

Európa Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS **2006.**

I. Piaci folyamatok a 2006. évben

Makrogazdasági áttekintés

A folyó fizetési mérleg hiánya 2006-ban 5.197 millió euró volt, ami 894 millió euróval alacsonyabb az előző év azonos időszakánál. Az egyenlegjavulás elsősorban az áru egyenleg javulásának köszönhető, miközben romlás csak a jövedelmeknél volt megfigyelhető.

2006 negyedik negyedévében az MNB egy alkalommal, októberben döntött kamatemelésről, 25 bázisponttal 8%-ra növelve a jegybanki alapkamat mértékét. 2006 folyamán összesen 5 lépésben, 200 bázisponttal emelkedett az irányadó kamatláb.

2006-ban a fogyasztói árak 6,5%-kal emelkedtek 2005-höz viszonyítva. A háztartási fogyasztás növekedési üteme nagyjából 2%-ra csökkent éves szinten.

A 2006 szeptemberétől novemberig tartó időszakban a foglalkoztatottak száma 3.959.000, a munkanélküliek száma 321.000 fő volt. Ez 7,5%-os munkanélküliségi rátát jelent, 55,4%-os aktivitási arány mellett. A 15-74 éves korosztályon belül a foglalkoztatottak aránya 51,3% volt, amely 0,4%-kal magasabb az egy évvel korábbi szintnél.

2006-ban az előrejelzések szerint nagyjából 4%-os GDP növekedés várható Magyarországon. Ez negyedéveket vizsgálva lassuló növekedés eredménye, hiszen az I. negyedévi 4,9%-os bővülést a II. és III. negyedévben 3,8%-os növekedés követte. Ezen tendenciát elsősorban a beruházások 3,8%-os csökkenése és a fogyasztási dinamika lassulása erősítette.

Ingatlanpiaci index

A GKI Zrt. és az AL Holding fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2007 januárjában -20,8 mely habár lényegében megegyezik az egy évvel korábbival mégis az ingatlanpiaci kilátások enyhe romlását illetve azt jelzi, hogy az ingatlanpiac szereplői túlestek a kormányzati megszorító intézkedések bejelentését követő megrázkódtatáson. Most is a lakáspiacon a legpesszimistább a megítélés. A forgalmazói várakozások romlottak, viszont a fejlesztőiek kissé javultak a tavaly októberiekhez képest. (Egy évvel ezelőtt, 2006. januárjában majdnem pontosan ugyanennyi volt a lakáspiaci részindex értéke.) Az új építésű ingatlanok eladási árainak várható emelkedése minden típus esetében a 4-5% közötti sávban helyezkednek el. Lakásárak terén a válaszadó ingatlanos cégek csak Budapesten számítanak stagnálásra, az egyéb területeken kisebb-nagyobb csökkenés várható. A telekárak várható növekedési üteme továbbra is a legmagasabb, de nem haladja meg a fogyasztói árindex várható emelkedését.

A legstabilabb megítélés az elmúlt egy évben az irodapiacot jellemezte. Az iroda- és az üzlethelyiség-piaci részindex 3-3 pontot mérséklődött tavaly októberhez képest, míg a raktárpiacon következett be a legjelentősebb romlás (+3-ról -9-re csökkent a megfelelő részmutató értéke).

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Lakóingatlan	4,1%	3,8%	5,1%	5%	4,5%
Iroda	3%	5%	5%	5%	4%
Üzlethelyiség	4%	5%	6%	5%	4,7%
Raktár	3,8%	5%	3,6%	3%	4,2%

Az új ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások
Forrás: GKI - 2007 január

Irodapiac

Az irodák piacán a helyzet változatlanak mondható, továbbra is a túlkínálat jellemző. Ezt gerjesztik a folyamatban lévő fejlesztések is, és ennek megfelelőek az ingatlanos cégek várakozásai is. Az átlagos kihasználtsági ráta Pest megyében 73%-os, Nyugat-Magyarországon 74%-os, míg Kelet-Magyarországon 76%-os. Az üzlethelyiségekkel kapcsolatos várakozások valamelyest romlottak július óta, immár Budapesten is némi túlkínálat érezhető. Az üzletszám változása országos viszonylatban alacsony értéket, minimális növekedést mutatott az egy évvel korábbi adatokhoz képest, ám ez jelentős fluktuáció mellett valósul meg: az üzletállomány 13%-a cserélődött ki 12 hónap alatt. A raktárak piacán némileg javultak a várakozások, miközben a szegmens kiegyensúlyozottnak mondható a kereslet és a kínálat viszonyát tekintve. Az ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások a következő egy évben Pest megyében és Kelet-Magyarországon erősödő keresletet, nyugaton és a fővárosban a jelenlegi helyzet fennmaradását valószínűsítik.

