

## Európa Ingatlanbefektetési Alap

### I. FÉLÉVI JELENTÉS

2009

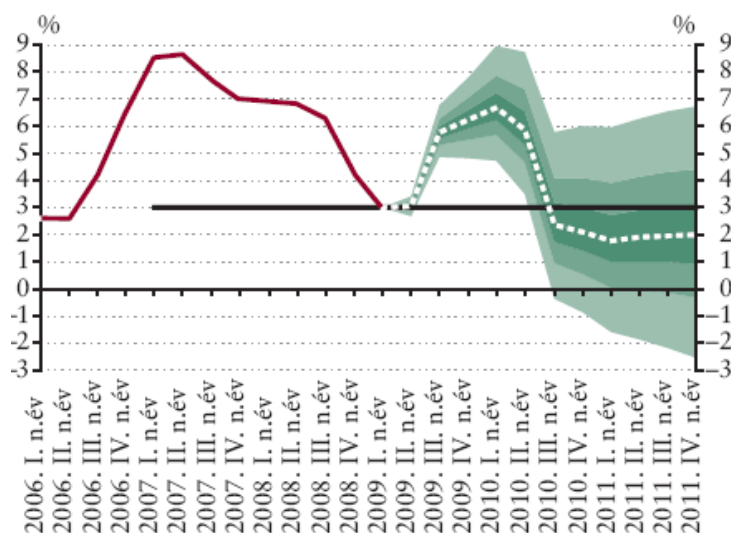
#### I. Piaci folyamatok a 2009. I. félévében

##### *Makrogazdasági áttekintés*

A magyar gazdaságnak 2009-ben rendkívüli kihívásokkal kell szembenéznie: egyrészt a világgazdasági válság okozta keresleti sokk jelentősen visszaveti a hazai termelést és foglalkoztatást, másrészt a kényszerű prociklikus fiskális politika tovább szűkíti a belföldi keresletet. A kereslet-visszafogás hatására jelentősen csökken a háztartások rendelkezésre álló jövedelme, növekszik viszont a jövedelepolarizáció mértéke, valamint a megtakarítási ráta. Mindezek alapján jelentős fogyasztás-visszaesést valószínűsít az Ecostat 2009-re.

A külső és belső egyensúly javulása nyomán a változó nemzetközi befektetői hangulatban ismét vonzóbb befektetési cél lehet Magyarország.

2009. júniusban az egyhavi átlagos fogyasztóiár-emelkedés 0,1% volt. 2008. júniushoz viszonyítva az árak 3,7%-kal növekedtek. Idén, az első hat hónapban, átlagosan 3,3%-kal voltak magasabbak az árak, mint az előző év azonos időszakában.

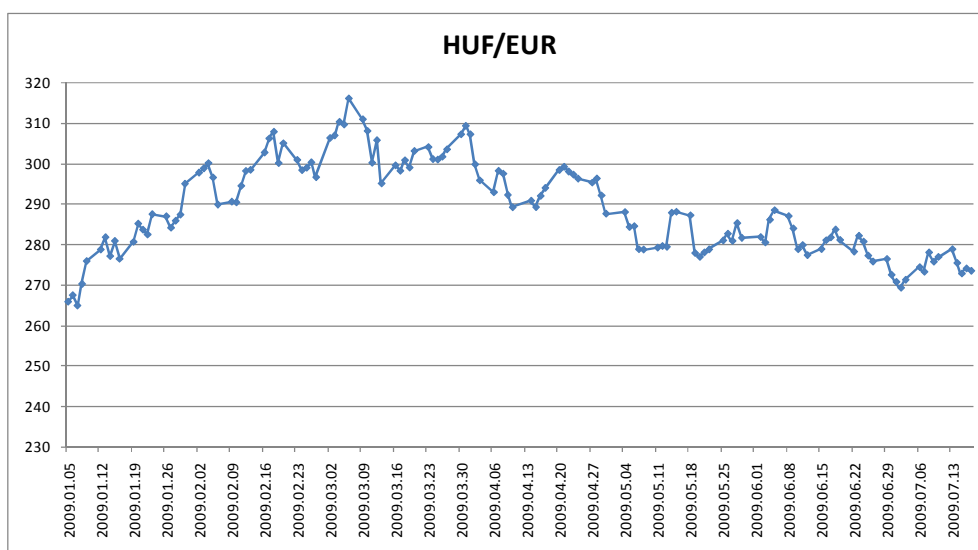


Az inflációs előrejelzés legyezőábrája  
Forrás: MNB

A Központi Statisztikai Hivatal legfrissebb adatai szerint Magyarország bruttó hazai terméke 2009 I. negyedévében 6,7%-kal, a naptárhatás kiszűrésével 6,1%-kal csökkent az előző év azonos

időszakához képest. A szezonálisan kiigazított adatok szerint a gazdasági teljesítmény az előző negyedévhez képest 2,5%-kal csökkent. Az előző negyedévhez viszonyított, szezonálisan és naptárhatástól megtisztított index a recesszió mélyülését jelzi: az I. negyedévi csökkenés mértéke (2,5%) a négy negyedév óta tartó visszaesés közül a legerősebb volt. A GKI feltételezése szerint a gazdasági visszaesés a III. negyedévben éri el mélypontját, majd ezt stagnáló, kisebb-nagyobb javulást és visszaesést mutató időszak követi.

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa legutóbb 2009. július 28-án módosította az alapkamatot, 9,5%-ról 8,5%-ra csökkentve azt. Ez utóbbi döntés megfelelt az elemzői várakozásoknak, bár egyes szakértői vélemények csekélyebb mértékű csökkentést jeleztek elő.



A Magyar Nemzeti Bank napi hivatalos devizaárfolyamai, 2009. január 5.-2009. július 13.

