	sz/602/2003	7 667 385,00	833 854,46	6 833 530,54	130 314 098,40	47 685 901,60	178 000 000,00
Csepel Áruház utcabelsői	sz/2511	702 600,00	398 140,00	304 460,00			
Csepel Centrum Áruház	sz/1077/2003	401 350 429,00	37 402 266,36	363 948 162,64			
Csepel Centrum teltek	sz/1077/12/22/2003	51 799 000,00	0,00	51 799 000,00	456 052 522,64	164 947 477,36	621 000 000,00
Dunaújvárosi I-II. teltek	sz/159/2003	194 060 000,00	0,00	194 060 000,00	194 060 000,00	64 640 000,00	258 700 000,00
Győr Bartók felújításai 4363/4	sz/1871	1 060 467 470,00	56 999 823,00	1 003 467 647,00			
Győr Bartók teltek 4363/4	sz/1871	486 313 300,00	0,00	486 313 300,00	1 489 780 847,00	118 219 153,00	1 608 000 000,00
Győr Csáka u. 5518/2 teltek	sz/59/1/2004	2 241 600,00	0,00	2 241 600,00			
Győr Csáka u. teltek	sz/59/308567/2003	537 050 793,00	0,00	537 050 793,00			
Győr Csáka beruh		42 902 000,00	0,00	42 902 000,00			
Győr, Csáka u. kőfaragó kamaraendzser	sz/246/27/2004	2 569 250,00	1 810 001,00	759 249,00			
Győr, Csáka u. csarnokok		2 501 886 836,00	186 803 964,40	2 315 082 871,60	2 898 036 513,00	201 700 736,40	3 099 737 250,00
Győr teltek (vők lakanya)	sz/160/2003	130 159 080,00	0,00	130 159 080,00			
Győr teltek (vők lakanya) beruh		26 273 769,00	0,00	26 273 769,00			
Győr, Értéktér teltek (d)	2004	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00	159 432 840,00	87 567 151,00	247 000 000,00
István (d) ingatlan felújításai	sz/17/2001	22 991 346,00	3 730 707,01	19 260 638,99			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/10	sz/17/2001	9 500 646,00	1 338 426,96	7 962 219,04			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/11	sz/17/2001	9 500 646,00	1 338 426,97	7 962 219,03			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/12	sz/17/2001	13 302 746,00	2 156 275,01	11 146 470,99			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/14	sz/17/2001	18 803 246,00	3 050 105,77	15 753 140,23			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/15	sz/17/2001	18 919 046,00	3 068 946,53	15 850 099,47			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/16	sz/17/2001	18 803 246,00	3 050 105,77	15 753 140,23			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/17	sz/17/2001	18 803 246,00	3 050 105,77	15 753 140,23			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/18	sz/17/2001	22 200 046,00	3 602 104,72	18 597 941,28			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/19	sz/17/2001	12 395 646,00	2 008 860,96	10 386 785,04			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/7	sz/17/2001	11 855 246,00	1 922 656,58	9 932 589,42			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/8	sz/17/2001	9 249 746,00	1 498 898,53	7 750 847,47			
István (d) ingatlan felújításai 7005/0/A/9	sz/17/2001	9 500 646,00	1 538 426,97	7 962 219,03			
István (d) lakás berendezés	sz/36/9/07	336 320,00	11 611,00	324 709,00			
István (d) teltek	A/1/2001	42 825 500,00	0,00	42 825 500,00	207 221 639,05	208 778 340,95	416 000 000,00
