

Európa Ingatlanbefektetési Alap

I. FÉLÉVI JELENTÉS

2006.

I. Piaci folyamatok 2006. I. félévében

Makrogazdasági áttekintés

A KSH jelentése szerint 2006 első negyedévében a GDP 4,6%-kal haladta meg az egy évvel korábbit. Az előző évinél gyorsabb bővülés a bruttó állóeszköz-felhalmozásra, az élénk exportra és az ipari termelésre támaszkodott. Termelési oldalról az élénkülés teljes egészében az iparnak köszönhető, amely az első négy hónapban átlagosan 10%-kal növelte termelését. Január–áprilisban folyó áron 16%-kal nőtt a kivitel, a behozatal pedig 14%-kal. Bár a cserearány tovább romlott, a passzívum a tavalyinál 10%-kal kisebb, 842 millió euró lett.

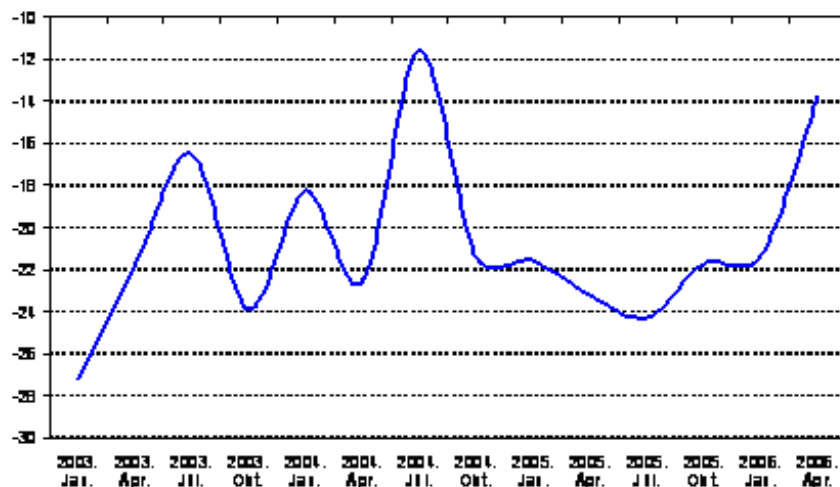
A foglalkoztatottak száma 42 ezerrel emelkedett az egy évvel ezelőttihez képest, a munkanélküliségi ráta 7,3%-ra nőtt. A reálkereset 5,7%-kal haladta meg az egy évvel korábbit. Májusban 2,8% volt a fogyasztói árak növekedési üteme, az első öt hónap átlagában pedig 2,5%-os inflációt mértek. Az államháztartás pénzforgalmi szemléletű, konszolidált hiánya (helyi önkormányzatok nélkül) – a Pénzügyminisztérium előzetes adatai szerint – 981 milliárd forint volt május végén, a tavaly ilyenkorinál 143 milliárddal több.

Ingatlanpiaci index

A GKI Rt. - AL Holding fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2006 áprilisában -13,8. Az index az ingatlanpiaci kilátások lényeges javulását jelzi a korábbiakhoz képest, s csak valamivel marad el 2004 közepi értékétől. Lényegében a lakáspiac az egyetlen, ahol - januárhoz képest - nem javultak, csak stagnáltak a cégvezetői várakozások.

Az ingatlanpiacon 2005-ben az árak várható alakulására vonatkozó cégvezetői várakozások csökkenése volt tapasztalható. Ez azt jelenti, hogy felmérésről-felmérésre kisebbek lettek a válaszadók által várt árindexek. Ez a tendencia 2006 elején megváltozott, az új ingatlanokra 1,5-2%-os emelkedést, a használtakra lényegében stagnálást jeleznek előre a következő egy évre. Az új ingatlanok értékesítési árainak várható alakulásában jelentős területi különbségek lesznek - a legmagasabb növekedés Budapesten valószínű.

