

Európa Ingatlanbefektetési Alap ingatlanportfóliójának bemutatása

- 2009.03.06 -

Az alábbi összeállítás célja, hogy az Európa Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban Alap) ingatlanvagyonának jelenlegi összetételét és jellemzőit bemutassa a befektetők számára. Mivel a tervezett átalakulásig egy hónap van hátra, ezért nagyon kicsi az esélye annak, hogy az alábbiakban bemutatott portfólió változna az átalakulás tervezett napjáig. Ebből következően ha az átalakulás sikeresen megvalósul, akkor nagy valószínűséggel ez a portfólió lesz a zártvégű alap induló portfóliója is.

A múltban alkalmazott befektetési politika

Az Alapnak kizárólag magyarországi befektetései vannak. Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban, és egyéb vidéki településeken valósította meg. Az Alapkezelő döntéseinél elsődleges prioritásként kezelte az adott ingatlanok hozam és kockázati jellemzőit és a portfólió egészére gyakorolt hatásukat egy jól diverzifikált, összességében az átlagos ingatlanpiaci kockázati szintnél nem magasabb kockázatot képviselő portfólió kialakítása érdekében.

Az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál az Alapkezelő a stratégiai gondolkodást helyezte előtérbe. Befektetéseinél figyelembe vette Magyarország, területi-, népességi-, közlekedési-, gazdasági- és egyéb ingatlan-értéket befolyásoló sajátosságait, ezek közép- és hosszú távú várható változásait. Az Alap tőkéjét nagyobb részben hozamtermelő képességgel rendelkező (bérleti díjbevételezt biztosító) ingatlanok vételére fordította, kisebb részben tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanokat.

Az zártvégűvé alakulás utáni időszakra tervezett értékesítési és működtetési stratégia

A tervek szerint az Alap a már korábban kialakult jól diverzifikált portfólióját kívánja olyan módon működtetni és folyamatosan értékesíteni a futamidő alatt, hogy a lehető legmagasabb megtérülést biztosítsa befektetőinek. Az Alap a futamidő alatt az ingatlanok értékesítéséből befolyt bevételeket nem kívánja ingatlanokba fektetni és új fejlesztési projekteket sem indít. Kisebb felújítások és bővítések csak a már meglévő ingatlanállomány esetében történhetnek.

1. Az ingatlanportfólió számokban

Hozamtermelő portfólióelemek

Ingatlan	Funkció	Bérbe adottság (%)	Teljes bruttó terület (m ²)	Bérleti szerződések átlagos időtartama
Kassai utcai garázsok	Egyéb ingatlan	100,00%	73	2,92év
Róbert károly krt. 61 iroda	Fejlesztés alatt álló ingatlan	37,87%	13 678	1,64év
Komáromi üzemcsarnok	Ipari ingatlan	100,00%	3 440	1,18év
PML Csarnok	Ipari ingatlan	100,00%	6 195	7,81év
Megyeri úti telephely	Ipari ingatlan	94,79%	9 274	2,50év
Péceli üzemépület	Ipari ingatlan	100,00%	2 500	2,24év
Péceli ipari park	Ipari ingatlan	93,04%	1 020	1,13év
Újhartyán ipari park	Ipari ingatlan	86,69%	6 240	3,43év
István úti irodaház	Irodaingatlan	100,00%	1 883	3,79év
Seregély utcai irodaház	Irodaingatlan	100,00%	429	0,50év
BITEP	Irodaingatlan	100,00%	1 190	4,22év
Bartók Béla út 54.	Irodaingatlan	100,00%	121	5,69év
Tatabánya pláza	Kereskedelmi Ingatlan	94,87%	32 607	5,39év
Lágermax csarnok	Logisztikai Ingatlan	100,00%	1 700	0,49év
Veszprémi raktárbázis	Logisztikai Ingatlan	0,00%	6 800	0,00év
Gyál	Logisztikai Ingatlan	100,00%	17 950	5,01év
Győr üzemcsarnok	Vegyes hasznosítású ingatlan	94,50%	27 895	3,34év

Nem hozamtermelő portfólióelemek

Ingtatlan	Funkció	Teljes bruttó terület (m2)
<i>Bp. Soroksári u.</i>	Egyéb ingatlan	17 171
<i>Pasaréti út 82-84</i>	Fejlesztés alatt álló ingatlan	7 294
<i>Bem tér 3 és Feketesas u.</i>	Irodaingatlan	11 658
<i>Mihálkovics utcai társasház</i>	Lakóingatlan	38
<i>Kövér Lajos utcai társasház</i>	Lakóingatlan	505
<i>Alcsútdoboz telek</i>	Telek	166 667
<i>Győri telek (laktanya)</i>	Telek	44 154
<i>Veszprémi telek</i>	Telek	178 478
<i>Dunaharaszti telek 2</i>	Telek	20 016
<i>Dunaharaszti telek 1</i>	Telek	27 468
<i>Piliscsaba Magdolnavölgy</i>	Telek	10 612
<i>Veszprém, Háncs u.</i>	Telek	15 885

