

## **Európa Ingatlanbefektetési Alap**

### **I. FÉLÉVI JELENTÉS** **2005.**

#### **I. Piaci folyamatok 2005. I. félévében**

##### *Gazdasági áttekintés*

A fogyasztói ár emelkedés üteme tovább lassult. A foglalkoztatottak száma nem változott az egy évvel azelőttihez képest, a munkanélkülieké számottevően nőtt. A nettó átlagkereset az egy évvel azelőttinél magasabb volt.

Az előző év azonos hónapjához viszonyított fogyasztói ár emelkedés üteme a januári 4,1% után 2005. februárban – a bázishatással is összefüggésben – tovább, 3,2%-ra lassult. A második negyedévben 3,5%, a harmadik negyedévben 3,1%-ra várható. Idén is emelték az árakat adóemelések, de a tavalyinál lényegesen kisebb mértékben.

A forint erősödésével párhuzamosan az MNB csökkentette az irányadó kamatot (2005. január eleje óta 9,5%-ról 6,75 %-ra mérsékeltek, a kamatcsökkentés mértéke és ütemezése a jegybank óvatosságát tükrözte. A gazdaság szereplői az alapkamat további mérséklődését várják, a 2005-ös évre vonatkozóan akár nagyobb mértékű kamatvágást is elképzelhetőnek tartanak.

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 egészére 3,6%-os GDP növekedés várható.

A kormány 100 lépés programjában meghirdetett adóreform, valamint az ÁFA 5 százalékos csökkentésének mostani bejelentése a vásárlókban azt az álláspontot alakíthatja ki, hogy ilyen jellegű beruházásait érdemes a következő évre halasztani, így kereslet csökkenést indukál. A több mint egy éve az értékesítés nehézségével küzdő lakáspiacot azonban a vásárlások érthető eltolódása tovább sújtja.

##### *Irodapiac*

2005 első negyedévében a fővárosban 19.145 négyzetméterrel nőtt a modern, A, és B kategóriás bériroda állomány, amellyel 1.363.939 négyzetméterre nőtt az összes iroda állomány. A GVA Hungary adatbázisában szereplő "A" és "B" kategóriás budapesti irodaépületek közül e területen a konkrét üresedés 17,4%.

Összehasonlítva a korábbi évek statisztikáival, jól érzékelhető, hogy évről évre kevesebb irodaterület kerül átadásra, míg 2001-ben 168.900 m<sup>2</sup>, 2002-ben 142.000 m<sup>2</sup>, 2003-ban 83.000 m<sup>2</sup>, addig 2004-ben az előző évi 85%-a került átadásra. Az elemzői várakozások szerint idén a tavalyihoz képest mintegy 30 ezer négyzetméterrel több, 120-130 ezer négyzetméter modern bérirodát adnak át a fővárosban.

##### **Kereslet**

2005 első negyedévében 46.886 négyzetméternyi irodaterületet adtak bérbe a fővárosban, közel 120 bérleti tranzakció keretében. Az irodapiacra növekvő kereslet tapasztalható, sok nemzetközi cég bővíteni kívánja irodaterületeit, meghosszabbítják bérleti szerződésüket, valamint az EU

csatlakozás után sok új piaci szereplő feltűnt, növelve ezzel a bérirodák iránti keresletet. Aktív keresleti piac várható 2005-ben is, azonban a kereslet és kínálat nem egy időben találkozhat, hiszen az új területek nagy részét a második félévben adják át.

Az átlagos piaci tranzakcióméret fokozatosan csökken, 2004 második negyedévében 450 m<sup>2</sup> körül alakul. Még alacsonyabb, 220 m<sup>2</sup> körül alakul az ún. medián érték, mely azt jelenti, hogy az új bérleti szerződések fele ennél kisebb területre vonatkozik. A jelenség nem feltétlenül káros, ugyanis a tapasztalatok azt mutatják, hogy egyre több hazai vállalkozás költözik modern irodaházba, s ez hosszú távon feltétlen egészséges keresleti folyamatként értékelhető. Az új épületek tervezésekor figyelembe kell venni ezt a tényt is, az épületeknek felkészültnek kell lennie a kisbérlet fogadására is.

#### Trendek

Néhány nagyobb projektet kiemelve a tervezett irodaépületek listájából; megközelítőleg 130.000 m<sup>2</sup> irodaterületet fognak átadni 2005-ben, ebből 65.000 m<sup>2</sup> a budai oldalon épül és az új irodaházak többsége átadásra kerül 2005 második felére.

