

Európa Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS **2005.**

I. Piaci folyamatok 2005. évben

Makrogazdasági áttekintés

2005-ben a magyar gazdaság legjelentősebb problémája továbbra is a magas államháztartási hiány és a magas folyó fizetési mérleghiány maradt. Ez jelentősen korlátozta a Nemzeti Bank mozgásterét is a jegybanki alapkamat csökkentésében. A forint erősödésével párhuzamosan az MNB csökkentette az irányadó kamatot (2005. január eleje óta 9,5%-ról az év végére 6 %-ra), amely még így is a legmagasabb maradt a régióban.

A fogyasztói áremelkedés üteme az év folyamán tovább lassult. Éves átlagos értéke 3,6% volt, szemben az előző évi 6,8%-kal.

A foglalkoztatottak száma emelkedett az egy évvel azelőttihez képest, a munkanélkülieké is számottevően nőtt. A jelenség hátterében a lakosság aktivitási rátájának emelkedése állt. A nettó átlagkereset az egy évvel azelőttinél magasabb volt.

A GDP növekedése az első negyedévben 2,9%-ra lassult, de április, májustól kedvező folyamatok indultak be mind az ipari termelésben, mind az exportban. Az év egészében 4,3%-os GDP növekedés következett be, amely némileg alatta maradt a 2004-es 4,5%-nak.

Ingatlanpiaci index

A GKI Rt. - AL-csoport fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2005 III. negyedévében -21,7 volt. Az index lényegében megegyezik az egy esztendővel ezelőttivel.

A kompozit index minimális javulását nagyjából a lakáspiaci, s kisebb részt az irodapiaci részindex értékének növekedése okozta. A jelen felmérés során megtört a 2004 közepe óta érezhető azon tendencia, hogy a lakáspiacon tevékenykedő cégek kilátásai egyre sötétebbé váltak. 2005 októberében e téren némi javulás következett be. A korábbi tendencia folytatódását jelezte az irodapiaci részindex értékének további növekedése. Mindemellett némileg tovább csökkent a raktárpiacon a részindex értéke. A korábbi javuló tendenciát megtörve kismértékben csökkent az üzlethelyiségek piacát jelző mutató is.

A GKI Rt. legutolsó felmérése során is folytatódott az ingatlanárak várható alakulására vonatkozó várakozások csökkenése - a telekárak kivételével. Az ez utóbbiakra vonatkozó várakozások az előző felméréshez képest némileg emelkedtek.

Az ingatlanáraknak a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások
(százalékos változás a jelenlegi árakhoz képest)

	Budapest	Pest megye	Egyéb területek	Országos átlag
Lakóingatlan	-1,2	-1	-1,2	-1,2
Iroda	2,5	0	0	1,4
Üzlethelyiség	1,5	1,5	0	0,8
Raktár	3	0	0	2,3
Telek	4,6	4,3	5,9	5,1

A bérleti díjak alakulása minden valószínűség szerint követi az inflációt, de annál nem lesz magasabb.

Irodapiac

A fővárosi és a vidéki irodapiacokon is a túlkínálat a jellemző. A fővárosi ingatlanos cégek 15%-a nagy, 55%-a kisebb túlkínálatról, 30%-uk kiegyensúlyozott piacról számolt be, vidéken 20% a nagy, s 80% a kisebb túlkínálatról beszámoló aránya. A felmérésben résztvevő ingatlan-fejlesztő és forgalmazó vállalkozások mind Budapesten, mind az ország egyéb területein a kihasználtság, az irodapiaci helyzet kisebb javulására számítanak a következő 12 hónapban. A legutóbbi, júliusi felméréshez képest e téren kisebb javulás regisztrálható. A gazdálkodó szféra reprezentánsai a következő egy évben az iroda iránti kereslet némi élénkülését jelzik előre, különösen a saját irodák tekintetében. A bérelt irodák piacán csak a fővárosban és vonzáskörzetében várható élénkülés.