2006 egész éves bérbeadása megközelítette a negyedmillió négyzetmétert (248.744), mely öt százalékkal haladja meg 2005 tranzakciós volumenét, így 2006 az eddig mért legmagasabb keresletet hozta az irodapiacra. A folyamatos irodafejlesztések ellenére, hazánk még mindig jelentősen elmaradt Nyugat- Európától és valószínűsíthető, hogy a megépült 2 millió négyzetméternyi iroda mellett még mindig további 1 millióra lenne szükség.

A fejlesztések tekintetében 2006 második fele az élen jár, rendkívül sok irodaházat adtak át, illetve várhatóan fognak átadni 2007-ben. A következő két év során, várhatóan 500.000 négyzetméterrel fog bővülni a modern irodaterület Budapesten.

A CB Richard Ellis (CBRE) irodapiaci elemzése szerint az első osztályú irodák hozamának csökkenése az előző félév adataihoz képest egész Európában lelassult. A hozamcsökkenés lassulására számos magyarázat lehetséges. A legjelentősebb hatás a kamatok növekedésének és az ezzel járó pénzügyi költségeknek tulajdonítható.

2006 irodafejlesztései az elhelyezkedés szempontjából nem sokat változtak. Még mindig nagyon népszerű a város északi tengelyeként ismert Váci út, de e mellett új területeken is megjelentek az ingatlanfejlesztő társaságok. A térség és a XIII. kerület vonzerejét növeli, hogy a Kormányzati Negyed is a kerületben fog megépülni, a Nyugati tér-Teréz körút- Podmaniczky utca-Dózsa György út-Vágány utca-Ferdinánd híd-Westend City Center-Váci út által határolt területen.

A XIII. kerülethez hasonló módon a metró adhat lendületet a XI. kerületi beruházásoknak, bár a 4-es metró megépítése rövid távon még biztosan nem hat kedvezően az irodaprojektek születésére, hiszen legalább öt esztendő kell, hogy ez éreztethesse hatását. Ezzel együtt biztosra vehető, hogy ez lehet az egyik következő kitörési pont irodafronton, és a Kelenföldi-pályaudvar környékének irodapiaca néhány éven belül fellendül.

Lakások

A lakás piac változásaiban a 2006. III. negyedében bejelentett kormányzati intézkedések játszhatnak főszerepet, több irányból is érintve ezt a szegmenst. Egyrészt a kamat- és árfolyamnyereség-adó erősítheti a befektetési célú lakásvásárlást (bár ez leginkább a tehetősebb réteg számára jelenthet alternatívát), másrészt a megszorító intézkedések a lakásvásárlási szándék visszaesését, vagy a vétel elhalasztását eredményezhetik.

Ennek eredményeként a lakásépítés 2005 után 2006-ban is csökkenő tendenciát mutat, és 2007-ben további csökkenés valószínűsíthető. Budapesten az ingatlanokkal foglalkozó cégek vezetőinek 22%-a erős túlkínálatról, 63%-uk túlkínálatról tudósított, 15%-uk egyensúlyi lakáspiacot érzékelt. (A budai és pesti oldal között nincs számottevő különbség.) Hazánk egyéb körzeteiben is jelentős túlkínálatról számoltak be. A prognózisok szerint 2006-ban mintegy 34-35 ezer új lakás átadása várható, amely szám jelentősen alacsonyabb az egy évvel korábbi adatoknál. Az új építésű ingatlanok körében 2006-ban megfigyelhető volt áremelkedés, ezzel szemben a használt lakások árai stagnáltak, egyes esetekben csökkentek. Az árváltozással kapcsolatos várakozások növekedése tapasztalható mind az új építésű, mind a használt lakások piacán, amit indokol az infláció növekedésének üteme, valamint az, hogy a növekvő adó- és járulékterhek emelik a kivitelezési költségeket.

