

Európa Ingatlanbefektetési Alap

I. FÉLÉVI JELENTÉS

2011

I. Piaci folyamatok a 2011. I. félévében

Makrogazdasági áttekintés

A kormány 2011 tavaszán a Széll Kálmán terv, majd a konvergencia-program bejelentésével egy adósságcsökkentést előtérbe helyező gazdaságpolitikára váltott. A GKI Zrt. értékelése alapján a váltás iránya helyes, ugyanakkor a gazdaságpolitikai fordulat deklarálására nem került sor. Az intézkedések az intézményi és működési reformok helyett inkább a szociális juttatások megkurtítására és általános megszorításra helyezik a hangsúlyt.

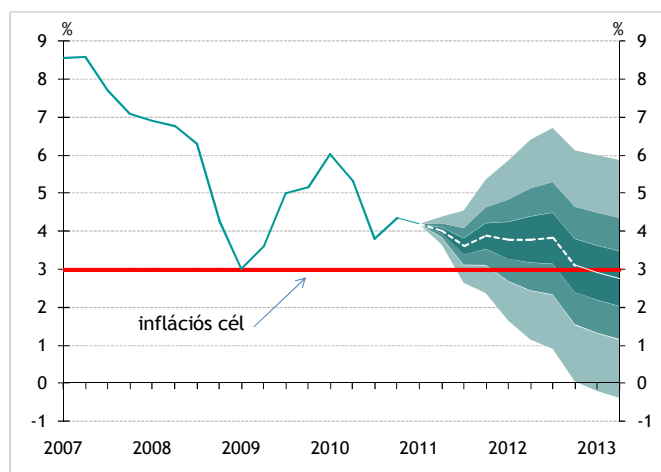
A világgazdaság folyamatait, a GDP növekedési ütemét tekintve a GKI a tavalyi 4,9%-os bővülés után 4%-os növekedést jelez előre. A lassulás az ázsiai és latin-amerikai felzárkózó országok növekedési ütemének csökkenése miatt következhet be, bár a dinamika hordozói így is az ázsiai országok. Az Európai Unióban a 2010-ben regisztrált 1,8%-os növekedési ütem fennmaradása várható. A foglalkoztatás csak lassan emelkedik, a bérdinamika alacsony lehet, az infláció várhatóan 3%-ra gyorsul az EU-ban. A válság nyomán megnövekedett államháztartási hiányok csökkentése megkezdődött, a tavalyi 6,5%-ról várhatóan 4,7%-ra mérséklődik a GDP-arányos hiány az Európai Unióban – áll a GKI júniusi prognózisában.

2011 júniusában 0,2%-kal voltak alacsonyabbak a fogyasztói árak, mint májusban. A megelőző év azonos időszakához képest 3,5%-os, míg az első hat hónapban átlagosan 4,1%-os volt a növekedés.

Megnevezés	2011. június	
	előző hó = 100,0%	előző év azonos hó = 100,0%
Fogyasztóiár-index	99,8	103,5
Harmonizált fogyasztóiár-index	99,8	103,5
Maginfláció (szezonálisan kiigazított)	100,3	103,0
Változatlan adótartalmú árindex	99,8	103,4
Nyugdíjas fogyasztóiár-index	99,7	103,9

Az infláció alakulása
Forrás: KSH

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2011.



Az inflációs előrejelzés legyezőábrája
Forrás: MNB

Az MNB előrejelzése szerint az inflációt a költségsokkok (a világpiaci nyersanyagárak) és a gyenge belföldi kereslet kettőssége határozza meg. A jelenleg érvényes prognózis alapján a 3 százalékos célt további monetáris szigorítás nélkül 2012 végére elérheti az infláció. 2011 átlagában az MNB júniusi előrejelzése 3,9%-os, a GKI Zrt. szintén júniusi felmérése 4,2%-os fogyasztóiár-növekedést jelez előre.

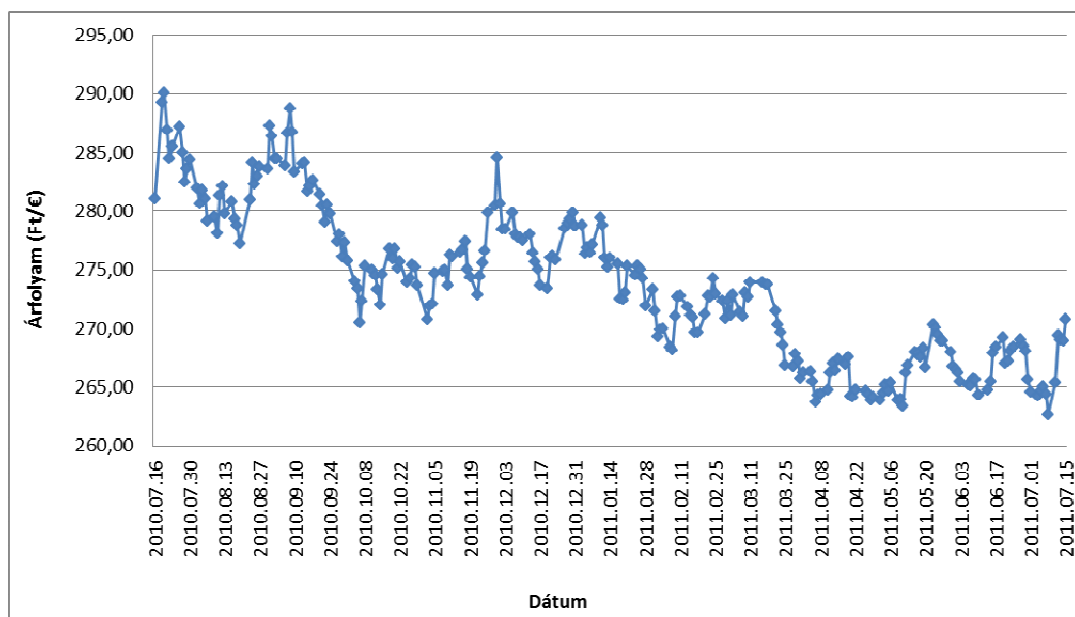
A Központi Statisztikai Hivatal júniusi adatai alapján az év első negyedében 2,5%-kal, a naptárhatás kiszűrésével 2,4%-kal nőtt Magyarország bruttó hazai terméke az előző év azonos időszakához képest. A szezonálisan kiigazított adatok szerint a gazdaság teljesítménye az előző negyedévhez képest 0,7%-kal bővült.

