

Európa Ingatlanbefektetési Alap

I. FÉLÉVI JELENTÉS

2008.

I. Piaci folyamatok 2008. I. félévében

Makrogazdasági áttekintés

2008-tól a gazdaság növekedése újból erőteljesebbé válhat, az egész évet tekintve 2,5-3% körüli lehet. A megadott sáv a különböző intézetek várakozásait tükrözi, ami jól jelzi, hogy a pozitív folyamatok mellett érezhető némi bizonytalanság is. A növekedés fő húzóereje továbbra is az export lehet, míg a belföldi felhasználás csak kismértékben nő. A magyar gazdaság ezzel elkezdhet visszatérni egy normális fejlődési pályára, amelynek üteme meghaladhatja az EU átlagát, a térség országaitól azonban továbbra is jelentősen elmarad.

2008 júniusában az egyhavi átlagos fogyasztóiár-növekedés 0,1% volt, míg 2007 júniusához képest 6,7%-kal növekedtek az árak a KSH adatai szerint. Az év első hat hónapját tekintve átlagosan 6,8%-kal voltak magasabbak az árak, mint az előző év azonos időszakában.

2008 átlagában az infláció a Magyar Nemzeti Bank májusi prognózisa szerint 6,3%, a GKI Zrt. és az Ecostat legfrissebb előrejelzése alapján 6,5% körül alakulhat. Az MNB prognózisa szerint 5-8 negyedéven belül nem, de ennél hosszabb időtávon a fogyasztóiár-index a középtávú, 3%-os cél szintjére süllyedhet. A jegybank előrejelzése alapján 2009-ben 4,2% (Ecostat: 4,4%), 2010-ben 3,0% körül alakulhat az infláció.

A GDP 2008 első negyedévében 1,7%-kal (a naptári hatás kiszűrésével 0,9%-kal) haladta meg a tavalyit. Ez, bár még mindig nagyon alacsony növekedési ütem, mégis magasabb, mint a tavalyi év végi. A GKI Zrt. előrejelzése gyorsuló növekedést valószínűsít, így a második negyedévben 2-3% közötti, a harmadik negyedévben 3,5-4% körüli növekedés várható. A Gazdaságkutató Zrt. így összességében 3%-os, míg az Ecostat 2,5-2,7%-os bővüléssel számol.

Legutóbbi piaci jelentésünk óta a Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa két lépésben, összesen 0,5 százalékponttal, 8,50%-ra emelte a kamatszintet. Elemzők szerint, elsősorban az erős forintba való tekintettel, a jegybank várhatóan nem emeli tovább a kamatot, ugyanakkor az olajárak alakulása körüli kérdések növelik a bizonytalanságot. Szakértők előrejelzése alapján 6-7, esetleg 9-12 hónap múlva várható, hogy a Monetáris Tanács kamatcsökkentésről dönt.

2008 februárjától kezdve, amikor 265 forint fölött is járt az euró ára, lassú, egyenletes, majd májustól radikális erősödés jellemezte a magyar fizetőeszköz pályáját, amelyben jelentős szerepe volt az árfolyamsáv eltörlésének is. Az elmúlt negyedévet tekintve 2008 áprilisában a havi átlagos középárfolyam 253,79 Ft/€, májusában 247,41 Ft/€, júniusban pedig 242,58 Ft/€ volt. A GKI Zrt. prognózisa szerint 2008-ban az árfolyam átlagosan 250 Ft/€ környékén alakulhat.

Ingatlanpiaci index

A GKI Zrt. és az AL Holding fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2008 áprilisában -14,4 volt. Az index szintetizálja az egyes részpiacok várható helyzetét, és ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiacról. Elsősorban a kereslet és a kínálat viszonyát, valamint a piaci szereplők jövőbeli terveit és várakozásait jellemzi.

Még mindig a lakáspiacon a legpesszimistább a megítélés. Az iroda és az üzlethelyiség piacon a kilátások enyhén romlottak az előző negyedéveshez képest, míg a raktárpiacon határozottan javultak.

	Budapest	Pest megye	Nyugat-Magyarország	Kelet-Magyarország	Országos átlag
Lakóingatlan	6,0%	4,0%	4,5%	5,0%	5,0%
Iroda	5,0%	5,0%	3,0%	3,0%	4,2%
Üzlethelyiség	6,2%	3,4%	6,4%	4,6%	5,4%
Raktár	6,4%	6,0%	4,0%	7,0%	5,8%

Az új ingatlanok árának a következő 12 hónapban várható alakulására vonatkozó várakozások
Forrás: GKI