2005. harmadik negyedéve a modern irodaállomány iránti kereslet szempontjából ismételten igen erősnek bizonyult: közel 62.000 m² irodaterület talált bérlőre, ami negyedéves viszonylatban az elmúlt 5 év harmadik legmagasabb keresleti szintjét jelenti. A bérbeadások zöme (43%) a Nem-központi, és közel 41%-a a Központi részpiacon valósult meg. Kerületi bontásban a XI. és XIII. kerületek voltak a legkeresettebbek, a bérbeadások ugyanis egyedül itt haladták meg a 10.000 m²-t. Harmadik legnépszerűbb kerület a II. kerület volt 9.200 m²-es bérbeadási volumennel. A negyedév legnagyobb bérleti szerződése is Budán a II. kerületben kötött, a Cemex döntött úgy, hogy magyarországi szolgáltató központját 5.875 m²-en a Víziváros Irodaházba helyezi el.

Tizenkilenc cég döntött úgy, hogy a jelenlegi helyén folytatja tevékenységét ugyanakkora vagy nagyobb területen; ez a negyedéves kereslet mintegy 35%-át tette ki. A Pantel a Dorottya Udvarban bővült 5.146 m²-re, az SAP a MOM Parkban hosszabbított 3.584 m²-re és a KLM is az East-West Business Center-ben maradt ahol 2.041 m²-re írt alá. Előbérleti szerződésekben sem volt hiány az elmúlt negyedévben: kettő a XI. kerületi Prielle Corner-ben kötött, ahol az EvoSoft 4.500 m²-re és az Eurest 500 m²-re írtak alá, míg a Navigátor elsőként költözhet be a IX. kerületi, hamarosan átadásra kerülő Máriássy Házba, ahol 1.371 m²-t béreltek ki.

Irodakínálat tekintetében csak mérsékelt fejlesztési tevékenység volt tapasztalható az elmúlt negyedévben. Mindössze két új irodaház létesült: egyrészt a Váci úti Danubius iroda együttes a negyedik fázis elkészültével 8.750 m²-rel bővítette a Nem-központi elhelyezkedésű irodák kínálatát, a Központi részpiacon pedig a Ráday utcai R58 irodaház (2.554 m²) került átadásra. Ezáltal a modern irodakínálat 1.538.425 m²-re bővült.

A kereslet mértéke mindegyik piaci szegmens esetében jelentősen meghaladta az új kínálat szintjét, így az irodaházak kihasználtsága mindenütt javult. Mindez azt eredményezte, hogy a kihasználatlansági mutató a harmadik negyedév végére jelentős, mintegy 1,25%-pontos

csökkenéssel 13,00%-on zárt. A legjobb kihasználtsági mutatóval az A kategóriás belvárosi irodák rendelkeztek

Összehasonlítva a korábbi évek statisztikáival, jól érzékelhető, hogy évről évre kevesebb irodaterület került átadásra, míg 2001-ben 168.900 m², 2002-ben 142.000 m², 2003-ban 83.000 m², addig 2004-ben az előző évi 85%-a került átadásra. 2005-ben sem történt rekord irodaterület átadás, 2006-ra viszont ismét jelentős növekedést prognosztizálnak.

Lakások

2005. első három negyedévében 23278 új lakást vettek használatba és 38385 új építési engedélyt adtak ki. A használatba vett lakások száma 4%-kal több, az új lakásépítési engedélyek száma 9%-kal kevesebb, mint az előző év azonos időszakában volt. 2005-ben a kisebb - 60 m² alatti - lakások építésének aránya a korábbiakhoz képest növekedett, különösen a fővárosban: az ország egészében a tavalyi 29%-os arány helyett idén 35%-os a 60 m² alatti újonnan épített lakások aránya, míg Budapesten ugyanez az arány 50%-ról 63%-ra nőtt.

2005 harmadik negyedévében már csökkenés volt tapasztalható az új lakásépítési engedélyek számában az előző év azonos időszakához képest, ami azt jelenti, hogy a lakásépítés immár túljutott a csúcsponton. A GKI Rt. szerint - ennek megfelelően - 2005 egészében a folyamatok alapján 42 ezer új lakás volt várható, de ennek egy része áttolódott 2006-ra az ÁFA januári csökkenése miatt.