A GKI és az AL Holding fővárosi ingatlan indexe, 2003-2006 között:



Irodapiac

2006-ban közel 200.000 m² új irodaterület kerül piacra, mely 2007-ben újabb 200.000 m²-rel egészülhet ki. Tavaly év végéig az iroda iránti kereslet meghaladta a kínálatot. Idén, 2006- első és második negyedévére viszont a túlkínálat a jellemző. A múlt évben mindössze 71 ezer négyzetméter irodát adtak át, idén viszont csak az első negyedévben már 58 ezer négyzetmétert, a 2006-os év végére pedig közel 200 ezer négyzetméterrel bővül az irodaállomány.

Az év végére 2 millió négyzetméter első osztályú irodaállománnyal rendelkezünk majd az előzetes becslések alapján. Ez úgy tevődik össze, hogy 2005. év végére összesen körülbelül 1,80 millió négyzetméter iroda állt rendelkezésre, és az idén körülbelül 180-200 ezer négyzetméter iroda épül meg. Ebből, ahogy már említettük 58 ezer m² már átadásra került az első negyedévben, és a második negyedévben is már elkészült több, mint 40 ezer m² iroda.

Az átlagos bérleti díj nagysága az A kategóriában 14,45 euró/nm/hó, a díjak a 9 és 26 euró közötti tartományban mozognak. A legtöbb irodaház bérleti díja 12-15 euró/nm/hó között alakul. Példaként megemlítendő az Újpest Városcsúcsban lévő két épületből álló irodaház, ahol már 9 euróért is lehet bérelni egy négyzetméternyi területet. A BankCenterben viszont akár 25 euróra is rúghat az egy négyzetméternyi területre jutó bérleti díj; tehát a szórás jelentős még az „A” kategóriás irodák esetében is. Valószínűleg a kínálativá átalakuló piac miatt optimális esetben stagnáló, de valószínűsíthetően inkább enyhén csökkenő effektív bérleti díjak várhatóak a jövőben.

A „B” kategóriás irodák bérleti díjai 3,2 és 22 euró/nm/hó között mozognak, de az átlag elmarad az „A” kategóriástól, hiszen nagysága 11 euró/nm/hó.

A kihasználtság a múlt év végén az Ecostat adatai szerint 87-90 százalék volt, míg a CPB 88 százalékra teszi ezt a mutatót. Ugyanakkor jóval alacsonyabb kihasználtságot közölt a GKI Gazdaságkutató Rt. Az első osztályú irodák kihasználtsága a pesti oldalon 80 százalék, míg a budain 82 százalék volt a múlt év végén. Viszont az idei első negyedévben Pesten 3, Budán pedig 2 százalékponttal javult a helyzet, de még így is messze van a 87-90 százaléktól.

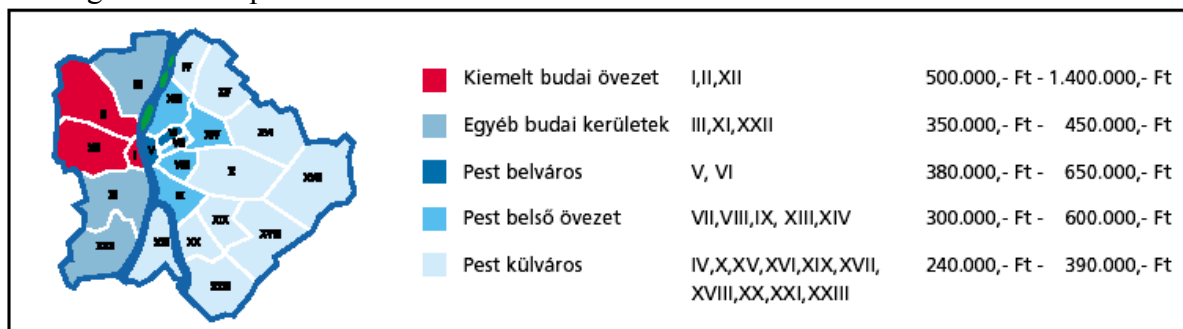
Lakások

A második negyedévben az újlakás-építés kicsit visszafogottabb volt, mint az idei év első negyedévében, de még mindig meghaladja a keresletet.