Az MNB előrejelzése 2011 egészére vonatkozóan 2,6%-os, a GKI prognózisa 2,5% körüli növekedéssel számol. Utóbbi intézet ugyanakkor erősödő negatív kockázatokra hívja fel a figyelmet.

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa utoljára január 25-én módosította a jegybanki alapkamat mértékét, 5,75%-ról 6%-ra emelve azt. Az elemzői várakozások alapján a jelenlegi kamatszint fennmaradhat az idei év előttünk álló időszakában.

2011 áprilisában 265,36 Ft/€, májusában 266,78 Ft/€, míg júniusában 266,77 Ft/€ volt az euró átlagos középárfolyama. A GKI előrejelzése a jelenleginél némileg gyengébb, 272 Ft/€ körüli (260-280 Ft közötti) euró árfolyamot prognosztizál 2011 átlagában, a tavalyinál enyhébb árfolyam-ingadozások mellett.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2011.



A Magyar Nemzeti Bank napi hivatalos devizaárfolyamai, 2010. július 16.-2011. július 15.
Forrás: MNB

Fontos röviden megemlíteni a svájci frank utóbbi időszakban tapasztalt jelentős erősödését is. 2010 átlagában a középárfolyam 199,94 Ft/CHF, az idei év első két negyedévében pedig 211,64 illetve 212,57 Ft/CHF volt. Az elsősorban Dél-Európából érkező, aggodásra okot adó gazdasági hírek nyomán ugyanakkor július harmadik hetében a forint és az euró gyengülni kezdett, miközben a svájci frank erősödésnek indult, így augusztus elejére 245 Ft/CHF feletti frank árfolyam alakult ki.

Ingatlanpiaci index

A GKI Zrt. és az AL Holding fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2011 áprilisában 101,2 volt, szignifikánsan magasabb az egy negyedévvvel ezelőtti felmérés eredményénél, de még jóval elmarad a pénzügyi és gazdaság válság kirobbanása előtt mért értéktől. Az üzleti ingatlanok piacain a várakozások érzékelhetően javultak, míg a lakáspiacon nem változtak.

Irodapiac

2011 második negyedéve során az irodaterület bérbeadások összes volumene a budapesti ingatlanpiacon 86.193 négyzetméter volt. A teljes budapesti irodaállomány, beleértve a 2.559.933 négyzetméter ("A" és "B" kategóriás) bérirodát, valamint az 527.555 négyzetméter saját tulajdonú irodaterületet, az első félév végére elérte a 3.087.488 négyzetmétert.

A számos költözésnek és bérleti szerződés hosszabbításnak köszönhetően a teljes budapesti irodapiac kihasználatlansági mutatója az előző negyedévhez képest csak kissé csökkent (20,6 %), mely kevesebb, mint a 2010 harmadik negyedévben mért csúcérték (21,6 %). A teljes állományon belül azonban fontos megjegyezni a bérirodák teljesítményét, mely az előző negyedév 25,3 %-os eredménye után most javulással csak 24,9 %-ot mutatott, ami folytatódó csökkenést jelent.

A következő táblázat a GKI áprilisban megjelent publikációjának adatait tartalmazza:

Iroda kihasználtság		
	A típusú (%)	B típusú (%)
Pest	73	74
Buda	72	72

2011 második negyedévében a BIEF 159 bérleti tranzakciót regisztrált, mely 8 %-kal haladja meg az előző negyedéves értéket. Az átlagos tranzakcióméret 542 négyzetméter volt; 13 bérleti szerződést kötöttek 1.000 négyzetméternél nagyobb irodaterületre, melyből hét új tranzakció, öt hosszabbítás és egy bővülés volt.

Lakások

A Központi Statisztikai Hivatal április végén tette közzé adatait a lakásépítésekkel, építési engedélyekkel kapcsolatosan, 2011 I. negyedévére vonatkozóan. Ez alapján az év első három hónapjában 3.141 új lakás épült, 35 százalékkal kevesebb, mint egy évvel korábban. A kiadott lakásépítési engedélyek száma 2.398 volt, ami 51 százalékos csökkenést jelent 2010 első három hónapjához képest.