Az ingatlanokkal foglalkozó cégek vezetőinek negyede erős túlkínálatról, 60%-uk túlkínálatról tudósított, míg 15%-uk érzékelt egyensúlyi lakáspiacot. A központi körzetben valamivel erősebb a túlkínálat, mint vidéken.

Összességében az új lakások esetében némileg kedvezőbb a piaci helyzet, mint a használt lakások esetében. A válaszadó ingatlanfejlesztő és -forgalmazó vállalkozások a következő 12 hónapban az új és a használt lakások piacán is a jelenleginél valamivel kedvezőbb helyzetre (a túlkínálat némi csökkenésére) számítanak.

Véleményünk szerint a lakáspiacon az igazi boom véget ért, a lakásvásárlási hiteltámogatás miatt mind az előrehozott, mind az elhalasztott kereslet realizálódott a piacon. Ennek következtében kereslet csökkenés várható 2006-ban, valamint az elmúlt évek új építésű lakásai megjelennek a használt lakás piacon (törlesztés elmulasztása, egyéb okok miatt) mely a kínálati oldalt erősítik. Jelentős külföldi kereslet várható továbbra is 2006-ban, de ez a kiemelt övezetekre, vagy luxus minőségű ingatlanokra koncentrálódik, a tömeglakás piacot kevésbé érinti. Ezen keresleti folyamatok hatással vannak az építési telekpiacra is. Ennek ellenére folyamatos az új projektek előkészítése és kivitelezése, bár több folyamatban lévő beruházás értékesítési gondokkal küzd, kifejezetten a garázsok területén. Az építési vállalkozók a jelentős piaci versenyben esetenként alul vállalják magukat, a hiányt csak az előremenekülésben látják, így várható az építési vállalkozások közötti tisztulás, mellyel már a kormányzat is foglalkozik, az úgynevezett körbetartozás ügyében.

Telkek

Az elemzők nem tesznek különbségek a telkek funkciói között aszerint hogy milyen hasznosításúak, átlagosan 6,9 százalékos növekedést prognosztizálnak mind a lakó célú telkek, mind az eltérő hasznosítású fejlesztési telkek esetében is.

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 2004-ben 11-13 ezer Ft/m² között mozgott. Budapest nyugati kapujában mára szinte elfogytak a kereskedelmi területek, a fennmaradó kínálati árak elérhetik a 30-35 ezer Ft/m² szintet. Mindemellett, a déli agglomerációs szektor pesti településeinél a raktározási tevékenység saját fejlesztésben némileg gazdaságosabban oldható meg: itt az átlagos telekeladási árak 9.000 Ft/m² körül alakultak.

A városközpontokhoz közel eső, jó közlekedési ellátottságú területeken elindult a régi épületek bontásával új fejlesztési területek bevonása. A főképp lakó és vegyes intézményi fejlesztések feltétele az intenzív hasznosítást biztosító szabályozási környezet, valamint a jó megközelítési lehetőség. Ilyen XIII., XV. kerületi telkek esetén a telekárak elérik a nettó 150.000-200.000 Ft/m² fajlagos árat is.

Egyes felmérések szerint az agglomerációba való kiköltözési folyamat megfordult (rossz közlekedési viszonyok, a kiköltözöttek gyermekei iskoláztatási problémái stb.), ennek ellenére kelendők a főváros környéki építési telkek, településtől függően 8-16 ezer forint négyzetméterenkénti áron. Tény, hogy a frissen parcellázott telkek értékesítésénél azonban hosszabb értékesítési időre kell számítani.

Ipar, logisztika

A magyar raktárpiac az elmúlt években rendkívül dinamikusan, évente 30-40%-kal bővült, s további növekedési lehetőséget rejt magában. A 2005-ös folyamatok azonban lassulásra, sőt megtorpanásra utalnak. (A budapesti raktárpiac üresedési rátája 9% körüli, az utóbbi időben kevés nagyobb volumenű üzlet kötött.) Mindezzel az ingatlanos cégek helyzetértékelései is összeesengenek.