*Forrás: MNB*

### ***Ingatlanpiaci index***

A GKI Zrt. és az AL Holding fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2009 áprilisában -29 volt. A tavalyi év közepén még derűlátó kilátásokat tükröző index értéke folyamatosan és számottevően csökkent az elmúlt hónapok alatt. Az index értéke kilenc hónap alatt 19 pontot esett, ami mértékében példátlan. A mostanihoz hasonló erős borúlátás a felmérés 10 éves történetében csak egyszer, 2002 júliusában volt tapasztalható. Az összes vizsgált részpiacon romlottak a kilátások, de természetesen nem egyforma mértékben.

Az ingatlanpiaci index ismételt jelentős csökkenése a piaci kilátások egyértelmű romlására utal. A napjainkban érezhető pénzügyi és gazdasági válság egyik legnagyobb vesztese az ingatlan szektor. Az itt tevékenykedő cégek ezt ma már nyilvánvalóan a saját bőrükön érzik és gyors kilábalásra egyáltalán nem számítanak.

### ***Irodapiac***

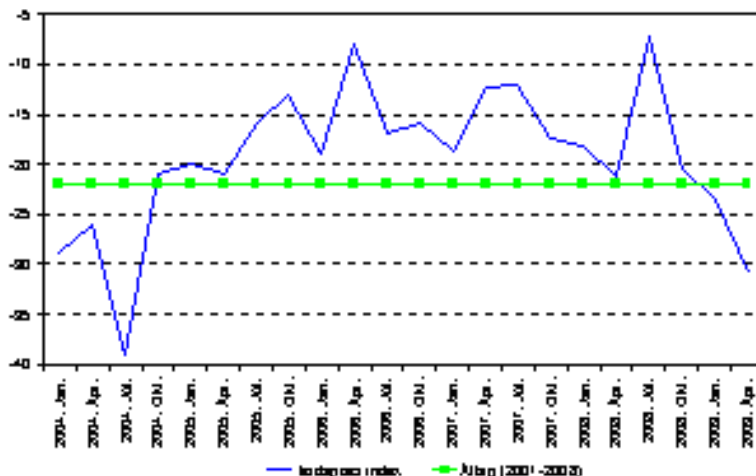
Az idén piacra kerülő új irodaterület mennyiségét a különböző számítások 240-350 ezer négyzetméterre becsülik, miközben már most is 350 ezer négyzetméternyi üres iroda vár bérlőre a fővárosban. Elkerülhetetlennek tűnik, hogy jövőre újabb, legalább 100 ezer négyzetméterrel bővüljön a kapacitás, miközben a reálszférát elérő válság nem éppen az igények növekedését szolgálja.

A fővárosi „A” típusú irodák kihasználtsága Pesten 75%, Budán 76%, a „B” típusúak kihasználtsága Pesten 81%, Budán 77% volt a negyedév elején, a GKI Gazdaságkutató Zrt. felmérése szerint.

Az alpiacok közül Bel-Budán volt a legnagyobb (95%-os) a bérbeadottság, míg az ellenpólust a Dél-Pesti alpiac képviselte, ahol a teljes irodaterületnek csupán 55%-át foglalják el bérlők. A DTZ előrejelzése szerint a keresletcsökkenés és a nagy volumenű átadások hatására a következő negyedévben nőni fog a kihasználatlansági mutató.

Az Eston felmérése alapján, az üresedési rátára vonatkozó piaci egyensúly várhatóan 2010-re állhat helyre. Az idei év végére az általuk megkérdezett piaci szereplők többsége azonban még 20%-os üresedési rátát prognosztizál.

A következő diagram a fővárosi irodapiaci indexet szemlélteti.



A fővárosi irodapiaci index, 2004-2009  
Forrás: GKI Zrt.

A modern, központi lokációjú irodaállomány nagy részében vélhetően nem fognak jelentősen csökkenni a bérleti díjak a következő hat hónapban. Azonban a sok üres területtel és gyenge finanszírozással küzdő irodaházak esetében nagy lesz a nyomás a bérleti díj csökkentésére. Jelenleg is van már a piacon néhány olyan kis kihasználtsággal üzemelő ingatlan, amely olcsón bérelhető irodákat kínál, de ezek az ajánlatok csak nagy területekre és rövidebb bérleti időszakra érvényesek.

### **Lakások**

A Központi Statisztikai Hivatal április végén tette közzé adatait a lakásépítésekkel, építési engedélyekkel kapcsolatosan, 2009. I. negyedévére vonatkozóan. Ez alapján az első három hónapban 6.600 lakás kapott használatbavételi engedélyt és közel 8.400 új lakásra adtak ki építési engedélyt. A használatba vett lakások száma 15%-kal több, az új engedélyeké 7%-kal kevesebb, mint 2008 I. negyedévében volt. A lakásépítések fele – mind a most befejezett, mind a jövőbeli építkezéseket tekintve – Közép-Magyarország régióban koncentrálódik.

Az első negyedévi növekedés elsősorban a vállalkozói, értékesítésre szánt lakásépítés területén jelentkezett. A vállalkozások a múlt év azonos időszakához viszonyítva egynegyeddel több lakást építettek. Az eladás céljára készült lakások száma 29%-kal volt magasabb, mint a bázisidőszakban. Önkormányzati lakásépítés ebben az időszakban nem történt, az építetők körét a lakosság és a vállalkozások alkották, 53–47%-os megoszlással. Az új lakások átlagosan 91 m<sup>2</sup>-es alapterülete alig kisebb, mint az előző évben. A családi házas, többszintes, többlakásos építkezések növekedése átlag alatti volt. A lakóparki építkezések az új lakóépületekben megvalósult lakásépítések 5,5%-át tették ki országos átlagban, 11%-át a fővárosban.