Irodapiac

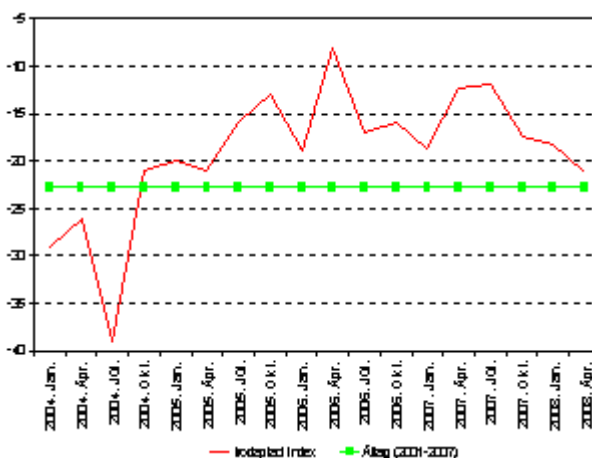
A várakozások szerint a fővárosi irodapiacon a fejlesztési aktivitás tovább folytatódik és 2009 végéig mintegy 600.000 m² összterületű új irodaházat adnak át a fejlesztők. A piaci szereplők többsége szerint a finanszírozási nehézségek ellenére nem torpan meg a fejlesztők lendülete és a korábban bejelentett, illetve a megkezdett projekteket az elkövetkezendő két év során meg is valósítják. Így a következő év végére már összesen 2,5 millió m² modern iroda lesz Budapesten, ami több mint 30%-os növekedést jelent a jelenlegi állományhoz képest.

A második negyedévben összesen 90.600 m² új irodát adtak át. Ez az előző negyedévhez képest 116 százalékos növekedést jelent, és több mint háromszor annyi, mint 2007 ugyanezen időszakában. Hét új irodaházat adtak át, egyet a Belvárosban, egyet a Központi és ötöt a Nem-Központi Piacon.

Általános tendencia, hogy már nem a szokványosnak nevezhető, inkább az alternatív helyeken megvalósuló irodaépületek keltik fel jobban a bérlők figyelmét. A valamilyen szempontból különleges, alternatív helyeken megvalósuló irodaépületek egyre népszerűbbek. A bérlők szívesen költöznek a belvárostól távolabb lévő, jól megközelíthető helyekre is. Ennek okai között az is szerepel, hogy a jelenlegi gazdasági helyzetben sok cég kisebb büdzből kívánja finanszírozni az irodabérletet, ami az elővárosi piacra vonzza a bérlőket.

A fővárosi „A” típusú irodák kihasználtsága Pesten 80%, Budán 83%. A „B” típusúak kihasználtsága Pesten 79%, Budán 82%.

A következő diagram a fővárosi irodapiaci indexet szemlélteti.



A fővárosi irodapiaci index, 2004-2008
Forrás: GKI Zrt.

A piaci várakozások szerint a szereplők nem tartják elképzelhetőnek az átlagos A kategóriás irodaházakban a bérleti díjak növekedését 2009 végéig. Ezzel szemben a prémium kategóriás irodaházak tekintetében nem ennyire egyértelmű a helyzet. Ebben a szegmensben elképzelhető a bérleti díjak kis mértékű emelkedése a következő 1-2 év során.

Az átlagos fővárosi bérleti díj évek óta ugyanannyi; 12-16 euró havonta és négyzetméterenként. Az egyetlen növekedést mutató rész Budapest központi üzleti negyede, ahol ez idő alatt 18-ról 22-25 euró/négyzetméter/hó árra nőtt a díj.

A második negyedévben 63.000 m² irodaterület talált bérlőre, ami 4 százalékkal alulmúlta az egy évvel korábbi értéket, és 14 százalékkal kevesebb az első negyedévhez képest. A bérbeadások döntő többsége új szerződés volt, míg a teljes bérbeadásnak csak 12 százalékát tették ki terület-növelések, 7 százalékát szerződeshosszabbítások, és elenyészően alacsony 2 százalék volt az előbérleti szerződések aránya. Ismét a Nem-Központi és a Központi Piacok voltak a legnépszerűbbek, a bérbeadások 68 és 24 százaléka esett ezekre a területekre.

Lakások

A Központi Statisztikai Hivatal 2008 áprilisában hozta nyilvánosságra adatait a lakásépítésekre, építési engedélyekre vonatkozóan, az év első három hónapját tekintve. Ez alapján az első negyedév során 5.751 befejezett lakás kapott használatbavételi engedélyt, és 8.956 új lakásra adtak ki építési engedélyt. Ez összességében 5%-os növekedést illetve jelentős, 14%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest.

