

## **Európa Ingatlanbefektetési Alap**

### **I. FÉLÉVI JELENTÉS**

**2010**

#### **I. Piaci folyamatok a 2010. I. félévében**

##### ***Makrogazdasági áttekintés***

Magyarországon az elmúlt másfél évben a külső és belső egyensúly látványosan javult, viszont visszaesett a fogyasztás, a beruházás és a GDP. A kiigazítás javította az ország hitelességét. Az új kormány szerény költségvetési mozgásterét a görög válság tovább szűkítette, majd ennek figyelmen kívül hagyása a minimálisra csökkentette. Ennek nyomán 2010-re a parlament által elfogadotthoz nagyon közeli, 4% körüli államháztartási hiány várható.

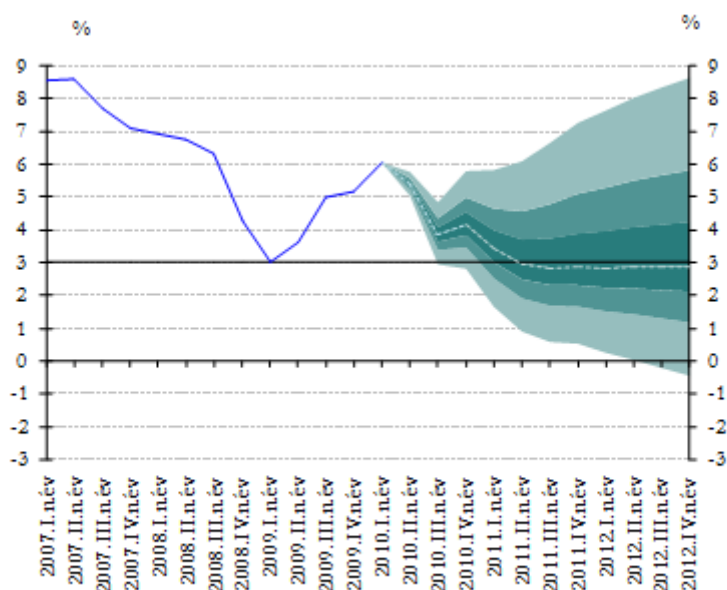
2010. júniusban az előző hónaphoz viszonyítva az árak 0,2%-kal emelkedtek, 2009. júniushoz képest pedig 5,3%-kal nőttek. Az év első felében átlagosan 5,7%-kal voltak magasabbak, mint az előző év azonos időszakában.

| Megnevezés                             | 2010. június    |                           |
|--|-----------------|---------------------------|
|  | Előző hó = 100% | Előző év azonos hó = 100% |
| Fogyasztóiár-index                     | 100,2           | 105,3                     |
| Harmonizált fogyasztóiár-index         | 100,2           | 105,0                     |
| Maginfláció (szezonálisan kiigazított) | 100,0           | 103,5                     |
| Változatlan adótartalmú árindex        | 100,2           | 101,1                     |
| Nyugdíjas fogyasztóiár-index           | 100,4           | 104,7                     |

Az infláció alakulása  
Forrás: KSH

A Magyar Nemzeti Bank előrejelzése szerint 2010 közepétől az éves inflációs ráta várhatóan jelentős csökkenést mutathat, de még az idei év végén is a középtávú inflációs célt számottevően meghaladó árindexre számíthatunk. Az inflációs cél elérése 2011 közepére tolódhat, míg a monetáris politika számára releváns időtávon a cél közelében alakulhat az infláció. Számszerűleg az MNB 2010-re 4,9%-os, az Ecostat és a GKI 4,8%-os, míg jövőre szintén az MNB 3,0%-os inflációt prognosztizál.

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
*2010.*

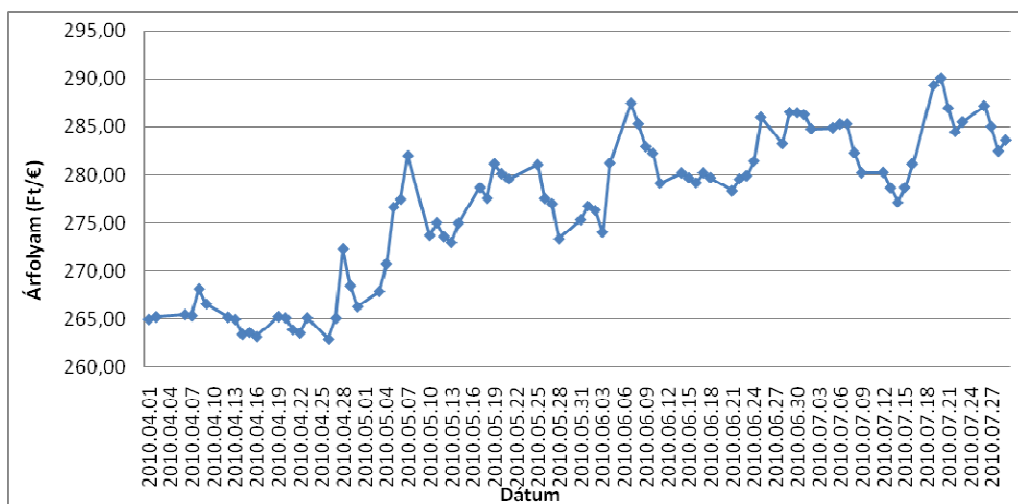


Az inflációs előrejelzés legyezőábrája  
Forrás: MNB

A Központi Statisztikai Hivatal legfrissebb, júniusi adatai szerint Magyarország bruttó hazai terméke 2010 I. negyedévében 0,1%-kal, a naptárhatás kiszűrésével 0,2%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A szezonálisan kiigazított adatok szerint a gazdaság teljesítménye az előző negyedévhez képest 0,9%-kal bővült. 2010-ben összességében a GKI legfrissebb elemzése alapján a magyar gazdaság 1%-os bővülése várható, ami nagyságrendileg megfelel az Európai Unió egészére vonatkozó prognózisoknak. Az Ecostat az idei évre vonatkozó 0,9%-os becslése mellett 2011-re 2,9%-os növekedést jelez előre.

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa legutóbbi ülésén, július 19-én változatlanul hagyta az április 27-e óta érvényes 5,25%-os alapkamat-szintet. Elemzők szerint ugyan az elmúlt időszak inflációs és béradatai kifejezetten kedvezőek voltak, azonban a fiskális politikát, és ennek kapcsán az IMF szerepvállalást övező bizonytalanságok miatt egyelőre nem várható további kamatcsökkentés.

Az elmúlt három hónapot tekintve a havi átlagos középárfolyam áprilisban 265,44 Ft/€, májusban 276,31 Ft/€, míg júniusban 281,16 Ft/€ volt. Az elmúlt időszak napi MNB középárfolyamait a következő oldalon található diagram mutatja. A fenti, a forint jelentős gyengülését jelző folyamatok után a GKI előrejelzése szerint némi erősödés várható a II. félévben. Ez a második hat hónapban 270 Ft/€, az év egészét tekintve 273 Ft/€ körüli árfolyamot jelenthet.