Az épülő irodaházak 80%-a nem központi elhelyezkedésű piaci területre koncentrálódik. A legjelentősebb beruházás a több mint 30 ezer m<sup>2</sup>-es összterületű IP West a XI. kerületi Budafoki úton, az első fázisban 15.800 m<sup>2</sup> területet adnak át 2005 utolsó negyedévében.

2005 első negyedévében épült fel a 11.645 m<sup>2</sup> alapterületű Viziváros Office Center, közel a Moszkva térhez, Buda központi részén. A pesti oldalon épülő Center Point II. 22.000 m<sup>2</sup> irodaterületet kínál 2005 év végétől.

#### Iroda bérleti díjak

A jellemző bérleti díj intervallum az A kategóriás épületeknél 13-16 EUR/m<sup>2</sup>, a B kategóriájú irodaházaknál 10-12,5 EUR/m<sup>2</sup>. A kínálati díjak és a valós tranzakciós - effektív - bérleti díjak közötti különbség valamelyest csökkent a tavalyi évben mérthez képest; az irodaház-tulajdonosok ugyanakkor gyakran ajánlanak hosszabb bérleti díj mentes időszakot, vagy egyéb kedvezményt. Várakozásaink szerint a következő 12 hónapban a jellemző bérleti díjak enyhe emelkedése várható, emellett az év első hat hónapjában az előbérleti szerződések arányának növekedése prognosztizálható. Várhatóan 2005-ben a piac a bérleti díjak tekintetében stabilizálódik.

#### 2005 eddig ismertté vált nagyobb bérbeadásai:

A T-Systems Magyarország az Infoparkban 3500 négyzetméteres területre szerződött. A Deloitte & Touche Rt. a városligeti Museum Atrium irodaházba költözött 3400 négyzetméteres irodaterületre. A Nike a MOM Parkban 1500 négyzetméterre írt alá bérleti szerződést. A KPMG székhelye továbbra is a Váci úti BC99 irodaház, bérleti szerződést hosszabbítottak.

### **Lakások**

Több ingatlanforgalmazó megítélése szerint idén a lakosság továbbra is az új építésű lakásokat és az építési telkeket keresi majd és csökken a használt lakóingatlanok iránti vásárlási kedv. Ez a csoport főleg a fővárosban és vonzáskörzetében, valamint a vidéki nagyvárosokban vásárol ingatlanokat, az üdülőövezetekben és a községekben az ingatlanok vétele minimális lesz. Mindent egybevetve a lakóingatlanok forgalmának kismértékű élénkülése valószínűsíthető, de az építési kedv általános csökkenése a lakásépítés terén a lakóparkoknál várható.

Még mindig a várt inflációt meghaladó árnövekedés prognosztizálható az újépítésű lakások piacán. A használt lakások esetén általánosan a stagnálás, a kedvező fekvésű, presztizs értékkel rendelkező lakások esetén 2% körüli áremelkedés is reálisnak tűnik.

A GKI álláspontja szerint a Fészekrakó program több ponton ésszerű lépéseket tett a lakáshoz jutás támogatásában a befektetési célú lakásvásárlások kiszűrése mellett. Egyértelmű, hogy a program

jelzi a továbbra is fennálló állami elkötelezettséget a lakáshoz jutás megkönnyítésére, ám az is valószínű – a meglehetősen szigorú megkötések és feltételek miatt –, hogy rövid távon csak néhány ezer háztartás számára nyit meg új lehetőséget a lakáshoz jutásban.

### ***Telkek***

Az elemzők nem tesznek különbségeket 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 délbudai településeinél) a raktározási és kereskedelmi tevékenységre egyaránt hasznosítható területek értékesítési ára 2004-ben 11-13 ezer Ft/m<sup>2</sup> között mozgott. Mindemellett, a déli agglomerációs szektor pesti településeinél a raktározási tevékenység saját fejlesztésben némileg gazdaságosabban oldható meg: itt az átlagos telekeladási árak 9.000 Ft/m<sup>2</sup> körül alakultak.

A városközpontokhoz közel eső, jó közlekedési adottságú 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/m<sup>2</sup> fajlagos árat is.

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

Budapesten és környékén a modern raktár állomány 837.800 m<sup>2</sup> (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.