A területi különbségeket vizsgálva elmondható, hogy a befejezett lakások száma elsősorban az 50 ezer főnél kevesebb lakosú városokban és a községekben emelkedett, míg a nagyobb városokban (és a fővárosban) csökkent. Ebből az eltérésből is következik, hogy növekedés leginkább a természetes személyek saját használat céljából történő építkezéseinél és a családi házaknál volt megfigyelhető, miközben az értékesítésre épített, illetve vállalkozói új lakások és többszintes, többlakásos épületek tekintetében csökkenés következett be. Nem kizárólag településnagyság, de régiók szerint is mutatkoznak eltérések a befejezett lakások számát illetően: Észak-Magyarországon és Észak-

Alföldön jelentős növekedés, Dél-Dunántúlon komoly visszaesés történt 2007 első negyedévéhez képest. Az újonnan használatba vett lakások átlagos mérete 84 m²-ről 91 m²-re emelkedett.

Az új építési engedélyek számát vizsgálva is jelentős különbségeket találunk: az 50 ezer főnél kisebb lélekszámú városokban növekedés, ugyanakkor például Budapesten nagy visszaesés figyelhető meg. Régiós szinten Dél-Alföldön és Közép-Dunántúlon kisebb növekedést, Észak-Alföldön és a Dél-Dunántúlon ellenben komoly csökkenést regisztrált a KSH. Enyhe fellendülés érezhető az üdülőépítés terén: 10%-kal több egység építésére kértek engedélyt, mint egy évvel korábban, ugyanakkor 19%-kal kevesebb építése fejeződött be.

Telkek

A GKI legfrissebb ingatlanpiaci felmérésének eredményei szerint a fővárosban és a nyugati országrészben is a kereslet túlsúlya jellemző, míg a keleti régiókban lényegében kiegyensúlyozott a piac. 2008-ban, különösen Budapesten, de kisebb mértékben Pest megyének a fővároshoz közel eső részein is aktív ingatlanfejlesztői tevékenység várható.

Az országos összesítés az építési telkek piacán 2008 első félévében is enyhe túlkeresletet jelez. A helyzetértékelések szerkezete nagyon hasonló a korábbi felmérésekhez. A budapesti és a vidéki területek piacai továbbra is eltérő képet mutatnak. Budapesten és kisebb mértékben Pest megyében is, a túlkeresletről beszámolók vannak egyértelmű többségben.

A társasházi fejlesztésre alkalmas telkek jellemző ára Budapesten:

Terület	Nettó telekár nettó eladható lakás- négyzetméterre vetítve (Ft)
I., II. és XIII. ker. belső része	160.000-220.000
VI. és VII. ker. Nagykörúton belüli része	180.000-260.000
VI. és VII. ker. Nagykörúton kívüli része	80.000-150.000
XI. ker. egykori rozsdáövezete	50.000-70.000
IX. ker. rehabilitációs területe	60.000-80.000
XIII. ker. angyalföldi része	50.000-65.000
XIV. ker.	45.000-90.000
VIII. ker. rehabilitációs területe	45.000-90.000
X. ker.	25.000-40.000

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 az előző negyedévi adatokhoz képest nem változott, jelenleg is 11-15 ezer Ft/m². A déli agglomerációs szektor pesti településeinél a raktározási tevékenység saját fejlesztésben némileg gazdaságosabban oldható meg: itt az átlagos telekeladási árak jelenleg 12.000 Ft/m² körül alakultak.

Ipar, logisztika

Magyarországon az ipari/logisztikai szegmensben a kereslet viszonylag élénk, a bérleti díjak továbbra is stagnálnak, illetve egyes helyeken enyhe esést mutatnak a magas kiadatlanági arány miatt. A kiadatlan területek legnagyobb részét a biatorbágyi Rozália Parkban lévő korábbi Rynart épületek képezik; ez az oka a jelenlegi magas üresedési aránynak is egyúttal. A folyamatban lévő beruházásokat figyelembe véve a kínálat további növekedésére számítunk rövidtávon (idén egyes elemzők 350 ezer négyzetméter új terület átadását valószínűsítik), továbbra is viszonylag magas, 11% feletti kiadatlanági arány mellett.

A kereslet túlnyomó része továbbra is a főváros külső területeire koncentrálódik, ugyanakkor növekvő keresletről számolnak be ügynökségek egyes vidéki helyszínek tekintetében is (pl. Győr, Debrecen, Hegyeshalom).

A bérleti díjak a következőként alakultak a félév folyamán: egy átlagos budapesti ipari ingatlan havi bérleti díja továbbra is 4,0-4,3 EUR/m² körül mozog. A várost övező „big-box”-okban 3,5-4 EUR/m²/hó a jellemző bérleti tartomány, a városon belüli új fejlesztéseknél viszont a legmagasabb díjak elérik 5-6,5 EUR/m²/hó nagyságrendet (kisebb bérelt területhez általában magasabb havi bérleti díj párosul). A közép-kelet európai régió viszonylatában Magyarországon még mindig magasnak számítanak a raktárbérleti díjak, így díjnövekedésre – a fentebb felsorolt tényezők mellett – emiatt sem lehet számítani.