A Magyar Nemzeti Bank napi hivatalos devizaárfolyamai, 2010. április 1.-2010. július 29.  
Forrás: MNB

### ***Ingatlanpiaci index***

A GKI Zrt. és az AL Holding fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2010 áprilisában -32,2 volt, ami szignifikáns romlást jelent az egy negyedévvvel ezelőtti megkérdezés során kapott értékhez képest. A romlás hátterében csaknem kizárólag az irodapiaci kilátások nagymértékű romlása húzódik meg. A piaci szereplők szerint a legtöbb területen folytatódik a stagnálás, az irodapiac pedig igen kedvezőtlen perspektívákkal kénytelen szembesülni. Az index mostani értéke kissé meghaladja a 9 hónappal ezelőtt mért évtizedes minimumot.

### ***Irodapiac***

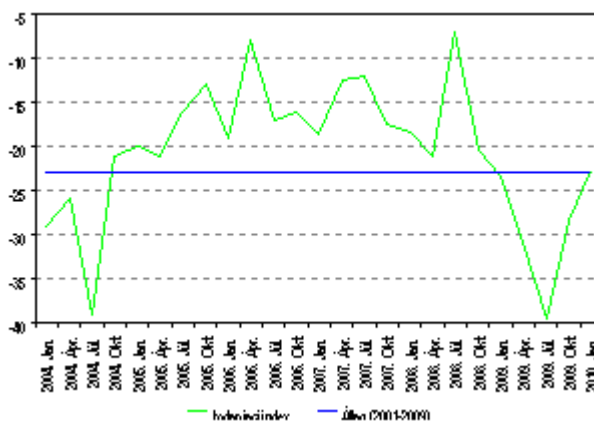
2010. június végére a teljes budapesti irodapiaci állomány elérte a 3.060.006 m<sup>2</sup>-t, áll a BRF felmérésében. Az irodaállomány magában foglalja az „A” és „B” kategóriájú modern béroda állományt (2.557.150 m<sup>2</sup>), és a saját tulajdonban álló irodaházakat (502.856 m<sup>2</sup>) egyaránt.

A RERA felmérése alapján a piacra kerülő új irodakínálat 42%-al csökkent az előző negyedévhez viszonyítva. Adataik szerint a technikailag „A” kategóriájú épületek a teljes vizsgált piac 71,3%-át teszik ki. Az előző negyedévhez hasonlóan továbbra sem tartoznak az általuk vizsgált állományba a tulajdonosok által kizárólagosan használt épületek, valamint a speciális műszaki kialakítású irodaházak.

A Budapest egészére vetített átlagos kihasználatlansági ráta a RERA mérései alapján 26,1%, mely ugyan további lassú növekedést mutat az előző negyedévhez képest, azonban várakozásaik szerint a következő félében már stagnálni fog. A legkedveltebb alpiacon, a Váci úti irodafolyosón nem változott érdemben a kihasználatlanság, azaz továbbra is 20% alatt maradt (19,3%). Az Agglomerációt leszámítva az üresedés kismértékű emelkedése figyelhető meg minden egyes alpiacon, azonban ennek 40,5%-os értéke továbbra is itt a legmagasabb az összes közül.

Úgy tűnik, a 2010 folyamán piacra kerülő új kínálat korlátozott lesz, de a jelenlegi válság félkész házak jelentős állományát fogja eredményezni, amelyeknek biztosan lesz hatása a piacra az elkövetkezendő években. Ha még a piac gyorsan vissza is emelkedik a történelmi szintekre, a területek túlkínálata három év alatt elnyelt üres területek mértékének fog megfelelni.

A következő diagram a fővárosi irodapiaci indexet szemlélteti.



A fővárosi irodapiaci index, 2004-2010  
Forrás: GKI Zrt.

Az „A” és „B” árkategóriák közötti eddig éles határvonal olyannyira elmosódott, hogy az egyes „B” kategóriás házakban lejáró szerződéssel rendelkező bérlők, egy eredményes ügynökség segítségével a korábbi 10-12 EUR/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjért jobb minőségű, akár A+ jelzésű épületek közül is válogathatnak, különösen, ha még lokáció terén is rugalmasak. A régebbi árak hol 10, hol 30%-kal, de minden területen csökkentek, így a korábbi fix ártartományokat (13-15 €/m<sup>2</sup> az „A” kategóriás irodaházaknál) nincs értelme jelenleg alkalmazni. Az árképzés szubjektívvá vált; a lokáció, a beruházó rászorultságának és az adott épület műszaki adottságainak függvényében.

Az elmúlt év során minden típusú épületnél a bérleti díjak 10-30% csökkenést mutatnak. Mind a nominális, mind az effektív bérleti díjak (az az átlagos bérleti díj, amelyet a bérlő fizet, beleszámítva a bérbeadó által adott kedvezményeket, mint a bérleti díjmentes időszak, a pénzbeli hozzájárulások, stb.) csökkentek, ugyanis a tulajdonosok és fejlesztők küzdenek a jövőbeli cash flow-juk biztosításáért. Egyelőre úgy tűnik, az újratárgyalásra hajlandó tulajdonosok vezetnek a versenyt.

A bérleti díjak válság óta tartó esése az Eston tanácsadói szerint még nem állt meg, 2008-hoz viszonyítva összességében 10-30%-os csökkenés volt megfigyelhető ezen a területen. 2009 végére a folyamat valamelyest stabilizálódni látszott, a csökkenés üteme lelassult. A 2010-es évben további enyhe csökkenés várható, egyes épületek esetében a modern bérirodák effektív bérleti díjainak stagnálása vetíthető előre.

A második negyedév teljes irodapiaci kereslete 60.970 m<sup>2</sup> volt, amelyből 54% új szerződéskötés. Fontos kiemelni, hogy számos új bérleti tranzakció az irodapiacon belüli költözést takar, amely így nem eredményezett növekedést a teljes bérbe adott irodaállományban. A keresleten belül másodsorban a szerződés hosszabbítások voltak meghatározóak (34%), míg a bővülések mindössze 6%-t tették ki.

### **Lakások**

A Központi Statisztikai Hivatal július végén tette közzé adatait a lakásépítésekkel, építési engedélyekkel kapcsolatosan, 2010 első hat hónapjára vonatkozóan. Ez alapján az év első felében 9 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt és 10 ezer új lakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 34, az új engedélyeké 41 százalékkal alacsonyabb, mint 2009 első félévében volt. A befejezett lakásépítkezések száma két régióban közel felére, további háromban kétharmadára csökkent. Még inkább gyengült az építési szándék: az új engedélyezések 5 régióban felére-egyharmadára csökkentek. Csak a fővárosban kértek ugyanannyi engedélyt ebben a félévben, mint az előző év azonos időszakában.

Az új építési engedélyek éves száma 2004 óta – változó intenzitással – csökken. Az előző év azonos időszakához viszonyítva 2010 eddig eltelt negyedéveiben a visszaesés gyorsulni látszik: az első negyedévben 30, a másodikban 50 százalékos a csökkenés. A használatba vett lakások száma – szemben a 2008 és 2009 közötti növekedéssel – az első negyedévben 26, a másodikban 41 százalékkal csökkent. 2010 első hat hónapjában hozzávetőlegesen annyi lakást vettek használatba, mint a 2000-es évek elején, az építési konjunktúra élénkülése előtt. A válságot tehát már nem csupán az építkezési szándékok fokozódó gyengülése jelzi, hanem a használatba vett lakások adatai is (egy lakóépület átlagos kivitelezési ideje két év, az engedély kiadásától a használatbavételig pedig átlagosan 2,7 év telik el, ezért az új lakások építésének statisztikája később érzékeli a konjunktúra változását).

