

Európa Ingatlanbefektetési Alap

I. FÉLÉVI JELENTÉS

2013

I. Piaci folyamatok a 2013. I. félévében

Makrogazdasági áttekintés

2012-ben a magyar gazdaság ismét recesszióba lépett, a GDP 1,7%-al zsugorodott az év folyamán, míg a belföldi kereslet 3,7%-al csökkent. A beruházások mértéke már négy év óta folyamatosan csökkent, köszönhetően a szigorú hitelfeltételeknek, a gazdasági bizonytalanságoknak és a magánszféra adósság leépítésének. A csökkenő rendelkezésre álló jövedelem és a magas munkanélküliség hozzájárult a fogyasztás ismételt visszaeséséhez. A GDP csökkenéséhez a mezőgazdasági szektor szokatlanul gyenge teljesítménye is közrejátszott. A külső környezet romlásának következtében az export növekedési üteme is visszaesett.

2013-ra az Európai Bizottság a magyar gazdaság enyhe növekedését várja (0,2%-os GDP bővülés). Az export piacok várhatóan növekedésnek indulnak és a belföldi kereslet is stabilizálódik köszönhetően a rendelkezésre álló jövedelem növekedésének, bár a magas munkanélküliség és a magánszféra adósságállományának leépítése valószínűsíthetően korlátozza a háztartások fogyasztási kiadásait. A magánberuházások további csökkenése várható, egyrészt a hitelezés további visszaesésének, másrészt az egyes tőkeintenzív iparágakat érintő magas különadók okán. A kormányzati beruházások ezzel szemben az Európai Uniótól beáramló források miatt várhatóan megugranak.

2014-ben a gazdasági növekedés elérheti az 1,4%-ot köszönhetően a nettó export növekedésének és a belföldi kereslet bővülésének. A háztartások fogyasztási kiadásai növekedésnek indulnak az enyhülő hitelezési feltételek és a bruttó rendelkezésre álló jövedelmek további növekedése miatt. A beruházási kiadások növekedése várhatóan pozitívba fordul a kormányzat által támogatott hitelezés és a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramjának köszönhetően. A felfelé mutató kockázati tényezők között említhetők meg a mezőgazdaság esetleges vártnál jobb teljesítménye, illetve a pénzügyi feltételek enyhülése, míg lefelé mutató kockázati tényező az állandósult alacsony gazdasági bizalom.

2013 első negyedében a fogyasztói árindex vártnál erősebb mérséklődése volt tapasztalható, amely az indirekt adóemelések gyengébb inflációs hatásán túl (2012. évhez viszonyítva) a 2013 januárjában bejelentett szabályozott energiaárak és egyéb közműköltségek csökkentésének dezinflációs hatásának tudható be. A maginfláció a 2012. novemberi jelentésben előrejelzett értékekhez képest kedvezőbben alakult.

2012-ben a költségvetési hiány mértéke a GDP 1,9%-a volt. 2013-ban a hiány mértéke a GDP 3%-át érheti el, a növekedés többek között az átmeneti bevételek kivezetésének, a bevételcsökkentő gazdaságélénkítő lépéseknek tudható be. Ezen hiánynövelő intézkedéseket részben ellensúlyozzák

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2013.

majd várhatóan a 2013-as Konvergencia Programban megfogalmazott lépések (a közszféra béreinek nominális befagyasztása, a szociális transzferek mérsékelt emelkedése), a bevezetésre kerülő reformokhoz (e-útdíj, hatékonyabb adórendszer) köthető bevételek, illetve a gazdasági kilábalás pozitív hatása, amelyek együttesen a GDP 1%-t teszik ki.

A strukturális költségvetési egyenleg várhatóan ismét romlik 2013-ban és 2014-ben, rendre a GDP közel 0,5, illetve 0,75%-val, amelynek következtében a bruttó államadósság csupán kis mértékben csökkenhet (a 2012-es GDP arányos 79,2%-ról 78,9%-ra 2014-ben).

Irodapiac

2013 második negyedében két új irodaépületet adtak át a Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának (BIEF, BRF) adatai alapján. Egyikük közel 16.000 négyzetméteren az Atenor spekulatív fejlesztése, a Váci Greens, másikuk egy saját tulajdonú irodaház, a Váci út Forgách utca és Gyöngyösi utca közötti szakaszán, amely a teljes budapesti irodaállomány elérte a 3.164.224 négyzetmétert, melyből 2.594.785 négyzetméter A és B besorolású, modern spekulatív iroda, míg 569.439 négyzetméter saját tulajdonú terület.

A kihasználatlansági ráta 19,9%-os, ami minimális növekedés az előző negyedévhez (19,6%) képest, ugyanakkor 140 bázispontos javulás az előző év azonos időszakához képest. A legalacsonyabb, 14,2%-os kihasználatlanságot a Dél-Budai alpiacra, a legmagasabb, 30,1%-os üresedést pedig az Agglomerációban regisztrálta a BRF.

A teljes kereslet az első negyedévben 74.268 négyzetméter volt, ami 22%-kal kevesebb, mint a megelőző év azonos időszakának adata, és szinte azonos az idei első negyedévnek számaival. Ebből 27.753 négyzetméterrel 37,4%-ot tettek ki a szerződeshosszabbítások (ez növekedés az első negyedévhez képest), míg 43.578 négyzetmétert ért el az új szerződések és bővülések volumene. Utóbbi mind éves szinten, mind az előző negyedévhez képest visszaesést jelent.