A beruházások terén egyre komolyabb szeletet hasítanak ki maguknak a nagy, nemzetközi cégek. A vásárlóknál egyre inkább igényként jelenik meg az építészeti szempontból igényes kialakítás, valamint az, hogy az ingatlan megfelelően illeszkedjen környezetébe. Emellett a 40-60 m² közötti, 12-16 millió Ft-ért kínált, 1+1 vagy 1+2 félszobás lakások számítanak jól értékesíthetőnek.

Telkek

2006 korábbi időszakaihoz hasonlóan az építési telkek iránti piaci kereslet továbbra is lanya. A telekingatlan kínálatot Budapesten elsősorban a városi rehabilitációk és az elavult telephelyek felszámolása bővíti. A legnagyobb kereslet továbbra is a társasházi telkekre jellemző, de jelentős igény lépett fel a piacon a bevásárlóközpontok, szállodák építésére alkalmas területek iránt is.

A társasházi fejlesztésre alkalmas telkek piacán maradt a fő területi hangsúly a belvárosi részeken habár a különböző fejlesztésekre alkalmas telkek száma Budapest belvárosában egyre csökken így a nagyobb méretű beruházások kiszorulnak a belvárosból a környező kerületekbe, ahol főként a volt rozsdavezetékben találni nagyobb méretű, fejlesztésre alkalmas területeket. A beruházói aktivitást mutatja, hogy az igen csak limitált kínálat jellemezhető Bel-Budán a piacon lévő telkek 60%-a (összesen kb. 7000 m²), a pesti belvárosban pedig 70%-a (összesen kb. 10.500 m²) tulajdonost cserél évente, míg ugyanez az arány a magas presztízsű budai hegyvidéki részeken, valamint Pest peremi kerületeiben mindössze 15% körüli.

A belvárosi területek, elsősorban a foghíjtelkek négyzetméter árát minden esetben a fejlesztési értékük, a funkcióváltásukból adódó többletérték határozza meg.

A logisztikai központok, csarnokok, raktárak létesítésére alkalmas földterületek iránti kereslet nem változott jelentősen, a kereslet és a kínálatbővülés egyaránt visszafogott volt. A fejlesztők egyre inkább érdeklődést mutatnak, az eddig rendkívül népszerű M1 és M7 autópályák mellett, az M0-ás körgyűrű északi szakaszának leendő nyomvonalához közeli, nagyméretű, logisztikai központok létrehozására alkalmas földterületek iránt. Ezen területek árai egyenlőre jóval a legnépszerűbb budaörsi telkek négyzetméter árai alatt vannak, de a körgyűrű megépítését követően, áruk és megítélésük is várhatóan ugrásszerűen javulni fog.

Az M1 és az M7 autópályák vonalát követően (tehát elsősorban az agglomeráció nyugati és dél-budai településeinél) a raktározási és kereskedelmi tevékenységre egyaránt hasznosítható területek értékesítési ára 11-15 ezer Ft/m². A déli agglomerációs szektor pesti településeinél a raktározási tevékenység saját fejlesztésben némileg gazdaságosabban oldható meg: itt az átlagos telekeladási árak jelenleg 10.000 Ft/m² körül alakultak.

Ipar, logisztika

Az ipari, logisztikai ingatlanok piacán a spekulatív fejlesztések és a bérbeadások domináltak, a bérbeadott területek nagysága elérte a 2005-ös érték dupláját. Összességében, december közepéig 25 spekulatív tranzakció lett létrehozva és 130 ezer négyzetméteres bérbe adott területre írtak alá szerződést. December közepén 15.000 m² ipari, logisztikai terület állt építés alatt, amelyek kialakítását leginkább a bérlők igényei határozzák meg.

A már meglévő logisztikai parkokon belüli fejlesztések aránya jelentős volt, az összes fejlesztés harmada esett ebbe a csoportba. Elhelyezkedés szempontjából továbbra is Budapest és agglomerációja dominál, a kereslet és ennek megfelelően a fejlesztések is ide összpontosulnak.

A logisztikai ingatlanok piacán háromféle egymástól elkülönülő koncepció figyelhető meg.