A legnagyobb lakásépítő a főváros, ahol az év első felében a használatba vett lakások száma ugyan 38 százalékkal csökkent, de országos részaránya így is 30 százalék (a közép-magyarországi régióban épült a lakások 55% százaléka). A jelentősebb építetői csoportok részesedése azonos mértékben apadt, így – 2009 első félévhez hasonlóan – körülbelül fele-fele arányt képviselt a lakosság és a vállalkozások csoportja, míg önkormányzati lakás mindössze 14 épült (0,2%).

Az elmúlt hónapok folyamatai továbbra is folytatódni látszanak a lakáspiacon: a kereslet és az árak csökkennek, az olcsóbb ingatlanok népszerűsége növekszik, a készpénzes vásárlók pedig túlsúlyba kerültek. Utóbbi tényezőről elmondható, hogy míg 2008-ban országosan 30% körüli volt azon vevők aránya, akik meglévő hitelük fedezetcserejével vagy készpénzzel vásároltak, addig idén arányuk már eléri a 70%-ot – derül ki az Otthon Centrum adataiból. Területi eltérések természetesen mutatkoznak, a főváros II. és XII. kerületében és Siófokon ezen vevők aránya akár 90% is lehet, míg például a kelet-pesti agglomerációban csak 45-50%.

A lakóingatlanok iránti kereslet 2008 óta országos átlagban mintegy egyharmadával esett vissza a REsource IngatlanInfó elemzése alapján. Regionális különbségek természetesen itt is adódnak, amelyek elsősorban az általános gazdasági helyzettel, a lakáskeresők fizetőképességével, megtakarításaival, a bankok hitelezési hajlandóságával, valamint az ingatlanállománnyal függnek össze. Fentiekből adódóan például a budai kerületek és a budai agglomeráció vagy például Győr esetében átlag alatti, míg Kaposvár vagy Tatabánya esetében átlagon felüli volt a csökkenés.

A lakást kereső vevők több tényező tekintetében is lejjebb adtak igényeikből: az alacsonyabb ár mellett szoba jöhetnek kisebb méretű és szobaszámú vagy akár más típusú ingatlanok (például sorházak) is. Az árak tekintetében szintén változatos képet láthatunk, az elmúlt két év során regisztrált visszaesés lehetett 10% körüli, de akár 35%-os is. Leginkább a panellakások és a

nagyméretű, a rossz környéken fekvő, a rossz állapotú vagy belső elrendezésű lakások veszítettek értékükből. Ellenpontként az árukat leginkább az újszerű vagy néhány éves lakások, a városok központjához közeli, kisebb ingatlanok és a valamilyen szempontból kuriózumnak számító termékek tartották. Az Otthon Centrum elemzése szerint bár a kényszerértékesítés miatt esetleg jelentősen megugró kínálat kockázatot jelenthet, az árak további esése nem valószínűsíthető.

Továbbra is jelentős, rekord mennyiségű eladatlan új lakás található a piacon. Míg 2005 és 2010 között ez a szám 1.500-2.000 volt, addig idén januárban elérte a 3.800-at – derül ki az [origo] elemzéséből. Az alku szerepe az elmúlt időszakhoz hasonlóan jelentős maradt, az Otthon Centrum elemzőinek véleménye szerint az új beruházásoknál 5-15%-ot mindenhol lehet alkudni, és természetesen az egyéb kedvezmények továbbra is fontos szerepet játszanak.

### ***Telkek***

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

A korábbi évekhez képest, amikor a piacnak csak kis részét tették ki a saját célra vásárolt telkek, manapság – a fejlesztési telek akvizíciók drámai csökkenésével – a kereslet döntő részét a végfelhasználók teszik ki.

A piaci helyzet továbbra is megnehezíti a tényleges telekértékek meghatározását. Bizonyos területeken (pl. tömegpiac) nincs is adásvétel, így az árváltozást nem lehet mihez viszonyítani. Ezeken a részekon jelenleg a válság előtti ár 40-50%-a vált ki egyáltalán vevői érdeklődést.

A tulajdonosok egy része jelenleg kívár az eladással, próbálván elkerülni a most realizálható értékvesztést. Ez a piaci magatartás azonban fikción alapszik abban a tekintetben, hogy most nem tudhatjuk, milyen árszinten fog stabilizálódni a piac, illetve, hogy innen mikor várható majd elmozdulás felfelé. Tény, hogy ha a most eladni kívánt telekállományt összevetjük a keresők potenciáljával, óriási egyensúlytalanságot látnánk a kínálat javára.

Ami látszik azonban, hogy a széles kínálatból a kiemelkedően jó elhelyezkedésű ingatlanok száma még most is véges, és olyan helyen is hozzá lehet jutni fejlesztési ingatlanhoz jónak tűnő áron, ahol az elmúlt 6-8 évben szinte lehetetlenség volt kapcsolati tőke nélkül vásárolni.

### ***Ipar, logisztika***

A Colliers International 2010 II. negyedéves piacelemzéséből kitűnik, hogy a fejlesztői tevékenység csökkent az elmúlt időszakban. Az év első felében összesen 46.000 m<sup>2</sup> terület került átadásra a spekulatív piacon, és az egyetlen folyamatban lévő built-to-suit beruházás még nem készült el június végéig. A teljes béringatlan-állomány így 1.6 millió m<sup>2</sup>-re nőtt, melyből 1.13 millió m<sup>2</sup> (71%) spekulatív fejlesztés. Az év második felében hasonló mennyiségű terület kerülhet átadásra, ami az év egészére összesen 80.000 m<sup>2</sup> új átadást jelent - viszonyítási alapként a 2009-ben megépített területek felét.

Összehasonlítva a 2009 első félévében regisztrált rendkívül alacsony, 26.000 m<sup>2</sup>-nyi bérbe adott területtel, az idei év első felében 70.000 m<sup>2</sup> területre született új szerződés. Ezen belül 20.000 m<sup>2</sup> (29%) meglévő bérlők bővülésének volt az eredménye. Ugyanakkor, míg az utóbbi években a bérbeadások 40-50%-át a logisztikai cégek tették ki, idén a szerződések többségét végfelhasználó cégek kötötték. Magas volt az újratárgyalások és a szerződés hosszabbítások aránya is. Mivel az elmúlt időszakban bizonyos mennyiségű ipari bérlemény felszabadulására is sor került, az első félév bérbeadásai arra voltak elegek, hogy a nettó piaci felszívás enyhe pluszba kerüljön, és elérje a 12.500 m<sup>2</sup>-t, összehasonlítva a tavalyi év egészében elért 55.000 m<sup>2</sup>-rel.

Ez azt is jelenti, hogy az üresedési ráta nagyjából stagnált a tavalyi év végi 21.2%-hoz képest, s 21.3%-on állt a félév végén. Ezen belül a spekulatív fejlesztésekben az üresedés 23%-ról 24.7%-ra nőtt.