Kereskedelem

Budapesten jelenleg 4-5 olyan új bevásárlóközpont van előkészítési, vagy már megkezdett építési stádiumban, melyek átadása 2009 és 2011 között várható. A tervezett központok bérbeadása az elmúlt negyedévben többnyire megkezdődött.

Az újonnan megépülő központokkal együtt csaknem harmincra emelkedik a budapesti bevásárlóközpontok száma. A mennyiségről továbbra is megoszlanak a vélemények: egyes szakmabeliek szerint vannak még kiaknázatlan lehetőségek, mások rámutatnak, hogy a hazai lakosság vásárlóerejének növekedése korántsem tart lépést a bevásárlóhelyek bővülésével. Annyi bizonyos, hogy az egyes központok versenytársai egymásnak, és a további belépőkkel a versenyhelyzet is erősödik, ezért a központoknak egyre jobban törekedniük kell arra, hogy különböző technikák segítségével megkülönböztessék magukat a többiektől. A siker titkát a már jól ismert kulcsfontosságú paraméter, vagyis a kiváló elhelyezkedés mellett a szakemberek egyre inkább a szolgáltatások komplexebbé tételében, illetve minőségi kiegészítő szolgáltatások központokba való telepítésében látják.

A plázafejlesztések mellett egyre nagyobb teret nyer Budapest újrafelfedezett belvárosi kiskereskedelmi piaca is. Bár a kedvezőtlen gazdasági környezet kihat a vásárlóerőre, s ez megmutatkozott a ruházati termékeket forgalmazó boltok forgalmán már a tavalyi évben is, a belvárosi üzletfejlesztéseket ez a tény úgy tűnik nem befolyásolja.

A legmagasabb bérleti díjak a Váci utcában elérhetik a 100 EUR/m²/hó, az Andrásy úton a 80 EUR/m²/hó, a Deák Ferenc utcában a 70 EUR/m²/hó nagyságrendet.

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 Bankcsoport tagjává vált.

2005 őszén a HVB Bankcsoport és az UniCredit Bankcsoport egyesült. Ezzel az Európa Ingatlanbefektetési Alap az UniCredit Bankcsoport tagjává vált, amely Európa egyik legnagyobb és legsikeresebb pénzügyi csoportja.

Az Alap 2008 I. félévében

Az év eleji nyitó 42,4 milliárd forintos állomány a második negyedév végére 36,9 milliárd forintra csökkent. A csökkenés elsősorban a kormány stabilizációs lépéseinek hatására tartósan megemelkedett kamatkörnyezet hatásával, valamint az amerikai jelzálogpiacot ért sokk következményeként kialakult romló, kedvezőtlen befektetői várakozásokkal magyarázható. Tekintettel a jegybanki alapkamat jelenlegi 8,5%-os és a stabilizációs lépések következményeként a második félév során várhatóan csökkenő értékére, valamint az Alap korábban elindított projektek és folyamatok közeljövőben jelentkező hozamnövelő hatására, az Alap versenyképességének javulása és értékének ismételt növekedése várható.

Európa Alapkezelő Zrt.

Az alapkezelő és az alapkezelő kapcsolt vállalkozásának (Európa Ingatlanüzemeltetési Kft.) együttes állományi létszáma a félév végén 19 fő volt. A félév folyamán a cégcsoporttól 3 kolléga távozott, pótlásuk 3 új kolléga bevonásával megtörtént.

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.

1 VIII. Fejezet 6/1 pont

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 Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1011 Budapest, Fő utca 14.

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

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

Forgalmazók: Concorde Értékpapír Zrt.
ERSTE Bank Befektetési Zrt.
CIB Értékpapír Zrt.
BNP Paribas Bank Hungária Zrt.
Raiffeisen Bank Zrt.
Budapest Bank Zrt.
MKB Bank Zrt.

Ingatlanértékelő: American Appraisal Magyarország Vagyonértékelő 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: dr. Eperjes Ferenc
Szakértői bejegyzési száma: 003161

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1211-3

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, a negyedéves tájékoztató lezárásának napján (2008. június 30.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

A sorozat

*darabszáma: 22.643.224.684**
nettó eszközértéke: 36.851.848.173

B sorozat

*darabszáma: 64.156**
nettó eszközértéke: 104.414

egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke mind a két sorozat esetén: 1,6275
összesített nettó eszközértéke: 36.852.217.196

2008. január 1. és június 30. között 357.276.629 db befektetési jegy került eladásra és 4.808.772.490 db visszaváltásra.