Valamennyi településtípusra érvényes, hogy több lakást vettek használatba, mint az előző év első negyedében, az új engedélyek száma azonban csak az 50 ezer főnél népesebb településeken növekedett. A fővárosban másfélszer annyi új lakás épült, mint az ország községeiben együttesen, s az új lakásépítési engedélyeket illetően még nagyobbak a területi különbségek. Az engedélyezett lakásépítések száma Budapesten 10%-kal emelkedett, ugyanakkor a községekben az előző évi háromnegyedére esett vissza.

A kiadott új építési engedélyek alapján 760 ezer m<sup>2</sup> lakóépület és 880 ezer m<sup>2</sup> nem lakóépület beépítését tervezik, 10–13%-kal kevesebbet, mint 2008 első negyedében.

Az elmúlt időszakban számos, a lakáspiacot érintő kormányzati intézkedés történt, melyek a lakásvásárlások mértékére összességében többnyire negatív hatást fejtenek ki. Az említett intézkedések mellett az elmúlt időszakban jellemző problémák, a hitelhez jutás nehézségei, az induló projektek számának visszaesése, a fizetőképes kereslet jelentős csökkenése továbbra is sújtják a lakáspiacot. Keresleti oldalon a hitelfelvétel nehézségei mellett a csökkenő reáljövedelmek és a jelenlegi helyzetben erősödő kockázatkerülés hatnak a csökkenés felé. Kínálati oldalon a kereslet csökkenése és a hitelhez jutás problémái a fejlesztések elhalasztása irányában hatnak.

Az American Appraisal szerint az új lakások árának alakulására vonatkozó várakozások nem egységesek, egyelőre komolyabb, általános árcsökkenésről nem beszélhetünk ezen a piacon. A használt lakások piacán szintén nem mutatkozott jelentősebb csökkenés.

### **Telkek**

A gazdasági válság hatásaként, a fejlesztésre alkalmas telkek iránti kereslet jelenleg is stagnál, ebben változás kizárólag a finanszírozási feltételek enyhítése után következhet be.

Az építési telkek piaca meglehetősen szegmentált, egészen más folyamatok jellemzőek a községek, a kisvárosok, a nagyvárosok és a kiemelt, a fővárost magába foglaló agglomeráció esetében. A

magyarországi telekpiac a kilencvenes években fejletlen volt, majd az ezredforduló környékén átlépett a fejlődő szakaszba. Azóta a társasházak és a gazdálkodási célú ingatlanok építésének előretörése miatt a nagyobb telkek iránti igények növekedtek a legjobban.

A fejlesztésre alkalmas telkek piaca már másfél éve érezhetően lassul, áll az Otthon Centrum aktuális elemzésében. Bár 2008 közepéig viszonylag élénk és fizetőképes kereslet mutatkozott a beépíthető területek iránt, mégis csak néhány nagy volumenű telektranzakció zajlott az év során. A tulajdonosok feltételezhetően ekkor még nem gondolták, hogy az USA-ból indult subprime válság hazánkra is komoly hatást gyakorolhat, sőt egyesek még áremelkedésre is számítottak. Ezzel szemben a vevői oldal ugyan aktívan kereste a lehetőségeket, de korántsem az eladói oldal által elképzelt árakon. A magas tőkeáttétellel számoló spekulánsok hamar eltűntek a piacról és a hitelek befagyasztása miatt a fejlesztők aktivitása is csökkent. A kialakult helyzetben a kereslet és a kínálat nem tudott találkozni.

Az eladók felismerték, hogy üres földterületük értékesítésére kizárólag alacsonyabb áron van lehetőségük. A kínálati árszintek jelenleg kb. a 2005. év végi árszintekre zuhantak vissza. Az árzuhanás mértéke 2009 elején már 20%-os volt, végső szintje még nem ismert.

A piaci szereplők magatartására továbbra is a kivárás jellemző. A pénzügyi problémákkal küzdő vállalkozásokra a költségtakarékosság és a banki források drágulása miatt volt jellemző a terjeszkedés halasztása, a tőkeerős, expanzióra készülő cégek az árak csökkenésében bízva, még kivárnak, és későbbi időpontra halasztják a vásárlást.

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

A gazdasági visszaesés elmélyülése hatással van a tavaly még jól teljesítő ipari-logisztikai szegmensre. A beruházások volumene 7,7%-kal elmaradt az egy évvel korábbtól. Az ipar hozzáadott értéke a múlt év I. negyedében még 6,5%-kal emelkedett, majd mérsékeltebb növekedés után a második félévben már nem érte el az egy évvel korábbi szintet. Idén a visszaesés fokozódott, – az ágazatok közül messze a legnagyobb mértékben –, az I. negyedév színvonala 17,6%-kal maradt el a tavaly ilyenkoritól, elsősorban a feldolgozóiparban bekövetkezett 20,5%-os csökkenés következtében. Az ipari exportértékesítés volumene az év első négy hónapjában 27,3%-kal csökkent.

A gazdasági teljesítményekkel párhuzamosan csökkentek a szállítási igények is. 2009 I. negyedében a szállított áruk tömege 15%-kal, az árutonna-kilométerben mért teljesítmény 11%-kal esett vissza az előző év azonos időszakához képest. A szállított áruk tömege és az árutonna-kilométerben mért szállítási teljesítmények valamennyi szállítási ágazatban csökkentek, és a visszaesés mind a belföldi, mind a nemzetközi szállításban jellemzően kétszámjegyű volt.

A megváltozott piaci helyzetre tulajdonképpen már tavaly reagált a piac, mivel az előzetesen prognosztizált 350 ezer négyzetméternyi fejlesztés év végére 260 ezer négyzetméterre apadt. Az üresedési ráta tavaly év végén 17 százalékgig kúszott fel. Az új ütemeket a legtöbb fejlesztő a jelen helyzetben csak akkor indítja el, ha a meglévő épületeinek már túlnyomó része bérlőre talált, megfelelő mennyiségű előbérleti szerződés áll rendelkezésére az új fejlesztéshez, valamint egy megfelelő banki hitelkonstrukció. A finanszírozás terén azonban egyelőre nincsen számottevő javulás, a feltételek továbbra is szigorúak.