A bérleti díjak terén stagnálás volt tapasztalható első félévben, így a nagyobb alapterületű, 'big box' raktárbérlemények nettó kínálati bérleti díjai általában 3.2-3.8 euró/m<sup>2</sup>/hó között mozogtak, míg a városi logisztikai épületek tekintetében 5 euró körül alakultak.

Az American Appraisal jelentése szerint ahhoz, hogy az ipari ingatlanok iránti új kereslet növekedjen és ezzel az üres területek aránya csökkenjen, hosszán tartó gazdasági fejlődés szükséges.

Az első félév tapasztalata alapján a bérlői aktivitás növekedni látszik, ugyanakkor a két negyedév adataiból nem vonhatunk le messzemenő következtetéseket. A harmadik negyedév sokat elárul majd arról, hogy vajon a fejlődés pillanatnyi reakció vagy hosszabb távú trendet képvisel.

### ***Kereskedelem***

A kereskedelmi ingatlanok piacát meghatározzák azok a kereskedői szempontok, amelyeket a válságos időszakban a túlélési lehetőségek hoznak előtérbe.

Míg a válságot megelőző időszakban a kiskereskedelmi ingatlanok vonatkozásában Magyarországon is megfigyelhető volt területnövekedés iránti igény, az árukészletek bővítése, a válság hatására a kiskereskedők igyekeznek kockázataikat és költségeiket is csökkenteni azáltal, hogy sok esetben, főleg a hazai és kisebb üzletláncok, átköltözésekkel üzlethelyiségek méretét csökkentik. Ugyanakkor a nagyobb nemzetközi márkák továbbra is tartják árukínálatukat.

A hazai piacon már jelen lévő bérlők a meglévő üzleteikben figyelik a négyzetméterre vetített forgalmaikat. Ennek függvényében döntenek további üzletnyitásokról. Sajnos jelenleg Budapest és vidék között jelentős forgalmi bevételkülönbség figyelhető meg, így sokan a Budapesten jól működő üzletek bevételeivel próbálják kompenzálni és fenntartani a vidéken kevésbé működő üzleteiket.

A gazdasági mutatók mellett fontos szempont még az országra jellemző vásárlói szokások. Összehasonlítva országunkat Lengyelországgal és Csehországgal a magyar vásárlók még mindig márkahűek és szeretnek divatosan öltözködni. Ebben talán erősebbek vagyunk a régiós versenytársainknál és ez talán segíthet egy-egy márka piacra lépésére vonatkozó döntésében.

Az elmúlt negyedévhez képest lényeges változás nem történt a szektorban. Továbbra is jellemző, hogy az üzemeltetők kedvezményes bérleti díjakkal, vagy akár díjmentes időszakok beiktatásával is megpróbálják megtartani bérelőiket.

A Colliers International jelentése alapján 2009 negatív fejleményei után a boltok forgalmának csökkenése megállt, miután az első negyedév kis csökkenését enyhe növekedés követte a második negyedévben. A lokáció szerepe a fejlesztéseknél újra felértékelődött, a tavalyi jelentős csökkenés után az első félévben az átlag bérleti díjak nem estek tovább, hanem stabilizálódtak az alacsonyabb szinten, ami nagyjából 10-50%-os visszaesést jelent a válság előtti időszakhoz képest.

### ***Európa Ingatlanbefektetési Alap***

#### *Az Alap rövid története*

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

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

#### *Az Alap 2010. első félévében*

2010 első féléve során az Alap nyitó nettó eszközérték állománya 17.071.295.860 forintról 16.881.904.591 forintra csökkent. Ez a csökkenés többek között a forint gyengülésének (a EUR-ban nyilvántartott hitelállomány forint értékének növekedése miatt), valamint annak a ténynek volt köszönhető, hogy az Alap több ingatlanjának tekintetében is kedvezményeket kényszerült adni bérelői számára, hogy azok elkerüljék a csödközeli állapotot. Sajnos néhány bérelő esetében még a kedvezmények sem segítettek, a bérlők felszámolás alá, szerződéseik pedig rendkívüli felmondásra kerültek, így az több ingatlan esetében az ingatlanértékelőnek váratlan üresedésekkel kellett kalkulálni, melynek során az érintett ingatlanok értéke lecsökkent.

Az Alapkezelő munkatársai a negatív piaci hatások ellensúlyozásaképp jelentős megtakarítást értek el az ingatlanok üzemeltetési költségeinek csökkentésével.

Az Alap a félév során 6 lakóingatlant értékesített.

Az Alap a vizsgált időszak során 1 millió EUR értékű hitelállományt törlesztett hiteleiből. 2010.06.30-án az alap hitelállománya 36.791.600 EUR volt.

### ***Európa Alapkezelő Zrt.***

Az alapkezelő és az alapkezelő kapcsolt vállalkozásának (Európa Ingatlanüzemeltetési Kft.) együttes állományi létszáma a félév végén 13 fő volt.



## **II. Befektetési elvek**

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

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

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

## **III. Általános adatok**

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

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

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

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

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

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
*2010.*

---

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, a féléves tájékoztató lezárásának napján (2010. június 30.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

***darabszáma: 14.334.455.140***

***nettó eszközértéke: 16.881.904.591***

***egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1777***

2009. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 14.334.455.140

nettó eszközértéke: 17.071.295.860

egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1909

#### IV. Az alap eszközei 2010. június 30-án

Az alap 2010. június 30-án érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Készpénz:                       | 0                 |
| Folyószámla:                    | 581.472           |
| Jegybankképes értékpapír:       | 668.687           |
| Lekötött betétek:               | 0                 |
| Ingatlanok:                     | 26.892.373        |
| Alapot terhelő kötelezettségek: | -11.707.694       |
| Követelések:                    | 447.067           |
| <b>Összesen:</b>                | <b>16.881.905</b> |

Az alap 2009. december 31-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Készpénz:                       | 0                 |
| Folyószámla:                    | 600.036           |
| Jegybankképes értékpapír:       | 401.706           |
| Lekötött betétek:               | 0                 |
| Ingatlanok:                     | 27.162.649        |
| Alapot terhelő kötelezettségek: | -11.641.510       |
| Követelések:                    | 548.415           |
| <b>Összesen:</b>                | <b>17.071.296</b> |

#### Értékpapír portfólió 2010. június 30-án

| Kibocsátó | Értékpapír neve  | Névérték( eFt) | Árfolyamérték (Ft) | A portfólió %-ában |
|-----------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| PM        | MAK 2011/B       | 400 000        | 418 839 600        | 2,48%              |
| PM        | DKJ 100825       | 251 800        | 249 847 039        | 1,48%              |
|           | <b>Összesen:</b> |                | <b>668 686 639</b> | <b>3,96%</b>       |

#### Értékpapír portfólió 2009. december 31-én

| Kibocsátó | Értékpapír neve  | Névérték( eFt) | Árfolyamérték (Ft) | A portfólió %-ában |
|-----------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| PM        | MAK 2011/B       | 400 000        | 371 764 000        | 1,81%              |
|           | <b>Összesen:</b> |                | <b>371 764 000</b> | <b>1,81%</b>       |

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
2010.

