

Európa Ingatlanbefektetési Alap

ÉVES JELENTÉS **2003.**

I. Piaci folyamatok a 2003. évben

Makrogazdaság

2003-ban a világgazdaság lassú magára találása volt megfigyelhető a több mint 3 éves recessziót követően. Az Egyesült Államokban határozott gazdasági növekedés indult be. Európában, illetve a korábban egy évtizedig recesszióval küszködő Japánban is élénkülés jelei mutatkoztak. A magyar gazdaság 2003. II. negyedévéől emelkedő ütemű GDP növekedést produkált, köszönhetően a kedvezőbb külső konjunktúrának. Az év egészében a GDP növekedés elérte a 2,9%-ot. Kedvező jel, hogy a korábban jellemző egészségtelen fogyasztásvezérelt növekedés ismét beruházás- és exportvezéreltség irányába mozdult el.

2003-ban a foglalkoztatottak havi bruttó átlagkeresete 12%-kal bővült, amely alacsonyabb a 2002. évinél, de így is jelentősen meghaladta a GDP növekedését.

Az ország külső, belső egyensúlya továbbra is bizonytalan képet mutatott. A folyó fizetési mérleg 4,5 milliárd Eurós rekordhiánnyal zárt, az év végi export élénkülés ellenére is. A kedvezőtlen adathoz hozzájárult a már évek óta alacsony külföldi működő tőke beáramlás is. Az államháztartás hiánya - a 2002-es rekordhiányt követően - elérte az 5,6%-ot. Ezek a kedvezőtlen adatok hozzájárultak ahhoz, hogy több alkalommal jelentős forintgyengülés következett be az Euróval szemben. Ezt a jegybank csak két erőteljes kamatemeléssel – júniusban és novemberben – tudta megállítani. Ennek hatására a február-márciusban 6% körül mozgó diszkontkincstárjegy hozamok az év végére visszaemelkedett 12-13% közé.

Béiroda piac

A budapesti béiroda-állomány 2003 végére elérte az 1,358 millió négyzetmétert. A piac 2003 első felében elérte ciklikus ingadozásának mélypontját. Az átadott terület 2003-ban mintegy harmada volt a 2002-esnek. Így csökkent a piacon korábban uralkodó jelentős túlkínálat. A népszerűségi listát továbbra is a külső, de jól megközelíthető területeken álló ingatlanok vezetik. Az üresedési ráta némileg csökkent a 2002-es 20% feletti értékhez képest.

Ipari, logisztikai piac

Az ipari és logisztikai ingatlanok piacát 2003-ban negatívan befolyásolta az ország romló versenyképessége. Több jelentős beruházás a szomszédos országokban valósult meg, illetve néhány cég feladta magyarországi gyártóbázisát. A fejlesztők tevékenysége elsősorban a már meglévő projektek fejlesztésére, illetve befejezésére irányult. A legjelentősebb új fejlesztés a Budapesti Intermodális Logisztikai Központ első ütemének megvalósulása volt. Ennek során 25 ezer négyzetméternyi új terület került átadásra. A többi fejlesztés a már meglévő - M1, M7, M0

autópályák mellett elhelyezkedő - parkokra koncentrált. A bérleti díjak 2002-höz hasonlóan 4-5 Euró/hó/m² körül alakultak. A kihasználtság 8% körül alakult.

Lakás piac

2003-ban a használatba vett lakások száma 12,8%-kal, a kiadott lakásépítési engedélyek száma 21,5%-kal növekedett. Az építési engedélyek számát tekintve 1986, az átadott lakások számát tekintve 1991 óta nem volt ilyen magas adat. A kiadott engedélyek magas száma azt valószínűsíti, hogy a lakásszektor lendülete 2004-ben is fennmarad. A kedvezményes lakáshitelezés megszigorítása és a telek áfa bevezetése jelentős év végi hajrákat idéz elő ebben a szegmensben, ami részben előrehozott vásárlásokat takart.

Kereskedelmi ingatlanok

A bevásárlóközpontok piacának korábbi évekre jellemző gyors fejlődése megállt. Budapesten az Árkád 2002-es átadása óta nem épült új jelentősebb méretű bevásárlóközpont. Az állomány mérete 2003 végén mintegy 400 ezer négyzetméter volt.

Felértékelődtek a belvárosi területek, így elsősorban a Váci utca, Andrásy út, Szent István körút. Az EU-csatlakozás kapcsán megélezte a külföldi üzlet és áruház láncok érdeklődése Budapest iránt.