2007. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

*darabszáma: 27.036.391.391***
nettó eszközértéke: 42.446.019.947
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,5700

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a 2008. június 30-án érvényes nettó eszközértékben a 2008. június 26-i tényleges állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

** A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a december 31-én érvényes nettó eszközértékben a december 27-i tényleges állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

IV. Az alap eszközei 2008. június 30-án

Az alap 2008. június 30-án érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	170.045
Jegybankképes értékpapír:	6.361.319
Lekötött betétek:	9.627.513
Ingatlanok:	33.035.430
Alapot terhelő kötelezettségek:	-12.628.691
Követelések:	286.601
Összesen:	36.852.217

Az alap 2007. december 31-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	1.605.139
Jegybankképes értékpapír:	6.015.779
Lekötött betétek:	11.809.682
Ingatlanok:	34.836.893
Alapot terhelő kötelezettségek:	-12.229.766
Követelések:	408.293
Összesen:	42.446.020

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

Értékpapírtárca 2008. június 30-án

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	DKJ 090603	600 000	552 056 400	1,50%
PM	MAK 2010/B	1 000 000	991 144 000	2,69%
PM	MAK 2011/A	1 000 000	988 350 000	2,68%
PM	MAK 2011/B	3 000 000	2 840 457 000	7,71%
PM	MAK 2013/D	500 000	468 431 000	1,27%
PM	MAK 2019/A	600 000	520 881 000	1,41%
Összesen:			6 361 319 400	17,26%

Értékpapírtárca 2007. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	MAK 2008/C	548 880	564 263 460	1,33%
PM	MAK 2010/B	1 000 000	995 799 000	2,35%
PM	MAK 2011/A	1 000 000	1 036 169 000	2,44%
PM	MAK 2011/B	3 000 000	2 899 902 000	6,83%
PM	MAK 2013/D	500 000	519 638 500	1,22%
Összesen:			6 015 778 960	14,17%

Ingatlantárca 2008. 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	431 000 000	1,17%
	Kassai utcai garázsok	71816/6	6 800 000	0,02%
	Seregély utcai irodaház	14751/2; 14868/18	142 000 000	0,39%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 598 000 000	7,05%
	Bem tér 3. és Feketesas u.	13507/1	3 856 000 000	10,46%
	Bem tér 4.	13507/3	1 660 000 000	4,50%
	BITEP – Budaörs Gyár u. 2.	10342/8	306 000 000	0,83%
	Győri üzemcsarnok	5515, 5475/42	2 981 523 200	8,09%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	505 490 840	1,37%
	Késmárk u.	91134/6	1 042 000 000	2,83%
	PML Csarnok	4781/34	1 243 000 000	3,37%
	Lágermax csarnok	4022/2	184 000 000	0,50%
	Megyeri úti telephely	76373/14	1 488 000 000	4,04%
	Pécelyi üzemépület	3206/2	263 000 000	0,71%
	Pécelyi üzemépület	3206/3	89 000 000	0,24%
	Veszprémi raktárbázis	4781/37	758 000 000	2,06%
	Újhartyán ipari park Gyál	1100/2 4363/4	1 161 001 360 1 655 000 000	3,15% 4,49%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	Tatabánya pláza	7719/6	6 319 225 200	17,15%
	Hermína u. 29. lakás	31662/0/B/7	45 000 000	0,12%
	Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	37 000 000	0,10%
	Miháلكovics utcai társasház	37272	5 272 002	0,01%
	Kövér Lajos utcai társasház	31828	111 988 373	0,30%
	Bp., Soroksári út	37965	2 535 000 000	6,88%
	Alcsútdoboz telek	1369-1372	290 000 000	0,79%
	Győri telek	5475/24-25	266 000 000	0,72%
	Veszprémi telek	4781/19, 20, 30, 44, 74	707 410 000	1,92%
	Dunaharaszti telek	8630, 8631	144 800 000	0,39%
	Dunaharaszti telek	8626, 8628	119 600 000	0,32%
	Piliscsaba Magdolna völgy	3018, 3274-76, 83,91,92, 3300, 01,,20	74 202 000	0,20%
	Veszprém, Háncs utca	1943/7-8, 10, 13, 14, 17, 19, 27	78 117 000	0,21%
	Pasaréti út 82-84.	11607/3	1 932 000 000	5,24%
	Összesen:		33 035 429 973	89,64%