**Ingatlan portfólió 2010. június 30-án**

| Ingatlan típusa                             | Ingatlan megnevezése                | Ingatlan helyrajzi száma | Árfolyamérték (Ft)    | A portfólió %-ában |
|---|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| Jövedelemtermelő céllal vásárolt ingatlanok | Európa Irodaház                     | 7005/0/A/6-18            | 333 000 000           | 1,98%              |
|   | Kassai úti garázsok                 | 71816/6/A/52-56          | 5 200 000             | 0,03%              |
|   | Seregély utcai irodaház             | 14751/2                  | 88 000 000            | 0,52%              |
|   | Róbert Irodaház                     | 27962                    | 2 524 200 000         | 14,95%             |
|   | Bem tér 3.                          | 13507/1, 13507/3         | 4 137 000 000         | 24,51%             |
|   | BITEP Irodaház és raktár            | 10342/8                  | 217 000 000           | 1,29%              |
|   | Győri Logisztikai és Üzleti központ | 5515, 5475/42            | 2 842 030 160         | 16,84%             |
|   | RRD csarnok, Komárom                | 7126/8                   | 681 475 440           | 4,04%              |
|   | Veszprém gyártócsarnok              | 4781/34                  | 831 000 000           | 4,92%              |
|   | Megyeri úti Irodaház és Raktárbázis | 76373/14                 | 1 254 000 000         | 7,43%              |
|   | Pécel Ipari Park I. ép.             | 3206/3                   | 65 000 000            | 0,39%              |
|   | Pécel Ipari Park II. ép.            | 3206/2                   | 203 000 000           | 1,20%              |
|   | Veszprém, Hűtőcsarnok               | 4781/37                  | 514 000 000           | 3,04%              |
|   | M5 Business Park, Újhartyán         | 1100/2                   | 947 041 264           | 5,61%              |
|   | Gyáli Logisztikai Központ           | 4363/4                   | 1 011 000 000         | 5,99%              |
|   | Vértesszentkereszt Bevásárlóközpont | 7719/6                   | 6 452 207 200         | 38,22%             |
|   | Bp., Soroksári úti telek            | 37965/1-2                | 2 293 000 000         | 13,58%             |
|   | Bartók Béla út 54.                  | 4250/0/A/6               | 25 000 000            | 0,15%              |
|   | <b>Összesen</b>                     |                          | <b>24 423 154 064</b> | <b>144,69%</b>     |

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
2010.

|   |                                       |   |                       |                |
|---|---------------------------------------|---|-----------------------|----------------|
| Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok | Mihálkovics utcai társasház           | 37272                                     | 2 149 200             | 0,01%          |
|   | Zugló Garden társasház                | 31828                                     | 36 753 000            | 0,22%          |
|   | Alcsútdoboz telek                     | 1369-72                                   | 144 800 000           | 0,86%          |
|   | Győri telek                           | 5475/24,                                  | 209 700 000           | 1,24%          |
|   | Veszprém Déli Intézmény Központ telek | 4781/19-20,<br>4781/44,4781/74            | 194 540 000           | 1,15%          |
|   | Dunaharaszti telek 2                  | 8630-8631                                 | 83 161 000            | 0,49%          |
|   | Dunaharaszti telek 1                  | 8626-8628                                 | 64 894 000            | 0,38%          |
|   | Piliscsaba Magdolnavölgy telkek       | 3018, 3274-76,<br>3283,3291,3292,<br>3320 | 44 519 000            | 0,26%          |
|   | Veszprém, Háncs utcai lakótelkek      | 1943/7,13,14,17,<br>19                    | 47 407 000            | 0,28%          |
|   | Pasarét Residence társasház           | 11607/3                                   | 1 641 295 652         | 9,72%          |
|   | <b>Összesen</b>                       |   | <b>2 469 218 852</b>  | <b>14,61%</b>  |
|   | <b>Ingatlanok összesen:</b>           |   | <b>26 892 372 916</b> | <b>159,30%</b> |

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
2010.

**Ingatlan portfólió 2009.december 31-én**

| Ingatlan típusa                             | Ingatlan megnevezése                | Ingatlan helyrajzi száma | Árfolyamérték (Ft)    | A portfólió %-ában |
|---|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| Jövedelemtermelő céllal vásárolt ingatlanok | Európa Irodaház                     | 7005/0/A/6-18            | 353 000 000           | 2,07%              |
|   | Kassai úti garázsok                 | 71816/6/A/52-56          | 5 000 000             | 0,03%              |
|   | Seregély utcai irodaház             | 14751/2                  | 91 000 000            | 0,53%              |
|   | Róbert Irodaház                     | 27962                    | 2 563 800 000         | 15,02%             |
|   | Bem tér 3.                          | 13507/1, 13507/3         | 4 134 000 000         | 24,22%             |
|   | BITEP Irodaház és raktár            | 10342/8                  | 224 000 000           | 1,31%              |
|   | Győri Logisztikai és Üzleti központ | 5515, 5475/42            | 2 731 526 920         | 16,00%             |
|   | RRD csarnok, Komárom                | 7126/8                   | 605 522 970           | 3,55%              |
|   | Veszprém gyártócsarnok              | 4781/34                  | 919 000 000           | 5,38%              |
|   | Megyeri úti Irodaház és Raktárbázis | 76373/14                 | 1 228 000 000         | 7,19%              |
|   | Pécel Ipari Park I. ép.             | 3206/3                   | 72 000 000            | 0,42%              |
|   | Pécel Ipari Park II. ép.            | 3206/2                   | 203 000 000           | 1,19%              |
|   | Veszprém, Hűtőcsarnok               | 4781/37                  | 526 000 000           | 3,08%              |
|   | M5 Business Park, Újhartyán         | 1100/2                   | 942 360 444           | 5,52%              |
|   | Gyáli Logisztikai Központ           | 4363/4                   | 1 018 000 000         | 5,96%              |
|   | Vértesszentkereszt Bevásárlóközpont | 7719/6                   | 6 471 986 400         | 37,91%             |
|   | Bp., Soroksári úti telek            | 37965/1-2                | 2 274 000 000         | 13,32%             |
|   | Bartók Béla út 54.                  | 4250/0/A/6               | 25 000 000            | 0,15%              |
|   | <b>Összesen</b>                     |                          | <b>24 387 196 734</b> | <b>142,85%</b>     |

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2010.

|  |                                       |   |                       |                |
|--|---------------------------------------|---|-----------------------|----------------|
| <b>Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok</b> | Mihálkovics utcai társasház           | 37272                                     | 2 149 200             | 0,01%          |
|  | Zugló Garden társasház                | 31828                                     | 36 753 000            | 0,22%          |
|  | Alcsútdoboz telek                     | 1369-72                                   | 150 600 000           | 0,88%          |
|  | Győri telek                           | 5475/24,                                  | 209 700 000           | 1,23%          |
|  | Veszprém Déli Intézmény Központ telek | 4781/19-20,<br>4781/44,4781/74            | 195 590 000           | 1,15%          |
|  | Dunaharaszti telek 2                  | 8630-8631                                 | 83 161 000            | 0,49%          |
|  | Dunaharaszti telek 1                  | 8626-8628                                 | 64 894 000            | 0,38%          |
|  | Piliscsaba Magdolnavölgy telkek       | 3018, 3274-76,<br>3283,3291,3292,<br>3320 | 44 602 000            | 0,26%          |
|  | Veszprém, Háncs utcai lakótelkek      | 1943/7,13,14,17,<br>19                    | 47 407 000            | 0,28%          |
|  | Pasarét Residence társasház           | 11607/3                                   | 1 940 595 652         | 11,37%         |
|  | <b>Összesen</b>                       |   | <b>2 775 451 852</b>  | <b>16,27%</b>  |
|  | <b>Ingatlanok összesen:</b>           |   | <b>27 162 648 586</b> | <b>159,12%</b> |

Az alap 2010. június 30-án 10.420.852.784 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven túli lejáratú, 3 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel. A hitel 2010. augusztus 23-án lejár, 1 éves futamidővel meghosszabbításra kerül.