A fejlesztési aktivitás Budapesten várhatóan erős marad 2005-ben is. Az év folyamán megközelítőleg 130.000 m<sup>2</sup> új kínálat kerül majd a piacra, jórészt a már meglévő parkokban.

A gyártási célú ingatlanok területén számos beruházás indult 2004 folyamán, amit részben az ország EU csatlakozásának pozitív eredményeként értékelhetünk. Az első félévben volt az Electrolux (Nyíregyháza), a Michelin (Nyíregyháza) és a Procter & Gamble (Csömör) projektindítása, valamint a tatabányai Graboplast üzem bővítése. Az év második felében a Nokia is az ingatlanfejlesztés mellett döntött, Komáromban a cég megkérte a gyártóterületét, emellett logisztikai központot is létesített.

2004-ben új trend volt érezhető a kis és közepes méretű vállalkozások raktárhasználatában: számos cég igényelt kisebb területű, saját raktár megépítésére alkalmas telekingatlant. A saját tulajdonú épületek iránti érdeklődés egyértelműen az agglomerációs településeken és vonzáskörzetükben erősödött, ezen belül kiemelten az autópályák mentén és közelében.

A hazai raktáringatlanok jellemző bérleti díj intervalluma nem változott 2004 során: a modern raktárak tipikus havi bérleti díja 4,8-6,2 EUR/m<sup>2</sup> között változott. A használt raktárak piacán a 3,6-5,6 EUR/m<sup>2</sup> bérleti díj tartomány is stabilnak mutatkozott, az észak-budai régióban ugyanakkor az elérhető raktárállományt jócskán felülmúló kereslet a bérleti díjak enyhe, de érezhető (kb. 4--6%-os) emelkedéséhez vezetett. 2005-ben előreláthatólag újabb fejlesztések beindulása némileg ronthatja a logisztikai parkok általános kihasználtságát, mindemellett a kereslet számottevő visszaesését nem prognosztizáljuk. Várhatóan hazánk Európai Unió csatlakozása az ország keleti

és déli régiójában erősíti majd a fejlesztői tevékenységet, a főváros és a kialakuló központi régió logisztikai - stratégiai - pozíciója várhatóan nem gyengül.

### ***Kereskedelem***

Újabb beruházások indítása várható két jelentősebb közlekedési csomópontban Budapesten. A Mexikói úton a helyi igények kielégítésére alkalmas (15.000 m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup>-ről 18-60 EUR/m<sup>2</sup>-re csökkent. A bevásárlóközpontokban a legmagasabb bérleti díj 70-100 Euro/m<sup>2</sup>/hó között van, míg az üzemeltetési költség (beleértve a marketing költséget is) 4-11 Euro/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup> az outletekben és 15-30 EUR/m<sup>2</sup> a tematikus projekteken).

A regionális kereskedelmi központok és a strip mall projektek jellemző bérleti díjai 10-28 EUR/m<sup>2</sup> 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 bérleti díj 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 bérleti díj 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 kereskedelem másik színtere a belváros és a hagyományos üzlet. Abban teljes az egyetértés, hogy ide a világmárkák törekednek. Az Ecostat véleménye szerint, ha ezek gazdát cserélnék, akkor az idén a vevőnek 7,2 százalékkal magasabb fajlagos árat kell fizetnie, mint tavaly. Viszont a bérleti díjuk csak 4,2 százalékkal emelkedik.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap sikeres első félévet zárt 2005-ben. Az év eleji nyitó 17,6 milliárd forintos állomány az év közepére 26,2 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 állományi létszáma a félév során végig 15 fő volt.

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

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

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

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

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

Az Alapkezelő az Alap nevében az Alap által vásárolt egyes ingatlanok vételárának, illetve adott ingatlan beruházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének 50 %-a erejéig – jelzálogfedezete mellett – kölcsönt vehet fel.

## **III. Általános adatok**

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

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Rt.  
1011 Budapest, Fő utca 14.

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

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

Forgalmazók: Inter-Európa Bank Rt.  
Concorde Értékpapír Rt.  
ERSTE Bank Befektetési Rt.  
CIB Értékpapír Rt.  
BNP Paribas Bank Hungária Rt.  
Raiffeisen Értékpapír és Befektetési Rt.

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
*2005. I.*

---

Budapest Bank Rt.

Ingtanértékelő: American Appraisal Magyarország Vagyonértékelő Kft.  
(1034 Budapest, Bécsi út 120.)