Az első szegmens, a nagy beruházók által létesített parkok, csarnokok, amik főként a nagyobb területigénnyel és elvárásokkal rendelkező bérlők kiszolgálására szakosodnak. Méretükből adódóan alacsonyabb négyzetméter árakkal is jelentős profitra tesznek szert, amivel jelentős hatással vannak az egész raktárpiacra.

A következő, második szegmens, a közepes-, illetve kisebb méretű épületek bérlői igényeinek kielégítésére szakosodott. Az ilyen méretű központokban sokszor egyszerre épülnek spekulatív és előbérleti szerződés szerinti csarnokok. Általában az ingatlanprofiljuk is vegyes, a big box mellett közepes vagy kisebb méretű objektumok is helyet kapnak.

A harmadik szegmens elsősorban a városi logisztikára fókuszál. Ebben a szegmensben 2006 utolsó negyedében kezdődött el egy nagy méretű beruházás, aminek keretében a IX. kerületi Gubacsi úton a Convergence Capital fejlesztésében, az Europa Capital finanszírozásában valósul meg a Citypont 9 üzleti park.

A kínálatbővülés az év végére 120.000 m² fölé emelkedett, de nem érte el az egy évvel korábbi 140.000 m²-t. Ezzel a bővüléssel a teljes bérbeadható ingatlanállomány átlépte a 900.000 m²-t. Az üresedési ráta az év végén 11% volt. A bérleti díj alakulására egyes helyeken nagy nyomást gyakoroltak az eladók. A várostól távolabb eső parkokban, az M0-és környékén 4 euró alatti tarifa

is előfordult, a városhoz közeledve, illetve az M1/M7 autópályák mellett ennél jóval magasabb, akár 6 eurós bérleti díj is elfogadottnak számít.

A raktár területek iránti folyamatos keresletet változatlanul a logisztikai szolgáltatók, a kiskereskedők és gyártók vezették.

2007-ben a vezető ingatlanpiaci elemzők a kereslet növekedését várják. Valószínűsíthető, hogy a piacon továbbra is a spekulatív fejlesztések fognak dominálni.

Kereskedelem

2006-ban erősödött a bevásárlóközpontok, kereskedelmi parkok fejlesztése iránti érdeklődés. Budapesten és a nagyvárosokon túl, tavaly már a kisebb vidéki városok is a fejlesztők látókörébe kerültek.

A strip mall koncepció volt a legdinamikusabban fejlődő szegmens a kereskedelmi ingatlanok piacán. Országszerte, mintegy 15-20 szabadtéri, zárt tér nélküli, egy nagyobb élelmiszerüzlet köré csoportosuló, parkolót közrefogó létesítmény nyílt meg. E mellett még minimum 40 db tervezése, fejlesztése van folyamatban.

Klasszikus bevásárlóközpontok piacán nagy változás nem történt. A fővárosban található 22 db nagy, 5.000 m² feletti bevásárlóközpont mellé, már nem sok új, nagy létesítmény férne el, már csak azért sem, mert megfelelő telket sem nagyon lehet találni. Nagy piaci várakozás előzi meg, a jelenleg fejlesztés alatt álló Arena Plaza és a Budai Skála megnyitását. A látogatók száma szerint, az első helyen a Westend City Center áll, az elköltött pénz mennyisége pedig az Árkádban a legmagasabb. A vidéki bevásárlóközpontok piacán sem történt nagy változás, egyedül a győri Árkád nyitott meg 30.000 négyzetméteren az év végén.

A kiskereskedelmi üzlethelyiségek pozíciójának erősödése nem tört meg. Elsősorban a belvárosi, jó megközelíthetőségű (Andrássy út) üzletek javítják folyamatosan pozíciójukat. A bérleti díjak tekintetében a budapesti kiskereskedelmi ingatlanok gyors ütemben zárkóznak fel a nyugat-európai színvonalhoz. Sűrűn előfordul, hogy a már megüresedett üzlethelyiségek új bérlői kétszer akkora bérleti díjat fizetnek, mint az elődjük.