A következő egy évre vonatkozó kilátások a piaci helyzet változatlanságát vetítik előre. A fejlesztések azonban várhatóan a korábbiaknál visszafogottabbak lesznek, az ingatlanfejlesztők várakozásai ugyanis lényegesen kedvezőtlenebbek, mint a forgalmazóké.

Budapesten és környékén a modern raktár állomány 837.800 m² (magában foglalva a tulajdonos által elfoglalt területeket is, mely kb. az állomány 30%-a). Az állomány nagy része a bérlők igényei szerint épült, de spekulatív fejlesztések éppúgy találhatóak a piacon. A kínálat közel 70%-a 2000. óta épült. A logisztikai parkok többsége Budapest nyugati, dél-nyugati részén, az M1/M7-es autópályák, illetve az M0-s körgyűrű mentén helyezkedik el. Az M5-ös autópálya fejlesztésével együtt az Alföld irányába is jelentős fejlesztések valósultak meg, s ezáltal a nyugati országrész dominanciája csökkent. Az ország földrajzi adottságából és a jelenlegi illetve tervezett autópályák alapján Szeged jelentős tranzit állomássá fejlődhet, mely a logisztikai fejlesztéseknek és a hozzá kapcsolódó szolgáltatásoknak teremt növekedési lehetőséget.

2005 év folyamán megközelítőleg 130.000 m² új kínálat került a piacra, jórészt a már meglévő parkokban.

A bérleti díj a fővárosban 4,0-5,0 euro/m²/hó között mozog. Ez adott esetben a tartományon kívül eshet, amennyiben a bérelt ingatlan a bérlő speciális igényei alapján került kialakításra. Az átlagos üresedési ráta 8% körül mozgott a szerződések hossza csökkent, az átlagos bérletdíj-mentes

időszak 3-6 hónap volt. Várható a bérleti díjak további csökkenése, ami 4 euro/m²/hó alatt stabilizálódik.

2005 novemberében megkezdődött az ország egyik legnagyobb logisztikai központjának építése, Herceghalmon, az Agrogate gondozásában. A Talentis program keretében közel 120 hektáron megvalósuló zöldmezős beruházás mintegy 200 millió euró értékben kerül kialakításra,

Kereskedelem

Újabb beruházások indítása várható két jelentősebb közlekedési csomópontban Budapesten. A Mexikói úton a helyi igények kielégítésére alkalmas (15.000 m²) kereskedelmi központ megvalósítását készíti elő a Raiffeisen Ingatlan Rt; a piacról kivonuló Skála Divatház Rt. budai áruházának helyén szintén új kereskedelmi központ, illetve nagyobb lakóingatlan beruházás valósulhat meg (piaci információk szerint az ING beruházásában).

A bérleti díjak vonatkozásában a bevásárlóközpontok esetén enyhe visszaesést tapasztaltunk, amit az adott központok jelentősebb száma és a piacra lépő új fejlesztési koncepciók miatt erősödő verseny indokol. A folyamatot alátámasztja még a tény, hogy a korábban megkötött szerződések lejáratakor a néhány évvel ezelőtti piaci helyzetet tükröző - a jelenleginél magasabb - bérleti díjakat a bérlők nem akceptálják. A bevásárlóközpontokban jellemző, havi bérleti díj-intervallum így az év elején mért 20-65 EUR/m²-ről 18-60 EUR/m²-re csökkent. A bevásárlóközpontokban a legmagasabb bérleti díj 70-100 Euro/m²/hó között van, míg az üzemeltetési költség (beleértve a marketing költséget is) 4-11 Euro/m²/hó között mozog.

Az outlet jellegű és a tematikus bevásárló-centrumokban a piaci erőviszonyok még alakulóban vannak, így az év során nem változott a jellemző bérleti díj-intervallum (12-25 EUR/m² az outletekben és 15-30 EUR/m² a tematikus projekteken). A Raiffeisen megkezdte a biatorbágyi Outlet Center második ütemének kivitelezését.