Ingatlantárca 2007. december 31-én

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
	István úti irodaház	7005/0/A/6-18	416 000 000	0,98%
	Kassai utcai garázsok	71816/6/A/52-56	6 500 000	0,02%
	Seregély utcai irodaház	14751/2 14868/18	139 000 000	0,33%
	Mády Lajos utcai irattár	70006	183 000 000	0,43%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 595 000 000	6,11%
	Ráday u. 42 irodaház	36925	1 265 000 000	2,98%
	Bem tér 3. és Feketesas u.	13507/1	3 705 000 000	8,73%
	Bem tér Fekete sas u. 4.	13507/3	1 640 000 000	3,86%
	BITEP – Budaörs Gyár u. 2.	10342/8	305 000 000	0,72%
	Győri üzemcsarnok	5515, 5475/42	3 109 525 250	7,33%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	485 934 800	1,14%
	Késmárk u.	91134/6	1 017 000 000	2,40%
	PML Csarnok	4781/34	1 242 000 000	2,93%
	Lágermax csarnok	4022/2	178 000 000	0,42%
	Megyeri úti telephely	76373/14	1 269 000 000	2,99%
	Péceli üzemépület	3206/3	87 000 000	0,20%
	Péceli üzemépület	3206/2	253 000 000	0,60%
	Veszprémi raktárbázis	4781/37	837 170 100	1,97%
	Újhartyán ipari park	1100/2	1 250 418 000	2,95%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

Gyál	4363/4	1 608 000 000	3,79%
Tatabánya pláza	7719/6	6 295 295 500	14,83%
Mecsek Áruház	584	275 000 000	0,65%
Szlivén Áruház	3341/1	213 000 000	0,50%
Csepeli áruház	208489	621 000 000	1,46%
Hermina u. 29. lakás	31662/0/B/7	45 000 000	0,11%
Bp., Soroksári út	37965	2 535 000 000	5,97%
Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	37 000 000	0,09%
Összesen		31 612 843 650	74,48%

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok

Mihálkovics utcai társasház	37272	5 272 000	0,01%
Kövér Lajos utcai társasház	31828	197 117 297	0,46%
Alcsútdoboz telek	1369-72	290 000 000	0,68%
Győri telek	5475/24, 5475/42	247 000 000	0,58%
Veszprémi telek	4781/19-20, 4781/30,4781/44, 4781/74	707 410 000	1,67%
Dunaharaszti telek 2	8630-8631	151 000 000	0,36%
Dunaharaszti telek 1	8626-8628	107 700 000	0,25%
Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274-76, 3283,3291,3292, 3300, 3301,3320	74 300 000	0,18%
Veszprém, Háncs utca	1943/7-19, 1943/21, 1943/27-28	143 250 000	0,34%
Pasaréti út 82-84.	11607/3	1 301 000 000	3,07%
Összesen		3 224 049 297	7,60%
Ingatlanok összesen:		34 836 892 947	82,08%

Az alap 2008. június 30-án 11.109.948.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven túli lejáratú.

Az alap határidős pozíciói 2008. június 30-án:

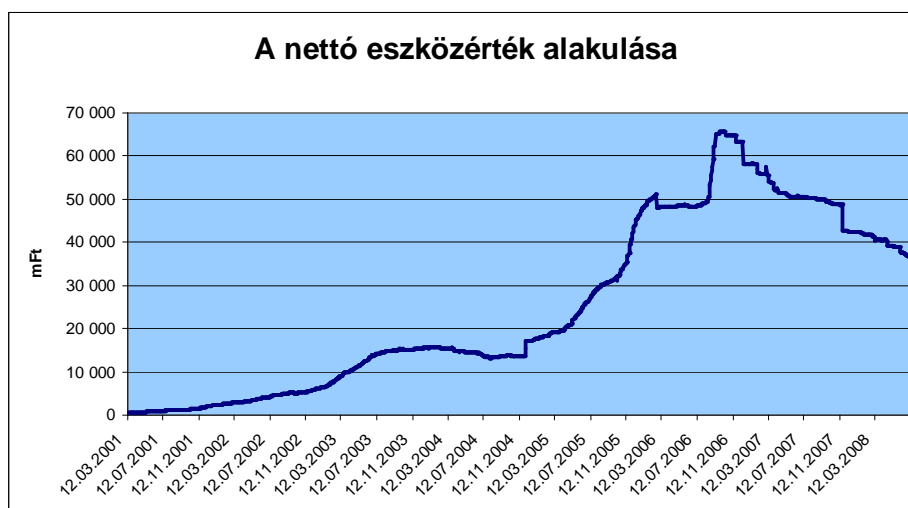
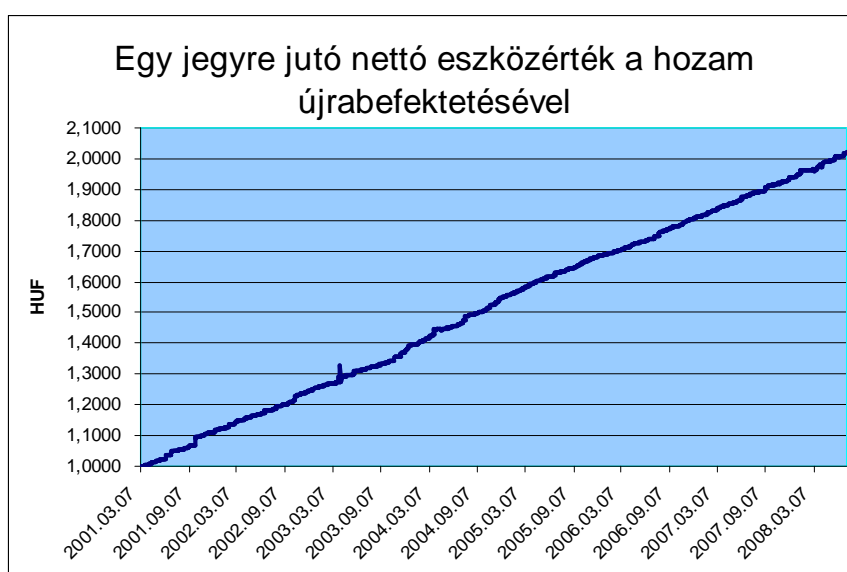
Dátum	Istru- mentum	Kötés- szám	Kontraktus össz- névértéke	Lejárat értéknapja	Long/short pozíció	Futures/ forward ügylet	Pozíció NEÉ- ben szereplő értéke (HUF)
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.08.21	short	forward	6 278 544.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.09.22	short	forward	6 180 888.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.10.20	short	forward	6 159 408.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.11.20	short	forward	6 079 800.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2008.12.22	short	forward	6 046 392.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.01.20	short	forward	5 990 064.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.02.20	short	forward	5 933 880.00