Bérleti díjak szempontjából rendkívül nagy a szórás a szegmensben. A bevásárlóközpontokban a legmagasabb bérleti díjak 50-100 euró között mozognak négyzetméterenként (Westendben 80-100 euró, az Árkádban és a Mammutban 40-60), de bérlőváltás esetén akár húszszázalékos áremelkedésre is lehet számítani. A belvárosi üzlethelyiségek bérleti díja a Nyugati tér környékén 30-40 euró, az Oktogonnál 40-60 euró, az Andrássy úton 50-80 euró között mozog négyzetméterenként. A rekordot a Váci utca tartja négyzetméterenként 100-110 eurós bérleti díjjal.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap rövid története

Az Európa Alapkezelő kezelésében lévő Európa Ingatlanbefektetési Alap 2004. áprilisában lett a Pioneer Alapkezelő Zrt. tulajdona. A cég jogelődje a CAIB Alapkezelő Rt. korábbi tulajdonosa révén a HVB Bankcsoporthoz tartozott egészen 2005 őszéig, amikor a HVB Bankcsoport és az UniCredit Bankcsoport egyesült. Ezzel az Európa Ingatlanbefektetési Alap immár az UniCredit Bankcsoport tagjaként változatlan lelkesedéssel és lendülettel folytatja a Befektetők által is méltán elismert munkáját.

Az Alap 2006-ban

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap sikeres évet zárt 2006-ban. Az év eleji nyitó 47,2 milliárd forintos állomány az év végére 58,1 milliárd forintra növekedett. A növekedés elsősorban az alap kedvező hozamával és a kamatadó megtakarításokat átrendező hatásával magyarázható. Az alap méretének növekedése az első félévi lassabb tempót követően különösen a 3. negyedévben volt intenzív.

Az alapkezelő és az alapkezelő kapcsolt vállalkozásának (Európa Ingatlanüzemeltetési Kft.) együttes állományi létszáma az év végén 23 fő volt.

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 Rt.
Concorde Értékpapír ZRt.
ERSTE Bank Befektetési Rt.
CIB Értékpapír Rt.
BNP Paribas Bank Hungária Rt.
Raiffeisen Bank ZRt.
Budapest Bank Rt.

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

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 (2006. december 31.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek.

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

2006. január 1. és december 31. között 17.574.012.581 db befektetési jegy került eladásra és 12.611.466.925 db visszaváltásra.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2006.

2005. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:	
darabszáma:	34.649.481.931*
nettó eszközértéke:	47.198.553.155
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke:	1,3622
2004. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:	
darabszáma:	13.975.933.196*
nettó eszközértéke:	17.561.408.176
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke:	1,2565
2003. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:	
darabszáma:	13.413.873.034*
nettó eszközértéke:	15.706.031.366
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke:	1,1709
2002. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:	
darabszáma:	5.626.903.792*
nettó eszközértéke:	6.247.038.446
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke:	1,1102

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

IV. Az alap eszközei 2006. december 31-én

Az alap 2006. december 31-én érvényes portfóliója (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

Az alap 2005. december 31-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	109.652
Jegybankképes értékpapír:	18.153.107
Lekötött betétek:	14.101.785
Ingatlanok:	20.679.061
Alapot terhelő kötelezettségek:	-6.279.161
Követelések:	434.109
Összesen:	47.198.553

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2006.

Értékpapírtárca 2006. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-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%

Értékpapírtárca 2005. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	DKJ 060111	1 534 160	1 531 306 462	3,24%
PM	DKJ 060118	3 545 730	3 533 890 808	7,49%
PM	DKJ 060201	2 016 610	2 005 637 625	4,25%
PM	DKJ 060215	2 900 000	2 877 571 400	6,10%
PM	DKJ 060316	935 000	923 408 805	1,96%
PM	DKJ 060412	824 550	810 766 822	1,72%
PM	DKJ 060510	2 500 000	2 444 822 500	5,18%
PM	DKJ 060607	1 915 930	1 865 177 014	3,95%
PM	DKJ 061025	2 275 730	2 160 525 720	4,58%
	Összesen:		18 153 107 156	38,46%

Ingatlantárca 2006. 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	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%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
 2006.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok

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%
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%
	4250/0/A/6	35 000 000	0,06%
Mihálkovics utcai társasház	37272	38 385 500	0,07%
Kövér Lajos utcai társasház	31828	2 299 351 521	3,96%
Telepes u. 66 lakás	31142	27 000 000	0,05%
Alcsútdoboz telek	1369-1372	292 000 000	0,50%
Győri telek	5475/24-25	208 000 000	0,36%
Veszprémi telek	4781/18-30,33	681 000 000	1,17%
Dunaharaszti telek	173/34,19	149 000 000	0,26%
Dunaharaszti telek	173/36,37	107 700 000	0,19%
Piliscsaba Magdolna völgy	3018, 3274-76, 83,91,92, 3300, 01,20	70 100 000	0,12%
Veszprém, Háncs utca	1943/7-30	152 884 553	0,26%
Pasaréti út 82-84.	11607/3	1 082 000 000	1,86%
Összesen:		28 687 248 494	49,35%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2006.

Ingatlantárca 2005. 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	398 000 000	0,84%
	Kassai utcai garázsok	71816/6	8 900 000	0,02%
	Seregély utcai irodaház	14751/2	133 000 000	0,28%
	Mády Lajos utcai irattár	70006	186 000 000	0,39%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 368 000 000	5,02%
	Árpád úti iroda	70653	657 000 000	1,39%
	Ráday u. 42 iroda	36925	1 119 000 000	2,37%
	Győri üzemcsarnok	5515,5520,5518/2	3 020 244 520	6,40%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	478 724 000	1,01%
	Lágermax csarnok	4022/2	168 000 000	0,36%
	Megyeri úti telephely	76373/14	989 000 000	2,10%
	Péceli üzemépület	3206/2	246 000 000	0,52%
	Péceli üzemépület	3206/3	75 000 000	0,16%
	Nemesvámos telephely	840/3-10, 840/6-2901	220 000 000	0,47%
	Dunaharaszti csarnok	173/35,38	731 000 000	1,55%
	Veszprémi csarnok	1943/3-4	272 000 000	0,58%
	Veszprémi raktárbázis	4781/35-27	946 109 800	2,00%
	Szolnoki csarnok	15754/4	101 000 000	0,21%
	Szadai csarnok	4333/13	93 000 000	0,20%
	Újhartyán ipari park	1100/2	1 241 154 960	2,63%
	Gyál	4363/4	1 547 000 000	3,28%
	Tatabánya pláza	7719/6	696 000 000	1,47%
	Mecsek Áruház	584	264 000 000	0,56%
	Szliven Áruház	3341/1	162 000 000	0,34%
	Csepeli áruház	208489	596 000 000	1,26%
	Alkotás úti üzlet	7703/0/A/1	147 000 000	0,31%
	Tapolcai üzleth.	1/A/7, 2/1/A/3	95 000 000	0,20%
	Veszprémi üzleth.	26/A/9	75 000 000	0,16%
	Veszprémi üzleth.	11/A/5	85 000 000	0,18%
	Hermina 29. lakás	31662/0/B/7	48 000 000	0,10%
Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	35 200 000	0,07%	

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2006.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	Mihálkovics utcai társasház	37272	35 922 000	0,08%
	Kövér Lajos utcai társasház	31828	625 000 000	1,32%
	Telepes u. 66 lakás	31142	28 000 000	0,06%
	Alcsútdoboz telek	181/10,17,18,9	283 000 000	0,60%
	Győri telek	5475/24-25	200 000 000	0,42%
	Veszprémi telek	4781/18-30,33	836 500 000	1,77%
	Dunaharaszti telek	173/34,19	146 000 000	0,31%
	Dunaharaszti telek	173/36,37	104 400 000	0,22%
	Piliscsaba Magdolna völgy	3018, 3274-76, 83,91,92, 3300, 01,,20	67 206 000	0,14%
	Veszprém, Háncs utca	1943/2-5	180 700 000	0,38%
	Pasaréti út 82-84.	11607/3	971 000 000	2,06%
	Összesen:		20 679 061 280	43,8%

Az alap 2006. december 31-én 5 723 902 000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel 5 éves lejáratú.