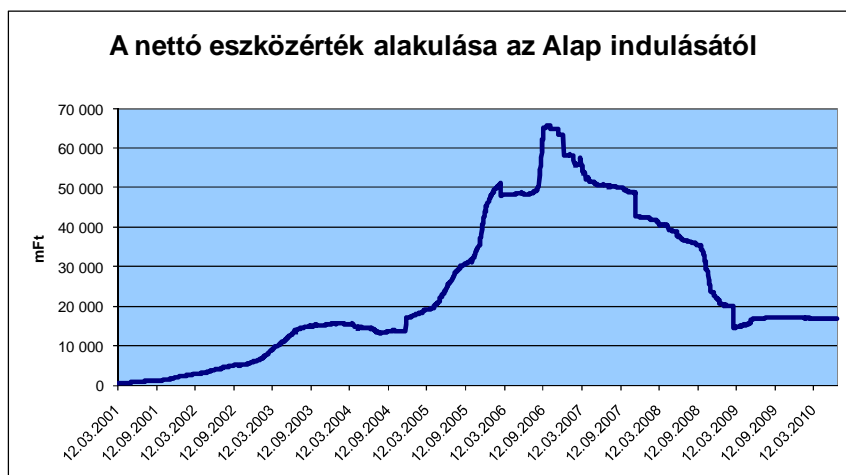
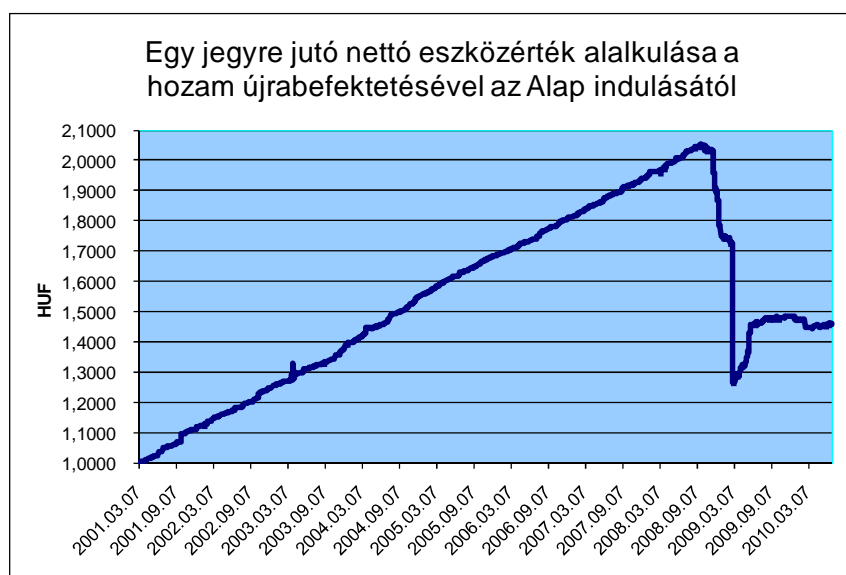
**Az alap határidős pozíciói 2010. június 30-án:**

| Dátum      | Istrumentum | Kötés-szám | Kontraktus össz-névértéke | Lejárat értéknappja | Long/short pozíció | Futures/ forward ügylet | Pozíció NEE-ben szereplő értéke (HUF) |
|------------|-------------|------------|---------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| 2007.11.05 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2010.07.20          | short              | forward                 | -3 580 848                            |
| 2007.11.05 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2010.08.23          | short              | forward                 | -3 753 240                            |
| 2007.11.05 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2010.09.20          | short              | forward                 | -3 858 600                            |
| 2007.11.05 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2010.10.20          | short              | forward                 | -3 994 440                            |
| 2007.11.05 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2010.11.22          | short              | forward                 | -3 984 888                            |
| 2007.12.20 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2010.12.20          | short              | forward                 | -3 650 208                            |
| 2008.01.22 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2011.01.20          | short              | forward                 | -1 066 248                            |
| 2008.02.21 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2011.02.21          | short              | forward                 | 417 792                               |
| 2008.03.20 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2011.03.21          | short              | forward                 | -753 696                              |
| 2008.04.18 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2011.04.20          | short              | forward                 | -2 625 888                            |
| 2008.05.20 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2011.05.20          | short              | forward                 | -4 789 248                            |
| 2008.06.20 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2011.06.20          | short              | forward                 | -6 713 952                            |
| 2008.07.21 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2011.07.20          | short              | forward                 | -10 980 744                           |
| 2008.08.21 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2011.08.22          | short              | forward                 | -9 211 224                            |
| 2008.09.22 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2011.09.20          | short              | forward                 | -8 549 976                            |
| 2008.10.20 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2011.10.20          | short              | forward                 | 1 936 104                             |
| 2008.11.20 | EUR         | 1          | 240 000                   | 2011.11.21          | short              | forward                 | 5 849 304                             |

## 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    |

| Dátum      | Egy jegyre jutó ne. | Nettó eszközérték |
|------------|---------------------|-------------------|
| 2010.01.29 | 1,1851              | 16 987 324 914    |
| 2010.02.26 | 1,1694              | 16 762 523 759    |
| 2010.03.31 | 1,1724              | 16 805 569 204    |
| 2010.04.30 | 1,1685              | 16 749 867 676    |
| 2010.05.31 | 1,1755              | 16 838 689 457    |
| 2010.06.30 | 1,1777              | 16 881 904 591    |





*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2010.

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 2010.06.30-án:**

|                             | <b>Indulástól (2001.03.12)</b> | <b>Éves hozam<br/>(2009.06.30-tól)</b> |
|-----------------------------|--------------------------------|--|
| Éves szintre vetített hozam | 4,14%*                         | -0,29%                                 |

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

\*Az időszakra számított nem évesített hozam 45,92% volt.

A befektetési alap forgalmazásával (vétel, tartás, eladás) kapcsolatos költségek az alapkezelési tájékoztatóban és a forgalmazási helyeken megtalálhatóak. A múltbeli hozamok nem jelentenek garanciát az alap jövőbeli teljesítményére.