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
 2008.

2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.03.20	short	forward	5 897 904.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.04.20	short	forward	5 842 632.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.05.20	short	forward	5 859 336.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.06.22	short	forward	5 810 064.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.07.20	short	forward	5 773 368.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.08.24	short	forward	5 719 968.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.09.21	short	forward	5 686 104.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.10.20	short	forward	5 653 272.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.11.20	short	forward	5 626 128.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.12.21	short	forward	5 588 856.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.01.20	short	forward	5 635 656.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.02.22	short	forward	5 535 816.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.03.22	short	forward	5 505 024.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.04.20	short	forward	5 475 384.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.05.20	short	forward	5 444 712.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.06.21	short	forward	5 411 016.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.07.20	short	forward	5 384 784.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.08.23	short	forward	5 351 808.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.09.20	short	forward	5 323 056.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.10.20	short	forward	5 295 888.00
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.11.22	short	forward	5 342 664.00
2007.12.20	EUR	1	240 000	2010.12.20	short	forward	5 742 624.00
2008.01.22	EUR	1	240 000	2011.01.20	short	forward	8 298 720.00
2008.02.21	EUR	1	240 000	2011.02.21	short	forward	10 004 568.00
2008.03.20	EUR	1	240 000	2011.03.21	short	forward	8 972 376.00
2008.04.18	EUR	1	240 000	2011.04.20	short	forward	7 122 768.00
2008.05.20	EUR	1	240 000	2011.05.20	short	forward	5 125 152.00
2008.06.20	EUR	1	240 000	2011.06.20	short	forward	3 354 336.00
2008.07.21	EUR	1	240 000	2011.07.20	short	forward	-678 288.00

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

Dátum	Egy jegyre jutó nettó eszközérték	Nettó eszközérték
2008.01.31	1,5843 Ft	41 981 028 199 Ft
2008.02.29	1,5858 Ft	41 486 709 528 Ft
2008.03.31	1,5974 Ft	40 575 152 299 Ft
2008.04.30	1,6072 Ft	39 202 881 643 Ft
2008.05.31	1,6216 Ft	38 915 477 996 Ft
2008.06.30	1,6275 Ft	36 852 217 196 Ft



Az Európa Ingatlanbefektetési Alap a Kezelési Szabályzatának megfelelően 2004. II. negyedévéig negyedévente hozamot fizetett. A PSZÁF 2004. augusztus 6-án kelt III/110.167-10/2004 számú határozatával jóváhagyta az alap módosított kezelési szabályzatát, amelynek értelmében az alap hozamot nem fizet. A befektetők által elért hozam teljes egészében a befektetési jegyek árfolyamában tükröződik. Így 2008. I. félévben hozamfizetésekre nem került sor.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

Az alap hozama 2008.06.30-án:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2007.06.30)
Éves szintre vetített hozam	9,99%*	7,26%

Egyéves hozamok

Időszak:	Éves hozam:
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 100,49% 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. Az Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	264 400 000	1 415 729 000	0	1 680 129 000
Lakóingatlan	162 260 373	0	0	162 260 373
Irodaingatlan	9 030 000 000	0	0	9 030 000 000
Kereskedelmi ingatlan	0	6 319 225 200	0	6 319 225 200
Logisztikai ingatlan	1 839 000 000	758 000 000	0	2 597 000 000
Ipari ingatlan	1 840 000 000	2 404 001 360	0	4 244 001 360
Vegyes hasznosítású ingatlan	1 042 000 000	2 981 523 200	0	4 023 523 200
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 932 000 000	505 490 840	0	2 437 490 840
Egyéb ingatlan	2 541 800 000	0	0	2 541 800 000
Összesen	18 651 460 373	14 383 969 600	0	33 035 429 973