A regionális kereskedelmi központok és a strip mall projektek jellemző bérleti díjai 10-28 EUR/m² között, változnak. A következő évben a bevásárlóközpontokban további, enyhe mértékű díjcsökkenést prognosztizálunk, míg az önkormányzati üzlethelyiségek folytatódó privatizációja kapcsán a belvárosi üzletek bérleti díjai tovább emelkedhetnek. Ez utóbbi vonatkozásában meg kell azonban említenünk, hogy a bérletdíj-emelkedés mértéke nem találkozott az igen erős befektetői érdeklődés kapcsán jelentkező, túl optimista várakozásokkal. A regionális kereskedelmi központok, outletek, strip mallok és a tematikus üzletházak szegmenseinél stagnáló bérletdíj-színvonal várható.

Az új kereskedelmi ingatlanok (bevásárlóközpontok) fejlesztése még nem fejeződött be. Az Eston a főútvonalak, csomópontok mellé vár még ilyen új épületeket, de nemcsak a fővárosban, hanem a nagyobb vidéki városokban is. A GKI véleménye szerint a bevásárlóközpontok területén a főváros valamelyest túltelítettnek mondható, 1,7 millió lakosára 18-20 nagyobb bevásárlóközpont jut. De a szakértők szerint a jelenlegi egyensúlyi helyzet mellett is lenne kereslet az új üzlethelyiségekre, ha jó közlekedési adottságokkal rendelkező helyen épülne új bevásárlóközpont.

A GKI 2 százalékos áremelkedést prognosztizált, a jelenlegi bérleti díjakat a helytől függően 20–80 euró/m²/hó között adja meg. Ugyanakkor megjegyezte, hogy a jövőben a bevásárlóközpontok bérleti díjai, ha kismértékben is, de tovább emelkednek majd.

Az Eston ezzel szemben a bevásárlóközpontokra jellemző havi bérleti díjról úgy vélekedett, hogy az az év elején a 20–65 euró/m² 18–60 euró/m² olvadt.

Véleményünk szerint a jól üzemeltetett bevásárló központoknál, ahol a bérlők sorba állnak, bérleti díj csökkenésére nem lehet számítani (Mammut, Árkád, WestEnd, DunaPláza), a kevésbé sikeres fejlesztéseknél a kihasználtság növelése érdekében azonban alacsonyabb bérleti díjak várhatóak (Lurdy, Újudvar stb.)

A kereskedelem másik színtere a belváros és a hagyományos üzlet. Abban teljes az egyetértés, hogy ide a világmárkák törekednek. 2005-ben több belvárosi üzletfejlesztési koncepció volt folyamatban, melyek közül az ING fejlesztése alatt álló épület kivitelezése folyamatban van (kiváló előértékesítési mutatókkal), több projekt pedig előkészítés alatt áll.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap sikeres évet zárt 2005-ben. Az év eleji nyitó 17,6 milliárd forintos állomány az év végére 47,2 milliárd forintra növekedett. A növekedés elsősorban az alap kedvező hozamával és a csökkenő kamatkörnyezettel magyarázható.

Az alapkezelő 2005. februárjában új székhelyre költözött. (1011 Budapest, Fő u. 14.)

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.

¹ VIII. Fejezet 6/1 pont

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: HVB Bank Hungary ZRt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Főforgalmazó: HVB 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 (2005. december 31.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

darabszáma: 34.649.481.931*
nettó eszközértéke: 47.198.553.155
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,3622

2005. január 1. és december 31. között 23.923.392.033 db befektetési jegy került eladásra és 3.109.395.439 db visszaváltásra.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2005.

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 2005. december 31-én

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

Az alap 2004. december 31-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	657.408
Jegybankképes értékpapír:	1.835.598
Ingatlanok:	16.247.429
Alapot terhelő kötelezettségek:	-2.430.036
Követelések:	1.251.009
Összesen:	17.561.408

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2005.