A tavalyi rekord bérbeadással zárult év után így idén tehát lassuló piac érzékelhető az ipari szegmensben. Kevesebb a bérbeadás, a tárgyalási folyamatok lassúbbá váltak. Kevés a korábban megszokott, nagyobb volumenű bérbeadásokról szóló sajtómegjelenés.

### ***Kereskedelem***

A gazdasági válság eddigi eseményei egyelőre differenciáltan érintik a kiskereskedelmi ágazat szereplőit, s ezáltal a kereskedelmi ingatlanok szegmensét. A jelenlegi gazdasági környezet negatív hatást gyakorol a kiskereskedelmi ágazat forgalmára: az elbocsátások megszorodása, bérek csökkenése, befagyasztása miatt csökken a háztartások fogyasztásra költhető jövedelme. Visszaszorulnak a korábban hitelből is finanszírozható vásárlások – de már önmagában a recesszióról szóló hírek is általában takarékosásra ösztönzik a lakosságot. A kiskereskedelmi ingatlanpiacon ez csökkenő a kereslete okoz. Vagyis, nő az üres üzlethelyiségek száma, és a legtöbb helyütt csökkenhetnek a bérleti díjak is.

A második negyedévben összességében nem mutatkozott javulás a kiskereskedelmi szegmens helyzetében hazánkban, de e tekintetben Magyarország nincsen egyedülálló helyzetben. Az üzlethelyiségek iránti kereslet csökkenése a világ legtöbb piacán megfigyelhető napjainkban.

Néhány piacon folytatódott a bérleti díjak emelkedése, de az általános tendencia lefelé mutató. A tíz százalékos éves szintű bérleti díj csökkenés ellenére továbbra is New York a világ legdrágább kiskereskedelmi piaca, 14.623 €/m<sup>2</sup>/év bérleti díjjal. Európában Moszkva, Párizs és London a régió három legdrágább kiskereskedelmi helyszín (ebben a sorrendben); Moszkva egyben globális szinten a harmadik helyezett.

Az első osztályú üzlethelyiségek bérleti díja számos piacon több, mint tíz százalékot esett egy negyedév alatt pl. Dubaiban, Barcelonában, Athénban, illetve Dublinban. A kereskedők kereslete a legtöbb piacon gyengült, bár néhány városban a diszkont és élelmiszerkereskedők nagy ívű terjeszkedési terveket jelentettek be. Több városban a kereskedők tárgyalnak a tulajdonosokkal, hogy további kedvezményeket érjenek el, vagy kedvezőbb feltételekkel kössék újra bérleti szerződéseiket a bérleti időszak meghosszabbításáért cserébe.

A hazai helyzetről többek között az Ecorys Magyarország által június végén megjelentetett felmérésből tájékozódhatunk. Ez az elemzés a belvárosi üzlethelyiségeknél az elmúlt 9 év legmagasabb üresedéséről számol be.

A kiskereskedelmi forgalom volumene a naptárhatástól megtisztított adatok alapján 2009 első négy hónapjában összességében 3,4%-kal csökkent az előző év azonos időszakához képest. Érdekes azonban a forgalmi adatokat a bolti profil tükrében részletesebben is megvizsgálni, mert így kiderül, hogy a textil-ruházati-lábbeli és az illatszer profillal rendelkező boltok forgalma növekedést mutat. A CB Richard Ellis vezető elemzője, valamint a GVA Robertson nemzetközi tanácsadó cég is megerősíti, hogy a legfelkapottabb belvárosi utcákban és top plázákban, ill. a piacon több éve jelen lévő nemzetközi divatmárkáknál a válság ellenére sem csökkent a forgalom 2009 első felében. Az első osztályú kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjainak csökkenésére sem került sor.

## ***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 UniCredit Csoport egyesült. Ezzel az Európa Ingatlanbefektetési Alap az UniCredit Csoport tagjává vált, amely Európa egyik legnagyobb pénzügyi csoportja.

### *Az Alap 2009. első félévében*

A 2008 IV. negyedév rendkívül negatív világgazdasági folyamatai, a pénzpiacok gyors változásai, valamint ezek ingatlanpiacot érintő súlyos következményeinek hatására olyan számban érkeztek visszaváltási megbízások az alaphoz, hogy ezeket már csak ingatlanok értékesítésével lett volna képes fedezni egy olyan környezetben, ahol az ingatlanértékesítési lehetőségek nagyon korlátozottak voltak. Ez azt a kockázatot hordozhatta volna a befektetők számára, hogy az alap ingatlanvagyonát csak kényszerűen gyorsan és emiatt csak rendkívül nyomott árakon lehet értékesíteni. Ezzel szembesülve az alap kezelője úgy ítélte meg, hogy adott körülmények között az alap befektetőinek érdekeit az alap zártvégűvé alakulása szolgálja leginkább. Az Európa Alapkezelő Zrt. 2009. február 24-én kezdeményezte a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeleténél a nyíltvégű Európa Ingatlanbefektetési Alap nyilvános, zártvégű, tőke- és hozamgarantált ingatlanalappá alakulását 2009. április 6-ai átalakulási nappal. Ezzel egyidejűleg erről a tényről – a forgalmazókon keresztül – levélben értesítette befektetőit. Az Európa Ingatlanbefektetési Alap átalakulását és tőzsdére történő bevezetését, valamint az Átalakulási tájékoztatót és a módosított alapkezelési szabályzatot a pénzügyi felügyelet a 2009. március 4-én kelt E-III/110.167-16/2009. számú határozatával engedélyezte, illetve hagyta jóvá.