Funkcionális kategóriák	Bérletidő bevétele (Ft) költségekkel korrigálva			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	-3 798 975	0	-3 798 975
Lakóingatlan	-2 180 229	0	0	-2 180 229
Irodaingatlan	221 178 384	0	0	221 178 384
Kereskedelmi ingatlan	0	315 648 464	0	315 648 464
Logisztikai ingatlan	85 679 948	-6 074 524	0	79 605 424
Ipari ingatlan	85 317 274	105 493 011	0	190 810 285
Vegyes hasznosítású ingatlan	56 998 139	160 539 925	0	217 538 064
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-43 735 697	28 128 041	0	-15 607 656
Egyéb ingatlan	-4 782 784	0	0	-4 782 784
Összesen	398 475 035	599 935 942	0	998 410 977

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

Funkcionális kategóriák	Béretidő devizában (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Irodaingatlan	13,88%	0,00%	0	13,88%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Ipari ingatlan	64,12%	100,00%	0	83,96%
Vegyeshasznosítású ingatlan	57,00%	100,00%	0	88,73%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Összesen	29,59%	100,00%	0	71,90%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	-0,26%	0	-0,22%
Lakóingatlan	-0,88%	0,00%	0	-0,88%
Irodaingatlan	2,50%	0,00%	0	2,50%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	5,01%	0	5,01%
Logisztikai ingatlan	4,80%	-0,73%	0	3,03%
Ipari ingatlan	5,30%	4,23%	0	4,65%
Vegyeshasznosítású ingatlan	5,60%	5,16%	0	5,27%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-3,36%	0,00%	0	-0,87%
Egyéb ingatlan	-0,19%	0,00%	0	-0,19%
Összesen	2,26%	4,09%	0	3,09%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	22,76%	0,00%	0	22,76%
Irodaingatlan	42,76%	0,00%	0	42,76%
Kereskedelmi Ingatlan	0,00%	97,73%	0	97,73%
Logisztikai Ingatlan	100,00%	0,00%	0	76,10%
Ipari ingatlan	99,42%	93,45%	0	96,45%
Vegyeshasznosítású ingatlan	79,80%	85,67%	0	83,54%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	100,00%	0	25,29%
Egyéb ingatlan	0,39%	0,00%	0	0,39%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
 2008.

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel az időszakban (Ft/m ²)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	-56	0	0	-56
Irodaingatlan	14 293	0	0	14 293
Kereskedelmi Ingatlan	0	22 875	0	22 875
Logisztikai Ingatlan	4 641	0	0	4 312
Ipari ingatlan	6 973	9 250	0	8 072
Vegyes hasznosítású ingatlan	4 581	6 821	0	6 047
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	11 392	0	11 392
Egyéb ingatlan	-6 953	0	0	-6 953

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m ²)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	5 568	3 405	0	3 627
Lakóingatlan	230 811	0	0	230 811
Irodaingatlan	311 820	0	0	311 820
Kereskedelmi Ingatlan	0	193 800	0	193 800
Logisztikai Ingatlan	93 588	111 471	0	98 185
Ipari ingatlan	149 521	193 325	0	171 537
Vegyes hasznosítású ingatlan	65 125	106 884	0	91 662
Fejlesztés alatt álló ingatlan	264 875	204 735	0	249 666
Egyéb ingatlan	147 402	0	0	147 402

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása (%) lezárult fejlesztésekkel			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	2,20%	1,34%	0	1,47%
Lakóingatlan	13,28%	0,00%	0	13,28%
Irodaingatlan	2,18%	0,00%	0	2,18%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	0,38%	0	0,38%
Logisztikai ingatlan	2,97%	-9,46%	0	-1,00%
Ipari ingatlan	7,61%	-3,55%	0	0,83%
Vegyes hasznosítású ingatlan	2,46%	-4,12%	0	-2,50%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	11,38%	4,02%	0	9,38%
Egyéb ingatlan	0,01%	0,00%	0	0,01%
Összesen	3,30%	-1,58%	0	1,08%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

a) Ingatlanportfólió arány 2008.01.01-én:	82,07%
a) Ingatlanportfólió aránya 2008.06.30-án:	89,36%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	3,70 év
c) Bérleti száma:	175
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	2,37 hónap
e) Tőkeáttétel 2008.06.30-án:	33,63%

Vonatkozási időszak: 2008.01.01-től, 2008.06.30-ig.

Budapest, 2008. augusztus 13.



Buda Sándor
vezérigazgató
Európa Alapkezelő Zrt.