

## **Európa Ingatlanbefektetési Alap**

### **I. FÉLÉVI JELENTÉS**

**2012**

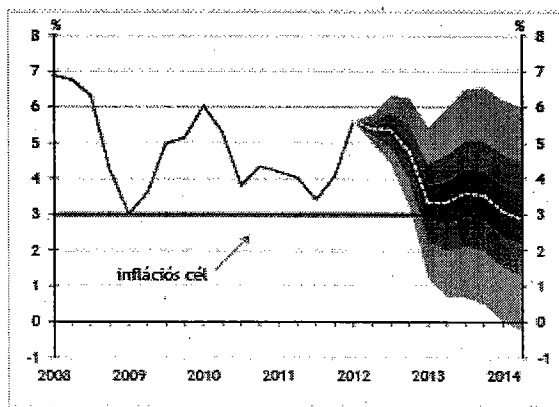
#### **I. Piaci folyamatok a 2012. I. félévében**

##### ***Makrogazdasági áttekintés***

A Kopint-Tárki legfrissebb, júniusi adatok alapján készült elemzése szerint a globális növekedés lassulása az idei évben nagyobb mértékű lesz, mint ahogy arra az év elején számítani lehetett. Mindez bizonytalanságban tartja a pénzpiacokat, dezorientálja a befektetőket és negatív hatással van a reálgazdasági folyamatokra. Ezeket az európai folyamatokat sem – a korábban vártnál lassúbb – amerikai növekedés, sem pedig a feltörekvő országok – szintén lassuló ütemű – bővülése nem tudja ellensúlyozni.

Az eurózónában 2012 egészében negatív GDP-ráta (0,6%-os csökkenés) várható a Kopint-Tárki előrejelzése alapján. Az idei évi visszaesést jövőre mérsékelt, 0,5%-os növekedés követheti, miközben az előrejelzési időszakban az egyes országok teljesítménye közötti különbségek tovább nőnek. Az eurózána válsága az új EU-tagállamok gazdasági kilátásait is jelentősen rontja, így a tavalyi 3% körüli GDP-növekedés 2012-ben 1,4%-ra mérséklődhet, és jövőre is csak kismértékű gyorsulás várható.

2012. júniusban az előző hónaphoz viszonyítva az árak 0,1%-kal, 2011. júniushoz képest pedig 5,6%-kal nőttek. 2012-ben a Magyar Nemzeti Bank júniusi előrejelzése szerint 5,3% körül alakulhat az infláció, és közel hasonló, 5,5%-os emelkedést vár a Kopint-Tárki legfrissebb, szintén júniusi prognózisa is. A CIB Bank Zrt. júliusi elemzése 5,8%-os fogyasztói ár-növekedéssel számol éves átlagban. Az MNB elemzése alapján a visszafogott alapfolyamatok mellett idén az év eleji áfa- és jövedékiadó-emelések tartják a cél fölött az inflációt, jövőre pedig a Széll Kálmán terv keretében bejelentett új adóintézkedések emelik az árindexet. 2013-ban éves átlagban a prognózisok 3,5 és 4,0% közötti inflációt várnak.



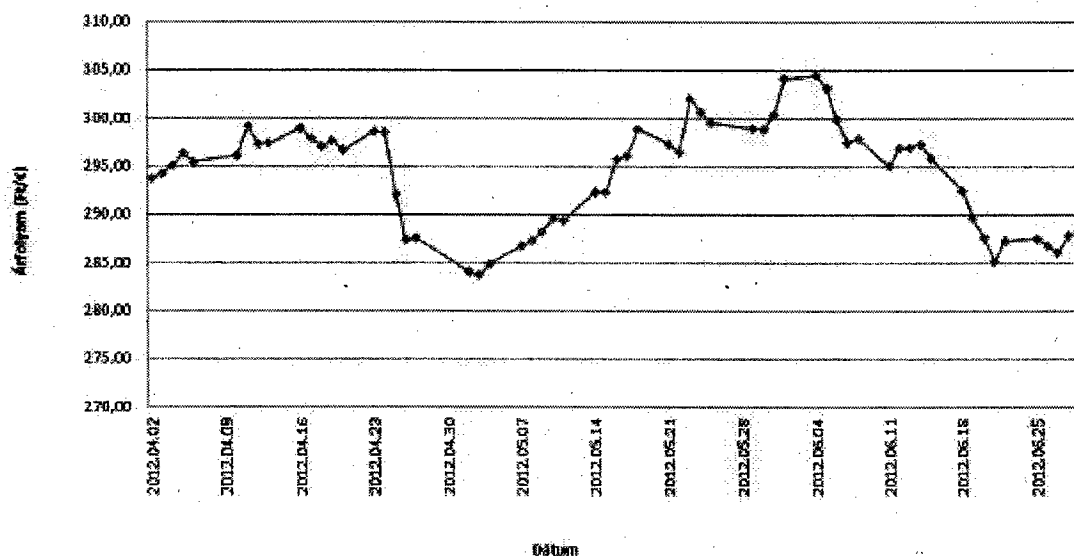
Az inflációs előrejelzés legyezőábrája  
Forrás: MNB

*Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.*

A Központi Statisztikai Hivatal júniusi adatai alapján 2012 első negyedévében 0,7%-kal csökkent Magyarország bruttó hazai terméke az előző év azonos időszakához képest. Az MNB szakértőinek értékelése alapján a gyenge gazdasági kilátásokat a költségvetési hiánycélok fenntartható elérését célzó kormányzati intézkedések is visszafogják. A visszafogott külső és romló belső kereslet mellett az idei évben összességében csökkenhet a GDP. A CIB Bank előrejelzése alapján a szűkülés 0,5% környékén alakulhat, míg az MNB 0,8%-os, a Kopint-Tárki pedig 1,0%-os csökkenéssel számol.

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa 2011 utolsó negyedévében két lépésben, összesen 1 százalékponttal emelte az alapkamatot, amely jelenleg 7%-on áll. A Tanács legutóbbi, július 24-i ülésén is változatlanul hagyta a kamatszintet, amely döntés megfelelt az elemzők várakozásainak. Ennek legfőbb oka, hogy egyelőre erős a bizonytalanság egyrészt az IMF-tárgyalások sikerességével, másrészt az európai adósságválság fejleményeivel kapcsolatban, ráadásul a friss inflációs adatok és kilátások is a várakozásokat felülmúlóan romlottak. A CIB Bank elemzése alapján az idei év végére 6,5%-ra mérséklődhet a kamatszint.

2012 áprilisában 295,67 Ft/€, májusában 293,53 Ft/€, míg júniusában 293,71 Ft/€ volt az euró átlagos középárfolyama. A CIB Bank júniusi prognózisa 2012 IV. negyedévére átlagban 284 Ft/€, az év végére pedig 283 Ft/€ árfolyamot becsül, míg a Kopint-Tárki a teljes idei év várható átlagára vonatkozóan közölt 295 Ft/€-s előrejelzést.



**A Magyar Nemzeti Bank napi hivatalos devizaárfolyamai, 2012. április 2.-2012. június 29.**  
**Forrás: MNB**

2012 I. negyedévében a nemzetgazdasági beruházások volumene 8,6%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest a KSH adatai alapján. A megelőző negyedévhez képest 4,2%-os volt a visszaesés a szezonálisan kiigazított volumenindexek szerint. Az előző évben dinamikus bővülő feldolgozóipari beruházások a tárgynegyedévben stagnáltak, ezért az ipar nem tudta mérsékelni a nemzetgazdaság egészében megfigyelt visszaesést. A Kopint-Tárki prognózisa 2012-ben 7,0%-os, 2013-ban pedig 5,0%-os csökkenéssel számol a beruházásokat tekintve.

### ***Ingatlanpiaci index***

A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexe 2012 áprilisában 92,8, ami az egy negyedévvél korábbihoz képest hibahatáron belüli romlást jelent. Félévvvel ezelőtt, 2011 októberében az index nagyot (11 százalékpontot) esett. Az azóta eltelt hat hónapban az ingatlanpiaci változások nem javultak, hanem alacsony szinten stabilizálódtak. A jelenlegi indexérték szignifikánsan elmarad a kétezres évek átlagától, de kilenc ponttal magasabb az évtizedes mélypontot jelentő 2009. júliusi értéknél.

A GKI Gazdaságkutató Zrt. negyedévente szervez felméréseket a vállalatok, az ingatlanfejlesztők, forgalmazók és tanácsadók, valamint a lakosság ingatlanpiaci terveinek, szándékainak és kilátásainak feltérképezése céljából. A GKI fővárosi ingatlanpiaci indexe szintetizálja az egyes részipiacok (a lakás-, az iroda-, üzlethelyiség- és a raktárpia) várható helyzetét, s ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiacról. Az index és a részindexek a piaci szereplők jövőre (a következő egy évre) vonatkozó kilátásait és várakozásait jellemzi.

### ***Irodapiac***

*Az irodapiac ingatlanpiaci helyzete a Colliers, az Eston, a BIEF és a BRF elemzése alapján.*

2012. második negyedévében a teljes budapesti irodaállomány, beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket, 3.175.807 négyzetméter. Új átadás nem történt így a teljes irodaállomány, 2.622.224 négyzetméter modern spekulatív fejlesztésű irodahelyiségeket és 553.583 négyzetméter saját tulajdonban lévő irodát tartalmaz.