A befejezett építkezések száma hasonló mértékben csökkent, mint 2010 egészében, a kiadott új építési engedélyek számának visszaesése viszont még a tavalyinál is nagyobb arányú volt (tavaly 39, most 51 százalékkal csökkent). 2011 első negyedévében a kiadott engedélyek száma és a használatba vett lakások száma közötti különbség tovább erősödött, 2009-ben 11, 2010-ben 17, 2011 I. negyedévében pedig már 24 százalékkal maradt el az építési engedélyek száma a lakásépítések számától. Ez a folyamat 2011 következő hónapjaira a lakásépítések további csökkenését vetíti előre.

A lakásépítéseknek közel kétharmada, az építési engedélyeknek csaknem fele koncentrálnak Közép-Magyarországra. A negyedév folyamán használatba vett lakások száma Budapesten esett vissza a legkisebb mértékben, 15 százalékkal. A községekben az országos átlaggal megegyező mértékű csökkenés következett be (35 százalékos), a megyei jogú városokban és a többi városban ennél nagyobb arányban, 53, illetve 43 százalékkal esett vissza a lakásépítés.

Az építetők kör a korábbiakhoz képest változatlanul tekinthető, fele-fele arányban oszlik meg a lakosság és a vállalkozások között, az önkormányzatok építetők szerepvállalása továbbra is jelentéktelen. Az új lakások felét – ugyancsak hasonlóan a korábbi időszakhoz – értékesítési céllal, 48 százalékát saját használatra, 2 százalékát bérbeadásra építették. Jogi személyiségű gazdasági társaságok építették a használatba vett lakások 59, egyéni vállalkozások a 25 százalékát, 9 százalékuk pedig lakossági kivitelezésben készült el. Az adott időszakban használatba vett lakások átlagos alapterülete 93 m² volt, lényegében ugyanannyi, mint 2010 I. negyedévében.

Az idei év második negyedévében megjelent statisztikák szerint (amelyek a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által negyedévente a KSH-nak átadott, az illetékkiszabási eljárásban rögzített adatokon alapulnak) 2010-ben 2008-hoz képest több mint 7%-kal, 2007-hez képest pedig több mint 5%-kal voltak alacsonyabbak a lakások árai. A Portfolio.hu összeállítása alapján 2010-ben a használt

lakások árcsökkenése mérséklődött, ugyanakkor az új lakásoké erősödött. Ez utóbbi folyamat egyrészt annak köszönhető, hogy a válság korai szakaszában inkább egyéb kedvezmények nyújtásával próbálták a fejlesztők vásárlókat találni, és csak később csökkentették áraikat, másrészt az új fejlesztések elmaradásával egyre inkább csak a kevésbé jó adottságú, nehezebben értékesíthető lakások maradnak meg.

Az OTP Jelzálogbank értékelése szerint a területi és időbeni kvóták mellett az áresés ellenében hathat a kereslet élénkülése is az eddig kiváló vásárlók megjelenésével. Elképzelhető ugyanakkor emellett, hogy az eladók a kilakoltatási moratórium megszűnésével aktívabban kezdenek el foglalkozni lakásuk értékesítésével, elszánva magukat az eladásra. Összességében az árnyomó hatás értékelésük szerint éves szinten maximum néhány százalékos lehet, míg az Otthon Centrum várakozásai alapján, mint említettük, akár némi növekedés is elképzelhető.

Telkek

A telek piacon a kereslet továbbra is minimálisnak mondható. A készleten lévő lakások számának, illetve a kiadatlan iroda terület bővülése, valamint a szállodai és kiskereskedelmi forgalom visszaesése miatt a végfelhasználói oldalról hiányzik a hatás, ami érdemlegesen változtatna ezen a helyzeten. Ugyancsak ezt a helyzetet erősíti, hogy a bankok többségénél a projektfinanszírozási kedv sincsen élénkülően, áll az Otthon Centrum által kiadott elemzésben.

Az építési telkek piacán az előző időszakban nem történt jelentős változás. A telekpiac mindig együtt mozog az ingatlanfejlesztésekkel, így a nagy lakásszámú lakópark fejlesztések szinte teljes leállásával az ilyen fejlesztésekre alkalmas telkek piaca is áll. A határt nagyjából az 50 lakásos fejlesztéseknél lehet meghúzni. Ennél nagyobb lakásszámú fejlesztésekre alkalmas telkek adásvételére szinte nincs példa. Az 50 lakásnál kisebb lakóprojektek esetében is jelentős erőfeszítéseket kell tennie a fejlesztőnek, hogy megtalálja a fizetőképes keresletet.

A jelentősen beszűkült piacon főleg a 2-8 lakásos fejlesztésekre alkalmas telkek cserélnek gazdát. Ezeket a telkeket a fejlesztők általában saját tőkéből vásárolják, jobbra maga az építkezés is önerőből zajlik. Jó esetben a kivitelezés alatt a lakások felét sikerül értékesíteni, ami elegendő bevételt nyújt a projekt befejezéséhez, és fennmaradó lakások későbbi értékesítéséhez. Az ilyen kisebb lakóprojektekhez általában magasabb presztízsű (főleg budai) területeket keresnek a beruházók.