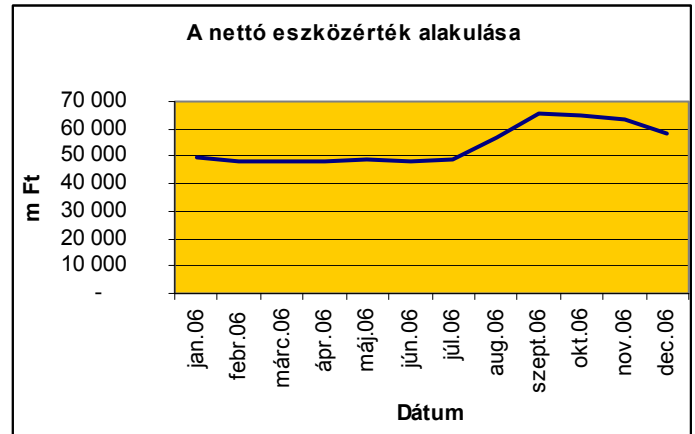
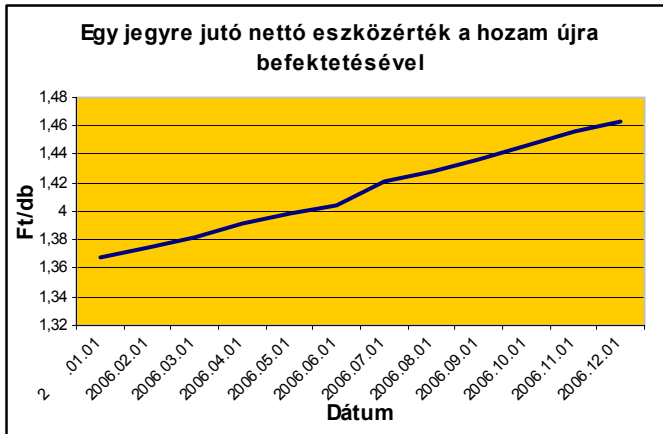
Az Alapkezelő 2006. folyamán a következő határidős deviza ügyleteket kötötte:

Kötési mennyiség (Euro)	Kötés dátuma	Határidő lejárat	Kötési árfolyam	Zárás
500 000	2006.05.15	2007.05.17	275,8	2006 május 16
500 000	2006.06.19	2007.06.21	285,8	2006 július 27.
500 000	2006.06.21	2007.06.21	291,5	2006 július 27.
500 000	2006.08.18	2007.08.22	288,05	2006 szeptember 18.
500 000	2006.08.21	2007.08.23	291,8	2006 szeptember 18.

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

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2006.01.31	1,3684	49 851 644 939
2006.02.28	1,3748	48 062 584 276
2006.03.31	1,3823	48 089 566 132
2006.04.28	1,3922	48 282 959 081
2006.05.31	1,3979	48 575 104 294
2006.06.30	1,4041	48 299 658 432
2006.07.31	1,4205	48 948 904 181
2006.08.31	1,4286	56 525 184 824
2006.09.29	1,4361	65 506 950 622
2006.10.31	1,4465	64 757 420 792
2006.11.30	1,4563	63 272 726 152
2006.12.29	1,4628	58 126 881 253

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2006.



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 2005. év után a 2006. évben sem került sor hozamfizetésre.

Az alap hozama 2006. december 31-én:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2005.12.29)
Éves szintre vetített hozam	10,79%*	7,44%

*Az időszakra számított nem évesített hozam 81,2% 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	
A tétel megnevezése	Tárgyév
b	e
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	4 487 595
EGYÉB BEVÉTELEK	90 545
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	1 700 660
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	2 692 055
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	469 432
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	2 554 184
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	552 175
RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0
RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	192 446
FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0
TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1 525 556

VII. Működési költségek

Megnevezés	Tárgyév
	Eft
Alapkezelői díj	608 105
Letétkezelői díj	45 847
Közzétételi, hirdetési díj	289
Felügyeleti díj	17 143
Könyvelési díj	0
Ügyvédi díj	31 969
Marketing költségek	84 881
Értécsökkenési leírás	350 676
Ingatlanok fenntartási költségei	600 141
Ingatlanértékelő díja	15 720
Bankköltség, forgalmi jutalék	9 285
Megbízási, ügynöki díjak	104 829
Forgalmazói jutalék	496 229
Sikerdíj	0
Egyéb	326 941
Működési költség összesen	2 692 055

Vonatkozási időszak: 2006.01.01-től, 2006.12.31-ig.

Budapest, 2007. április 24.