A budapesti irodaállomány legfontosabb mutatói		
	Q1 2013	Q2 2013
Új kínálat (nm)	3 300	16 800
Béiroda állomány (nm)	2 571 903	2 594 785
Saját tulajdonú irodaterületek (nm)	573 564	569 439
Teljes irodaállomány	3 145 467	3 164 224
Kihasználatlanság (nm)	616 497	628 679
Béiroda kihasználatlanság (%)	23,90%	24,20%
Teljes irodapiac kihasználatlanság (%)	19,6%	19,9%
Új bérleti szerződés (nm)	38 937	35 129
Megújítás (nm)	17 575	8 449
Bővülés (nm)	8 751	27 753
Bruttó bérbeadás (nm)	65 263	74 268

Forrás: BIEF, Portfolio.hu

A legerősebb aktivitás a Pest Központi alpiacra volt mérhető (az összes bérbeadás 24%-ával), míg a második legaktívabb lokáció a Belváros volt (22%), amiktől alig maradt el a Váci úti irodafolyosó (21,8%). Az idei első negyedévben 156 bérleti szerződés szerepelt a BRF adatbázisában, amelyek átlagos mérete 476 négyzetméter volt. Ez némi növekedést mutat a megelőző negyedévhez képest,

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2013.

2012 azonos időszakához képest ugyanakkor jelentős a visszaesés. Ennek az az oka, hogy a szerződések közel 80 százalékát továbbra is 500 négyzetméter alatti irodaterületre kötötték.

A szerződések közül 16 született 1.000 négyzetmétert meghaladó területre, amelyből négy szerződéshosszabbítás, nyolc költözés, egy bővülés, egy hosszabbítással egybekötött bővülés, egy előszerződés és egy székházvásárlás volt.

Az RICS magyarországi szervezete, az Eltinga és a Portfolio.hu 2013 júniusában publikálta negyedik alkalommal Market Sentiment Survey címmel készült elemzését, amelyben a magyarországi ingatlanpiac meghatározó szereplőinek véleményét összegzik. Ez az általános piaci hangulat mérése mellett különböző ingatlantípusok bérleti díjairól és hozamszintjeiről is tartalmaz becsléseket. Az irodaingatlanok közül így mérték a központi üzleti negyed (CBD) top irodaházainak, a prémium, de nem az üzleti negyedben elhelyezkedő házaknak valamint a jó minőségű, nem központi elhelyezkedésű ingatlanoknak minimum, maximum és tipikus bérleti díjait illetve hozamszintjeit. A kérdőíves felmérés eredményét az alábbi táblázat foglalja össze:

Bérleti díj- és hozambecslések (medián értékek)

	Hozam (%)	Bérleti díj (€/m ² /hó)		
		Tipikus	Minimum	Maximum
Top CBD irodaház	7,625	14,00	12,00	18,00
Prémium nem-CBD irodaház	8,000	11,00	9,75	13,50
Jó minőségű nem-központi irodaház	8,725	10,00	8,50	12,00

Forrás: RICS, Eltinga, Portfolio.hu

A bérleti díjak a felmérés alapján viszonylagos stabilitást mutatnak, ugyanakkor kisebb mozgások megfigyelhetők. A top CBD irodaházak maximum bérleti díjai némi emelkedést mutatnak, de a többi kategóriában a stagnálás mellett inkább enyhe csökkenés figyelhető meg. Ez azt jelzi, hogy a legjobb lokációjú belvárosi prémium irodaházakon kívül a bérleti díjakon továbbra is érezhető nyomás van.

A hozambecslések eredménye némi felfelé történő elmozdulást mutat; az egyes kategóriákban 12,5 bázispontos növekedést, stagnálást illetve 22,5 bázispontos növekedést regisztrált a felmérés. Ezen hozambecslések esetében ugyanakkor továbbra is igaz, realizálódott tranzakciók hiányában leginkább egy piaci hangulatot írnak le. A megkérdezett szakértők mind befektetői, mind fejlesztői szempontból az irodapiacot tartják a legvonzóbbnak az egyes szegmensek közül. Az ingatlanpiac összességét tekintve ugyanakkor a válaszok növekvő optimizmusról árulkodnak: a megkérdezettek 30%-a szerint javul az ingatlanbefektetési hangulat a következő hat hónapban (szemben a fél évvel ezelőtti 14 és az egy évvel ezelőtti 12%-kal), míg 63%-uk stagnálást, 7%-uk romlást jelez előre (utóbbi rekord alacsony érték a felmérések történetében).

Forrás: Portfolio.hu a BRF adatai nyomán

Lakások

A Központi Statisztikai Hivatal májusban tette közzé adatait a lakásépítésekkel, építési engedélyekkel kapcsolatosan, 2013 I. negyedévére vonatkozóan. Ez alapján az év első három hónapjában 1.383 lakásépítési engedélyt adtak ki, ami 36%-os csökkenést jelent 2012 első három hónapjához képest. Budapest mellett mindössze két megyében (Pest és Győr-Moson-Sopron) adtak ki 200-nál több lakásra építési engedélyt, a többi megyében ez az érték a százat sem érte el.

A használatba vett lakások száma országos szinten 1.123 volt, ami nem éri el a megelőző év azonos időszak adatának (2.444) felét sem. A csökkenés valamennyi településtípusban megfigyelhető. Budapesten az év első három hónapjában mindössze 240 új lakást vettek használatba, ami alig több mint fele a megelőző év azonos időszakában épült lakásokénak.