A spekulatív célú vásárlások esetén sem tapasztalható jelentős élénkülés. A hazai befektetők mellett most már nyomokban érezhető némi külföldi aktivitás, de ez főleg információgyűjtésre, pihatólózásra irányul. A telekpiaci tranzakciók elmaradása mögött továbbra is a kiválasztás, illetve a kereslet és a kínálat eltérő árelképzelései állnak. Budapesten jelenleg nem ritka, hogy a vevők egy beépíthető négyzetméterre eső 25.000 Ft-os telekár elképzelésével az eladók 50.000 Ft-os elképzelése áll szemben.

A beruházók már korábban bevásároltak fejlesztésre alkalmas területekből, nagy általánosságban 1-3 telkük van még talonban. Ezekkel a telkekkel foglalkoznak, előkészítik a fejlesztéseket, építési engedély kérelmet nyújtanak be, készülnek az újépítésű lakások iránti kereslet élénkülésére. Eladási kényszer nincsen ezeken a fejlesztőkön, nem szeretnék áron alul értékesíteni telkeiket, a fenti árkülönbség bezárására nincs nagy motivációjuk.

A telekpiac szempontjából jó hír, hogy a telekárak további esése nem várható, bár az alacsony számú tranzakció főleg a nagy lakásszámú fejlesztésekre alkalmas területek értékelését nehezíti meg. Ahogy a lakóingatlan fejlesztések, a telekpiac is a kereslet élénkülésére vár. Bizakodásra adhat okot, hogy lassan felszívódik az újépítésű lakáskészlet bizonyos területeken, ami a telekpiac élénkülésére adhat lehetőséget. A kereslet élénkülését több ingatlanfejlesztő várja ugrásra készen, üres, előkészített telkekkel. A kereslet fellendülése nagy valószínűséggel először a kivitelezéseket indítja majd be, a készleten lévő területek beépítése után kaphat csak új erőre a telekpiac. Árnyalhatja a képet, hogy a fellendülés elején a még gyenge kereslet megnyerésében nagy szerepet játszhat a lokáció. Amennyiben a fejlesztők készleten lévő telkei ennek a szempontnak nem felelnek meg, akkor a telekpiaci tranzakciók megindulására is lehet majd számítani.

Ipar, logisztika

Csökken a kihasználatlanság a hazai modern ipari ingatlanok piacán, ám ez a csökkenés egyelőre nem a felfokozott új keresletnek, hanem a stagnáló állománynak köszönhető, hiszen 2011 első félévében nem adtak át új raktárat. Ez derül ki a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának (BIEF, BRF) legfrissebb ipari ingatlanokat vizsgáló jelentéséből.

2011 második negyedévének végén a modern ipari ingatlanpiaci állomány Budapesten és környékén 1.797.347 m² volt. Az év első hat hónapjában nem adtak át új raktárat. 2011 második negyedévében az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet 66 534 m²-t ért el, amely 22%-kal magasabb, mint az előző év azonos időszakában, de mindössze 60%-a 2011 első, bérbeadás tekintetében kiemelkedő, negyedévében rögzített értéknek.

A szerződeshosszabbítások a bruttó bérbeadás 60%-át tették ki, összesen 39 815 m²-t, a tranzakciók 29%-a volt új szerződéskötés, míg a kereslet, 7%-a volt előbérlet, és mindössze 4%-a bővülés.

A 2011 első negyedévében regisztrált kiemelkedő kereslet után a második negyedévben a korábbi időszakhoz hasonló szintű keresletet mutatott a piac. Mivel nem történt új átadás és az üresedés is kismértékű volt, ezért a kihasználatlanság csökkent. A jelenleg kihasználatlan ipari ingatlan terület mértéke a teljes állomány 21,76%-a, ami 44 bázisponttal kevesebb, mint az előző negyedévben. A logisztikai park kategóriába tartozó állomány bérbe-adottsági szintje (78,67%) továbbra is magasabb, mint a városi logisztikáé (74,16%).

A bérleti díjak tekintetében ebben az évben a díjak már stabilizálódni látszanak. A bérleti szerződéseket jellemzően három vagy akár ennél rövidebb időtávra kötik, a cégek hosszú távra, öt vagy ennél több évre, sokszor nem tudnak, illetve nem mernek elköteleződni. Az egyedi bérleti igényeket kielégítő (built-to suit) létesítmények esetén viszont a fejlesztők ragaszkodnak a hét-tíz éves szerződésekhez."