A befektetők 2009. április 2-áig adhattak, illetve vonhattak vissza visszaváltási megbízásokat, a befektetési jegyek vásárlására pedig még 2009. április 3-án is volt lehetőség. A 2009. április 2-áig beadott érvényes visszaváltási megbízások 12 250 135 313 darab befektetési jegyre vonatkoztak. A visszaváltások teljesítése a 2009. április 3-án, az ugyanezen a napon érvényes 1,0450 forintos árfolyamon történt meg, így az Alap teljesítette – a pénzügyi felügyeleti engedély megszerzése mellett - az átalakulásnak ezt a feltételét is. Ennek megfelelően a visszaváltott befektetési jegyek értéke összesen 12 801 391 402 forintot tett ki. A visszaváltások finanszírozásának biztosítására az UniCredit Bank Hungary Zrt. 2009. április 3-án 12,6 milliárd forint értékben vásárolt befektetési jegyeket.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap esetében ez azt jelenti, hogy a zártvégűvé alakulás napjától megszűnt a folyamatos forgalmazás, azaz az alapkezelő nem hoz forgalomba és nem vált vissza befektetési jegyeket, és a jegyek ellenértékéhez a 3,5 éves futamidő végén jut hozzá a befektető. Ez a hosszabb időtáv lehetőséget teremt arra, hogy az ingatlanalapban lévő befektetések a korábbi árfolyameséseket korrigálják. Hiszen az alapkezelőnek nem a jelenlegi piaci körülmények között kell az alapban lévő ingatlanokat – a rendkívül nyomott árak miatt minden bizonnyal veszteségek árán – értékesítenie, hanem erre 3,5 év áll rendelkezésére. Ennyi idő alatt van esély arra, hogy a gazdasági válság enyhül vagy túl is jutunk rajta, az ingatlanpiac megerősödik és az ingatlanok iránti

kereslet élénkül. Mindezek együtt kedvezően befolyásolhatják a portfólióban lévő ingatlanok értékesítését, és ezen keresztül a befektetések értékét is.

A zártvégű Európa Ingatlanalap befektetési jegyei tőke- és hozamgarantáltak. A garanciák az átalakulás időpontjában egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékre vonatkoznak. Ez a befektetők számára azt jelenti, hogy a futamidő végén akkor sem kaphatnak kevesebbet, mint amennyit befektetésük az átalakulás időpontjában ért, ha a gazdasági helyzet nem javul vagy romlik. Sőt, a hozamgaranciának köszönhetően évi nominális 6 százalékos garantált hozamra is biztosan számíthatnak, ami a 3,5 éves futamidőre vonatkozóan 21,06 százalék (EHM: 5,60%). Az alap végső hozama ugyanakkor nagyobb is lehet, mint a garantált hozam. A végső hozamot ugyanis az ingatlanok bérbeadásából a teljes futamidő alatt befolyó bérleti díjbevétel és a portfólióban lévő ingatlanok tényleges eladási árai határozzák meg.

Az Európa Alapkezelő Zrt. Által a tőkére és a hozamra vonatkozóan adott garanciát az Európa Alapkezelő Zrt. az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott bankgarancia biztosítja, mellyel átvállalja a befektetőktől – az átalakulás időpontjában aktuális nettó eszközértékhez képest – a tőkeveszteség kockázatát. Ezzel szemben az esély, hogy a futamidő végére a gazdasági helyzet jobbra fordulásával, jobb értékesítési lehetőségek kiaknázásával a garantáltnál is kedvezőbb hozamot érhetnek el, a befektetőké marad.

### ***Európa Alapkezelő Zrt.***

Az alapkezelő és az alapkezelő kapcsolt vállalkozásának (Európa Ingatlanüzemeltetési Kft.) együttes állományi létszáma a félév végén 14 fő volt. A félév során 4 kolléga távozott, valamint új vezérigazgató kinevezésére került sor, Dr. Kollár György személyében..

## **II. Befektetési elvek**

*2009 április 6-ig<sup>1</sup>*

Az Alapkezelő az Európa Ingatlanbefektetési Alapot egy az európai országokban található ingatlanokba fektető, jól diverzifikált portfólióval rendelkező alapként kezeli. Az Alapkezelő célja, hogy a Befektetési jegyek vásárlói középtávon (1-3 éves távlatban) az inflációt és a banki kamatokat meghaladó megtérülést érjenek el.

Az Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban, és kisebb vidéki településeken kívánja megvalósítani. Kisebb mértékben a portfólióba kerülhetnek más európai országok megfelelő hozam és kockázati jellemzőkkel bíró befektetési célpontjai is. Az Alapkezelő döntéseinél elsődleges prioritásként kezeli az adott ingatlanok hozam és kockázati jellemzőit és a portfólió egészére gyakorolt hatásukat.

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

Az előreláthatóan devizában felmerülő bevételek esetében az Alapkezelő deviza alapú fedezeti ügyletet köthet, a kockázat csökkentésére.

Az Alapkezelő az Alap nevében az Alap által vásárolt egyes ingatlanok vételárának, illetve adott ingatlan beruházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének 50 %-a erejéig – jelzálogfedezete mellett – kölcsönt vehet fel.

---

<sup>1</sup> A 2009.04.03-án érvényben lévő tájékoztató VIII. fejezet 6/1 pontja alapján



2009 április 6-tól<sup>2</sup> (a zártvégűvé alakulás időpontjától)

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.

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

Forgalmazók: Concorde Értékpapír Zrt.  
ERSTE Bank Hungary Nyrt.  
CIB Bank Zrt.  
BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe (2009. április 6-ig)  
Raiffeisen Bank Zrt.  
Budapest Bank Nyrt. (2009. április 6-ig)  
MKB Bank Zrt. (2009. április 6-ig)

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

---

<sup>2</sup> A 2009.06.30-án érvényben lévő tájékoztató IX. fejezet 7/1 pontja alapján

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
*2009.*

---

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: 1211-3  
A zártvégű alap új lajstromszáma: 1212-14

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, a féléves tájékoztató lezárásának napján (2009. június 30.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

***darabszáma: 14.334.455.140\****  
***nettó eszközértéke: 16.930.637.990***

***egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,1811***

2009. január 1. és április 6.\*\* között 12.266.456.543 db befektetési jegy került eladásra és 12.250.135.313 db visszaváltásra.