A teljes kereslet összesen 95.830 négyzetméter volt, amely az előző negyedévhez képest 80 százalékos emelkedés. A tavalyi év azonos időszakához viszonyítva pedig közel 10 százalékos növekedés. Ezzel az első fél évben összesen 149.079 négyzetmétert adtak bérbe, 9 százalékkal kevesebbet, mint 2011 első hat hónapjában.

A budapesti irodapiacon a kihasználatlansági ráta 21,3 százalék, amely 80 bázisponttal magasabb az előző negyedévi értéknél. A kedvező keresleti adatok és a kínálat stagnálása ellenére az elmúlt fél évben az üres területek aránya tovább növekedett.

2012. második negyedévében 130 bérleti szerződést regisztráltak, amelyek átlagos tranzakciós mérete 737 négyzetméter volt, ami 77 százalékkal magasabb, mint 2012 első negyedévében. 22 szerződést kötöttek 1.000 négyzetméternél nagyobb területre, amelyből tizenegy szerződés hosszabbítás, hét új szerződés, és négy bővülés volt. A két legnagyobb tranzakció ebben a negyedévben szerződés hosszabbítás volt.

Számos bérlő, aki az újratárgyalás mellett döntött bővült is az irodaházban, ennek következtében a bővülések aránya 13 százalékot tett ki, ami több mint a duplája az előző negyedévi aránynak.

Az ingatlanpiaci elemzők az elkövetkező három-négy évben, az előrejelzések alapján továbbra is visszafogott fejlesztési kedvre számítanak és nagy valószínűséggel lesz olyan év is, amikor egyáltalán nem lesz fejlesztés. Véleményük szerint finanszírozás hiányában szinte csak jelentős előbérlettel rendelkező projektek építésébe kezdenek bele a fejlesztők.

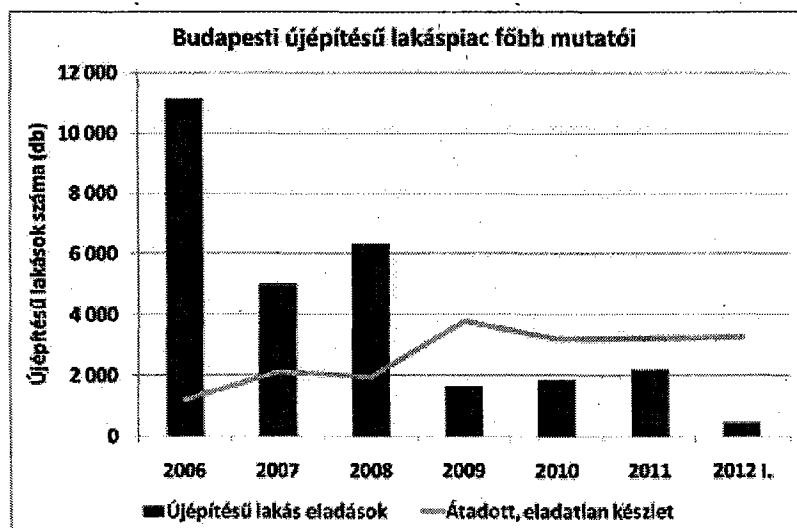
Spekulatív, azaz az építkezés megkezdésekor még bérlővel nem rendelkező fejlesztések a lelassult bérleti tranzakciók miatt sem épülnek.

### **Lakások**

A Központi Statisztikai Hivatal júliusban tette közzé adatait a lakásépítésekkel, építési engedélyekkel kapcsolatosan, 2012 első félévére vonatkozóan. Ez alapján a januártól júniusig tartó időszakban 4.463 új lakás épült, 20 százalékkal kevesebb, mint egy évvel korábban. A kiadott lakásépítési engedélyek száma 4.888 volt, ami 17 százalékos csökkenést jelent 2011 első félévéhez képest. Az építetők körében folytatódott a vállalkozói szektor visszaszorulása, így a vállalkozások részesedése már az egyharmadot sem éri el az újlakás-beruházásokból.

A kiadott építési engedélyek száma – Nyugat-Dunántúl kivételével – valamennyi régióban csökkent, ennek mértéke Közép-Magyarországon a legerőteljesebb (26%). Budapesten fél év alatt mintegy ezer lakás építésére adtak ki engedélyt, ami az egy évvel korábbi mennyiség 79 százaléka. Az építetők kör összetételét továbbra is a természetes személyek súlyának növekedése jellemzi. Az általuk épített lakások aránya 58-ról 65 százalékra emelkedett az elmúlt év első fele óta. A vállalkozások által épített lakások aránya ugyanekkor 40-ről 32 százalékra csökkent. Budapesten, ahol korábban a vállalkozói lakásépítés meghatározó volt (77%), most a lakások több mint felét (53%-át) természetes személyek építették. 2012 első félévében mindössze 43 lakás épült önkormányzati megbízásból.