Az OTP Jelzálogbank adatai alapján 2012-ben országosan nominálisan szűk 1%-kal csökkent az eladott lakóingatlanok átlagára, míg a tiszta árváltozás -2,2% volt éves szinten. Mindez immár harmadik éve lassuló ütemű értékvesztést jelent. Az idei második negyedév árindexei a Duna House által publikált adatok alapján vegyes képet jeleznek, amelyek összetett hatásaként az országos lakásárak már harmadik negyedéve stagnálást mutatnak. Az Országos (összevont) Lakásár Index így 81 százalékponton áll, ahol a 100-as értéket a 2008. I. negyedévi adat jelenti. A 81 pont a legalacsonyabb érték az adatsor készítése óta, nominál értékben 20%-os, reál értékben 36%-os csökkenést jelez 2008 elejéhez képest.

Keresleti oldalon pozitívumot jelenthet a hitelezési feltételek némi enyhülése, a megújuló támogatási rendszer hatása, a lakásárak alakulása valamint a rövid futamidejű kamatok csökkenése. Ez utóbbi az alternatív befektetések vonzerejét csökkentti, ami részben a lakáspiac felé terelheti a megtakarításokat. Az FHB elemzése alapján ugyanakkor keresleti oldalon csak a jövedelmi folyamatok stabilizálódásával várható tartós erősödés.

Telkek

A hazai telekpiacon a fejlesztői kereslet jelentős visszaesése miatt számottevő áresés következett be a válság folyamán illetve a legtöbb szegmensben ezen telkek piaca pang. Némi minimális mozgás a prémium lokációjú ingatlanok esetében megfigyelhető ugyanakkor az Otthon Centrum szakértőinek véleménye alapján, 2012-ben gazdát cserélt néhány irodafejlesztésre alkalmas terület és egy-két társasházi telek is.

A tranzakciók jellemzően az adott szegmensben kiemelt területként számon tartott helyszínen – irodaház-építésre a Váci út, a Belváros és Bel-Buda, társasházi projektekhez a korábban dübörgő piacú Angyalföld és Józsefváros – jött létre. Közös jellemző, hogy az elkelt telkek mindegyike egy ütemben végrehajtható, kényelmesen kontrollálható méretű ingatlanfejlesztéshez szolgál terepül – ez irodafejlesztésnél 10-20 ezer négyzetmétert, társasháznál maximum 100 lakást jelent. Az irodaházak területének a válság előtti árszintnél 30-50 százalékkal olcsóbban váltottak tulajdonost, a lakóingatlan-fejlesztési telkeknél 60-70 százalék volt a diszkont mértéke az Otthon Centrum adatai alapján. A vevők már régóta jelen lévő piaci szereplők, külföldiek és magyarok vegyesen; új belépő továbbra sincs.

A szerény mozgás ellenére sem lehet azonban fellendülésről beszélni, a fejlesztői telekpiacon a korábbinál a töredékére, mintegy 10 százalékára zsugorodott. Ahogy a lakóingatlan fejlesztéseknél, a telekpiaconál is a kereslet élénkülése hozhat változást. Bizakodásra okot adhat, hogy az elmúlt évben csökkent az eladatlan újépítésű lakáskészlet, ami a telekpiacon élénkülésére adhat lehetőséget.

A kereslet felporzódását több ingatlanfejlesztő várja üres, előkészített telkekkel. A kereslet fellendülése nagy valószínűséggel először a kivitelezéseket indíthatja be, a készleten lévő területek beépítése után kaphat csak új erőre a telekpiac.

A kisebb méretű, elsősorban saját építés céljára alkalmas telkek piacáról az Otthon Centrum közölt adatokat, 2012. III. negyedévében zajló felmérésük alapján. Ebben konkrét ingatlanokra érkező érdeklődéseket vizsgáltak, a telkek ára és mérete alapján, természetesen a területi elhelyezkedést figyelembe véve.

A fővárosban a belterületi építési telkek piacán a 13 és 22 millió forint közötti kínálat vonzotta a legtöbb érdeklődőt. Ezért az árért jellemzően 500 és 1.100 négyzetméter közötti telkeket kínálnak, de a legtöbb érdeklődést a kisebb, 600-700 négyzetméter körüliek generálták, a legkeresettebb ársáv pedig a 15 milliós volt. A második negyedévi tapasztalatokhoz hasonlóan a felsőbb szegmens 25 és 30 millió között található (jellemzően 800 vagy 1.000 négyzetméter körüli területtel párosulva), de a 30 millió feletti tartományban is még számottevő kereslet van a telkek iránt – derül ki az Otthon Centrum elemzéséből. Az ár emelkedésével az érdeklődők száma egyre csökken, a harmadik negyedévben Budapesten 100 milliónál drágább telkekre is mutatkozott érdeklődés, ám ez a keresők alig 10 százalékát tette ki.

A főváros agglomerációjában a kereslet jórészt a 10 és 15 millió forint közötti telkekre koncentrálódik. Ebben az értéktartományban 600 és 1.200 négyzetméter között kínálnak telkeket, míg a legtöbb érdeklődő a 7-800 négyzetméteres ingatlanoknál jelentkezett. Kelet-Magyarországon a legtöbb érdeklődőt a 7 millió forintos telkeknel regisztrálták (ezen az értéken 600 és 1.000 négyzetméter közötti kínálatok iránt érdeklődtek), de a legtöbb megkeresést a 700 négyzetméteres telkek hozták. Az ország nyugati felében a keleti országrészben tapasztaltnál nagyon hasonló kép rajzolódik ki, a keresők zöme itt is 2 és 8 millió forint közötti telkekről érdeklődik. A keleti megyékkel ellentétben, a nyugati országrészben a 10 millió forintnál drágább, 14-15 milliós, de még a 20 milliós telkekre is számottevő kereslet mutatkozik az Otthon Centrum adatai alapján.