Kassai u. garázs KSQ/G1	sz/14/6/14/2001	948 300,00	140 041,15	808 258,85			
Kassai u. garázs KSQ/G1A	sz/14/6/13/2001	948 300,00	140 041,15	808 258,85			
Kassai u. garázs KSQ/G17A	sz/14/6/8/6/2001	948 300,00	140 039,74	808 260,26			
Kassai u. garázs KSQ/G18A	sz/14/6/1/3/2001	948 300,00	140 041,15	808 258,85			
Kassai u. garázs KSQ/G20A	sz/14/7/8/3/2001	948 300,00	140 041,15	808 258,85			
Kassai (d) teltek	0005/9/2001	3 331 000,00	0,00	3 331 000,00	7 072 295,66	-1 472 295,66	6 500 000,00
Károliak lakás 2 db 2,5 kW	sz/2884	239 800,00	12 391,00	227 409,00			
Károliak lakás 2 db 3,2 kW	sz/2884	263 800,00	13 631,00	250 169,00			
Károliak u. felújításai	sz/1823	815 594 240,00	27 166 016,00	788 427 624,00			
Károliak u. teltek	sz/1822	159 703 760,00	0,00	159 703 760,00			
Károliak u. kőfaragó kamaraendzser	sz/2653/1/05/2002	945 055,00	204 763,00	740 292,00	940 351 354,00	67 648 746,00	1 017 000 000,00
Komárom csarnok, digitális nyomda	komárom	399 782 971,00	29 687 038,65	370 095 932,35			
Komárom teltek hrsz 7125/8	sz/1326/2004	41 000 000,00	0,00	41 000 000,00	411 095 932,35	73 309 267,85	484 402 200,00
Makom		2 500 000 000,00	0,00	2 500 000 000,00	2 500 000 000,00	35 000 000,00	2 535 000 000,00
Mály Lajos u. teltek	sz/133/341/2002	30 000 000,00	0,00	30 000 000,00			
Mály beruh		11 760 315,00	0,00	11 760 315,00			
Mály Lajos u. felújításai	sz/133/2002	104 530 320,00	14 069 005,20	90 461 314,80	132 241 629,80	50 738 370,20	183 000 000,00
Mecsek Áruház (Pécs)	sz/35/2002	147 704 100,00	21 781 123,63	125 922 976,37			
Mecsek Áruház teltek	sz/35/306682/2002	10 963 942,00	0,00	10 963 942,00	136 886 810,37	138 113 189,63	275 000 000,00
Mogyoró di 51. Ipartelep	mogyoró	829 922 707,00	83 274 951,92	746 647 755,08			
Mogyoró di pénzügyteltek	sz/15/4/2001	83 000,00	53 090,14	29 909,86			
Mogyoró di beruh		163 390 916,00	0,00	163 390 916,00			
Mogyoró di teltek	sz/54/7/001/2003	123 163 238,00	0,00	123 163 238,00	1 033 231 818,94	235 768 181,06	1 269 000 000,00
Pécel 2. Ipartelep	sz/61/2/9/2002	69 811 463,00	9 919 351,46	59 891 911,52			
Pécel 2. lakásendzser	sz/59/241/2002	1 000 000,00	145 619,29	854 380,71			
Pécel 2. szolgalmi jog	sz/58/242/2002	1 000 000,00	145 619,29	854 380,71			
Pécel 2. teltek	sz/7/2/2002	1 915 537,00	0,00	1 915 537,00	63 516 209,94	23 483 790,06	87 000 000,00
Pécel I. teltek	sz/96/001/7/2001	6 445 000,00	0,00	6 445 000,00			
Pécel II. Ipartelep	sz/57/001/7/2001	145 000 000,00	22 656 237,24	122 343 762,76			
Pécel II. Ipartelep lakásendzser	sz/99/001/8/2001	12 600 000,00	1 968 750,00	10 631 250,00			
Pécel II. Ipartelep Ipartelep	sz/98/001/7/2001	8 800 000,00	1 374 987,55	7 425 012,45			
Pécel II. Ipartelep szolgalmi jog	sz/95/001/7/2001	3 600 000,00	502 500,00	3 097 500,00	149 882 525,21	103 117 474,79	253 000 000,00
Rákány u. 42-44 lakások	sz/137/4/2004	847 782 790,00	64 335 351,41	783 447 438,59			
Rákány u. 42-44 lakások	sz/137/4/2004	205 000 000,00	0,00	205 000 000,00	988 447 438,59	276 532 561,41	1 265 000 000,00