Megfigyelhető tendencia, hogy az átlagos projektméret jelentősen lecsökkent. 2007-ben ez az érték még 60 lakás volt, ami 2010-re 42-re, a tavalyi és az elmúlt évre pedig 20 lakásra csökkent. Az első negyedévben a már átadott, de még eladatlan lakások száma nem változott, 2010-hez és 2011-hez hasonlóan 3.200 darab körül mozgott az állomány. Az árak tekintetében az év első negyedévére vonatkozóan publikált adatokat az FHB, a rendszeresen megjelenő Lakásárindex keretében. Az elemzés alapján 2012 első három hónapjában folytatódott a korábbi időszakokban regisztrált kismértékű árcsökkenés. Ez 2011 utolsó negyedévéhez képest nominálisan 0,4%-os, a megelőző év azonos időszakához képest pedig 2,6%-os visszaesést jelentett.



Az árak tekintetében az év első negyedévére vonatkozóan publikált adatokat az FHB, a rendszeresen megjelenő Lakásárindex keretében. Az elemzés alapján 2012 első három hónapjában folytatódott a korábbi időszakokban regisztrált kismértékű árcsökkenés. Ez 2011 utolsó negyedévéhez képest nominálisan 0,4%-os, a megelőző év azonos időszakához képest pedig 2,6%-os visszaesést jelentett.

### **Telkek**

A válság első két évében közel 40%-kal esett a telekpiaci forgalom és további 15%-os csökkenést jósol az OTP Jelzálogbank elemzése. Az elmúlt időszakban Somogy az egyetlen megye, ahol élénkült a telekpiac, míg Budapest mellett, Fejérben esett vissza leginkább. A legnagyobb változás ugyanakkor a Pest megyei agglomerációban várható, ahol a 2011 szeptemberében lépett hatályba az ingatlanfejlesztéseket és az új lakóterületek kialakítását korlátozó törvénymódosítás.

A jelenlegi lassú értékesítési ütem miatt nem kell attól tartani, hogy rövid időn belül elfogynak a telkek, ugyanakkor az újlakás-piachoz hasonlóan a minőségi, jó adottságú kínálat lassú csökkenésével szemben az utánpótlás szinte teljes megszűnése áll, ami hosszabb távon általános kínálati hiányt vetít előre. A válságban (és valószínűleg majd azt követően is) előtérbe kerülő árérzékenység újra a fővárosi árszintnél olcsóbb agglomerációs települések felé terelheti a várhatóan 2-3 éven belül újra élénkülő keresletet. A törvényi szigorítás miatt ráadásul (véges mennyisége következtében) a minőségi telkek piaca akár vonzó befektetési tereppé válhat a fenti időtávon.

A hazai telekpiacra a fejlesztői kereslet jelentős visszaesése miatt számottevő áresés következett be. Az építési telkek piacán 2011-ben is nagy volt a túlkínálat, az egyetlen népszerűbb szegmens a családi házak építésére alkalmas, jó adottságokkal rendelkező, 500-1.000 négyzetméter közötti telkeké volt. 2011-ben az árak tovább estek, és csak remélhetjük, hogy ez a folyamat talán 2012-ben megáll. Némiképp növekedés 2013-ban képzelhető el. A piac élénkülése mindazonáltal várhatóan lassú és differenciált folyamat lesz.

Ennek megfelelően, 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. A spekulatív célú vásárlások esetén sem tapasztalható jelentős élénkülés. A hazai befektetők mellett most már nyomokban érezhető némi külföldi aktivitás, de ez főleg információgyűjtésre, puhatolózásra irányul.

A beruházók már korábban bevásároltak fejlesztésre alkalmas területekből, nagy általánossággal 1-3 telkük van még talonban. Ezekkel a telkekkel foglalkoznak, előkészítik a fejlesztéseket, építési engedély kérelmet nyújtanak be, készülnek az újjépítésű 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 újjépítésű 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***

2012 második negyedévében sem adtak át új fejlesztést, így a teljes budapesti modern ipari ingatlan állomány 1.806.485 négyzetmétert tett ki. 2012 második negyedévében az ipari ingatlanok iránti teljes kereslet 88.370 négyzetméter volt, amely 85 százalékkal haladta meg az első negyedéves szintet. 2012 első felében összesen 136.064 négyzetmétert adtak bérbe, 23 százalékkal kevesebbet, mint 2011 első fél évében.

A szerződeshosszabbítások aránya elérte a 2010 óta mért legmagasabb értéket, 59.676 négyzetméterrel a bérbeadások 67,5 százalékaért feleltek. A negyedév során összesen 22 tranzakció történt a piacon, az átlagos bérbeadás 4.017 négyzetméter volt, amely 2010 óta a második legmagasabb szint. A logisztikai parkok iránti kereslet tette ki a teljes bérbeadás 97 százalékát, ezen épületek esetében az átlagos bérbeadás 5.038 négyzetméter volt. A városi logisztika esetében 7.755 négyzetmétert adtak bérbe, és 1.293 négyzetméter volt az átlagos bérbeadási volumen.