2008. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 14.318.133.910 \*  
nettó eszközértéke: 20.504.506.349  
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,4321

\* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a június 30-án érvényes nettó eszközértékben a június 26-i, a december 31-én érvényes nettó eszközértékben pedig december 29-i tényleges állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

\*\* Az Alap zártvégűvé válása után megszűnt a befektetési jegyek forgalmazása és visszaváltása.

#### IV. Az alap eszközei 2009. június 30-án

Az alap 2009. június 30-án érvényes portfoliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	901.017
Jegybankképes értékpapír:	388.033
Lekötött betétek:	0
Ingatlanok:	28.623.739
Alapot terhelő kötelezettségek:	-13.336.106
Követelések:	353.955
<b>Összesen:</b>	<b>16.930.638</b>

Az alap 2008. december 31-én érvényes portfoliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	2.133.227
Jegybankképes értékpapír:	371.764
Lekötött betétek:	0
Ingatlanok:	31.898.091
Alapot terhelő kötelezettségek:	-14.350.395
Követelések:	451.819
<b>Összesen:</b>	<b>20.504.506</b>

#### Értékpapír portfolió 2009. június 30-án

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték( eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfolió %-ában
PM	MAK 2011/B	400 000	388 033 200	2,29%
	Összesen:		388 033 200	2,29%

#### Értékpapír portfolió 2008. december 31-én

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

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2009.

**Ingatlan portfólió 2009. június 30-án**

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
<b>Jövedelemtermelő céllal vásárolt ingatlanok</b>	István úti irodaház	7005/0/A/6-18	363 000 000	2,14%
	Kassai utcai garázsok	71816/6/A/52-56	5 000 000	0,03%
	Seregély utcai irodaház	14751/2 14868/18	96 000 000	0,57%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 334 100 000	13,79%
	Bem tér és Feketesas u.	13507/1, 13507/3	4 113 000 000	24,29%
	BITEP – Budaörs Gyár u. 2.	10342/8	225 000 000	1,33%
	Győri üzemcsarnok	5515, 5475/42	2 772 364 600	16,37%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	622 851 480	3,68%
	PML Csarnok	4781/34	950 000 000	5,61%
	Megyeri úti telephely	76373/14	1 236 000 000	7,30%
	Péceli üzemépület	3206/3	78 000 000	0,46%
	Péceli üzemépület	3206/2	209 000 000	1,23%
	Veszprémi raktárbázis	4781/37	596 000 000	3,52%
	Újhartyán ipari park	1100/2	977 041 392	5,77%
	Gyál	4363/4	1 020 000 000	6,02%
	Tatabánya pláza	7719/6	6 498 720 400	38,38%
	Bp., Soroksári út	37965/1-2	2 274 000 000	13,43%
	Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	26 000 000	0,15%
	<b>Összesen</b>		<b>24 396 077 872</b>	<b>144,07%</b>
<b>Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok</b>	Mihákovics utcai társasház	37272	2 529 600	0,01%
	Kövér Lajos utcai társasház	31828	36 753 000	0,22%
	Alcsútdoboz telek	1369-72	150 600 000	0,89%
	Győri telek	5475/24, 5475/42	232 200 000	1,37%
	Veszprémi telek	4781/19-20, 4781/30, 4781/44, 4781/74	937 320 000	5,54%
	Dunaharaszti telek 2	8630-8631	83 475 000	0,49%
	Dunaharaszti telek 1	8626-8628	65 139 000	0,38%
	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274-76, 3283, 3291, 3292, 3320	44 602 000	0,26%
	Veszprém, Háncs utca	1943/7,10,13,14,1 7,19,27	47 407 000	0,28%
	Pasaréti út 82-84.	11607/3	2 627 635 578	15,52%
	<b>Összesen</b>		<b>4 227 661 178</b>	<b>24,96%</b>
	<b>Ingatlanok összesen:</b>		<b>28 623 739 050</b>	<b>169,03%</b>

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2009.

**Ingatlan portfólió december 31-én**

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
Jövedelemtermelő céllal vásárolt ingatlanok	István úti irodaház	7005/0/A/6-18	400 000 000	1,95%
	Kassai utcai garázsok	71816/6/A/52-56	5 000 000	0,02%
	Seregély utcai irodaház	14751/2 14868/18	126 000 000	0,61%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 258 600 000	11,02%
	Bem tér és Feketesas u.	13507/1, 13507/3	5 018 000 000	24,46%
	BITEP – Budaörs Gyár u. 2.	10342/8	287 000 000	1,40%
	Győri üzemcsarnok	5515, 5475/42	3 070 813 980	14,98%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	792 098 310	3,86%
	PML Csarnok	4781/34	1 070 000 000	5,22%
	Lágermax csarnok	4022/2	162 000 000	0,79%
	Megyeri úti telephely	76373/14	1 340 000 000	6,54%
	Péceli üzemépület	3206/3	89 000 000	0,43%
	Péceli üzemépület	3206/2	242 000 000	1,18%
	Veszprémi raktárbázis	4781/37	717 000 000	3,50%
	Újhartyán ipari park	1100/2	1 097 286 777	5,35%
	Gyál	4363/4	1 655 000 000	8,07%
	Tatabánya pláza	7719/6	6 699 909 300	32,67%
	Hermína u. 29. lakás	31862/0/B/7	45 000 000	0,22%
	Bp., Soroksári út	37965	2 495 000 000	12,17%
	Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	32 000 000	0,16%
	<b>Összesen</b>		<b>27 601 708 367</b>	<b>134,60%</b>