A portfólió megoszlása különböző ingatlan kategóriák szerint

Funkcionális kategóriák	Ingtalanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	130 325 000	1 173 750 000	1 304 075 000
Lakóingatlan	39 916 502	0	39 916 502
Irodaingatlan	4 831 900 000	0	4 831 900 000
Kereskedelmi ingatlan	0	6 150 239 600	6 150 239 600
Logisztikai ingatlan	1 151 800 000	570 200 000	1 722 000 000
Ipari ingatlan	1 373 000 000	2 483 446 800	3 856 446 800
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	2 698 514 000	2 698 514 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	4 731 100 000	0	4 731 100 000
Egyéb ingatlan	2 448 000 000	0	2 448 000 000
Összesen	14 706 041 502	13 076 150 400	27 782 191 902

Bérbeadottsági mutatók az egyes kategóriákon belül

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)	
	Budapest és környéke	Vidék
Irodaingatlan	62,14%	0,00%
Kereskedelmi Ingatlan	0,00%	94,87%
Logisztikai Ingatlan	100,00%	0,00%
Ipari ingatlan	95,67%	94,89%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	94,50%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	21,18%	0,00%
Egyéb ingatlan	0,39%	0,00%

2. Kiemelten fontos portfólióelemek részletes bemutatása

2/a. Hozamtermelő ingatlanok

Vértess Center Bevásárlóközpont – Tatabánya



2007 májusában került átadásra az új bevásárlóközpont Tatabánya belvárosában. A Vértess Center a legnagyobb, valamint a „A” kategóriában az egyetlen bevásárlóközpont Komárom-Esztergom megyében.

A központ bruttó területe 32.000m², a bérelhető területe pedig 14.000m². A bevásárlóközpont alatt található a helyi és távolsági buszállomás, a vasútállomás pedig kb. 500 méterre helyezkedik el tőle. Az ingatlan összesen 500 parkolóhellyel rendelkezik. A komplexumban 4 moziterem és 60 üzlet várja a vásárlókat. A folyamatos és aktív marketingkampánynak köszönhetően a Vértess Center a vásárlók egyik legnépszerűbb célpontja a régióban.

A bevásárlóközpont bérbe adottsága 95%-os, a bérlőkkel 5 éves bérleti szerződések kerültek megkötésre.

A legnagyobb bérlő a Media Markt (3000m²). További fő bérlők közt van a NewYorker, C&A, McDonald's, Hervis, Photo Hall, Deichmann. A kiadatlan terület egy 708m²-es retail egységből és egy 300m²-es raktárhelyiségből áll, melyek további bevételi potenciált jelentenek..

Győri Logisztikai és Üzleti Központ



A terület Győr belterületén, a keleti iparterületen található a 19. számú főút mellett, a belvárostól 2, az M1 autópályától 10 kilométerre.

Szomszédságában nagy multinacionális cégek, Audi, Rába, GE Lighting, Concordia Közraktározási Rt. telephelyei találhatók.

A már meglévő 19 000 m² raktárcsarnokunkban jelenlegi bérlőink az egész észak-dunántúli régió lapterjesztését ellátó Rábahír Rt. és az amerikai tulajdonú Rexam Plastics Kft., amely korszerű gyártóüzemet alakított ki. Szintén a területen bérel csarnokot a papíripari termékek előállításával foglalkozó multinacionális SCA Packaging is.

Bérbe adottság: 97%, szerződések átlagos futamideje: 3,5 év

Róbert Irodaház - Budapest, XIII. kerület



A Róbert Irodaház a főváros egyik legdinamikusabban fejlődő területén, a XIII. kerületben, a Róbert Károly körút és a Lehel út csomópontjában található.

A Róbert Irodaház 2008-2009-ben teljes felújításra kerül, melynek keretében a homlokzat új arculatot kap, a gépészeti rendszer átalakításra kerül, a közös területek megújulnak.

Az épület jelenleg 38%-ban bérbe adott. Teljes feltöltésére a jelenleg még folyó felújítást követően kerülhet sor.

Az irodaház B+ kategóriás. A válságban azonban látható, hogy a költségcsökkentések következtében növekszik a kereslet a „B” kategóriás irodaházak iránt.

Gyáli Logisztikai Központ



M0 és M5 autópályák közvetlen közelében, saját iparvágánnyal rendelkező 16.000 négyzetméteres felépítményű logisztikai telephely. A területen további 7.000 négyzetméternyi csarnok fejlesztésére van lehetőség. A telephelyet jelenleg az Autóker Logisztikai Kft., a magyarországi logisztikai piac egyik meghatározó szereplője bérli, a szerződés a közelmúltban került meghosszabbításra.

Bérbe adottság: 100%, átlagos bérleti időtartam 5 év.

Megyeri úti Logisztikai Központ, Budapest IV.