A kihasználatlansági ráta 38 bázisponttal nőtt az első negyedévhez képest, és jelenleg 21,4 százalékon áll. Mivel a city logisztikában nem történtek szerződeshosszabbítások, a nettó bérbeadás szinte teljes egészében az üres területek csökkenésével járt, így a kihasználatlansági mutató több mint 4 százalékponttal csökkent. Mivel azonban ez a típus az ipari ingatlan állomány csupán 10 százalékát teszi ki, nem befolyásolta nagyságrendileg az üresedési mutató változását. Az első fél év alatt 51 bázisponttal nőtt az üresedési arány.

### ***Kereskedelem***

A magyarországi kiskereskedelmi piac gyakorlatilag stagnált az elmúlt egy évben és bár nem romlott tovább az előző évek szintjéhez képest, nem is mutatta a kilábalás jelét sem. A piac mérete nem bővült, azonban a piaci szereplők száma nőtt, aminek eredményeként a kereskedők számára kisebb szeletek jutottak ugyanabból a lakossági fogyasztási tortából.

A belföldi kereslet érzékelhetően nem változott az elmúlt egy év során. A statisztikai adatok stagnálást mutatnak a kiskereskedelmi forgalomban a január és november között eltelt 11 hónapra az előző év azonos időszakához képest. A decemberi adatok azonban, amelyek majd tartalmazzák az év végi ünnepi költsékezést is, még javíthatnak az éves adatokon. Az idei év első heteiben tapasztalható inaktivitás után a kereskedők érdeklődése a piac iránt kezd újra élénkülni. Azonban ez a magatartás is azt mutatja, hogy mennyire érzékenyen érinti a nemzetközi márkákat a negatív országimázs és a pesszimista piaci kilátások. Ugyanakkor néhány márka a jelen helyzetben lehetőséget lát arra, hogy belépjen a magyar piacra vagy akár tovább erősítse piaci szerepét a jövőbeni kilátások figyelembe vételével, amikor is várhatóan az országkockázat csökkenésnek, a belföldi fogyasztás pedig növekedésnek indul majd.

Mindazonáltal a piaci körülmények előreláthatólag 2012-ben is nehezek lesznek, a belföldi fogyasztásban pedig nem várható növekedés 2013 előtt. Néhány, különösen a helyi partnerecégek által képviselt márka valószínűleg bezárhatja boltjait vagy kivonulhat az országból. 2011-ben olyan márkanévek távoztak, mint például az ElectroWorld, a Jeans Club, a Schlecker vagy a Nordsee.

Ugyanakkor több új márka is megjelent a piacon, kihasználva az alacsony bérleti díjakat. Ezek abban reménykednek, hogy így jó pozícióba kerülnek, amikor a piac végül fellendülésnek indul.

Általánosságban véve a bérleti díjak továbbra is alacsonyak maradtak, miután az elmúlt két évben 10–30%-kal estek vissza. Azonban a legjobb helyszíneknek már sikerült ezt stabilizálni vagy akár növekedést is elérni.

A kiskereskedelem szereplői egyre tapasztaltabbá és érzékenyebbé válnak a piaci helyzetet illetően, egyre gyakrabban veszik igénybe szakértők segítségét a számukra legjobban megfelelő lokáció megtalálásához. Elemzéseket készíttetnek és pénzt és időt áldoznak arra, hogy a lehető legjobb helyen nyissák meg új üzletüket, mivel a forgalomra és a nyereségre vonatkozó előrejelzések egyre fontosabbá válnak a megfelelő helyszín kiválasztásakor.

### ***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 Befektetési Alapkezelő Zrt. az UniCredit Csoport, Európa egyik vezető pénzügyi csoportja tagjává vált.

A Pioneer Alapkezelő Zrt., mely anyacégén, a Pioneer Investments-en keresztül az UniCredit Csoporthoz tartozik, értékesítette a 100%-os tulajdonát képező Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.-t az osztrák UCTAM cégnek. Az UCTAM az UniCredit Csoport osztrák leányvállalata, melyet azzal a céllal hozott létre a tulajdonos, hogy ingatlanbefektetési kompetenciaközpontként a csoporton belül a közép-kelet európai régió ingatlanszektorban működő cégeinek szakmai tevékenységét koordinálja. Az adásvételi szerződést 2011. augusztus 31-én írta alá a két fél.

Az Alapkezelő igazgatósága azt a döntést hozta, hogy a befektetői érdekeket 2012. október 8-át követően az Alap nyílt végű formában történő működtetése szolgálja leginkább. Az Alapkezelő az Alap módosított Tájékoztatóját és Alapkezelési Szabályzatát elkészítette, és azt 2012.06.21-én a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete részére engedélyezésre benyújtotta.