2003-ban továbbra is dinamikusan fejlődtek a hipermarketek és szakáruházak. Előbbiekre a Tesco és Auchan további terjeszkedése utóbbira a Kika és a Divex budaörsi áruháza a jó példa.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2003 a legsikeresebb év volt az Európa Alap eddigi három éves történetében. Az alap tőkéje közel két és félszeresére, a tulajdonában lévő ingatlanportfólió pedig több mint három és félszeresére bővült. Az alap mérete így a 2002. év végi 6,2 milliárd forintról 2003. végére 15,7 milliárd forintra, az ingatlanportfólió pedig 3 milliárd forintos értékről 11 milliárdra nőtt.

Az alap vagyonának növekedése különösen az első félévben volt igen dinamikus, amit az ingatlanbefektetések bővülése a második félévben tudott csak követni. Ekkor azonban több kiemelkedő hozamú üzletkötésre is sor került. Ennek során olyan nagy értékű, egyedi elhelyezkedésű ingatlanok kerültek a portfólióba, amelyek értéktartási, illetve értéknövekedési potenciálja jelentős.

Júliustól az alap növekedése erőteljesen lelassult, majd szeptembertől stagnálásba ment át. Ennek oka egyértelműen a jelentősen megemelkedett hazai kamatkörnyezet volt, amely jelentősen rontotta az alap versenyképességét. A magas betéti kamatok és állampapír hozamok az egész befektetési alap piacot negatívan érintették: jelentős tőke kivonásra került sor. A piac egészéhez képest az Európa Alapot kevésbé sújtották az események.

2003-ban bekerült az alap forgalmazói közé az ERSTE Bank Rt. Ezzel az országos forgalmazói hálózat közel 200 fiókra bővült. Magyarországon először sikerült elérni, hogy egy független alapkezelő cég ilyen széles forgalmazói hálózatot tudott kialakítani.

Az alap éves hozama 11,28% körül alakult. Indulástól számított éves szintre vetített hozama 12,64% volt.

Az alap 2003-ban 23 ingatlan vételi tranzakciót bonyolított le, amelyek között voltak olyanok is, amelyek ingatlancsomagokra vonatkoztak, tehát több ingatlant tartalmaztak. Jelentős számú értékesítésre is sor került, ennek oka elsősorban a két lakóingatlan fejlesztéshez kapcsolódó lakás értékesítés, illetve piliscsabai telekértékesítés volt.

2003-ban több jelentős ingatlanfejlesztés történt az alapnál. Lezárult az alap 29 hektáros veszprémi kereskedelmi, logisztikai területének közművesítése és megtörtént az első telkek értékesítése. Az alap három budapesti lakásépítési projektben is részt vett 2003 folyamán. Ezek közül az egyik a IX. kerületi Márton utcában le is zárult, a használatbavételi engedélyt megkérte az alap; a teljes lakásállományra adásvételi szerződés került aláírásra. Egy másik kivitelezése a IX. kerületi Miháلكovics utcában megkezdődött, a harmadik kivitelezése 2004-ben kezdődik. A lakások értékesítése, előértékesítése 2003. folyamán megkezdődött.

Az újpesti Megyeri úton egy logisztikai funkciójú épület felújítása készült el az alap beruházásában.

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 Alapkezelő törekszik arra, hogy a hatékonyság javítása érdekében a tulajdonában lévő ingatlanok adminisztratív és műszaki üzemeltetését megbízható külső partnerekkel végeztesse. Az Alapkezelő törekszik továbbá arra, hogy a forint-alapú befektetők valutakockázatának kiszűrése érdekében – a jelenlegi piaci gyakorlattól eltérően - bérleti díjait forintban határozza meg. 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 ingatlanberuházások 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 Rt.
1013 Budapest, Krisztina krt. 39./B

Letétkezelő: HVB Bank Hungary Rt.
1054 Budapest, Akadémia utca 17.

Főforgalmazó: Raiffeisen Értékpapír és Befektetési Rt.
1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2003.

Forgalmazók: CA-IB Értékpapír Rt.
Inter-Európa Bank Rt.
Concorde Értékpapír Rt.
EASTBROKERS Befektetési Rt.
ERSTE Bank Befektetési Rt.
CIB Értékpapír Rt.
BNP Paribas Bank Hungária Rt.
Budapest Bank Rt.

Ingatlanértékelő: Ernst & Young Tanácsadó Kft. (Budapest, 1132 Váci út 20.)