A piac egyik jellemzője, hogy jelentős az eladásra szánt új lakások kínálata és hosszabbodik az értékesítés ideje. Az átlag mögött azonban egyre differenciáltabb a piac. A rossz helyen lévő lakásokat csak érezhető árengedménnyel lehet eladni, míg a jó helyen lévő és jó minőségű lakásoknál a jelentősebb áremelést is elfogadják a vevők.

Az év elején prognosztizált túlkínálat most is fennáll, sőt azt is mondhatni, hogy fokozódik. Jelenleg egyensúlytalanság jellemző az új lakás piacra, hiszen a kínálat nem követi szorosan a kereslet alakulását, amit nagyon megnyirbálhat a reálbér csökkentése, valamint a nagyarányú közsférabeli létszámleépítés. A kínálatot ezek ellenére továbbra is növelik az ingatlanfejlesztő cégek, amit úgy próbálnak meg értékesíteni, hogy a különféle extra szolgáltatások és kedvezmények nyújtásával rést ütnek ezen a telített piacon.

Jelenlegi árak Budapesten kerületenként felosztva



A budapesti új építésű lakások piaca a 2004-2005-ös lassulás alatt évi 10 ezres kínálati szintre látszott beállni, ehhez képest 2006 első negyedévében igen intenzív lakásépítés volt tapasztalható, így ez az érték emelkedett körülbelül éves szinten 12 ezer darabra. 2006 második felére azonban – a jelenlegi lakástámogatási megszorítások következtében – visszaesés várható mind a lakásépítésben, mind pedig a keresletben.

2006 végére a szakértők és elemzők az újlakás építés kisebb volumenére számítanak. Éves átlagban országosan 30-35 ezer új lakás megépítése a reális elvárás.

Telkek

Továbbra is a társasházi építésre alkalmas telkek teljesítenek a legmegbízhatóbban az ingatlanpiacon. Tavaly jellemzően a lakáspiacinál magasabb 10%-os áremelkedés volt tapasztalható, ami idén is folytatódott az első félévben és várhatóan a második félévben is.

A következő ábra a kerületenkénti építési telkek legfrissebb áradatait szemlélteti.

Budapesti kerületek	Építési / fejlesztési telkek árai Budapesten, 2006-ban (Nettó telekár nettó eladható lakás-nm-re vetítve)
I., II. XII. kerület belső része	100-150 ezer Ft
VI., VII. kerület Nagykörúton belüli része	100-140 ezer Ft
VI., VII. kerület Nagykörúton kívüli része	70-100 ezer Ft
XI. kerület egykori rozsdáövezete	35-45 ezer Ft
IX. kerület rehabilitációs területe	40-60 ezer Ft
XIII. kerület angyalföldi része	40-50 ezer Ft
XIV. kerület	40-80 ezer Ft
VIII. kerület rehabilitációs része	40-55 ezer Ft
X. kerület	20-30 ezer Ft

Látható, hogy az I., II., V., VI., VII. és VIII. kerületben ment végbe nagy mértékű áremelkedés, ami a folyamatos fejlesztői aktivitásnak köszönhető. Néhány kerületben (IX., XI., stb.) azonban keresletcsökkenés figyelhető meg.

Ipar, logisztika

Az ipari ingatlanpiacon (ide sorolhatók a raktárak, a logisztikai és könnyűipari csarnokok) az állománybővülés legalább 350 ezer m² új csarnokterület megjelenésével várhatóan 50%-os lesz. A bérleti díjak a következő öt évben 4-4,5 Euro/m²/hó körül szóródnak majd, a 85% körüli átlagos bérbeadottsági mutató várhatóan stagnálni fog. Új fejlesztésekkel a gyorsforgalmi utak (mindenekelőtt az M0-ás) környékén, Ferihegy, valamint az M3-as és az M5-ös autópályák végpontjai, Záhony és Szeged térségében érdemes számolni.