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
2009.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	Mihálkovics utcai társasház	37272	5 272 000	0,03%
	Kövér Lajos utcai társasház	31828	52 504 717	0,26%
	Alcsútdoboz telek	1369-72	232 000 000	1,13%
	Győri telek	5475/24, 5475/42	258 000 000	1,26%
	Veszprémi telek	4781/19-20, 4781/30,4781/44, 4781/74	767 330 000	3,74%
	Dunaharaszti telek 2	8630-8631	112 600 000	0,55%
	Dunaharaszti telek 1	8626-8628	87 900 000	0,43%
	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274-76, 3283,3291,3292, 3320	54 914 400	0,27%
	Veszprém, Hancs utca	1943/7,10,13,14,1 7,19,27	70 862 000	0,35%
	Pasaréti út 82-84.	11607/3	2 655 000 000	12,95%
	<b>Összesen</b>		<b>4 296 383 117</b>	<b>20,97%</b>
	<b>Ingatlanok összesen:</b>		<b>31 898 091 484</b>	<b>155,57%</b>

Az alap 2009. június 30-án 11.690.141.992 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven túli lejáratú, 3 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel.

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
*FÉLÉVES JELENTÉS*  
2009.

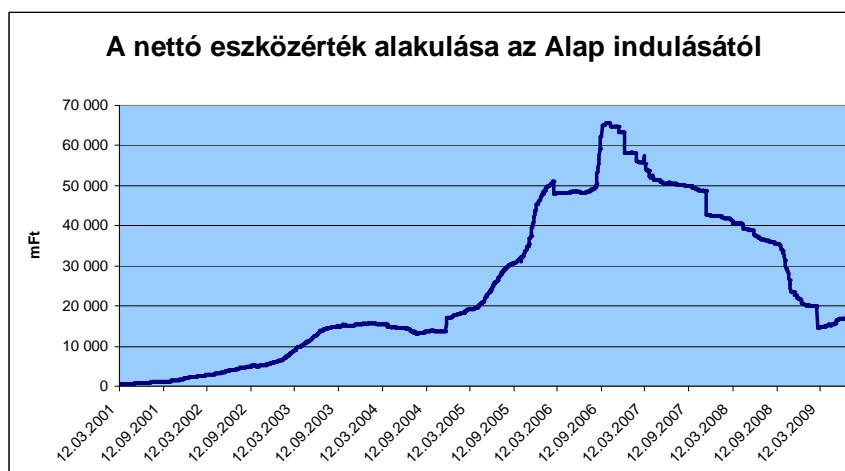
**Az alap határidős pozíciói 2009. június 30-án:**

Dátum	Istrumentum	Kötés-szám	Kontraktus össz-névértéke	Lejárat értéknapja	Long/short pozíció	Futures/ forward ügylet	Pozíció NEE-ben szereplő értéke (HUF)
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.07.20	short	forward	-3 253 536
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.08.24	short	forward	-3 665 256
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.09.21	short	forward	-3 936 720
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.10.20	short	forward	-4 242 984
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.11.20	short	forward	-4 512 624
2007.11.05	EUR	1	240 000	2009.12.21	short	forward	-4 824 792
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.01.20	short	forward	-5 040 552
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.02.22	short	forward	-5 440 032
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.03.22	short	forward	-5 709 408
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.04.20	short	forward	-5 892 552
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.05.20	short	forward	-6 163 848
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.06.21	short	forward	-6 450 792
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.07.20	short	forward	-6 703 608
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.08.23	short	forward	-6 998 688
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.09.20	short	forward	-7 240 440
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.10.20	short	forward	-7 493 160
2007.11.05	EUR	1	240 000	2010.11.22	short	forward	-7 694 304
2007.12.20	EUR	1	240 000	2010.12.20	short	forward	-7 518 096
2008.01.22	EUR	1	240 000	2011.01.20	short	forward	-4 289 088
2008.02.21	EUR	1	240 000	2011.02.21	short	forward	-3 018 936
2008.03.20	EUR	1	240 000	2011.03.21	short	forward	-4 187 328
2008.04.18	EUR	1	240 000	2011.04.20	short	forward	-6 143 592
2008.05.20	EUR	1	240 000	2011.05.20	short	forward	-8 228 928
2008.06.20	EUR	1	240 000	2011.06.20	short	forward	-10 090 872
2008.07.21	EUR	1	240 000	2011.07.20	short	forward	-14 082 840
2008.08.21	EUR	1	240 000	2011.08.22	short	forward	-12 561 840
2008.09.22	EUR	1	240 000	2011.09.20	short	forward	-12 042 864
2008.10.20	EUR	1	240 000	2011.10.20	short	forward	-2 592 720
2008.11.20	EUR	1	240 000	2011.11.21	short	forward	853 608

## 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

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2009.01.30	1,4079	20 159 224 377
2009.02.29	1,0204	14 611 286 073
2009.03.31	1,0481	15 007 730 964
2009.04.30	1,0715	15 358 984 316
2009.05.29	1,1747	16 838 689 457
2009.06.30	1,1811	16 930 637 990



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



*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2009.

negyedéves hozamfizetés megszűnik, a befektetők által elért hozam teljes egészében a befektetési jegyek árfolyamában tükröződik.