Ipar, logisztika

A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fórumának (BIEF, BRF) adatai alapján a teljes budapesti modern ipari ingatlanállomány 2013 második negyedévének végén 1.822.840 négyzetméter volt. Ahogy az első negyedévben, új átadás április és június között sem történt. A teljes második negyedéves kereslet 21.350 négyzetméter volt, ami 32%-kal kevesebb, mint az első negyedévben. A keresletet 11 ügylet tette ki, így átlagosan az ügyletek 1.940 négyzetméterre kötöttek. Az év első felében a kereslet összesen 52.777 négyzetméter volt, 31 bérleti tranzakció történt a piacon, így az ügyletek átlagos mérete 1.703 négyzetméter volt.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2013.

Ipari ingatlanok piacának főbb adatai			
2013 második negyedéve	Logisztikai Park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (nm)	0	0	0
Állomány (nm)	1 637 590	185 250	1 822 840
Üres állomány (nm)	377 000	39 140	416 140
Kihasználatlanság (%)	23,0%	21,1%	22,8%
Teljes kereslet (nm)	21 150	200	21 350
Új bérbeadás (nm)	15 205	200	15 405
Szerződés hosszabbítás (nm)	5 205	0	5 205
Nettó abszorpció (nm)	-23 020	-2400	-25 420

Forrás: BIEF, Portfolio.hu

A második negyedéves teljes kereslet túlnyomó részét, 76%-át új bérlői szerződés illetve bővülés adta, míg a szerződéshosszabbítások 24%-ot tettek ki. Szinte az összes bérbeadás logisztikai parkokban történt. A kihasználatlanság 2012 utolsó negyedévében kezdődött emelkedése folytatódott az idei második negyedévben is. A ráta 100 bázispontot emelkedett az év első három hónapjához képest, elsősorban azért, mert egy nagyobb élelmiszerlánc úgy döntött, hogy nem hosszabbítja meg lejáró szerződését a repülőtér környékén. Jelenleg a kihasználatlanság 22,8%, ami az eddig mért legmagasabb szint. A nettó abszorpció továbbra is a negatív tartományban maradt.

A városi logisztikai ingatlanok esetében 4 €/m²/hó tipikus fajlagos bérleti díjat és 9%-os hozamszintet becsülnek a piaci szereplők, amely értékek változatlanok a 2012. II. félévi felméréshez képest. A logisztikai parkok tekintetében 3,25 €/m²/hó a tipikus bérleti díjra vonatkozó vélemény, ami 0,25 €-val alacsonyabb a megelőző felmérésben mértnél, és megegyezik a tavalyi év azonos időszakának adatával. A hozamszintet változatlanul 9%-ra becsülték a megkérdezettek.

A Colliers elemzése alapján a közeljövőben jelentős keresletnövekedés és tranzakciószám- illetve méretbővülés (különösen a budapesti logisztikai bérleti piaci szegmensben) nem várható. Ezt ugyanis a fogyasztás és/vagy a termelés jelentősebb bővülése alapozhatná meg, mely expanzióra egyelőre rövidtávon kevés esélyt lehet látni. Az adásvételi tranzakciók (és egyben a befektetési tranzakciók) felfutásához, új beruházásokhoz pedig szintén keresletbővülés és a finanszírozás elérhetősége lenne szükséges, ezek azonban nagymértékben a pénzügyi válság további fejleményeinek, valamint hazánk nemzetközi befektetői megítélésének függvényei véleményük szerint. Ezt erősíti az Eston szakértőinek véleménye is: elemzésük alapján a fejlesztői tevékenység az idei évben várhatóan stagnálni fog.

A vidéki ipari ingatlanok piacát vizsgálva elsősorban lokális/regionális logisztikai piacokról beszélhetünk, amelynek bérlői oldalát jellemzően egy-egy nagy, regionális jelentőségű cég jelenléte határozza meg – áll az Eston elemzésében. A legkézenfekvőbb példa erre az Audi hatása a győri ipari ingatlanpiacra, ahol az autóipari multin kívül annak beszállítói illetve egyéb ipari cégek jelentős keresletet generálnak a helyi ipari ingatlan piacon. Hasonló folyamat zajlik Kecskeméten is a Mercedes megjelenésével. A gyárak betelepülése maga után vonzza a kapcsolódó, kiszolgáló tevékenységek, beszállítók megjelenését is, mely a helyi raktár- illetve termelő célú ipari ingatlan kereslet legfőbb megteremtője (ellentétben a budapesti piaccal, ahol inkább a fogyasztási cikkek raktározása a jellemző).

Ebből adódóan a vidéki raktárpiac szerkezete és dinamikája eltér a budapesti piacon tapasztalható trendektől. A vidéki, helyi vállalkozások és/vagy egy nagyvállalat kiszolgálására épülő logisztikai piacokat kevésbé az országos tendenciák, mint inkább a lokális gazdasági környezet vagy akár az adott nagyvállalat teljesítménye, igényei határozzák meg. A vidéki raktárfejlesztések szinte

kizárólag helyi vállalkozókhoz köthetőek, akik kisebb, 5.000-10.000 négyzetméteres fejlesztésekben teremtik meg a kínálatot a jelentkező igényre. Nagyobb, nemzetközi fejlesztők a kicsi piaci méret és a főváros-központú közlekedési szerkezet miatt nem merészkedtek vidéki helyszínekre.