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, a féléves tájékoztató lezárásának napján (2005. június 30.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

**darabszáma: 19 906 913 830\***  
**nettó eszközértéke: 26 157 886 462**  
**egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,3140**

\* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a június 30-án érvényes nettó eszközértékben a június 28-i tényleges állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

2005. január 1. és június 30. között 7.827.141.510 db befektetési jegy került eladásra és 1.808.833.844 db visszaváltásra.

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**

\* 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. június 30-án**

##### **Az alap 2005. június 30-án érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)**

Készpénz:	0
Folyószámla:	263.162
Jegybankképes értékpapír:	7.520.751
Lekötött betétek:	3.412.567
Ingatlanok:	17.392.202
Alapot terhelő kötelezettségek:	-3.295.332
Követelések:	864.537

*Európa Befektetési Alapkezelő Rt.*

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2005. I.

**Összesen: 26.157.887**

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
<b>Összesen:</b>	<b>17.561.408</b>

**Értékpapírtárca 2005. június 30-án**

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték( eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	2005.07.06 dkj	450 000	449 460 450	1,72%
PM	2005.07.20 dkj	2 033 320	2 025 611 684	7,74%
PM	2005.08.03 dkj	1 000 000	993 339 000	3,80%
PM	2005.08.31 dkj	259 650	256 491 617	0,98%
PM	2005.09.28 dkj	274 370	268 463 637	1,03%
PM	2005.11.23 dkj	1 000 000	971 055 000	3,71%
PM	2006.01.18 dkj	2 247 000	2 165 586 696	8,28%
PM	2006.03.16 dkj	410 000	390 743 120	1,49%
	<b>Összesen:</b>		<b>7 520 751 204</b>	<b>28,75%</b>

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%
	<b>Összesen:</b>		<b>1 835 598 200</b>	<b>10,45%</b>

**Ingatlantárca 2005. június 30-án**

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
Jövedelemtermelő céllal vásárolt ingatlanok	István úti irodaház	7005/0/A/6-18	388 300 000	1,48%
	Kassai utcai garázsok	71816/6	8 900 000	0,03%
	Seregély utcai irodaház	14751/2	123 300 000	0,47%
	Bem rakparti irodaház	14456	1 400 000 000	5,35%
	Mády Lajos utcai irattár	70006	185 800 000	0,71%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 320 400 000	8,87%
	Árpád úti iroda	70653	655 000 000	2,50%

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
*2005. I.*

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	Ráday u. 42 iroda	36925	1 010 000 000	3,86%
	Győri üzemcsarnok	5515,5520,5518/2	2 927 952 744	11,19%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	463 700 000	1,77%
	Lágermax csarnok	4022/2	160 000 000	0,61%
	Megyeri úti telephely	76373/14	986 000 000	3,77%
	Péceli üzemépület	3206/2	220 000 000	0,84%
	Péceli üzemépület	3206/3	75 000 000	0,29%
	Nemesvámos telephely	840/3-10, 840/6-2901	220 000 000	0,84%
	Dunaharaszti csarnok	173/35,38	712 000 000	2,72%
	Veszprémi csarnok	1943/3-4	287 000 000	1,10%
	Veszprémi raktárbázis	4781/35-27	902 733 320	3,45%
	Szolnoki csarnok	15754/4	98 500 000	0,38%
	Szadai csarnok	4333/13	93 000 000	0,36%
	Mecsek Áruház	584	256 000 000	0,98%
	Szliven Áruház	3341/1	157 000 000	0,60%
	Csepeli áruház	208489	590 000 000	2,26%
	Hegyalja úti üzlet	4884/4/B/9-C/10	50 000 000	0,19%
	Alkotás úti üzlet	7703/0/A/1	146 900 000	0,56%
	Tapolcai üzleth.	1/A/7, 2/1/A/3	95 000 000	0,36%
	Veszprémi üzleth.	26/A/9	75 000 000	0,29%
	Veszprémi üzleth.	11/A/5	85 000 000	0,32%
	Hermina 29. lakás	31662/0/B/7	48 000 000	0,18%
	Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	35 200 000	0,13%
	Mihákovics utcai társasház	37272	98 510 000	<b>0,38%</b>
	Kövér Lajos utcai társasház	31828	513 000 000	1,96%
	Retek u. lakások	13137/0/A/1-7	93 300 000	0,36%
	Telepes u. 66 lakás	31142	28 000 000	0,11%
	Alcsútdoboz telek	181/10,17,18,9	283 000 000	1,08%
	Győri telek	5475/24-25	200 000 000	0,76%
	Veszprémi telek	4781/18-30,33	901 000 000	3,44%
Dunaharaszti telek	173/34,19	146 000 000	0,56%	
Dunaharaszti telek	173/36,37	104 400 000	0,40%	
Piliscsaba Magdolna völgy	3018, 3274-76, 83,91,92, 3300, 01,,20	67 206 000	0,26%	
Veszprém, Hancs utca	1943/2-5	182 100 000	0,70%	
<b>Összesen:</b>		<b>17 392 202 064</b>	<b>66,49%</b>	