#### ***Az Alap 2012. első félévében***

A 2012 év eleji 16,9 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 17,04 milliárd forintra nőtt. A 2012-es első féléve során értékesítésre került egy veszprémi gyártócsarnok, egy győri ipari telek, valamint 3 lakás a Pasarét Residence lakóprojektben.

A tárgyalt időszak során 1442 m<sup>2</sup> iroda került kiadásra a Róbert Irodaház üres területeiből, ezzel az ingatlan elérte a 86,47%-os kiadottsági mutatót. Jelenleg tárgyalások vannak folyamatban további területek bérbeadása kapcsán is.

2012.06.29-én az alap hitelállománya 34.510.700 EUR volt.

### ***Európa Alapkezelő Zrt.***

Az alapkezelő állományi létszáma az év végén 12 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.

### **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 (2012. június 29.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

**darabszáma: 14.334.455.140**  
**nettó eszközértéke: 17.041.168.528**

**egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1888**

2011. december 30-án a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 14.334.455.140  
nettó eszközértéke: 16.941.882.200  
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1819

#### **IV. Az alap eszközei 2012. június 29-én**

Az alap 2012. június 29-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban valamint a portfólio %-ában)

Készpénz:	0	0,00%
Pénzeszközök:	491 632	2,88%
Jegybankkészes értékpapír:	1 978 910	11,61%
Lekötött betétek:	0	0,00%
Ingatlanok:	25 086 632	147,21%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 173 264	-65,57%
Követelések:	657 259	3,86%
<b>Összesen:</b>	<b>17 041 169</b>	<b>100,00%</b>

Az alap 2011. december 30-án érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban valamint a portfólio %-ában)

Készpénz:	0	0,00%
Pénzeszközök:	1 319 142	7,79%
Jegybankkészes értékpapír:	0	0,00%
Lekötött betétek:	0	0,00%
Ingatlanok:	27 157 780	160,30%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 809 594	-69,71%
Követelések:	274 554	1,62%
<b>Összesen:</b>	<b>16 941 882</b>	<b>100,00%</b>

#### **Értékpapír portfólió 2012. június 29-én**

<b>Értékpapír neve</b>	<b>Névérték (eFt)</b>	<b>Piaci érték (Ft)</b>	<b>A portfólió %-ában</b>
DKJ	2 000 000	1 978 910 000	11,61%
<b>Összesen:</b>		<b>1 978 910 000</b>	<b>11,61%</b>

#### **Értékpapír portfólió 2011. december 30-án**

Nem volt értékpapír az Alap birtokában

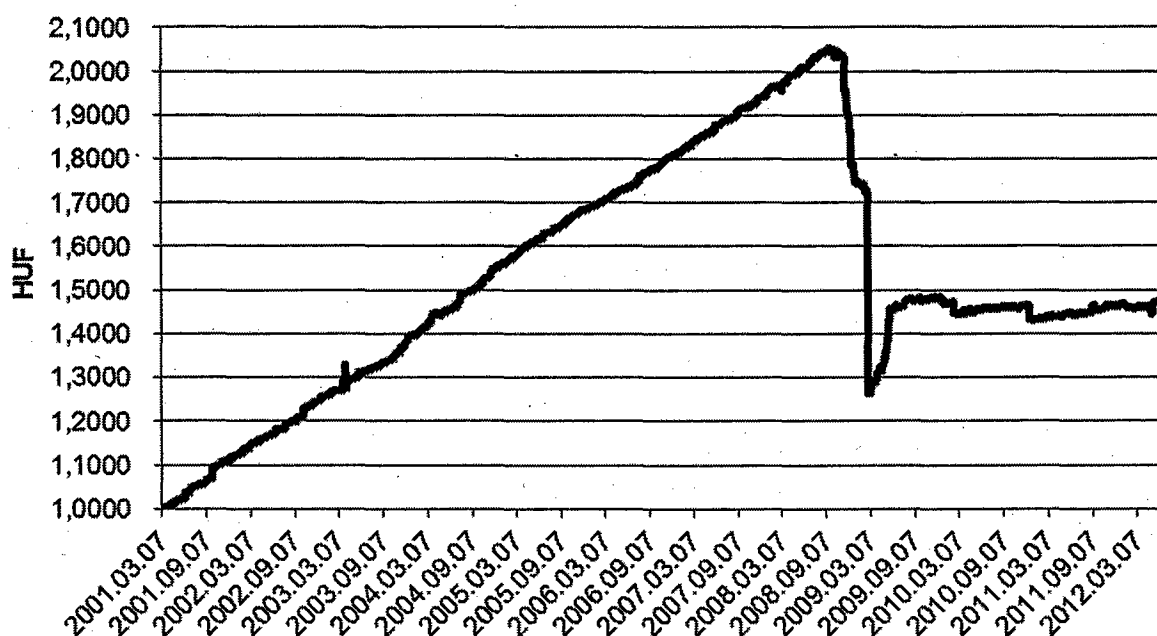
Az alap 2012. június 29-én 9.872.821.056 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel.