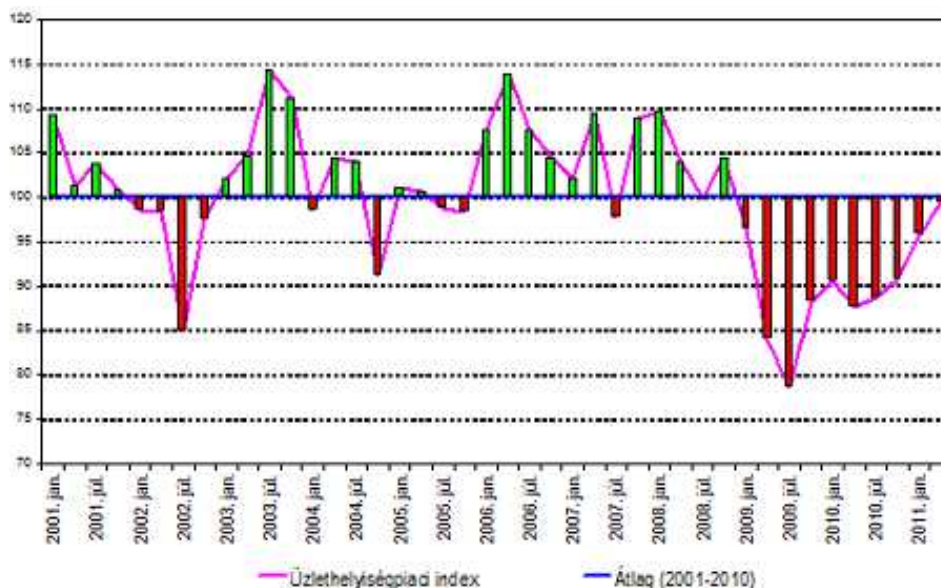
Kereskedelem

A GKI elemzéséből kitűnik, hogy a kereskedelmi ingatlanpiaci helyzet 2011 elején hasonló mutatókkal bír mint 2010-ben. Az ingatlanos cégek a következő egy évben – a keleti régió kivételével - változatlan piaci helyzetre számítanak. Hasonlóan vélekednek a keresleti oldal képviselői is, ezek is stagnáló (a saját tulajdonú szegmensben kicsit visszaeső) várható keresletet

valószínűsítenek. Az új építésű üzletek eladási árai a következő 12 hónapban a legtöbb területen stagnálnak, Budapesten már emelkedhetnek. A bérleti díjak várhatóan nem változnak, Kelet-Magyarországon esetleg valamelyest tovább csökkenhetnek.

2011-ben már némi élénkülés várható a kiskereskedelmi forgalomban. Idén több új kapacitás is belépett illetve várhatóan belép a piacra, így a verseny intenzitása semmit sem csökken.

A GKI fővárosi kereskedelmi-ingatlan piaci indexe, 2001-2011
(szezonálisan kiigazított értékek, a kétezres évek átlaga=100)



Forrás: a GKI felmérései

Az üzlethelyiségek piacának az elmúlt negyedév meglehetősen „eseménytelen” volt, így e piaci szegmens megítélése egyik vizsgált körzetben sem változott. 2011 áprilisában Budapesten a válaszadók 11%-a érzékelt jelentős, 39% kisebb túlkínálatot, 50%-uk pedig kiegyensúlyozott piacot.

Az ingatlanokkal foglalkozó cégek válaszadó képviselői a következő egy évre – országos átlagban – lényegében változatlan piaci helyzetet jeleznek előre. Ebből a szempontból kivétel Kelet-Magyarország: itt némi javulásra lehet számítani. A nyugati országrészre jellemző kedvezőtlen megítélés várhatóan a közeljövőben sem változik. A következő egy esztendőre vonatkozó várakozások a jelen felmérés során szignifikánsan kedvezőbbek, mint voltak 2011 januárjában. A budapesti üzlethelyiség-piaci index értéke azonban még mindig a hosszú távú (azaz a kétezres években mért) átlag alatt maradt.

A bérleti díjak a következő egy évben – a válaszadók előrejelzése szerint – lényegében változatlanok maradnak, Kelet-Magyarországon elképzelhető némi további csökkenés.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap rövid története

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap az egyik első hazai nyíltvégű ingatlanbefektetési alapként jött létre 2001 márciusában. Az első évek dinamikus fejlődését követően az alapot kezelő Európa Alapkezelő Zrt.-t 2004. áprilisában megvásárolta az akkori CAIB Alapkezelő Rt., jelenlegi nevén Pioneer Alapkezelő Zrt.. Így az alapkezelő a HVB Csoport tagjává vált.

2005 őszén a HVB Csoport és az UniCredito Italiano S.p.A. egyesülésével az Európa Ingatlanbefektetési Alap az UniCredit Csoport, Európa egyik vezető pénzügyi csoportja tagjává vált.

Az Alap 2011. első félévében

A 2011 év eleji 16,6 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 16,7 milliárd forintra nőtt. A 2011-es első féléve során értékesítésre került 3 lakóingatlan a Pasaréti lakóprojekt részeként, valamint további előrehaladott állapotú tárgyalások folynak egy veszprémi és egy dunaharaszti telek, továbbá a Bartók Béla úti irodaingatlan értékesítésével kapcsolatban. A tárgyalt időszak során 4468 m² iroda került kiadásra a Róbert Irodaház üres területeiből, ezzel az ingatlan év eleji, 34,33%-os kiadottsági mutatóját 81,04%-ra növelve. Emellett a Vértes Center bevásárlóközpont üres területei közül is kiadásra került közel 700 m². Jelenleg tárgyalások vannak folyamatban további területek bérbeadása kapcsán is.

Az Alap a vizsgált időszak során 443.000 EUR értékű hitelállományt törlesztett hiteleiből, 2011.06.30-án az alap hitelállománya 34.917.000 EUR volt.

Európa Alapkezelő Zrt.