Kereskedelem

A CB Richard Ellis (CBRE) elemzése alapján a kiskereskedelmi forgalom folyamatos zsugorodása egyre nehezebb helyzetbe hozza a bevásárlóközpontok bérlőit és bérbeadóit. Budapesten továbbra is az 5 top pláza uralja a piacot (Allee, Aréna, Árkád, Mammut, WestEnd), amelyek átlag fölött teljesítenek. A nagy nemzetközi láncok általában visszafogták a terjeszkedésüket, nehezebben hagyják jóvá egy új üzlet megnyitását, bár kivételek természetesen mind a fővárosban, mind vidéken akadnak.

Az új egységek esetében a bérlők kialakítási hozzájárulása jócskán csökkent, régebben szinte minden átalakítás a bérlőt terhelte, ma már a fit out során a bérbeadónak alaposan a zsebébe kell nyúlnia. Például többek között az új kirakatot a tulajdonos fizeti, ami akár 1-2 millió forint is lehet, de ugyanígy az engedélyeztetési eljárások költsége is őket terheli, vagyis a bérlők magasabb készültségi szintet várnak el egy új üzlethelyiség bérlésénél. A bérbeadás nehezebben megy a kisebb vásárlóerővel rendelkező vidéki desztinációkban, valamint a gyenge teljesítményű fővárosi központok és a házon belüli rossz lokációk is hátrányt szenvednek – derül ki a CBRE elemzéséből.

A bérleti kondíciók tekintetében is változott a bérlői elvárás az OTP Alapkezelő és a Jones Lang Lasalle (JLL) elemzése alapján: a tulajdonos megbízhatósága mellett elsődlegessé vált számukra, hogy rugalmasan alakítható bérleti feltételekkel szerződjenek le, azaz hogy a bérleti díjat, az időtartamot, a kialakítási költséget és az egyéb hozzájárulásokat az aktuális helyzetük függvényében lehessen alakítani. A bérelt területek nagysága eközben általánosságban csökkenést mutat.

A Portfolio.hu elemzése alapján az új fejlesztéseket elsősorban nem a plázastop fogja vissza, új bevásárlóközpontok ugyanis nem az állami tiltás (vagy inkább nehezített engedélyezési eljárás) miatt nem épülnek, hanem a nagyon sanyarú finanszírozási helyzet, a kiskereskedelmi forgalom esése, és összességében a végfelhasználói piac gyengélkedése következtében. A korlátozás ugyanakkor mégiscsak leállítja a kereskedelmi központok evolúcióját, ami nagy baj a CBRE szakértőjének véleménye szerint. Ráadásul nemcsak az erkölcsileg elavult központok kiváltását nehezíti a korlátozás, hanem a meglévő állomány karbantartását is azzal, hogy a 300 négyzetméternél nagyobb helyiségek minden építésiengedély-köteles beavatkozását bizottság elé utalja.

Van olyan szegmense ugyanakkor a kereskedelmi ingatlanok piacának, ahol a plázastop jelentősen lassította a bővülést: főként a diszkont élelmiszerláncok ilyenek. Ezek folytatták a szabályozást megelőző néhány évben a legagresszívabb terjeszkedést, azonban felmentésre vonatkozó kéréseiket minden esetben elutasították. Ehelyett az elmúlt időszakban számos helyen nyíltak egységek már meglévő épületekben, amelyek kialakítása így nem esett a plázastop hatálya alá. Egyre inkább úgy tűnik, hogy annak ellenére látnak potenciált hasonló üzletek nyitásában, hogy mind az alapterület, mind a parkolási lehetőségek tekintetében kompromisszumokra kényszerülhetnek.

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 cégeknek 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 nyílt végűvé alakulása 2012. október 8-án sikeresen megtörtént.

Az Alap 2013. első félévében

A 2013 év eleji 14,8 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 14,565 milliárd forintra mérséklődött. A 2013-es első féléve során értékesítésre került 3 lakás, 2 garázs és 3 tároló a Pasarét Residence lakóprojektben.

A tárgyalat időszak során a Róbert Irodaház üres területeire komoly tárgyalások folynak egy multinacionális bérlővel, melyek folyamán az irodaház kiadottsága akár a 100%-ot is elérheti. Továbbá komoly tárgyalások folynak a Vértess Center bevásárlóközpontban különböző élelmiszerláncokkal.

Az időszak során ezen kívül több nagy bérlővel született megállapodás szerződés hosszabbításról, többek között a tatabányai Vértess Centerben, az István úti irodaházban és a Megyeri úti logisztikai központban is.

2013.06.28-án az alap hitelállománya 35.510.700 EUR volt.

Európa Alapkezelő Zrt.

Az alapkezelő munkavállalói létszáma a félév végén 14 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 Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban, és egyéb vidéki településeken valósította meg. Az Alapkezelő döntéseinél elsődleges prioritásként kezelte az adott ingatlanok hozam és kockázati jellemzőit és a portfólió egészére gyakorolt hatásukat.