A logisztikai központ Észak-Pesten, a Megyeri út és Fóti út kereszteződésétől 800m-re található. Az új Megyeri-híd közelében lévő komplexum elhelyezkedéséből adódóan népszerű a bérletők körében. A 17000m² alapterületű logisztikai központ területén egy 7000m² és egy 1800m² alapterületű raktárcsarnok, és egy irodaépület található. Mindegyik raktár egységhez külön iroda és vizesblokk tartozik. A raktárbázis területén a parkolás megoldott, a komplexumba érkező ügyfelek az épület előtti 20 parkolóhelyet vehetik igénybe. Főbb bérletők: Ford, Zepter, Cédrus (számítástechnikai nagykereskedő).

Az „A” kategóriás logisztikai központ bérbe adottsága 95%-os.

M5 Business Park Újhartyán



Az M5 Business Park, Budapest belvárosától 43 kilométerre délre található az M5 autópálya újhartyáni lehajtójától 150 méterre.

Az M5 Business Park területe 44 806 m². A telken két épület – egy irodaház (800 m²), valamint egy gyártócsarnok (5,450 m²) – található. Jelenlegi bérlők: Nissho Corporation, és Scanunion Kft.

A kecskeméti Mercedes-Benz beruházás miatt – fél úton Budapest és Kecskemét között – stratégiaileg jó helyen található.

Bérbe adottsága 87%-os, átlagos szerződési idő: 3,5 év

Veszprémi PML ipari ingatlan



Az alap 2006. elején megállapodást kötött a PML GmbH.-val egy testre szabott gyártócsarnok és hozzátartozó irodablokk felépítésére. A fémmegmunkálással és műanyag fröccsöntéssel foglalkozó német társaság, megfelelő biztosítékok mellett, 10 évre vette bérbe a felépítendő létesítményt, amely az alap által korábban fejlesztett Veszprém Déli Intézményközpont területén valósul meg. A cég 2007. decembere óta termel a komplexumban.

Az átlagos szerződési idő közel 8 év, bérbe adottsága 100%-os.

2/b. Nem hozamtermelő, nagy fejlesztési projektek

Bem Palace – Prémium iroda és szálloda komplexum

Elhelyezkedés

Az ingatlan Budapest presztízis lokációjában, a Bem tér, Feketesas utca és Bem József utca által határolt területen, a Dunától 100m-re helyezkedik el. A Külügyminisztérium szomszédságában álló épületegyüttes gépkocsival Buda és Pest irányából egyaránt könnyen megközelíthető. A tömegközlekedési adottságok szintén kiválóak, a metró Batthyány téri megállója 5 percre, villamos és autóbusz megállók az épület közelében találhatók. A Bem térre néző épületrész felsőbb szintjeiről gyönyörű Panoráma nyílik a Dunára és a Pesti oldalra.



Fejlesztési lehetőség

A szabályozási terv megszűlése után elindult az építési engedélyezési folyamat. A befektetői érdeklődések alapján ennek a projektnek is jó kilátásai vannak az értékesíthetőséget tekintve.

Megengedett funkció:

irodaház, hotel

Projekt kategóriája:

A+



Ferencvárosi malom iroda- és lakófejlesztés

Elhelyezkedés

A 11.447 m² alapterületű iroda fejlesztési telek és 5.724 m² alapterületű lakó fejlesztési telek Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő tengelye, a Soroksári út mentén, a Nemzeti Színház, Művészetek Palotája, ill. a Millenium Városcsúcs közvetlen közelében helyezkedik el. A környező főutak (Haller utca, Könyves Kálmán körút, Ferenc körút) és hidak kiváló megközelíthetőséget biztosítanak mind személygépjárművel, mind tömegközlekedéssel (2, 24-es villamos, 23, 54-es busz).

Fejlesztési lehetőség

Az érvényes szabályozási terv alapján az Alap a nagyobb telken egy 8 szintes (fszt. + 7 emelet) 32.240 m² nettó hasznos alapterületű, illetve -3 szinten 557 db parkolóval rendelkező irodaház (jobbra a képen), a kisebb telken egy 205 lakással és 235 db parkolóval rendelkező társasház építési engedélyeit kérte meg. Az elkészült tervek szerint, elegáns, magas minőséget reprezentáló, „A” kategóriás iroda komplexum épülhet fel a megújuló környezetben, melynek vonzerejét növelik a tágas belső zöld terek, az épületen belül elhelyezett üzlethelyiségek és tetőteraszok.



2/c. Egyéb nem hozamtermelő ingatlan

Pasarét Residence - lakófejlesztés



A Pasarét Residence kiváló minőségű lakásokból álló épület-együttes, Budapest II. kerületében a Pasaréti út 82. szám alatt épül. Különlegessége, hogy kivételesen nagy telken, alacsony beépítettségi arány mellett, igényes belsőépítészeti megoldásokkal készül.

A régóta kedvelt, a múlt század elejétől fogva villaépületekkel belakott környezetben épülő lakóházak emelt szintű műszaki tartalommal, kiemelkedő megoldásokat felvonultató tervezéssel, minőségi anyagokkal készülnek. Máig a lakások 30%-a került értékesítésre.

A fejlesztés során 4 épületben összesen 72 prémiumlakás

került kialakításra.

Műszaki átadás 2009. február végén megtörtént.