Könyvvizsgáló: PriceWaterhouseCoopers Kft. (1077 Budapest, Wesselényi u. 16.)
Puskás István
Szakértői bejegyzési száma: 004106

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
(2003. december 31.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

darabszáma: 13.413.873.034*
nettó eszközértéke: 15.706.031.366
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1709

2003. január 1. és december 31. között 9.872.744.604 db befektetési jegy került eladásra és
2.174.299.707 db visszaváltásra.

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

2001. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:
darabszáma: 2.072.648.037*
nettó eszközértéke: 2.235.692.054
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,0787

* 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 2003. december 31-én

Az alap 2003. december 31-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	265.784

Európa Befektetési Alapkezelő Rt.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2003.

Jegybankképes értékpapír:	5.277.549
Ingatlanok:	10.973.311
Alapot terhelő kötelezettségek:	-1.680.303
Követelések:	948.012
Összesen:	15.784.353

Az alap 2002. december 31-én érvényes portfoliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	120.031
Jegybankképes értékpapír:	3.292.787
Ingatlanok:	3.062.170
Alapot terhelő kötelezettségek:	-365.829
Követelések:	137.879
Összesen:	6.247.038

Értékpapírtárca 2003. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfolió %-ában
PM	2004.02.18 dkj	990 000	974 481 750	6,17%
PM	2004.03.17 dkj	250 000	243 901 250	1,55%
PM	2004.06.09 dkj	1 400 000	1 331 519 000	8,44%
PM	2004.07.07 dkj	2 230 000	2 105 635 130	13,34%
PM	2004.10.27 dkj	680 000	622 012 320	3,94%
	Összesen:		5 277 549 450	33,44%

Értékpapírtárca 2002. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfolió %-ában
PM	2003.01.22 dkj	310 000	308 521 610	4,94%
PM	2003.02.19 dkj	430 000	425 281 180	6,81%
PM	2003.03.19 dkj	1 130 000	1 111 239 740	17,79%
PM	2003.03.26 dkj	510 000	500 786 850	8,01%
PM	2003.04.16 dkj	160 000	156 389 280	2,50%
PM	2003.05.14 dkj	420 000	408 482 760	6,54%
PM	2003.08.06 dkj	400 000	382 086 000	6,12%
	Összesen:		3.292.787.420	52,71%

Ingatlantárca 2003. december 31-én

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfolió %-ában
Jövedelemteremtő	István úti irodaház	7005/0/A/6	19 586 240	0,1247%
	István úti irodaház	7005/0/A/7	18 717 120	0,1192%
	István úti irodaház	7005/0/A/8	14 526 720	0,0925%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2003.

István úti irodaház	7005/0/A/9	14 930 240	0,0951%
István úti irodaház	7005/0/A/10	14 930 240	0,0951%
István úti irodaház	7005/0/A/11	14 930 240	0,0951%
István úti irodaház	7005/0/A/12	21 045 120	0,1340%
István úti irodaház	7005/0/A/13	36 627 200	0,2332%
István úti irodaház	7005/0/A/14	29 891 520	0,1903%
István úti irodaház	7005/0/A/15	30 077 760	0,1915%
István úti irodaház	7005/0/A/16	29 891 520	0,1903%
István úti irodaház	7005/0/A/17	29 891 520	0,1903%
István úti irodaház	7005/0/A/18	35 354 560	0,2251%
Kassai utcai garázsok	71816/6	8 780 500	0,0559%
Seregély utcai irodaház	14751/2	121 500 000	0,7736%
Bem rakparti irodaház	14456	1 400 000 000	8,9138%
Mády Lajos utcai irattár	70006	184 900 000	1,1773%
Győri üzemcsarnok	5515-5520	2 207 100 000	14,0526%
Lágermax csarnok	4022/2	144 400 000	0,9194%
Megyeri úti telephely	76373/14	791 600 000	5,0401%
Péceli üzemépület	3206/2	220 000 000	1,4007%
Péceli üzemépület	3206/3	75 000 000	0,4775%
Péceli üzemépület	3206/4	376 500 000	2,3972%
Dunaharaszti csarnok	173/35,38	639 000 000	4,0685%
Szolnoki csarnok	15754/4	96 600 000	0,6151%
Szadai csarnok	4333/13	92 900 000	0,5915%
Mecsek Áruház	584	213 100 000	1,3568%
Szlivén Áruház	3341/1	131 600 000	0,8379%
Csepeli áruház	208489	455 600 000	2,9008%
Hegyalja úti üzlet	4884/4/B/9-C/10	75 000 000	0,4775%
Alkotás úti üzlet	7703/0/A/1	110 950 000	0,7064%
Diósárok u. 58 lakás	9883/6	54 400 000	0,3464%
Hermina 29. lakás	31662/0/B/7	48 875 000	0,3112%
Mihákovics utcai társasház	37272	380 134 873	2,4203%
Petőfi Sándor utcai lakás	24288/0/A/64	25 400 000	0,1617%
Retek u. lakások	13137/0/A/1-7	93 173 516	0,5932%
Telepes u. 66 lakás	31142	28 000 000	0,1783%
Alagút utcai társasház	7157/0/A/2	11 225 000	0,0715%
Alagút utcai társasház	7157/0/A/8	11 225 000	0,0715%
XVI. ker. telek	115601/44	454 200 000	2,8919%
Alcsútdoboz telek	181/10,17,18,9	283 000 000	1,8019%
Győri telek	5475/24-25	180 000 000	1,1461%
Veszprémi telek	016 és 0444	952 608 352	6,0652%
Dunaharaszti telek	173/34,19	146 000 000	0,9296%
Dunaharaszti telek	173/36,37	102 100 000	0,6501%
Piliscsaba Magdolna völgy	2999, 3018, 3274-76, 78,83,91,92, 3300, 01,09,12,18,20	88 038 500	0,5605%
Piliscsaba telek	2777	460 000 000	2,9288%
Összesen:		10 973 310 741	69,8669%