**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
2011.12.30	1,1819	16 941 882 200

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2012.01.31	1,1809	16 926 914 525
2012.02.29	1,1783	16 889 855 190
2012.03.30	1,1798	16 911 480 344
2012.04.27	1,1785	16 892 726 100
2012.05.31	1,1879	17 028 055 732
2012.06.29	1,1888	17 041 168 528

**Egy jegyre jutó nettó eszközérték alakulása a hozam újrabefektetésével az Alap indulásától**





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 2012.06.29-én:**

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2011.06.29-től)
Éves szintre vetített hozam	3,48%*	2,03%

**Egyéves hozamok**

Időszak:	Éves hozam:
2011. Január 1. – 2011. December 31.	2,26%
2010. Január 1. – 2010. December 31.	-2,44%
2009. Január 1. – 2009. December 31.	-15,77%
2008. Január 1. – 2008. December 31.	-8,80%
2007. Január 1. – 2007. December 31.	7,39%
2006. Január 1. – 2006. December 31.	7,45%
2005. Január 1. – 2005. December 31.	8,42%
2004. Január 1. – 2004. December 31.	11,54%
2003. Január 1. – 2003. December 31.	11,34%
2002. Január 1. – 2002. December 31.	11,95%

\*Az időszakra számított nem évesített hozam 47,29% 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.

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2012.

**VI. Ingatlan portfólió részletes adatai**  
(vonatkozási időszak: 2012.01.01-2012.06.29)

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	89 400 000	403 533 000	0	492 933 000
Lakóingatlan	1 033 970 077	0	0	1 033 970 077
Irodaingatlan	7 503 100 000	0	0	7 503 100 000
Kereskedelmi ingatlan	0	6 408 192 000	0	6 408 192 000
Logisztikai ingatlan	930 000 000	493 000 000	0	1 423 000 000
Ipari ingatlan	1 496 000 000	1 579 075 776	0	3 075 075 776
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	2 830 761 600	0	2 830 761 600
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	2 319 600 000	0	0	2 319 600 000
Összesen	13 372 070 077	11 714 562 376	0	25 086 632 453

Funkcionális kategóriák	Bérletidő bevétele (Ft) költségekkel korrigálva			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-1 878 588	-1 982 469	0	-3 861 057
Lakóingatlan	-18 056 835	0	0	-18 056 835
Irodaingatlan	107 686 472	0	0	107 686 472
Kereskedelmi ingatlan	0	335 164 764	0	335 164 764
Logisztikai ingatlan	49 835 743	-6 491 864	0	43 343 879
Ipari ingatlan	91 047 412	106 484 124	0	197 531 536
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	97 298 615	0	97 298 615
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-5 889 706	0	0	-5 889 706
Összesen	222 744 498	530 473 170	0	753 217 668

Funkcionális kategóriák	Bérletidő devizában (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0,00%	0,00%	0	0,00%
Lakóingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Irodaingatlan	81,33%	0,00%	0	81,33%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Ipari ingatlan	72,91%	100,00%	0	87,52%
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	69,12%	100,00%	0	90,87%

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2012.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-2,10%	-0,49%	0	-0,78%
Lakóingatlan	-1,75%	0,00%	0	-1,75%
Irodaingatlan	1,44%	0,00%	0	1,44%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	5,23%	0	5,23%
Logisztikai ingatlan	5,36%	-1,32%	0	3,05%
Ipari ingatlan	6,09%	6,74%	0	6,42%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	3,44%	0	3,44%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	-0,25%	0,00%	0	-0,25%
Összesen	1,67%	4,53%	0	3,00%

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	56,18%	0,00%	0	56,18%
Kereskedelmi Ingatlan	0,00%	73,19%	0	73,19%
Logisztikai Ingatlan	100,00%	0,00%	0	74,30%
Ipari ingatlan	89,10%	91,34%	0	90,05%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	52,90%	0	52,90%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	0,39%	0,00%	0	0,39%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidő-bevétel (Ft/m2)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	5 697	0	0	5 697
Kereskedelmi Ingatlan	0	24 052	0	24 052
Logisztikai Ingatlan	2 973	-1 120	0	1 922
Ipari ingatlan	7 183	11 524	0	9 014
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	3 517	0	3 517
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-2 911	0	0	-2 911

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2012.