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%

Értékpapírtárca 2004. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	2005.02.16 dkj	170 000	167 866 500	0,96%
PM	2005.04.13 dkj	850 000	828 777 200	4,72%
PM	2005.09.28 dkj	300 000	281 958 900	1,61%
PM	2005.11.23 dkj	600 000	556 995 600	3,16%
	Összesen:		1 835 598 200	10,45%

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%	

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2005.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	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%
	Szlivén 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%
	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%	

Ingatlantárca 2004. december 31-én

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
	István úti irodaház	7005/0/A/6	17 123 600	0,10%
	István úti irodaház	7005/0/A/7	17 123 600	0,10%
	István úti irodaház	7005/0/A/8	24 136 800	0,14%
	István úti irodaház	7005/0/A/9	42 008 000	0,24%
	István úti irodaház	7005/0/A/10	34 282 800	0,20%
	István úti irodaház	7005/0/A/11	34 496 400	0,20%
	István úti irodaház	7005/0/A/12	34 282 800	0,20%
	István úti irodaház	7005/0/A/13	34 282 800	0,20%
	István úti irodaház	7005/0/A/14	40 548 400	0,23%
	István úti irodaház	7005/0/A/15	22 463 600	0,13%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
 2005.

István úti irodaház	7005/0/A/16	21 466 800	0,12%
István úti irodaház	7005/0/A/17	16 660 800	0,09%
István úti irodaház	7005/0/A/18	17 123 600	0,10%
Kassai utcai garázsok	71816/6	8 780 500	0,05%
Seregély utcai irodaház	14751/2	121 500 000	0,69%
Bem rakparti irodaház	14456	1 400 000 000	7,97%
Mády Lajos utcai irattár	70006	185 800 000	1,06%
Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 070 000 000	11,79%
Árpád úti iroda	70653	655 000 000	3,73%
Ráday u. 42 iroda	36925	1 060 000 000	6,04%
Győri üzemcsarnok	5515 fejlesztés alatt	989 238 239	5,63%
Győri üzemcsarnok	5515,5520,5518/2	1 674 156 601	9,54%
Komáromi üzemcsarnok	7126/8	223 800 000	1,27%
Lágermax csarnok	4022/2	152 840 000	0,87%
Megyeri úti telephely	76373/14	985 000 000	5,61%
Péceli üzemépület	3206/2	220 000 000	1,25%
Péceli üzemépület	3206/3	75 000 000	0,43%
Péceli üzemépület	3206/4	376 500 000	2,14%
Nemesvámos telephely	840/3-10, 840/6-2901	220 000 000	1,25%
Dunaharaszti csarnok	173/35,38	712 500 000	4,06%
Veszprémi csarnok	1943/3-4	305 500 000	1,74%
Veszprémi raktárbázis	4781/35-27	670 800 000	3,82%
Szolnoki csarnok	15754/4	98 300 000	0,56%
Szadai csarnok	4333/13	93 000 000	0,53%
Mecsek Áruház	584	256 000 000	1,46%
Szlivén Áruház	3341/1	157 000 000	0,89%
Csepeli áruház	208489	539 700 000	3,07%
Hegyalja úti üzlet	4884/4/B/9-C/10	60 000 000	0,34%
Alkotás úti üzlet	7703/0/A/1	146 900 000	0,84%
Tapolcai üzleth.	1/A/7, 2/1/A/3	95 000 000	0,54%
Veszprémi üzleth.	26/A/9	75 000 000	0,43%
Veszprémi üzleth.	11/A/5	85 000 000	0,48%
Hermina 29. lakás	31662/0/B/7	48 000 000	0,27%
Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	35 200 000	0,20%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2005.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok

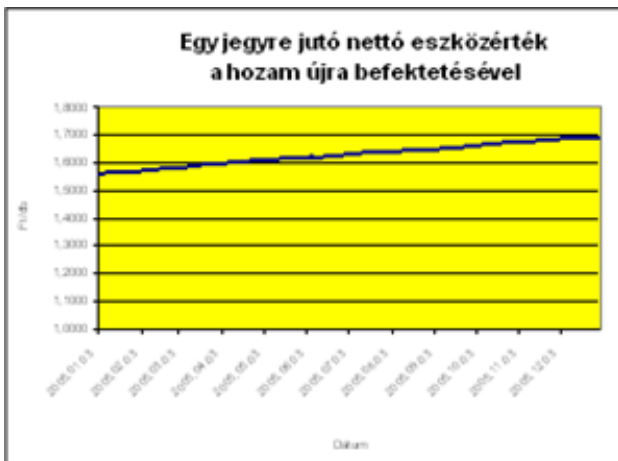
Mihálkovics utcai társasház	37272	148 141 000	0,84%
Petőfi Sándor utcai lakás	24288/0/A/64	25 000 000	0,14%
Retek u. lakások	13137/0/A/1-7	93 300 000	0,53%
Telepes u. 66 lakás	31142	28 000 000	0,16%
Alcsútdoboz telek	181/10,17,18,9	283 000 000	1,61%
Győri telek	5475/24-25	200 000 000	1,14%
Veszprémi telek	4781/18-30,33	828 420 253	4,72%
Dunaharaszti telek	173/34,19	146 000 000	0,83%
Dunaharaszti telek	173/36,37	104 400 000	0,59%
Piliscsaba Magdolna völgy	3018, 3274-76, 83,91,92, 3300, 01,,20	67 206 000	0,38%
Veszprém, Háncs utca	1943/2-5	168 146 314	0,96%
Összesen:		16 247 428 907	92,52%

Az alap 2005. december 31-én 5 664 485 101 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú.

Az Alapkezelő 2005.11.22-én 4.500.000 Euró értékben határidős deviza eladási ügyletet kötött, amelyet 2005.12.28-án zárt.

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

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2005.01.31	1,2625	18 140 934 516
2005.02.28	1,2749	19 008 112 689
2005.03.31	1,2855	19 351 400 964
2005.04.29	1,2948	20 778 055 152
2005.05.31	1,3035	23 414 974 102
2005.06.30	1,3140	26 157 886 462
2005.07.29	1,3181	28 872 746 027
2005.08.31	1,3276	30 394 435 116
2005.09.30	1,3378	31 477 369 648
2005.10.28	1,3468	33 790 015 782
2005.11.30	1,3563	40 803 221 158
2005.12.31	1,3622	47 198 553 155



Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2005.

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. évben hozamfizetésekre nem került sor.

Az alap hozama 2005. december 31-én:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2004.12.31)
Éves szintre vetített hozam	11,50%*	8,41%

*Az időszakra számított nem évesített hozam 68,8% 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)

ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	5 935 561
EGYÉB BEVÉTELEK	59 066
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	2 820 776
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	1 748 950
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	103 378
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	596 641
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	67 268
RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0
RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0
FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0
TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1 850 896

VII. Működési költségek

Megnevezés	2005
	Eft
Alapkezelői díj	409 232
Letétkezelői díj	24 315
Közzétételi, hirdetési díj	390
Felügyeleti díj	8 132
Könyvelési díj	0
Ügyvédi díj	14 110
Marketing költségek	50 022
Értékcsökkenési leírás	286 954
Ingatlanok fenntartási költségei	462 659
Ingatlanértékelő díja	15 555
Bankköltség, forgalmi jutalék	6 228
Megbízási, ügynöki díjak	30 851
Forgalmazói jutalék	230 544
Sikerdíj	0
Egyéb	209 958

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2005.

Működési költség összesen	1 748 950
----------------------------------	------------------

Vonatkozási időszak: 2005.01.01-től, 2005.12.31-ig.

Budapest, 2006. április 24.



Török Mihály
vezérigazgató
Európa Befektetési Alapkezelő Rt.

Deloitte.