**VI. Ingatlan portfólió részletes adatai**  
(vonatkozási időszak: 2010.01.01-2010.06.30)

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Ingatlanérték (Ft)</b> |                |         |                |
|--------------------------------|---------------------------|----------------|---------|----------------|
|                                | Budapest és környéke      | Vidék          | Külföld | Összesen       |
| Telek                          | 148 055 000               | 640 966 000    | 0       | 789 021 000    |
| Lakóingatlan                   | 1 680 197 852             | 0              | 0       | 1 680 197 852  |
| Irodaingatlan                  | 7 324 200 000             | 0              | 0       | 7 324 200 000  |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0                         | 6 452 207 200  | 0       | 6 452 207 200  |
| Logisztikai ingatlan           | 1 011 000 000             | 514 000 000    | 0       | 1 525 000 000  |
| Ipari ingatlan                 | 1 522 000 000             | 2 459 516 704  | 0       | 3 981 516 704  |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0                         | 2 842 030 160  | 0       | 2 842 030 160  |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0                         | 0              | 0       | 0              |
| Egyéb ingatlan                 | 2 298 200 000             | 0              | 0       | 2 298 200 000  |
| Összesen                       | 13 983 652 852            | 12 908 720 064 | 0       | 26 892 372 916 |

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2010.

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva</b> |             |         |             |
|--------------------------------|--|-------------|---------|-------------|
|                                | Budapest és környéke                                   | Vidék       | Külföld | Összesen    |
| Telek                          | -3 603 030   | -1 226 668  | 0       | -4 829 698  |
| Lakóingatlan                   | -23 690 925  | 0           | 0       | -23 690 925 |
| Irodaingatlan                  | 72 030 474   | 0           | 0       | 72 030 474  |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0  | 173 011 587 | 0       | 173 011 587 |
| Logisztikai ingatlan           | 47 610 363   | -8 508 424  | 0       | 39 101 939  |
| Ipari ingatlan                 | 99 048 380   | 110 401 516 | 0       | 209 449 896 |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0  | 313 776 920 | 0       | 313 776 920 |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0  | 0           | 0       | 0           |
| Egyéb ingatlan                 | -4 189 810   | 0           | 0       | -4 189 810  |
| Összesen                       | 187 205 452  | 587 454 931 | 0       | 774 660 383 |

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Bérletidíj devizában (%)</b> |         |         |          |
|--------------------------------|---------------------------------|---------|---------|----------|
|                                | Budapest és környéke            | Vidék   | Külföld | Összesen |
| Telek                          | 0,00%                           | 0,00%   | 0       | 0,00%    |
| Lakóingatlan                   | 0,00%                           | 0,00%   | 0       | 0,00%    |
| Irodaingatlan                  | 30,77%                          | 0,00%   | 0       | 30,77%   |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0,00%                           | 100,00% | 0       | 100,00%  |
| Logisztikai ingatlan           | 0,00%                           | 0,00%   | 0       | 0,00%    |
| Ipari ingatlan                 | 74,46%                          | 100,00% | 0       | 87,92%   |
| 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                       | 51,23%                          | 100,00% | 0       | 88,22%   |

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Ingatlanjövedelmezőség (%)</b> |        |         |          |
|--------------------------------|-----------------------------------|--------|---------|----------|
|                                | Budapest és környéke              | Vidék  | Külföld | Összesen |
| Telek                          | -2,43%                            | -0,19% | 0       | -0,61%   |
| Lakóingatlan                   | -1,41%                            | 0,00%  | 0       | -1,41%   |
| Irodaingatlan                  | 0,98%                             | 0,00%  | 0       | 0,98%    |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0,00%                             | 2,68%  | 0       | 2,68%    |
| Logisztikai ingatlan           | 4,71%                             | -1,66% | 0       | 2,56%    |
| Ipari ingatlan                 | 6,51%                             | 4,49%  | 0       | 5,26%    |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0,00%                             | 11,04% | 0       | 11,04%   |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0,00%                             | 0,00%  | 0       | 0,00%    |
| Egyéb ingatlan                 | -0,18%                            | 0,00%  | 0       | -0,18%   |
| Összesen                       | 1,34%                             | 4,55%  | 0       | 2,88%    |

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2010.

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Bérbeadottság (%)</b> |        |         |          |
|--------------------------------|--------------------------|--------|---------|----------|
|                                | Budapest és környéke     | Vidék  | Külföld | Összesen |
| Telek                          | 0,00%                    | 0,00%  | 0       | 0,00%    |
| Lakóingatlan                   | 0,00%                    | 0,00%  | 0       | 0,00%    |
| Irodaingatlan                  | 30,70%                   | 0,00%  | 0       | 30,70%   |
| Kereskedelmi Ingatlan          | 0,00%                    | 89,01% | 0       | 89,01%   |
| Logisztikai Ingatlan           | 100,00%                  | 0,00%  | 0       | 74,30%   |
| Ipari ingatlan                 | 90,88%                   | 72,13% | 0       | 80,59%   |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0,00%                    | 61,09% | 0       | 61,09%   |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0,00%                    | 0,00%  | 0       | 0,00%    |
| Egyéb ingatlan                 | 0,39%                    | 0,00%  | 0       | 0,39%    |

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Fajlagos bérletdíj-bevétel (Ft/m2)</b> |        |         |          |
|--------------------------------|---|--------|---------|----------|
|                                | Budapest és környéke                      | Vidék  | Külföld | Összesen |
| Telek                          | 0   | 0      | 0       | 0        |
| Lakóingatlan                   | 0   | 0      | 0       | 0        |
| Irodaingatlan                  | 3 815                                     | 0      | 0       | 3 815    |
| Kereskedelmi Ingatlan          | 0   | 12 253 | 0       | 12 253   |
| Logisztikai Ingatlan           | 2 841                                     | -1 468 | 0       | 1 734    |
| Ipari ingatlan                 | 7 814                                     | 7 153  | 0       | 7 451    |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0   | 11 421 | 0       | 11 421   |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0   | 0      | 0       | 0        |
| Egyéb ingatlan                 | -3 448                                    | 0      | 0       | -3 448   |

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)</b> |         |         |          |
|--------------------------------|---|---------|---------|----------|
|                                | Budapest és környéke                    | Vidék   | Külföld | Összesen |
| Telek                          | 3 118                                   | 2 101   | 0       | 2 238    |
| Lakóingatlan                   | 272 097                                 | 0       | 0       | 272 097  |
| Irodaingatlan                  | 252 916                                 | 0       | 0       | 252 916  |
| Kereskedelmi Ingatlan          | 0                                       | 197 878 | 0       | 197 878  |
| Logisztikai Ingatlan           | 56 323                                  | 75 588  | 0       | 61 616   |
| Ipari ingatlan                 | 118 962                                 | 154 930 | 0       | 138 879  |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0                                       | 101 883 | 0       | 101 883  |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0                                       | 0       | 0       | 0        |
| Egyéb ingatlan                 | 133 275                                 | 0       | 0       | 133 275  |

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2010.

| <b>Funkcionális kategóriák</b> | <b>Piaci érték változása (%) lezárult fejlesztésekkel</b> |        |         |          |
|--------------------------------|---|--------|---------|----------|
|                                | Budapest és környéke                                      | Vidék  | Külföld | Összesen |
| Telek                          | 0,00%   | -1,07% | 0       | -0,87%   |
| Lakóingatlan                   | -0,93%  | 0,00%  | 0       | -0,93%   |
| Irodaingatlan                  | -1,08%  | 0,00%  | 0       | -1,08%   |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0,00%   | -0,31% | 0       | -0,31%   |
| Logisztikai ingatlan           | -0,69%  | -2,28% | 0       | -1,23%   |
| Ipari ingatlan                 | 1,26%   | -0,30% | 0       | 0,29%    |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0,00%   | 4,05%  | 0       | 4,05%    |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0,00%   | 0,00%  | 0       | 0,00%    |
| Egyéb ingatlan                 | 0,84%   | 0,00%  | 0       | 0,84%    |
| Összesen                       | -0,47%  | 0,50%  | 0       | -0,01%   |

| <b>4. Összesített adatok:</b>               |                    |
|---|--------------------|
| a) Ingatlanportfólió arány 2010.01.01-én:   | <b>159,11%</b>     |
| a) Ingatlanportfólió aránya 2010.06.30-án:  | <b>159,30%</b>     |
| b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:  | <b>3,45év</b>      |
| c) Bérlők száma:                            | <b>96</b>          |
| c) Összes vevői létszám:                    | <b>103</b>         |
| d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje: | <b>13,96 hónap</b> |
| e) Tőkeáttétel 2010.06.30-án:               | <b>61,73%</b>      |

Vonatkozási időszak: 2010.01.01-től, 2010.06.30-ig.  
Budapest, 2010. augusztus 11.