Tőkenövekedési
célal vásárolt
ingatlanok

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2003.

Ingatlantárca 2002. 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	18 778 560	0,30%
	István úti irodaház	7005/0/A/7	17 945 280	0,29%
	István úti irodaház	7005/0/A/8	13 927 680	0,22%
	István úti irodaház	7005/0/A/9	14 314 560	0,23%
	István úti irodaház	7005/0/A/10	14 314 560	0,23%
	István úti irodaház	7005/0/A/11	14 314 560	0,23%
	István úti irodaház	7005/0/A/12	20 177 280	0,32%
	István úti irodaház	7005/0/A/13	35 116 800	0,56%
	István úti irodaház	7005/0/A/14	28 658 880	0,46%
	István úti irodaház	7005/0/A/15	28 837 440	0,46%
	István úti irodaház	7005/0/A/16	28 658 880	0,46%
	István úti irodaház	7005/0/A/17	28 658 880	0,46%
	István úti irodaház	7005/0/A/18	33 896 640	0,54%
	Kassai utcai garázsok	71816/6	8 780 500	0,14%
	Péceli üzemépület	3206/2	212 000 000	3,39%
	Péceli üzemépület	3206/3	72 990 000	1,17%
	Mecsek Áruház	584	181 000 000	2,90%
	Szlivén Áruház	3341/1	115 000 000	1,84%
	Dunaharaszti csarnok	173/35,38	620 000 000	9,92%
	Alagút utcai társasház	7157/0/A/2	13 109 986	0,21%
	Alagút utcai társasház	7157/0/A/4	9 807 906	0,16%
	Alagút utcai társasház	7157/0/A/6	13 109 986	0,21%
	Alagút utcai társasház	7157/0/A/8	13 109 986	0,21%
	Alagút utcai társasház	7157/0/A/9	11 562 136	0,19%
	Mády Lajos utcai irattár	70006	175 500 000	2,81%
	Szolnoki csarnok	15754/4	95 000 000	1,52%
	Szadai csarnok	4333/13	88 000 000	1,41%
	Seregély utcai irodaház	14751/2	120 000 000	1,92%
Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	Hévízi apartmanok	1502/3/A-D	207 000 000	3,31%
	Veszprémi telek	016 és 0444	506 000 000	8,10%
	Tusnádi utcai lakás	9827/2/C/3	16 500 000	0,26%
	Ürömi telkek	1335, 1494	38 000 000	0,61%
	Dunaharaszti telek	173/34,19	146 000 000	2,34%
	Dunaharaszti telek	173/36,37	102 100 000	1,63%
	Összesen:		3 062 170 500	49,02%