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.
Levél cím: 1438 Budapest Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800
Fax: +36 (1) 428-6801
www.deloitte.com/Hungary

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) 2005. december 31-i mérlegének – melyben az eszközök és források egyező végösszege 53.935.015 eFt, az üzleti év eredménye 1.850.896 eFt nyereség, valamint a 2005. évre vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének – melyben az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2005. december 31-én 1,3622 Ft-ot tett ki – (továbbiakban a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet együtt: pénzügyi kimutatások) vizsgálatát, amelyet az Alap 2005. évi éves beszámolója tartalmaz. Az éves beszámolónak, valamint az üzleti jelentésnek az elkészítése az Alap kezelőjének feladata. A mi feladatunk az éves beszámoló hitelesítése könyvvizsgálatunk alapján, valamint annak megítélése, hogy az üzleti jelentésben közölt számviteli információk összhangban vannak-e az éves beszámolóban foglaltakkal.

Az előző évet másik könyvvizsgáló auditálta. A 2005. április 21-én kiadott könyvvizsgáló jelentése korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentés volt.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokban foglaltak és Magyarországon a könyvvizsgálatra vonatkozó érvényes törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fenti irányelvek értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szerezni arról, hogy a pénzügyi kimutatás nem tartalmaz jelentős mértékű tévedéseket. A könyvvizsgálat magában foglalja a pénzügyi kimutatások tényszámait alátámasztó bizonylatok mintavételén alapuló vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a pénzügyi kimutatások bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmaz egyéb, nem a vállalkozás auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói vélemény megadásához.

Audit. Tax. Consulting. Financial Advisory.

A member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Bejegyezve: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Cg.: 01-09-071057

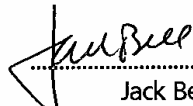
Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2005.

Záradék

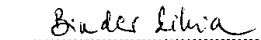
A könyvvizsgálat során az Európa Ingatlanbefektetési Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben, a 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 2005. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2006. április 20.


.....

Jack Bell
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
000083


.....

Binder Szilvia
bejegyzett könyvvizsgáló
003801

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2005.

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

2005. január 01-2005. 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)	14 734 357	0	19 053 111
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	14 734 357	0	19 053 111
03.	1. Ingatlanok	9 856 833		16 844 531
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	377 721		1 787 490
05.	3. Egyéb berendezések	165		68
06.	4. Beruházások	4 499 638		421 022
07.	5. Beruházásokra adott előlegek			0
08.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
09.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			0
10.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	4 920 634	0	34 813 532
11.	I. KÉSZLETEK	1 705 073	0	1 643 328
12.	1. Ingatlankészletek	1 518 906		1 338 888
13.	2. Ingatlankészletek értékkülönbözete	186 167		304 440
14.	II. KÖVETELÉSEK	1 256 692	0	641 909
15.	1. Követelések	1 264 047		683 468
16.	2. Követelések értékvesztése (-)	-7 355		-41 559
17.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	1 835 598	0	18 153 107
18.	1. Értékpapírok	1 763 087		17 887 439
19.	2. Értékpapírok értékkülönbözete	72 511	0	265 668
20.	3. a) kamatból, osztalékból	72 511		265 668
21.	4. b) egyéb			0
22.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	123 271		14 375 188
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	68 372
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	23 560		68 372
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-23 560		0
26.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	19 654 991	0	53 935 015

MÉRLEG Források (passzívák)

27.	D. Saját tőke (I.+II. sor)	16 127 197	0	47 322 019
28.	I. INDULÓ TŐKE	13 998 667	0	34 812 663
29.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	23 125 518		47 020 716
30.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-9 126 851		-12 208 053
31.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	2 128 530	0	12 509 356
32.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből	1 522 167		8 415 516
33.	b) ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből	691 930		2 328 512
34.	c) előző évek eredményéből	-692 803		-85 568
35.	d) üzleti évi eredményből	607 236		1 850 896
36.	E. Céltartalékok	0		0
37.	F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	2 747 019	0	6 174 983
38.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		2 416 512
39.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 802 551		3 729 101
40.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési kül.	-55 532		29 370
41.	G. Passzív időbeli elhatárolások	780 775		438 013
42.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	19 654 991	0	53 935 015

Budapest, 2006. 04. 20

EURÓPA BEFEKTETÉSI
ALAPKEZELŐ RT.
Adószám: 12375570-1-41

a vállalkozás vezetője
(képviselője)