Az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál az Alapkezelő a stratégiai gondolkodást helyezte előtérbe. Befektetéseinél figyelembe vette Magyarország, területi-, népességi-, közlekedési-, gazdasági- és egyéb ingatlan-értéket befolyásoló sajátosságait, ezek közép- és hosszú távú várható változásait. Az Alap tőkéjét nagyobb részben hozamtermelő képességgel rendelkező (bérleti díjbevételezt biztosító) ingatlanok vételére fordította (TEÁOR 6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése), kisebb részben tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanokat (TEÁOR 4110 Épületépítési projekt szervezése).

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a hatékonyság javítása érdekében a tulajdonában lévő ingatlanok adminisztratív és műszaki üzemeltetését megbízható partnerekkel végeztesse. Az előreláthatóan devizában felmerülő bevételek esetében az Alapkezelő deviza alapú fedezeti ügyletet köthet, a kockázat csökkentésére.

Az Alapkezelő az ingatlanbefektetési alap nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének ötven százalékáig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel az alap nevében, ha ez a Kezelési szabályzatban foglalt általános feltételeknek megfelel. Az ilyen kölcsön fedezeteként az Alap

- a) a megterhelt ingatlanra kötött vagyonbiztosításon,
 - b) az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedményezésén,
 - c) óvadékon, vagy
 - d) jelzálogjogon
- túlmenően egyéb biztosítékot nem nyújthat.

Az Alapkezelő döntéseinél a függetlenségre és az objektivitásra törekszik.

Az Alapkezelő a bérbeadásnál ügyel arra, hogy a bérlő lehetőleg hosszú távra, megfelelő garanciák biztosítása mellett vegye bérbe az ingatlant.

III. Általános adatok

Az **Európa Ingatlanbefektetési Alap** nyilvános módon létrehozott, nyíltvégű – 2009. április 6-tól zártvégű, majd 2012.10.08-tól újra nyíltvégű ingatlan befektetési (ingatlanforgalmazó) alap, a befektetési jegyei névre szólóak, névértékük 1 Ft (egy forint).

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1134 Budapest, Róbert Károly krt. 61-65.

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. VIII. emelet

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest,
Dózsa György utca 84/C.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Forgon Csaba
Szakértői bejegyzési száma: 007153

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1211-12

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, a féléves tájékoztató lezárásának napján (2013. június 28.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

darabszáma: 12.444.314.562
nettó eszközértéke: 14.565.136.475

egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1704

2012. december 28-án a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 12.459.631.436
nettó eszközértéke: 14.813.341.436
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1889

Befektetési jegyek forgalma (db)

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2012.12.28-án	12 459 631 436
2013. évben eladott befektetési jegyek	-
2013. évben visszaváltott befektetési jegyek	15 316 874
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2012.12.28-án	12 444 314 562

IV. Az alap eszközei 2013. június 28-án

Az alap 2013. június 28-án érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban valamint a portfólio %-ában)

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	531 187	3.65%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	25 080 602	172.20%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 055 265	-75.90%
Követelések:	8 612	0.06%
Összesen:	14 565 137	100.00%

Az alap 2012. december 28-án érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	284 639	1.92%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	24 978 502	168.62%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 272 720	-76.10%
Követelések:	822 920	5.56%
Összesen:	14 813 341	100.00%

Értékpapír portfólió 2013. június 28-án

Nem volt értékpapír az Alap birtokában

Értékpapír portfólió 2012. december 28-án

Nem volt értékpapír az Alap birtokában

Az alap 2013. június 28-án 10.561.592.394 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel.

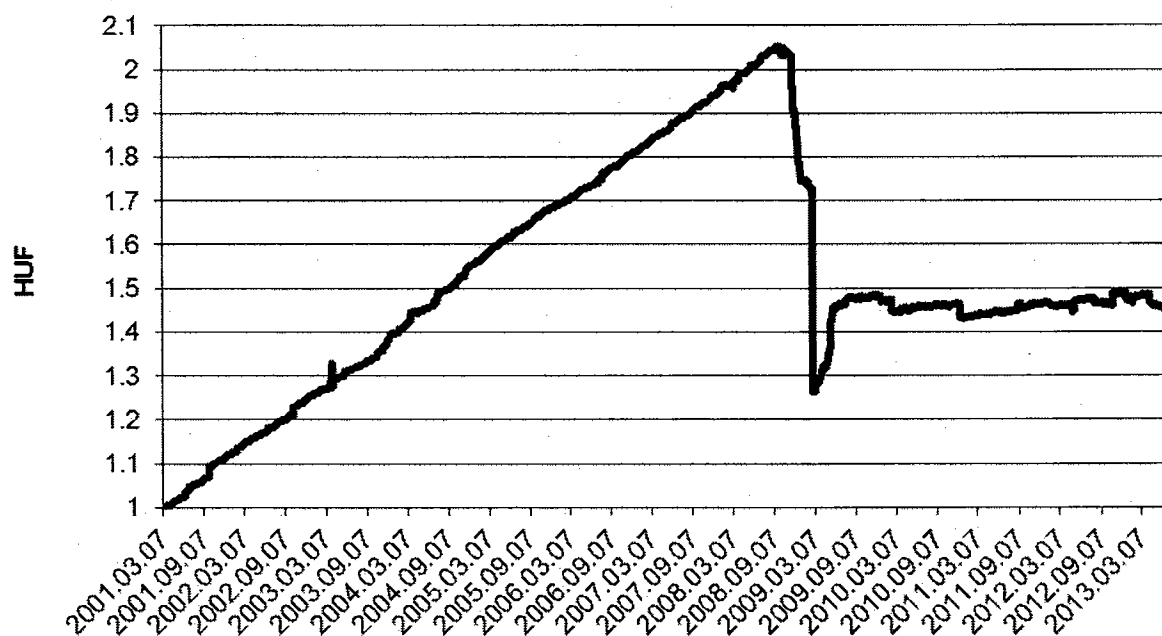
Az Alap a vizsgált időszakban nem kötött származtatott ügyleteket.