A raktárak esetében az elmúlt negyedév legjelentősebb fejleménye az, hogy megkezdődött a Budapesti Intermodális Logisztikai Központ megépítése. A raktáróriás várhatóan 2007-re készül majd el, közel 100 hektárnyi területen. Körülbelül 200 ezer négyzetméternyi raktárhelyiséggel és hozzá tartozó 10 ezer négyzetméternyi irodaterülettel. A beruházás összértéke hozzávetőlegesen 40 milliárd forint, amiből 10 milliárd állami forrásból és 30 milliárd saját erőből tevődik össze.

A bérleti díjak vidéken 2-4 euro/m²/hó átlagban, Budapesten pedig 5-6 euro/nm/hó körül alakultak átlagosan, de nem ritka a 10 eurós m² ár sem.

Kereskedelem

A kiskereskedelmi célt szolgáló ingatlanok körülbelül 60-70%-a Budapesten koncentrálódik, de az új fejlesztések döntő többsége vidéken fog megvalósulni. Az állománybővülés várhatóan 40%-os lesz az év végére, ami legalább 1.100.000 m² új boltterület megjelenését jelenti. A bérleti díjak a bolttípusok sokfélesége miatt igen széles sávban mozoghatnak majd, a 90%-os átlagos

bérbeadottsági mutató terén nem várható érdemi változás. Elsősorban vidéken fognak terjeszkedni a 600 m²-nél nagyobb szupermarketek és a 3 ezer m²-nél nagyobb hipermarketek, országosan el fognak terjedni a retail parkok és a strip mall-ok (parkolót közrefogó üzletsorok), várhatóan felélednek a bevásárló-sétáló utcák.

Az üzlethelyiségek piacát a központi régióban az ingatlan-fejlesztő és -forgalmazó cégek lényegében kiegyensúlyozottnak tartják. A vidéki területeken a válaszadók szerint továbbra is némi túlkínálat jellemző, de ennek ellenére várható a nagyobb szupermarketek és hipermarketek terjeszkedése. A főváros helyzet értékelése az előző felméréshez képest szignifikáns mértékben javult.

A következő egy évben a fővárosban túlkínálat megjelenése valószínűsíthető. Az ország többi területén pedig lényegében változatlan helyzet várható. Az elkövetkező időszakban továbbra is számítani lehet a bevásárlóközpontok és hipermarketek térnyerésére. Az üzlethelyiségek piaca várhatóan továbbra is pezsgő marad, elsősorban az erős kiskereskedelmi verseny által kikényszerített profilváltások miatt.

Budapesten a bevásárlóközpontok, strip mallok, szakáruházak jelenlegi, teljes állománya 616,300 m², amely a következő 2-3 évben további 200.000 m²-el bővíülhet. Budapesten nagy várakozás előzi meg az Aréna Plaza és a Budai Skála tervezett fejlesztését, Győrben pedig elkezdődtek az ECE által fejlesztett Árkád bevásárlóközpont építési munkálatai. A Váci utca mellett az Andrásy út fejlődése is jelentősen megindult. Az Andrásy út hangulata és épületeinek szépsége a luxusmárkák figyelmét is felkeltették, így megjelenésükre hamarosan itt, a belvárosnak ezen részén is számíthatunk.

A bevásárlóközpontokban a legmagasabb bérleti díjak 65-115 Euro/m²/hó között vannak, míg az üzemeltetési és marketing költségek 4-13 Euro/ m²/hó között mozognak.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap első félévét az előző félévhez képest lassabb növekedés jellemezte. A 2005. év végi 47,2 milliárd forintos záró állomány a félév végére 48,3 milliárd forintra növekedett. A korábbiakhoz képest lassabb növekedés elsősorban a megemelkedett kamatkörnyezettel magyarázható.