Az alapkezelő állományi létszáma az év végén 13 fő volt.

II. Befektetési elvek

Az Alap a már korábban kialakult jól diverzifikált portfólióját kívánja olyan módon működtetni 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.

Az értékesítési stratégia alapelve, hogy a piac folyamatos monitorozása mellett időben és egyéb szempontokból is a legkedvezőbb lehetőségek kiválasztására törekedve először a nem hozamtermelő ingatlanok értékesítésére kerül sor majd a hozamtermelő portfólióelemek értékesítése következik.

Az alapkezelő részletes értékesítési tervet készít az ingatlanok értékesítésére, amelyben az egyes ingatlanok esetében az adottságaiknak megfelelő értékesítési időtartammal kalkulál és ennek megfelelő időzítéssel kezdi meg értékesítésüket, annak érdekében, hogy a futamidő végére az alap összes ingatlana értékesíthető legyen.

III. Általános adatok

Az **Európa Ingatlanbefektetési Alap** nyilvános módon létrehozott, nyíltvégű – 2009. április 6-tól zártvégű ingatlan befektetési (ingatlanforgalmazó) alap, a befektetési jegyei névre szólóak, névértékük 1 Ft (egy forint).

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1011 Budapest, Fő utca 14.

Letétkezelő: UniCredit Bank Hungary Zrt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

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

Könyvvizsgáló: KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft.
(székhely: 1139 Budapest, Váci út 39.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Nemes Jánosné
Szakértői bejegyzési száma: 004419

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1212-14

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, a féléves tájékoztató lezárásának napján (2011. június 30.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

darabszáma: 14.334.455.140
nettó eszközértéke: 16.705.297.600

egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1654

2010. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 14.334.455.140
nettó eszközértéke: 16.580.842.412
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1567

IV. Az alap eszközei 2011. június 30-án

Az alap 2011. június 30-án érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	773.947
Jegybankképes értékpapír:	417.215
Lekötött betétek:	0
Ingatlanok:	25.826.996
Alapot terhelő kötelezettségek:	-10.847.015
Követelések:	534.155
Összesen:	16.705.298

Az alap 2010. december 31-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	787.618
Jegybankképes értékpapír:	404.398
Lekötött betétek:	0
Ingatlanok:	26.258.514
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11.353.003
Követelések:	483.315
Összesen:	16.580.842

Értékpapír portfólió 2011. június 30-án

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	MAK 2011/B	400 000	417 215 200	2,50%
	Összesen:		417 215 200	2,50%

Értékpapír portfólió 2010. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	MAK 2011/B	400 000	404 398 400	2,44%
	Összesen:		404 398 400	2,44%

Az alap 2011. június 30-án 9.375.912.840 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel.

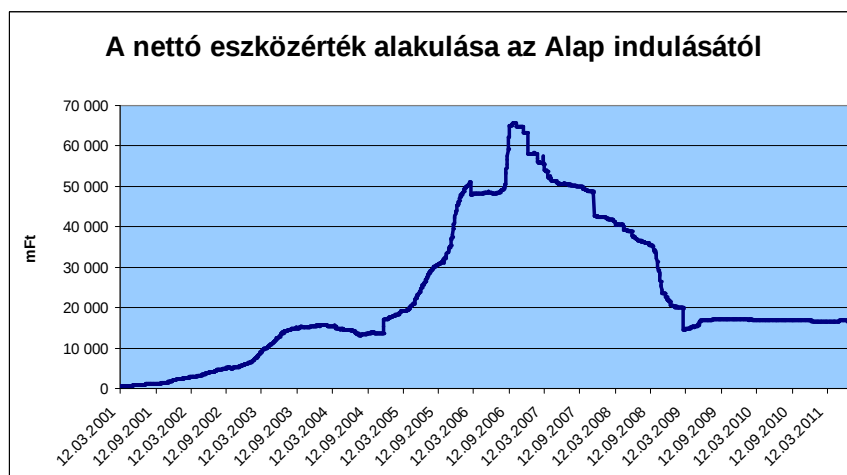
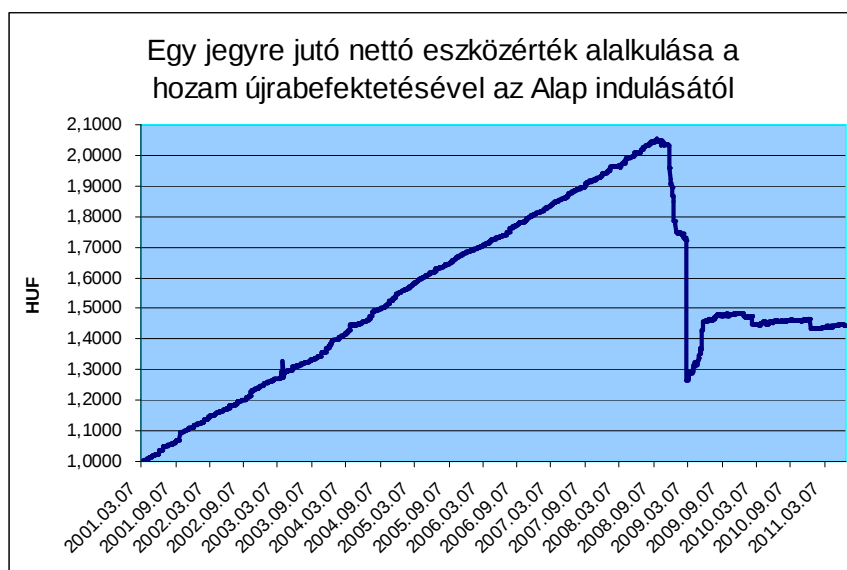
Az alap határidős pozíciói 2011. június 30-án:

Dátum	Istrumentum	Kötés-szám	Kontraktus össz-névértéke	Lejárat értéknapija	Long/short pozíció	Futures/ forward ügylet	Pozíció NEE-ben szereplő értéke (HUF)
2008.07.21	EUR	1	240 000	2011.07.20	short	forward	-5 213 952
2008.08.21	EUR	1	240 000	2011.08.22	short	forward	-3 433 296
2008.09.22	EUR	1	240 000	2011.09.20	short	forward	-2 776 632
2008.10.20	EUR	1	240 000	2011.10.20	short	forward	8 052 240
2008.11.20	EUR	1	240 000	2011.11.21	short	forward	12 132 000

V. Az alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó nettó eszközértékének (ne.) alakulása

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2005.12.31	1,3622	47 198 553 155
2006.12.29	1,4628	58 126 881 253
2007.12.29	1,5700	42 466 019 947
2008.12.31	1,4321	20 504 506 349
2009.12.31	1,1909	17 071 295 860
2010.12.31	1,1567	16 580 842 412

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2011.01.31	1,1583	16 603 155 045
2011.02.28	1,1605	16 635 723 407
2011.03.31	1,1618	16 654 421 764
2011.04.29	1,1628	16 668 372 260
2011.05.31	1,1676	16 737 572 239
2011.06.30	1,1654	16 705 297 600



Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2011.

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 a negyedéves hozamfizetés megszűnik, a befektetők által elért hozam teljes egészében a befektetési jegyek árfolyamában tükröződik.

Az alap hozama 2011.06.30-án:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2010.06.30-tól)
Éves szintre vetített hozam	3,63%*	-1,05%

Egyéves hozamok

Időszak:	Éves hozam:
2010. Január 1. – 2010. December 31.	-2,44%
2009. Január 1. – 2009. December 31.	-16,84%
2008. Január 1. – 2008. December 31.	-8,81%
2007. Január 1. – 2007. December 31.	7,33%
2006. Január 1. – 2006. December 31.	7,44%
2005. Január 1. – 2005. December 31.	8,39%
2004. Január 1. – 2004. December 31.	11,48%
2003. Január 1. – 2003. December 31.	11,30%
2002. Január 1. – 2002. December 31.	11,96%

*Az időszakra számított nem évesített hozam 44,39% 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. Ingatlan portfólió részletes adatai
(vonatkozási időszak: 2011.01.01-2011.06.30)

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	149 500 000	630 501 000	0	780 001 000
Lakóingatlan	1 317 560 407	0	0	1 317 560 407
Irodaingatlan	7 205 300 000	0	0	7 205 300 000
Kereskedelmi ingatlan	0	6 132 996 800	0	6 132 996 800
Logisztikai ingatlan	1 049 000 000	491 000 000	0	1 540 000 000
Ipari ingatlan	1 499 000 000	2 342 259 308	0	3 841 259 308
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	2 696 477 840	0	2 696 477 840
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	2 313 400 000	0	0	2 313 400 000
Összesen	13 533 760 407	12 293 234 948	0	25 826 995 355

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2011.

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-3 194 278	-3 119 697	0	-6 313 975
Lakóingatlan	-21 083 618	0	0	-21 083 618
Irodaingatlan	51 353 442	0	0	51 353 442
Kereskedelmi ingatlan	0	204 877 331	0	204 877 331
Logisztikai ingatlan	67 151 331	-8 347 463	0	58 803 868
Ipari ingatlan	95 894 361	103 844 890	0	199 739 251
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	99 430 190	0	99 430 190
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-7 078 187	0	0	-7 078 187
Összesen	183 043 051	396 685 251	0	579 728 302

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj devizában (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Irodaingatlan	36,16%	0,00%	0	36,16%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Ipari ingatlan	72,71%	100,00%	0	86,90%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Összesen	48,24%	100,00%	0	83,66%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-2,14%	-0,49%	0	-0,81%
Lakóingatlan	-1,60%	0,00%	0	-1,60%
Irodaingatlan	0,71%	0,00%	0	0,71%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	3,34%	0	3,34%
Logisztikai ingatlan	6,40%	-1,70%	0	3,82%
Ipari ingatlan	6,40%	4,43%	0	5,20%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	3,69%	0	3,69%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	-0,31%	0,00%	0	-0,31%
Összesen	1,35%	3,23%	0	2,24%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2011.