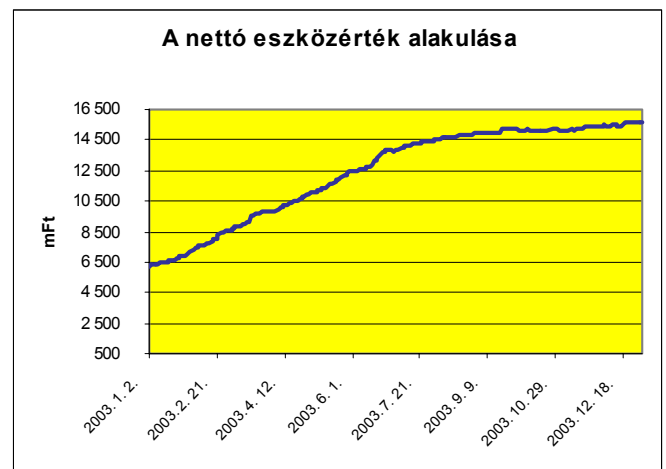
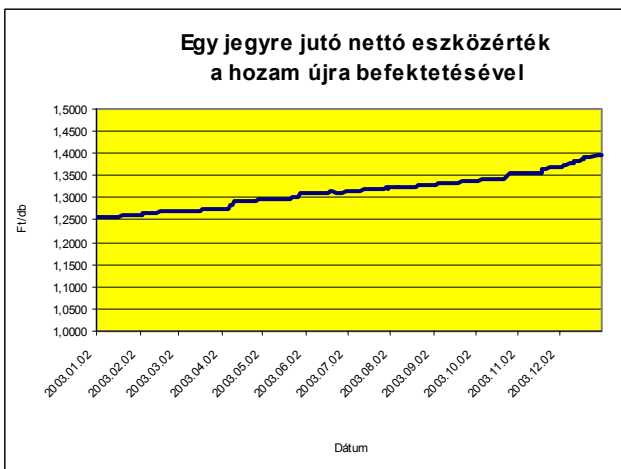
V. Az alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
--------------	----------------------------	--------------------------

Európa Befektetési Alapkezelő Rt.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2003.

2003.01.31	1,1023	7 184 143 307
2003.02.28	1,1075	8 562 469 113
2003.03.31	1,1121	9 887 365 150
2003.04.30	1,1158	11 012 693 296
2003.05.30	1,1279	12 469 565 993
2003.06.30	1,1316	13 898 785 318
2003.07.31	1,1234	14 495 295 766
2003.08.29	1,1295	14 922 286 898
2003.09.30	1,1379	15 274 677 303
2003.10.31	1,1366	15 177 522 135
2003.11.28	1,1479	15 436 239 297
2003.12.31	1,1709	15 706 031 366



Az Európa Ingatlanbefektetési Alap a Kezelési Szabályzatának megfelelően negyedévente hozamot fizet. Az elmúlt egy évben a következő hozamfizetésekre került sor:

Időszak	Hozamfizetési időpontja	Hozamfizetés névértékre vetítve
2003. I. negyedév	2003.04.03	1,5%
2003. II. negyedév	2003.07.03	1,5%
2003. III. negyedév	2003.10.03	1,5%
2003. IV. negyedév	2004.01.07	1,5%

Az alap teljes hozama 2003. december 31-én:

Éves szintre vetített hozam	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2002.12.31)
	12,64%*	11,28%

*Az időszakra számított nem évesített hozam 39,65% 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	749 676
EGYÉB BEVÉTELEK	54 574

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2003.

ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	181 830
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	678 828
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	101 879
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	434 987
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	5 713
RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	88
RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0
FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	722 642
TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-451 567

VII. Működési költségek

Megnevezés	2003
	E Ft
Alapkezelői díj	280 451
Letétkezelői díj	12 349
Közzétételi, hirdetési díj	13 871
Felügyeleti díj	3 718
Könyvelési díj	1 740
Ügyvédi díj	20 675
Könyvvizsgálói díj	85
Marketing költségek	88 074
Értékcsökkenési leírás	49 489
Ingatlanok fenntartási költségei	69 511
Ingatlanértékelő díja	17 870
Bankköltség, forgalmi jutalék	4 608
Megbízási, ügynöki díjak	31 628
Sikerdíj	78 322
Egyéb	6 437
Működési költség összesen	678 828

Vonatkozási időszak: 2003.01.01-től, 2003.12.31-ig.

Budapest, 2004. június 14.



Török Mihály
vezérigazgató
Európa Befektetési Alapkezelő Rt.