Az alapkezelő és az alapkezelő kapcsolt vállalkozásának (Európa Ingatlanüzemeltetési Kft.) együttes állományi létszáma a félév végén 25 fő volt.

I. 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

¹ VIII. Fejezet 6/1 pont

befektetési célpontjai is. Az Alapkezelő döntéseinél elsődleges prioritásként kezeli az adott ingatlanok hozam és kockázati jellemzőit és a portfólió egészére gyakorolt hatásukat.

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

Az 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.

II. 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: HVB Bank Hungary ZRt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Főforgalmazó: HVB Bank Hungary ZRt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

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

Ingatlanértékelő: American Appraisal Magyarország Vagyoneértékelő Kft.

1132 Budapest, WestPoint Business Center Váci út 18. V. emelet

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
(1068 Budapest, Dózsa György út 84/C)
Természetes személy könyvvizsgáló: Binder Szilvia
Szakértői bejegyzési száma: 003801

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2006.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, a féléves tájékoztató lezárásának napján (2006. június 30.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

darabszáma: 34.397.924.801*
nettó eszközértéke: 48.299.658.432
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,4041

2006. január 1. és június 30. között 4.659.449.102 db befektetési jegy került eladásra és 5.089.761.941 db visszaváltásra.

2005. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 34.649.481.931
nettó eszközértéke: 47.198.553.155
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,3622

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

II. Az alap eszközei 2006. június 30-án

Az alap 2006. június 30-án érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	137.431
Jegybankképes értékpapír:	14.739.574
Lekötött betétek:	14.942.853
Ingatlanok:	24.705.970
Alapot terhelő kötelezettségek:	-6.776.324
Követelések:	550.154
Összesen:	48.299.658

Az alap 2005. december 31-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	109.652
Jegybankképes értékpapír:	18.153.107
Lekötött betétek:	14.101.785
Ingatlanok:	20.679.061
Alapot terhelő kötelezettségek:	-6.279.161
Követelések:	434.109
Összesen:	47.198.553

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2006.

Értékpapírtárca 2006. június 30-án

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	DKJ 060705	1 000 000	999 140 000	2,07%
PM	DKJ 060712	2 470 000	2 464 536 360	5,10%
PM	DKJ 060802	4 092 780	4 066 684 435	8,42%
PM	DKJ 060809	1 950 000	1 936 872 600	4,01%
PM	DKJ 061025	2 425 730	2 373 280 866	4,91%
PM	DKJ 061220	2 000 000	1 942 272 000	4,02%
PM	DKJ 070214	1 000 000	956 788 000	1,98%
	Összesen:		14 739 574 261	30,52%

Értékpapírtárca 2005. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	DKJ 060111	1 534 160	1 531 306 462	3,24%
PM	DKJ 060118	3 545 730	3 533 890 808	7,49%
PM	DKJ 060201	2 016 610	2 005 637 625	4,25%
PM	DKJ 060215	2 900 000	2 877 571 400	6,10%
PM	DKJ 060316	935 000	923 408 805	1,96%
PM	DKJ 060412	824 550	810 766 822	1,72%
PM	DKJ 060510	2 500 000	2 444 822 500	5,18%
PM	DKJ 060607	1 915 930	1 865 177 014	3,95%
PM	DKJ 061025	2 275 730	2 160 525 720	4,58%
	Összesen:		18 153 107 156	38,46%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2006.