**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%

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
 2005. I.

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%
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%
Szliven 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*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
*2005. I.*

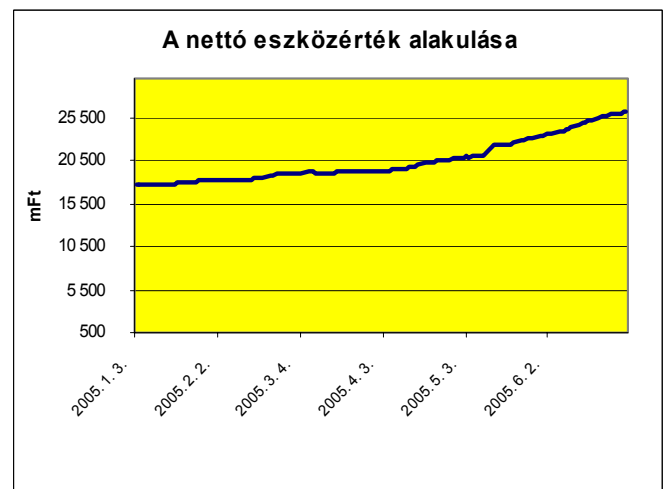
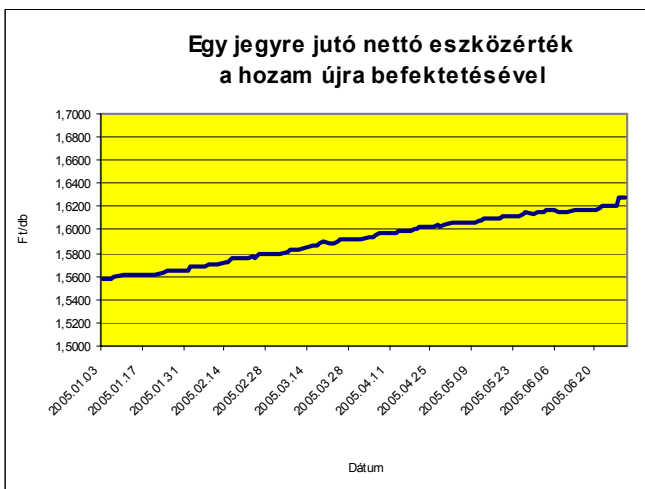
Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	Mihálkovics utcai társasház	37272	148 141 000	0,84%
	Petőfi Sándor utcai lakás	24288/0/A/64	25 000 000	0,14%
	Retek u. lakások	13137/0/A/1-7	93 300 000	0,53%
	Telepes u. 66 lakás	31142	28 000 000	0,16%
	Alcsútdoboz telek	181/10,17,18,9	283 000 000	1,61%
	Győri 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%
	<b>Összesen:</b>		<b>16 247 428 907</b>	<b>92,52%</b>

Az alap 2005. június 30-án 3.196.461.068 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú.

Az Alapkezelő származékos ügyleteket 2005. I. félévében nem kötött.

#### 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
<b>2005.06.30</b>	<b>1,3140</b>	<b>26 157 886 462</b>



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

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
*2005. I.*

---

hozamot nem fizet. A befektetők által elért hozam teljes egészében a befektetési jegyek árfolyamában tükröződik. Így az elmúlt félévben hozamfizetésekre nem került sor.

Az alap hozama 2005. június 30-án:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2004.06.30)
<b>Éves szintre vetített hozam</b>	11,99%*	11,49%

\*Az időszakra számított nem évesített hozam 62,8% 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.

Vonatkozási időszak: 2005.01.01-től, 2005.06.30-ig.

Budapest, 2005. július 27.



Török Mihály  
vezérigazgató  
Európa Befektetési Alapkezelő Rt.