Buda Sándor
vezérigazgató
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Éves beszámoló

és

Független könyvvizsgálói jelentés

2006. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Elvégeztük a Európa Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2006. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2006. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 66.420.226 eFt, az üzleti év eredménye 1.525.556 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 2006. december 31-én 1,4628 Ft.

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

Hivatkozva a 2006. április 20-án kiadott, a 2005. 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 kockázatfelméréseinek 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 2006. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

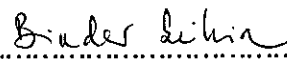
Budapest, 2007. április 9.


.....

Jack Bell

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

000083


.....

Binder Szilvia

bejegyzett könyvvizsgáló
003801

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

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 2 1 1 - 3

PSZAF lajstromozási száma

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

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

a vállalkozás megnevezése

1011 Budapest, Fő u. 14.

a vállalkozás címe, telefonszáma

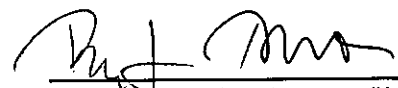
2006. január 01-2006. december 31.

Éves beszámoló

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

Budapest, 2007.04.09.

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

2006. január 01-2006. december 31.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

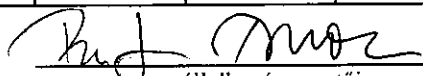
Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)	19 053 111	0	23 267 191
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	19 053 111	0	23 267 191
03.	1. Ingatlanok	16 844 531	0	18 263 883
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	1 787 490	0	2 002 094
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	68	0	2 760
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelése értékelési különbözete	0	0	0
07.	5. Beruházások	421 022	0	2 998 454
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)	34 813 532	0	42 708 511
12.	I. KÉSZLETEK	1 643 328	0	5 463 243
13.	1. Ingatlankészletek	1 338 888	0	4 198 988
14.	2. Ingatlankészletek értékkülönbözete	304 440	0	1 264 255
15.	II. KÖVETELÉSEK	641 909	0	2 397 710
16.	1. Követelések	683 185	0	2 439 707
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-41 559	0	-40 462
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési kül	283	0	-1 535
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	18 153 107	0	13 338 170
21.	1. Értékpapírok	17 887 439	0	12 834 155
22.	2. Értékpapírok értékkülönbözete	265 668	0	504 015
23.	3. a) kamatokból, osztalékokból	265 668	0	504 015
24.	4. b) egyéb	0	0	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	14 375 188	0	21 509 388
26.	C. Aktív időbeli elhatárolások	68 372	0	427 234
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	68 372	0	427 234
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
29.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	17 290
30.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.+D.)	53 935 015	0	66 420 226

MÉRLEG Források (passzívák)

31.	E. Saját tőke (I.+II. sor)	47 322 019	0	57 538 861
32.	I. INDULÓTŐKE	34 812 663	0	39 775 209
33.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	47 020 716	0	64 594 729
34.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-12 208 053	0	-24 819 520
35.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENŐVEKMÉNY)	12 509 356	0	17 763 652
36.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	8 415 516	0	10 389 875
37.	b) értékelési különbözet tartaléka	2 328 512	0	4 082 893
38.	c) előző évek eredménye	-85 568	0	1 765 328
39.	d) üzleti év eredménye	1 850 896	0	1 525 556
40.	F. Céltartalékok	0	0	0
41.	G. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	6 174 983	0	8 121 787
42.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 416 512	0	5 997 882
43.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3 729 101	0	2 420 678
44.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési kül.	29 370	0	-296 773
45.	H. Passzív időbeli elhatárolások	438 013	0	759 578
46.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (E.+F.+G.+H.)	53 935 015	0	66 420 226

Budapest, 2007.04.09.

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


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

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

PSZAF nyilvántartásbavételi határozat száma

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

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2006. január 01-2006. december 31.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

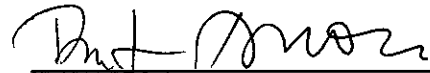
adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	5 935 561	0	4 487 595
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	59 066	0	90 545
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	2 820 776	0	1 700 660
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	1 748 950	0	2 692 055
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	103 378	0	469 432
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	596 641	0	2 554 184
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	67 268	0	552 175
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0	192 446
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1 850 896	0	1 525 556

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

Budapest, 2007.04.09.

P.H.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)