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

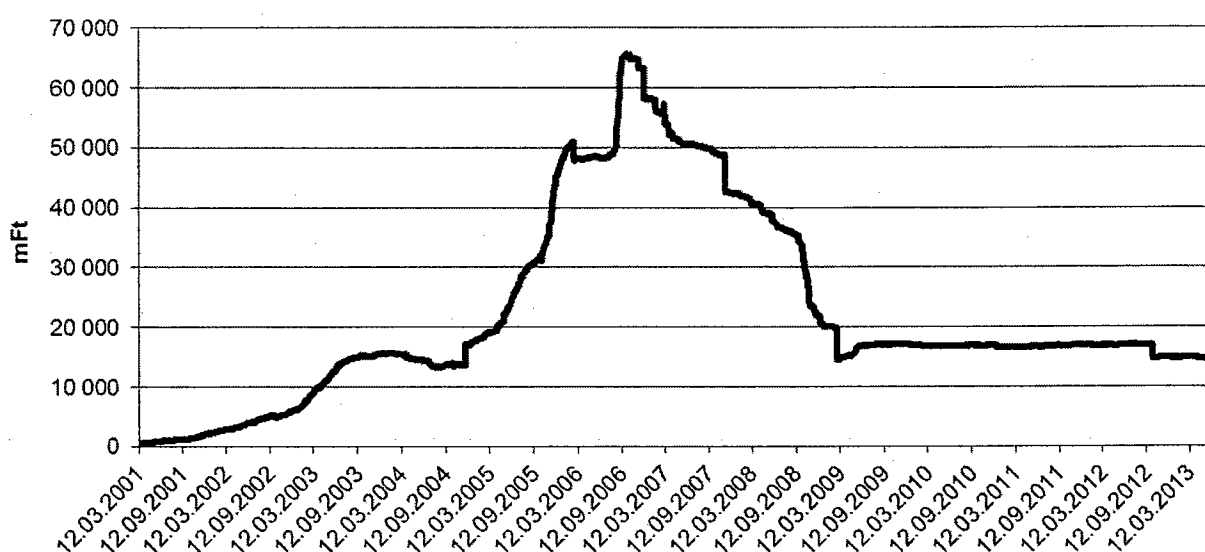
Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2005.12.31	1,3622	47 198 553 155
2006.12.29	1,4628	58 126 881 253
2007.12.29	1,5700	42 466 019 947
2008.12.31	1,4321	20 504 506 349
2009.12.31	1,1909	17 071 295 860
2010.12.31	1,1567	16 580 842 412
2011.12.30	1,1819	16 941 882 200
2012.12.28	1.1889	14 813 341 920

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2013.01.31	1.1915	14 839 140 964
2013.02.28	1.1948	14 879 969 118
2013.03.29	1.1971	14 908 555 992
2013.04.30	1.1827	14 722 755 373
2013.05.31	1.1779	14 662 284 144
2013.06.28	1.1704	14 565 136 475

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



A nettó eszközérték alakulása 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 2013.06.28-án:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2012.06.29-től)
Éves szintre vetített hozam	3,07%*	-1,55%

Egyéves hozamok

Időszak:	Éves hozam:
2012. Január 1. – 2012. December 31.	0.59%
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 45,01% 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: 2013.01.01-2013.06.28)

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	88 600 000	395 199 000	0	483 799 000
Lakóingatlan	888 529 198	0	0	888 529 198
Irodaingatlan	7 492 000 000	0	0	7 492 000 000
Kereskedelmi ingatlan	0	6 776 417 280	0	6 776 417 280
Logisztikai ingatlan	822 000 000	489 000 000	0	1 311 000 000
Ipari ingatlan	1 491 000 000	1 428 329 808	0	2 919 329 808
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	2 913 526 320	0	2 913 526 320
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	2 296 000 000	0	0	2 296 000 000
Összesen	13 078 129 198	12 002 472 408	0	25 080 601 606

Funkcionális kategóriák	Bérletidő bevétel (Ft) költségekkel korrigálva			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-1 889 936	-5 699 660	0	-7 589 596
Lakóingatlan	-14 983 779	0	0	-14 983 779
Irodaingatlan	144 540 022	0	0	144 540 022
Kereskedelmi ingatlan	0	149 667 475	0	149 667 475
Logisztikai ingatlan	30 307 205	-7 052 468	0	23 254 737
Ipari ingatlan	74 199 356	39 191 108	0	113 390 464
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	111 265 506	0	111 265 506
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-7 061 580	0	0	-7 061 580
Összesen	225 111 288	287 371 961	0	512 483 249

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	39.56%	0.00%	0	39.56%
Kereskedelmi ingatlan	0.00%	90.56%	0	90.56%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0	0.00%
Ipari ingatlan	48.45%	100.00%	0	66.27%
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	41.37%	100.00%	0	74.25%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2013.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-2.13%	-1.44%	0	-1.57%
Lakóingatlan	-1.69%	0.00%	0	-1.69%
Irodaingatlan	1.93%	0.00%	0	1.93%
Kereskedelmi ingatlan	0.00%	2.21%	0	2.21%
Logisztikai ingatlan	3.69%	-1.44%	0	1.77%
Ipari ingatlan	4.98%	2.74%	0	3.88%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0.00%	3.82%	0	3.82%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0	0.00%
Egyéb ingatlan	-0.31%	0.00%	0	-0.31%
Összesen	1.72%	2.39%	0	2.04%