**Az alap hozama 2009.06.30-án:**

	<b>Indulástól (2001.03.12)</b>	<b>Éves hozam (2008.06.30-tól)</b>
Éves szintre vetített hozam	4,69%*	-27,43%

<b>Egyéves hozamok</b>	
<b>Időszak:</b>	<b>Éves hozam:</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 46,34% 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: 2009.01.01-2009.06.30)

<b>Funkcionális kategóriák</b>	<b>Ingatlanérték (Ft)</b>			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	148 614 000	1 412 129 000	0	1 560 743 000
Lakóingatlan	2 666 918 178	0	0	2 666 918 178
Irodaingatlan	4 823 000 000	0	0	4 823 000 000
Kereskedelmi ingatlan	0	6 498 720 400	0	6 498 720 400
Logisztikai ingatlan	1 020 000 000	596 000 000	0	1 616 000 000
Ipari ingatlan	1 523 000 000	2 549 892 872	0	4 072 892 872
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	2 772 364 600	0	2 772 364 600
Fejlesztés alatt álló ingatlan	2 334 100 000	0	0	2 334 100 000
Egyéb ingatlan	2 279 000 000	0	0	2 279 000 000
<b>Összesen</b>	<b>14 794 632 178</b>	<b>13 829 106 872</b>	<b>0</b>	<b>28 623 739 050</b>

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2009.

<b>Funkcionális kategóriák</b>	<b>Bérleti díj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva</b>			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-1 212 590	-2 227 289	0	-3 439 879
Lakóingatlan	-23 399 285	0	0	-23 399 285
Irodaingatlan	55 851 538	0	0	55 851 538
Kereskedelmi ingatlan	0	352 040 543	0	352 040 543
Logisztikai ingatlan	56 981 337	-14 130 020	0	42 851 317
Ipari ingatlan	116 525 254	147 477 405	0	264 002 659
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	163 264 675	0	163 264 675
Fejlesztés alatt álló ingatlan	32 600 622	0	0	32 600 622
Egyéb ingatlan	-5 364 182	0	0	-5 364 182
Összesen	231 982 694	646 425 314	0	878 408 008

<b>Funkcionális kategóriák</b>	<b>Bérleti díj 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	31,41%	0,00%	0	31,41%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Logisztikai ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Ipari ingatlan	39,71%	100,00%	0	73,39%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	100,00%	0	100,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0,00%	0,00%	0	100,00%
Egyéb ingatlan	0,00%	0,00%	0	0,00%
Összesen	27,51%	100,00%	0	80,86%

<b>Funkcionális kategóriák</b>	<b>Ingatlan jövedelmezőség (%)</b>			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-0,82%	-0,16%	0	-0,22%
Lakóingatlan	-0,88%	0,00%	0	-0,88%
Irodaingatlan	1,16%	0,00%	0	1,16%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	5,42%	0	5,42%
Logisztikai ingatlan	5,59%	-2,37%	0	2,65%
Ipari ingatlan	7,65%	5,78%	0	6,48%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	5,89%	0	5,89%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	1,40%	0,00%	0	1,40%
Egyéb ingatlan	-0,24%	0,00%	0	-0,24%
Összesen	1,57%	4,67%	0	3,07%

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2009.

<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	27,59%	0,00%	0	27,59%
Kereskedelmi Ingatlan	0,00%	93,65%	0	93,65%
Logisztikai Ingatlan	100,00%	0,00%	0	74,30%
Ipari ingatlan	88,41%	94,82%	0	91,92%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	97,88%	0	97,88%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	43,14%	0,00%	0	43,14%
Egyéb ingatlan	0,39%	0,00%	0	0,39%

<b>Funkcionális kategóriák</b>	<b>Fajlagos bérleti díj bevétel (Ft/m2)</b>			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	5 770	0	0	5 770
Kereskedelmi Ingatlan	0	24 932	0	24 932
Logisztikai Ingatlan	3 400	-2 438	0	1 900
Ipari ingatlan	9 141	9 555	0	9 368
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	5 939	0	5 939
Fejlesztés alatt álló ingatlan	3 544	0	0	3 544
Egyéb ingatlan	-2 136	0	0	-2 136

<b>Funkcionális kategóriák</b>	<b>Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)</b>			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	3 130	3 396	0	3 369
Lakóingatlan	418 997	0	0	418 997
Irodaingatlan	315 621	0	0	315 621
Kereskedelmi Ingatlan	0	199 304	0	199 304
Logisztikai Ingatlan	56 825	87 647	0	65 293
Ipari ingatlan	119 040	160 623	0	142 066
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	99 386	0	99 386
Fejlesztés alatt álló ingatlan	170 646	0	0	170 646
Egyéb ingatlan	132 162	0	0	132 162

*Európa Ingatlanbefektetési Alap*  
**FÉLÉVES JELENTÉS**  
2009.

<b>Funkcionális kategóriák</b>	<b>Piaci érték változása (%) lezárult fejlesztésekkel</b>			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	-25,88%	2,84%	0	-0,79%
Lakóingatlan	22,90%	0,00%	0	22,90%
Irodaingatlan	-18,64%	0,00%	0	-18,64%
Kereskedelmi ingatlan	0,00%	-3,00%	0	-3,00%
Logisztikai ingatlan	-38,37%	-16,88%	0	-31,87%
Ipari ingatlan	-8,86%	-13,84%	0	-12,04%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0,00%	-9,72%	0	-9,72%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-9,64%	0,00%	0	-9,64%
Egyéb ingatlan	-9,22%	0,00%	0	-9,22%
Összesen	-10,41%	-6,68%	0	-8,66%

<b>4. Összesített adatok:</b>	
a) Ingatlanportfólió arány 2009.01.01-én:	<b>154,56%</b>
a) Ingatlanportfólió aránya 2009.06.30-án:	<b>169,06%</b>
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	<b>2,98 év</b>
c) Bérlők száma:	<b>106</b>
c) Összes vevői létszám:	<b>122</b>
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	<b>21,05 hónap</b>
e) Tőkeáttétel 2009.06.30-án:	<b>69,05%</b>

Vonatkozási időszak: 2009.01.01-től, 2009.06.30-ig.  
Budapest, 2009. augusztus 13.



Dr. Kollár György  
vezérigazgató  
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.