Róbert receptúra pult	sz/1957	750 000,00	200 403,00	549 597,00			
Róbert értéktároló szekrény	sz/1287	260 800,00	206 473,00	54 327,00			
Róbert K. börtön	sz/3053/742014	399 167,00	82 197,00	316 970,00			
Róbert K. gondnok lakásendzser	sz/822,935	333 935,00	111 877,00	222 058,00			
Róbert K. értéktároló fémcsomagtárolók	sz/865	782 400,00	685 652,00	96 748,00			
Róbert Károly ut. 61-65 lakások	sz/1975/2004	1 650 040 573,00	126 093 127,85	1 523 956 445,15			
Róbert beruh		1 400 000,00	0,00	1 400 000,00			
Róbert Károly ut. 61-65 lakások teltek	sz/1075/2004	410 000 000,00	0,00	410 000 000,00	1 936 996 145,15	638 403 854,85	2 595 000 000,00
Seregély u. ingatlan hrsz. 14751/2	sz/98/2002	86 978 295,00	11 619 156,23	77 359 098,97			
Seregély u. teltek	sz/98/1/14/2001	25 000 000,00	0,00	25 000 000,00	102 359 098,97	36 640 901,03	139 000 000,00
Silvén Áruház (Pécs)	sz/34/2002	94 103 617,00	13 849 567,85	80 254 049,35			
Silvén Áruház teltek	sz/34/30668/12/2002	7 482 663,00	0,00	7 482 663,00	87 736 712,35	125 263 287,65	213 000 000,00
Tatabánya Győr di 3. teltek	sz/1257/05	443 324 689,00	0,00	443 324 689,00			
Tatabánya Információs pult	sz/2693	630 000,00	47 750,00	582 250,00			
Tatabánya Információs pult	sz/1609	295 600,00	33 668,00	261 932,00			
Tatabánya HES Office	sz/1926	118 440,00	31 093,00	87 347,00			
Tatabánya szolgalmi jog (szervei munkaszkálák)	sz/154/18222	553 301,00	102 122,00	451 179,00			
Tatabánya Teltek Önkormányzat	sz/1613/1371	72 467 500,00	0,00	72 467 500,00			
Tatabánya Városi Centrum felújításai	2007	5 130 945 506,00	68 254 630,00	5 062 690 876,00			
Tatabánya szolgalmi jog	sz/2295	154 780,00	32 461,00	122 319,00			
Ügyviteli központosítási felújításai	sz/1262/05	1 098 593 514,00	66 651 171,00	1 031 942 343,00	5 579 927 886,00	695 551 614,00	6 275 479 500,00
Ügyviteli központosítási beruh	sz/1262/05	112 744 086,00	0,00	112 744 086,00	1 144 668 829,00	101 795 177,00	1 246 482 000,00
Veszprém PHL csarnok	2007	972 080 949,00	24 236 700,00	947 844 249,00			
Veszprém PHL csarnok teltek	sz/162/07	61 219 634,00	0,00	61 219 634,00			
Veszprém PHL vdf jkt	sz/162/07	24 101,00	0,00	24 101,00			
Veszprém PHL vdf jkt csarnok	sz/162/07	230 000,00	0,00	230 000,00	1 009 337 984,00	232 662 016,00	1 242 000 000,00
Veszprém, Frits Koldsi csarnok	sz/162/07	738 772 352,00	50 329 868,00	688 442 484,00			
Veszprém Frits Koldsi beruh		1 615 000,00	0,00	1 615 000,00			
Veszprém, Frits Koldsi teltek	sz/162/07	51 404 237,00	0,00	51 404 237,00	761 461 721,00	73 072 179,00	834 534 900,00
Összesen:		29 140 810 000,00					

III./3.

Fordulónapon nyitott határidős ügyletek

Vételi deviza	Vételösszeg	Eladási deviza	Eladási összeg	Üzleti körös Árfolyam napja	Teljesítés napja	Árfolyam vétel	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
HUF	62 428 800	EUR	240 000	260,12	5-Nov-2007	22-Dec-2008	1,00	260,62	62 428 800	62 548 730
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

-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.