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Irodaingatlan	54,57%	0,00%	0	54,57%
Kereskedelmi Ingatlan	0,00%	93,25%	0	93,25%
Logisztikai Ingatlan	100,00%	0,00%	0	74,30%
Ipari ingatlan	90,88%	84,34%	0	87,29%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	61,09%	0	61,09%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	0,39%	0,00%	0	0,39%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletdíj-bevétel (Ft/m2)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	2 720	0	0	2 720
Kereskedelmi Ingatlan	0	14 510	0	14 510
Logisztikai Ingatlan	4 007	-1 440	0	2 607
Ipari ingatlan	7 565	6 728	0	7 105
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	3 619	0	3 619
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-4 025	0	0	-4 025

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	3 148	2 067	0	2 212
Lakóingatlan	213 370	0	0	213 370
Irodaingatlan	248 810	0	0	248 810
Kereskedelmi Ingatlan	0	188 088	0	188 088
Logisztikai Ingatlan	58 440	72 206	0	62 222
Ipari ingatlan	117 164	147 544	0	133 987
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	96 665	0	96 665
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	134 157	0	0	134 157

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2011.

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása (%) lezárult fejlesztésekkel			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	-0,45%	0	-0,36%
Lakóingatlan	0,70%	0,00%	0	0,70%
Irodaingatlan	0,72%	0,00%	0	0,72%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	-4,40%	0	-4,40%
Logisztikai ingatlan	2,44%	-4,10%	0	0,26%
Ipari ingatlan	-0,13%	-3,06%	0	-1,94%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	-3,74%	0	-3,74%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	0,01%	0,00%	0	0,01%
Összesen	0,62%	-3,79%	0	-1,53%

4. Összesített adatok:	
a) Ingatlanportfólió arány 2011.01.01-én:	157,19%
a) Ingatlanportfólió aránya 2011.06.30-án:	154,60%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	2,88év
c) Bérlők száma:	90
c) Összes vevői létszám:	112
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	2,69 hónap
e) Tőkeáttétel 2010.06.30-án:	56,13%

Vonatkozási időszak: 2011.01.01-től, 2011.06.30-ig.
Budapest, 2011. augusztus 11.



Dr. Kollár György
vezérigazgató
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek jegyzéke:

- az Alap 2011. féléves mérlege és eredménykimutatása
- kibocsátói nyilatkozat

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

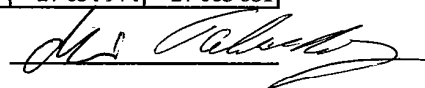
Európa Ingatlanbefektetési Alap**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2010.12.31	2011.06.30
a	b	c	e
01.	A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)	17 238 589	16 947 483
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	17 238 589	16 947 483
03.	1. Ingatlanok	16 252 872	16 060 207
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	480 263	81 740
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	2 164	1 500
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
07.	5. Beruházások	503 290	804 036
08.	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	10 375 051	10 109 438
12.	I. KÉSZLETEK	8 998 131	8 767 363
13.	1. Ingatlankészletek	10 394 694	10 156 557
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-1 396 563	-1 389 194
15.	II. KÖVETELÉSEK	55 656	20 205
16.	1. Követelések	128 541	92 840
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-72 936	-72 686
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	51	51
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	404 399	417 215
21.	1. Értékpapírok	366 959	366 959
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	37 440	50 256
23.	3. a) kamatból, osztalékból	37 440	50 256
24.	4. b) egyéb	0	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	916 865	904 655
26.	C. Aktív időbeli elhatárolások	35 641	0
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	35 641	0
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
29.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-14 307	8 760
30.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	27 634 974	27 065 681

MÉRLEG Források (passzívák)

28.	D. Saját tőke (I.+II. sor)	16 586 756	16 633 600
29.	I. INDULÓTŐKE	14 334 455	14 334 455
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 251 376	78 251 376
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-63 916 921	-63 916 921
32.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	2 252 301	2 299 145
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 234 815	-4 234 815
34.	b) értékelési különbözet tartaléka	-1 750 404	-1 641 399
35.	c) előző évek eredménye	8 085 994	8 237 520
36.	d) üzleti évi eredménye	151 526	-62 161
37.	E. Céltartalékok	674 085	705 017
38.	F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	10 315 479	9 716 601
39.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 458 191	9 323 589
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	857 288	393 012
42.	G. Passzív időbeli elhatárolások	58 654	10 463
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	27 634 974	27 065 681



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

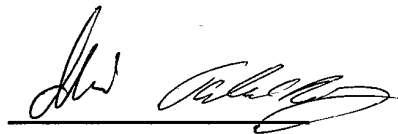
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2010.06.30	2011.06.30
a	b	c	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	1 326 584	1 323 999
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	315 734	11 173
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	254 538	273 868
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	848 705	841 001
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	138 672	119 935
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	16 910	44 620
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	122 272	207 149
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	295 041	-62 161

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

P.H.



Kibocsátói nyilatkozat

Az Európa Alapkezelő Zrt. igazgatósági tagjai, mint az Európa Ingatlan Befektetési Alap nevében eljáró jogi személy képviselői nyilatkozunk, hogy a féléves beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

Az alap féléves beszámolója a számvitelről szóló 2010. évi C. törvény számviteli előírásai alapján készült és megbízható képet ad az alap eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

A féléves beszámoló megbízható képet ad kibocsátó fejlődéséről, teljesítményéről az év hátralévő 6 hónapját érintő főbb kockázatokról, bizonytalansági tényezőkről.

Budapest, 2011. augusztus 11.



.....
Dr Kollár György, Vezérigazgató

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



.....
Takács Róbert, Igazgatósági tag