**Az Európa Ingatlanbefektetési Alap alapkezelője
és tulajdonosai részére**

Független Könyvvizsgálói Jelentés

PricewaterhouseCoopers Kft.
H-1077 Budapest
Wesselényi u. 16.
H-1438 Budapest, P.O. Box 5
HUNGARY
Telephone: (36-1) 461-9100
Facsimile: (36-1) 461-9101
Internet: www.pwc.com/h


Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az "Alap") 2003. december 31.-i éves beszámolója részeinek és tételeinek, valamint azok könyvelési és bizonylati alátámasztásának könyvvizsgálatát. Az éves beszámoló mérlegében az eszközök és források egyező végösszege 17 190 691 EFt, az üzleti év eredménye 451 567 EFt veszteség, az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 1,1709 Ft. Az éves beszámoló és az üzleti jelentés elkészítése az ügyvezetés 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.

Hivatkozva a 2003. március 25.-én kiadott jelentésünkre közöljük, hogy az előző évre könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli véleményt adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a Nemzetközi és a Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és Magyarországon a könyvvizsgálatra vonatkozó érvényes törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fenti szabványok értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szerezni arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat. A könyvvizsgálat magában foglalja az éves beszámoló tételeit alátámasztó bizonylatok mintavételen alapuló vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Vizsgáltuk továbbá, hogy az alapkezelő, az Európa Befektetési Alapkezelő Rt. betartotta-e működése során "A tőkepiacról" szóló, 2001. évi CXX. törvény, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott engedély és az alapkezelési szabályzat előírásait. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott, és nem tartalmaz egyéb, nem az Alap auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói vélemény megadásához.

A könyvvizsgálat során elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak, a befektetési alapokra vonatkozó beszámoló-készítési előírások és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az Alap 2003. december 31.-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2004. március 5.


Puskás István
Bejegyzett könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 004106
Cím: 1077 Budapest, Wesselényi u. 16


David Wake
Üzletárs
PricewaterhouseCoopers Kft.
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464
Cím: 1077 Budapest, Wesselényi u. 16.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2003.

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

2003. január 01. - 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)	2 554 831	0	9 335 252
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 554 831	0	9 335 252
03.	1. Ingatlanok	1 614 367		5 921 935
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	516 587		9 034
05.	3. Egyéb berendezések	159		83
06.	4. Beruházások	423 718		3 404 200
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)	4 160 551	0	7 854 746
11.	I. KESZLETEK	509 600	0	1 639 973
12.	1. Ingatlankészletek	429 036		1 502 050
13.	2. Ingatlankészletek értékkülönbözete	80 564		137 923
14.	II. KÖVETELÉSEK	177 601	0	908 775
15.	1. Követelések	177 601		908 775
16.	2. Követelések értékvesztése (-)			0
17.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	3 292 788	0	5 277 549
18.	1. Értékpapírok	3 228 231		5 179 982
19.	2. Értékpapírok értékkülönbözete	64 557	0	97 567
20.	3. a) kamatból, osztalékból	64 557		97 567
21.	4. b) egyéb			0
22.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	180 562		28 449
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	9 040	0	693
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	9 040		693
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			0
26.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	6 724 422	0	17 190 691

MÉRLEG Források (passzívák)

27.	D. Saját tőke (I.+II. sor)	6 501 469	0	14 216 749
28.	I. INDULÓ TŐKE	5 727 766	0	13 426 212
29.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	6 537 502		16 410 247
30.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-809 736		-2 984 035
31.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	773 703	0	790 537
32.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözetéből	353 232		1 238 818
33.	b) ingatlanok, értékpapírok értékelési különbözetéből	661 708		244 524
34.	c) előző évek eredményéből	-75 170		-241 238
35.	d) üzleti évi eredményből	-166 067		-451 567
36.	E. Céltartalékok	0		0
37.	F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	115 742	0	2 473 238
38.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
39.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	115 742		2 473 238
40.	G. Passzív időbeli elhatárolások	107 211		500 704
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	6 724 422	0	17 190 691

Budapest, 2004. 03. 05

**EURÓPA BEFEKTETÉSI
ALAPKEZELŐ RT.**
1013 Bp., Krisztina krt. 39.
Szász.: 10700024-25339004-51100005
Adószám: 12375570-1-41


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Európa Ingatlanbefektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2003.

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

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2003. január 01. - 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	489 680		749 676
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	28 859		54 574
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	173 375		181 830
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	259 588		678 828
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	102 477		101 879
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	168 302		434 987
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0		5 713
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0		88
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0		0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	317 468		722 642
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-166 067	0	-451 567

Budapest, 2004. 03. 05

**EURÓPA BEFEKTETÉSI
ALAPKEZELŐ RT.**
P.H.
1013 Bp., Krisztina krt. 39.
Szász.: 10700024-25339004-51100005
Adószám: 12375570-1-41



a vállalkozás vezetője
(képviselője)