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	53.29%	0.00%	0	53.29%
Kereskedelmi Ingatlan	0.00%	73.73%	0	73.73%
Logisztikai Ingatlan	100.00%	0.00%	0	74.30%
Ipari ingatlan	89.53%	53.50%	0	73.87%
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 bérletidíj-bevétel (Ft/m2)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	7 647	0	0	7 647
Kereskedelmi Ingatlan	0	10 740	0	10 740
Logisztikai Ingatlan	1 808	-1 217	0	1 031
Ipari ingatlan	5 852	4 024	0	5 058
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	4 022	0	4 022
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	-6 128	0	0	-6 128

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2013.

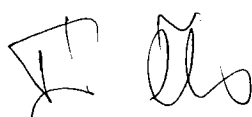
Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	3 226	1 563	0	1 725
Lakóingatlan	324 451	0	0	324 451
Irodaingatlan	306 999	0	0	306 999
Kereskedelmi ingatlan	0	207 821	0	207 821
Logisztikai ingatlan	45 794	71 912	0	52 970
Ipari ingatlan	116 539	143 277	0	128 249
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	104 446	0	104 446
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	133 148	0	0	133 148

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása (%) lezárult fejlesztésekkel			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0.00%	-1.67%	0	-1.37%
Lakóingatlan	0.58%	0.00%	0	0.58%
Irodaingatlan	-0.12%	0.00%	0	-0.12%
Kereskedelmi ingatlan	0.00%	5.41%	0	5.41%
Logisztikai ingatlan	-5.45%	-0.61%	0	-3.70%
Ipari ingatlan	0.07%	-8.68%	0	-4.41%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0.00%	2.79%	0	2.79%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0	0.00%
Egyéb ingatlan	-1.02%	0.00%	0	-1.02%
Összesen	-0.55%	2.40%	0	0.83%

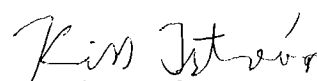
4. Összesített adatok:

- a) Ingatlanportfólió arány 2013.01.01-én: **171.50%**
a) Ingatlanportfólió aránya 2013.06.28-án: **172.20%**
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje: **2.13év**
c) Bérlok száma: **84**
c) Összes vevői létszám: **87**
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje: **3.82 hónap**
e) Tőkeáttétel 2013.06.28-án: **72.51%**

Vonatkozási időszak: 2013.01.01-től, 2013.06.28-ig.
Budapest, 2013. augusztus 30.


Forgács László
Igazgatósági tag

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.


Kiss István
Igazgatósági tag

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek jegyzéke:

- az Alap 2013. 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

2013 évi

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban


Sor- szám	A tétel megnevezése	2013.06.30 Tárgyév
a	b	e
01.	A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)	16 696 389
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	16 696 389
03.	1. Ingatlanok	14 182 443
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	1 215 534
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	8 544
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0
07.	5. Beruházások	1 289 869
08.	6. Beruházásokra adott előlegek	0
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	8 671 567
12.	I. KÉSZLETEK	8 299 728
13.	1. Ingatlankészletek	9 802 620
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-1 502 892
15.	II. KÖVETELÉSEK	68 511
16.	1. Követelések	166 884
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-102 539
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	4 166
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0
21.	1. Értékpapírok	0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0
23.	3. a) kamatból, osztalékból	0
24.	4. b) egyéb	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	303 328
26.	C. Aktív időbeli elhatárolások	9 525
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	9 525
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0
29.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0
30.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	25 377 481

MÉRLEG Források (passzívák)

28.	D. Saját tőke (I.+II. sor)	14 482 088
29.	I. INDULÓTŐKE	12 444 314
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 251 376
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 807 062
32.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	2 037 774
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékülkülönbözete	-4 579 739
34.	b) értékelési különbözet tartaléka	-1 679 229
35.	c) előző évek eredménye	8 553 253
36.	d) üzleti évi eredménye	-256 511
37.	E. Céltartalékok	1 649
38.	F. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	10 774 470
39.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0
40.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 350 432
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	1 424 038
42.	G. Passzív időbeli elhatárolások	119 274
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	25 377 481

Budapest, 2013.07.02

EURÓPA P.H.
BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.
 1134 Budapest, Róbert Károly körút 61-65.
 Adószám: 12375570-1-41
 Szasz.: 10918001-00000496-74940014

Kin Jtón 

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

2013 évi

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2013.06.30 Tárgyév
a	b	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	1 136 540
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	3 136
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	81 166
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSEGEK	815 262
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	315 935
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	21 219
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	200 280
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	4 763
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-256 511

Budapest, 2013.07.02

EURÓPA
BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.
1134 Budapest, Róbert Károly körút 61-65.
Adószám: 12375570-1-41
Szám: 16918001-00000496-74940014

Kis István

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.

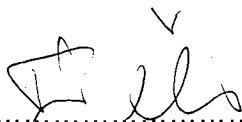
Az alap féléves beszámolója a számvitelről szóló 2010. évi C. törvény számviteli előírásai alapján készült és megbízható képet ad az alap eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

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

Budapest, 2013. augusztus 30.



Kiss István, Igazgatósági tag



Forgács László, Igazgatósági tag