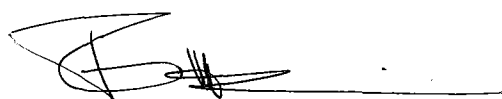
Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	4 466	1 547	0	1 755
Lakóingatlan	167 445	0	0	167 445
Irodaingatlan	260 181	0	0	260 181
Kereskedelmi Ingatlan	0	196 528	0	196 528
Logisztikai Ingatlan	51 811	72 500	0	57 495
Ipari ingatlan	116 930	163 128	0	136 828
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	101 479	0	101 479
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	134 516	0	0	134 516

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása (%) lezárt fejlesztésekkel			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	2,76%	-0,81%	0	-0,18%
Lakóingatlan	0,71%	0,00%	0	0,71%
Irodaingatlan	1,17%	0,00%	0	1,17%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	-7,75%	0	-7,75%
Logisztikai ingatlan	-11,34%	0,00%	0	-7,72%
Ipari ingatlan	0,00%	-8,16%	0	-4,36%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	-8,06%	0	-8,06%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Egyéb ingatlan	0,10%	0,00%	0	0,10%
Összesen	-0,15%	-7,35%	0	-3,64%

**4. Összesített adatok:**

a) Ingatlanportfólió arány 2012.01.01-én:	<b>153,20%</b>
a) Ingatlanportfólió aránya 2012.06.29-én:	<b>147,21%</b>
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	<b>3,71év</b>
c) Bérlok száma:	<b>78</b>
c) Összes vevői létszám:	<b>141</b>
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	<b>2,79 hónap</b>
e) Tőkeáttétel 2012.06.29-én:	<b>57,94%</b>

Vonatkozási időszak: 2012.01.01-től, 2012.06.29-ig.  
Budapest, 2012. augusztus 6.



Török Tamás  
Igazgatósági tag  
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.



Takács Róbert  
Vezérigazgató helyettes  
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek jegyzéke:

- az Alap 2012. 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**

2012 évi

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

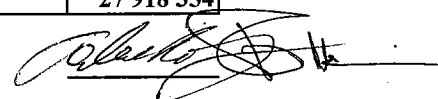
Sor-szám	A tétel megnevezése	2012.06.30 Tárgyév
a	b	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)</b>	<b>16 683 508</b>
02.	<b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	16 683 508
03.	1. Ingatlanok	14 547 397
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	916 875
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	11 023
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0
07.	5. Beruházások	1 208 213
08.	6. Beruházásokra adott előlegek	0
09.	<b>II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0
11.	<b>B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)</b>	<b>11 228 244</b>
12.	<b>I. KÉSZLETEK</b>	8 480 503
13.	1. Ingatlankészletek	9 912 051
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-1 431 548
15.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	46 352
16.	1. Követelések	162 304
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-122 790
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	6 838
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0
20.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	1 978 910
21.	1. Értékpapírok	1 932 241
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	46 669
23.	3. a) kamatból, osztalékból	46 669
24.	4. b) egyéb	0
25.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	722 479
26.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>6 602</b>
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	6 602
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0
29.	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>0</b>
30.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)</b>	<b>27 918 354</b>

**MÉRLEG Források (passzívák)**

28.	<b>D. Saját tőke (I.+II. sor)</b>	<b>16 898 792</b>
29.	<b>I. INDULÓTŐKE</b>	14 334 455
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 251 376
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-63 916 921
32.	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)</b>	2 564 337
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbsége	-4 234 815
34.	b) értékelési különbözet tartaléka	-1 649 429
35.	c) előző évek eredménye	8 287 249
36.	d) üzleti évi eredménye	161 332
37.	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>771 138</b>
38.	<b>F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)</b>	<b>10 238 403</b>
39.	<b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	0
40.	<b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	9 050 139
41.	<b>III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete</b>	<b>1 188 264</b>
42.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>10 021</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)</b>	<b>27 918 354</b>

Budapest, 2012.07.04.

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





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**

**2012 évi**

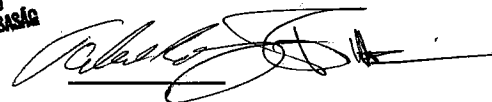
**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2012.06.30 Tárgyév
a	b	c
I.	ÉRTEKESÍTÉS NETTÓ ARBEVÉTELE	1 158 428
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	1 358 261
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	114 562
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	862 074
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 223 107
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	36 340
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	191 953
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	161 332

Budapest, 2012.07.04.

EURÓPA BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
Adószám: 12375670-1-41



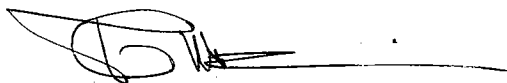
## Kibocsátói nyilatkozat

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.

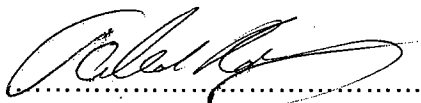
Az alap féléves beszámolója a számvitelről szóló 2010. évi C. törvény számviteli előírásai alapján készült és megbízható képet ad az alap eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

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

Budapest, 2012. augusztus 28.



.....  
Török Tamás, Igazgatósági tag



.....  
Takács Róbert, Igazgatósági tag