Ingatlantárca 2006. 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	405 000 000	0,84%
	Kassai utcai garázsok	71816/6	8 900 000	0,02%
	Seregély utcai irodaház	14751/2	138 000 000	0,29%
	Mády Lajos utcai irattár	70006	183 000 000	0,38%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 460 000 000	5,09%
	Árpád úti iroda	70653	755 000 000	1,56%
	Ráday u. 42 iroda	36925	1 223 000 000	2,53%
	Bem irodaház	13507/1/A/3,4,6,7,8,9,10	2 667 000 000	5,52%
	Győri üzemcsarnok	5515,5520,5518/2	3 361 918 560	6,96%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	538 209 240	1,11%
	Lágermax csarnok	4022/2	177 000 000	0,37%
	Megyeri úti telephely	76373/14	1 019 000 000	2,11%
	Péceli üzemépület	3206/2	248 000 000	0,51%
	Péceli üzemépület	3206/3	77 000 000	0,16%
	Dunaharaszti csarnok	173/35,38	730 000 000	1,51%
	Veszprémi raktárbázis	4781/35-27	973 422 640	2,02%
	Szolnoki csarnok	15754/4	105 000 000	0,22%
	Szadai csarnok	4333/13	92 000 000	0,19%
	Újhartyán ipari park	1100/2	1 378 968 760	2,86%
	Gyál	4363/4	1 554 000 000	3,22%
	Tatabánya pláza	7719/6	1 320 000 000	2,73%
	Mecsek Áruház	584	268 000 000	0,55%
	Szliven Áruház	3341/1	207 000 000	0,43%
	Csepeli áruház	208489	605 000 000	1,25%
	Alkotás úti üzlet	7703/0/A/1	147 000 000	0,30%
	Hermina 29. lakás	31662/0/B/7	48 000 000	0,10%
	Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	35 000 000	0,07%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2006.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok

Mihálkovics utcai társasház	37272	39 336 500	0,08%
Kövér Lajos utcai társasház	31828	1 086 000 000	2,25%
Telepes u. 66 lakás	31142	27 000 000	0,06%
Alcsútdoboz telek	181/10,17,18,9	292 000 000	0,60%
Győri telek	5475/24-25	208 000 000	0,43%
Veszprémi telek	4781/18-30,33	871 000 000	1,80%
Dunaharaszti telek	173/34,19	149 000 000	0,31%
Dunaharaszti telek	173/36,37	107 700 000	0,22%
Piliscsaba Magdolna völgy	3018, 3274-76, 83,91,92, 3300, 01,,20	68 700 000	0,14%
Veszprém, Háncs utca	1943/2-5	161 814 354	0,34%
Pasaréti út 82-84.	11607/3	971 000 000	2,01%
Összesen:		24 705 970 054	51,15%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2006.

Ingatlantárca 2005. december 31-én

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
Jövedelemtermelő céllal vásárolt ingatlanok	István úti irodaház	7005/0/A/6-18	398 000 000	0,84%
	Kassai utcai garázsok	71816/6	8 900 000	0,02%
	Seregély utcai irodaház	14751/2	133 000 000	0,28%
	Mády Lajos utcai irattár	70006	186 000 000	0,39%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 368 000 000	5,02%
	Árpád úti iroda	70653	657 000 000	1,39%
	Ráday u. 42 iroda	36925	1 119 000 000	2,37%
	Győri üzemcsarnok	5515,5520,5518/2	3 020 244 520	6,40%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	478 724 000	1,01%
	Lágermax csarnok	4022/2	168 000 000	0,36%
	Megyeri úti telephely	76373/14	989 000 000	2,10%
	Péceli üzemépület	3206/2	246 000 000	0,52%
	Péceli üzemépület	3206/3	75 000 000	0,16%
	Nemesvámos telephely	840/3-10, 840/6-2901	220 000 000	0,47%
	Dunaharaszti csarnok	173/35,38	731 000 000	1,55%
	Veszprémi csarnok	1943/3-4	272 000 000	0,58%
	Veszprémi raktárbázis	4781/35-27	946 109 800	2,00%
	Szolnoki csarnok	15754/4	101 000 000	0,21%
	Szadai csarnok	4333/13	93 000 000	0,20%
	Újhartyán ipari park	1100/2	1 241 154 960	2,63%
	Gyál	4363/4	1 547 000 000	3,28%
	Tatabánya pláza	7719/6	696 000 000	1,47%
	Mecsek Áruház	584	264 000 000	0,56%
	Szliven Áruház	3341/1	162 000 000	0,34%
	Csepeli áruház	208489	596 000 000	1,26%
	Alkotás úti üzlet	7703/0/A/1	147 000 000	0,31%
	Tapolcai üzleth.	1/A/7, 2/1/A/3	95 000 000	0,20%
	Veszprémi üzleth.	26/A/9	75 000 000	0,16%
	Veszprémi üzleth.	11/A/5	85 000 000	0,18%
	Hermina 29. lakás	31662/0/B/7	48 000 000	0,10%
	Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	35 200 000	0,07%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2006.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok

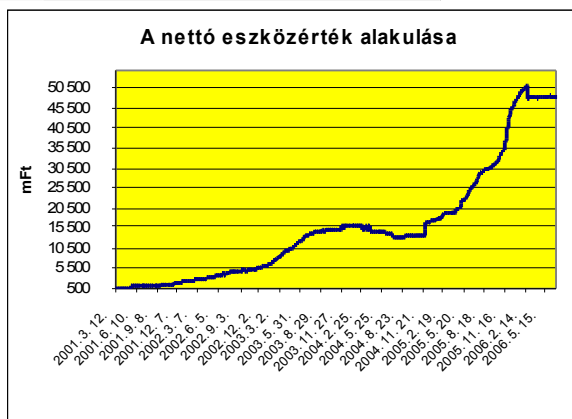
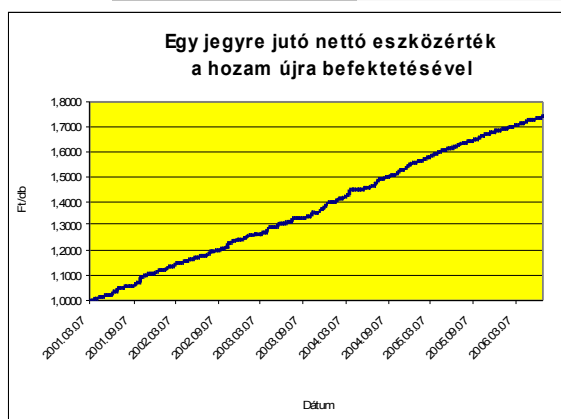
Mihálkovics utcai társasház	37272	35 922 000	0,08%
Kövér Lajos utcai társasház	31828	625 000 000	1,32%
Telepes u. 66 lakás	31142	28 000 000	0,06%
Alcsútdoboz telek	181/10,17,18,9	283 000 000	0,60%
Győri telek	5475/24-25	200 000 000	0,42%
Veszprémi telek	4781/18-30,33	836 500 000	1,77%
Dunaharaszti telek	173/34,19	146 000 000	0,31%
Dunaharaszti telek	173/36,37	104 400 000	0,22%
Piliscsaba Magdolna völgy	3018, 3274-76, 83,91,92, 3300, 01,,20	67 206 000	0,14%
Veszprém, Háncs utca	1943/2-5	180 700 000	0,38%
Pasaréti út 82-84.	11607/3	971 000 000	2,06%
Összesen:		20 679 061 280	43,8%

Az alap 2006. június 30-án 6.292.173.718 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú.

Az alap 2006. június 30-án 1.000.000 Euró értékű nyitott határidős Euró eladási pozícióval rendelkezett.

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

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2006.01.31	1,3684	49 851 644 939
2006.02.28	1,3748	48 062 584 276
2006.03.31	1,3823	48 089 566 132
2006.04.28	1,3922	48 282 959 081
2006.05.31	1,3979	48 575 104 294
2005.06.30	1,4041	48 299 658 432



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

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2006.

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 2006. I. félévben hozamfizetésekre nem került sor.

Az alap hozama 2006.06.30-án:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2005.06.30)
Éves szintre vetített hozam	11,0%*	6,86%

*Az időszakra számított nem évesített hozam 73,9% 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: 2006.01.01-től, 2006.06.30-ig.

Budapest, 2006. augusztus 14.



Török Mihály
vezérigazgató
Európa Befektetési Alapkezelő Rt.