Dr. Kollár György  
vezérigazgató  
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek jegyzéke:

- az Alap 2010. féléves mérlege és eredménykimutatása
- kibocsátói nyilatkozat

III - 1 1 0 . 1 6 7 - 1 / 2 0 0 1 .

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 0 2 6 4 0 - 2 - 4 1

Adószám

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

adatok E Ft-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése  | 2009.12.31        | 2010.06.30        |
|----------|--|-------------------|-------------------|
| a        | b  |                   | e                 |
| 01.      | <b>A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)</b>                      | <b>17 609 062</b> | <b>17 873 084</b> |
| 02.      | <b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>  | <b>17 609 062</b> | <b>17 873 084</b> |
| 03.      | 1. Ingatlanok  | 16 442 975        | 16 259 062        |
| 04.      | 2. Ingatlanok értékelési különbözete                             | 489 100           | 922 701           |
| 05.      | 3. Gépek, berendezések, felszerelések                            | 2 730             | 2 786             |
| 06.      | 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete     | 0                 | 0                 |
| 07.      | 5. Beruházások   | 674 257           | 688 535           |
| 08.      | 6. Beruházásokra adott előlegek                                  | 0                 | 0                 |
| 09.      | <b>II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>                         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| 10.      | 1. Hosszú lejáratú bankbetétek                                   | 0                 | 0                 |
| 11.      | <b>B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)</b>                    | <b>10 588 578</b> | <b>10 577 099</b> |
| 12.      | <b>I. KÉSZLETEK</b>  | <b>9 436 814</b>  | <b>9 143 464</b>  |
| 13.      | 1. Ingatlankészletek   | 10 761 380        | 10 535 835        |
| 14.      | 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete                      | -1 324 566        | -1 392 371        |
| 15.      | <b>II. KÖVETELÉSEK</b>   | <b>108 014</b>    | <b>32 550</b>     |
| 16.      | 1. Követelések   | 253 113           | 118 095           |
| 17.      | 2. Követelések értékvesztése (-)                                 | -145 099          | -85 545           |
| 18.      | 3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete | 0                 | 0                 |
| 19.      | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete                      | 0                 | 0                 |
| 20.      | <b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>   | <b>401 707</b>    | <b>668 687</b>    |
| 21.      | 1. Értékpapírok  | 366 959           | 610 851           |
| 22.      | 2. Értékpapírok értékelési különbözete                           | 34 748            | 57 836            |
| 23.      | 3. a) kamatból, osztalékból                                      | 34 748            | 57 836            |
| 24.      | 4. b) egyéb  | 0                 | 0                 |
| 25.      | <b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>  | <b>642 043</b>    | <b>732 398</b>    |
| 26.      | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                            | <b>32 838</b>     | <b>0</b>          |
| 27.      | 1. Aktív időbeli elhatárolások                                   | 32 838            | 0                 |
| 28.      | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                 | 0                 | 0                 |
| 29.      | <b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>          | <b>-48 837</b>    | <b>-59 310</b>    |
| 30.      | <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)</b>                              | <b>28 181 641</b> | <b>28 390 873</b> |

**MÉRLEG Források (passzívák)**

|     |   |                   |                   |
|-----|---|-------------------|-------------------|
| 28. | <b>D. Saját tőke (I.+II. sor)</b>   | <b>16 746 190</b> | <b>16 864 137</b> |
| 29. | <b>I. INDULÓTŐKE</b>  | <b>14 334 455</b> | <b>14 334 455</b> |
| 30. | a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke                                 | 78 251 376        | 78 251 376        |
| 31. | b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)                          | -63 916 921       | -63 916 921       |
| 32. | <b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)</b>                                     | <b>2 411 735</b>  | <b>2 529 682</b>  |
| 33. | a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbsége                        | -4 234 815        | -4 234 815        |
| 34. | b) értékelési különbözet tartaléka  | -1 439 445        | -1 616 539        |
| 35. | c) előző évek eredménye   | 7 467 516         | 8 085 995         |
| 36. | d) üzleti évi eredménye   | 618 479           | 295 041           |
| 37. | <b>E. Céltartalékok</b>   | <b>611 728</b>    | <b>643 695</b>    |
| 38. | <b>F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)</b>                                 | <b>10 755 960</b> | <b>10 869 228</b> |
| 39. | <b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>                                   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| 40. | <b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>                                   | <b>10 170 312</b> | <b>9 728 074</b>  |
| 41. | <b>III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete</b> | <b>585 648</b>    | <b>1 141 154</b>  |
| 42. | <b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>                                     | <b>67 763</b>     | <b>13 813</b>     |
| 43. | <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)</b>                                      | <b>28 181 641</b> | <b>28 390 873</b> |

P.H.  
 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**

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

adatok E Ft-ban

| Sor-<br>szám | A tétel megnevezése             | 2009.06.30 | 2010.06.30 |
|--------------|---------------------------------|------------|------------|
| a            | b                               |            | c          |
| I.           | ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE    | 2 423 909  | 1 326 584  |
| II.          | EGYÉB BEVÉTELEK                 | 177 016    | 315 734    |
| III.         | ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE  | 986 807    | 254 538    |
| IV.          | MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK              | 938 818    | 848 705    |
| V.           | EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK              | 3 909      | 138 672    |
| VI.          | PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI    | 23 607     | 16 910     |
| VII.         | PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI | 206 734    | 122 272    |
| VIII.        | RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK            | 3 750      | 0          |
| IX.          | RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK         | 0          | 0          |
| X.           | FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK     | 0          | 0          |
| XI.          | TÁRGYÉVI EREDMÉNY               | 492 014    | 295 041    |

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

P.H.




## Kibocsátói nyilatkozat

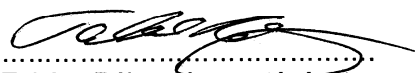
Az Európa Alapkezelő Zrt. igazgatósági tagjai, mint az Európa Ingatlan Befektetési Alap nevében eljáró jogi személy képviselői nyilatkozunk, hogy a féléves beszámolót független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

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

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

Budapest, 2010. augusztus 11.

  
.....  
Dr Kollár György, Vezérigazgató

  
.....  
Takács Róbert, Igazgatósági tag