

Európa Ingatlanbefektetési Alap

I. FÉLÉVI JELENTÉS

2007.

I. Piaci folyamatok 2007. I. félévében

Makrogazdasági áttekintés

A Magyarországon 2006 közepétől megindult kormányzati intézkedések 2007 tavaszára kezdték el éreztetni hatásukat. A külső és belső pénzügyi egyensúly jelentős javulást mutat, ugyanakkor a megtett lépések számottevő feszültségekkel és például a növekedés, az infláció vagy a munkanélküliség terén romló mutatókkal járnak. Mindeközben az Európai Unióban folytatódó élénkülés mutatkozik, Közép-Európában pedig látványos növekedés zajlik.

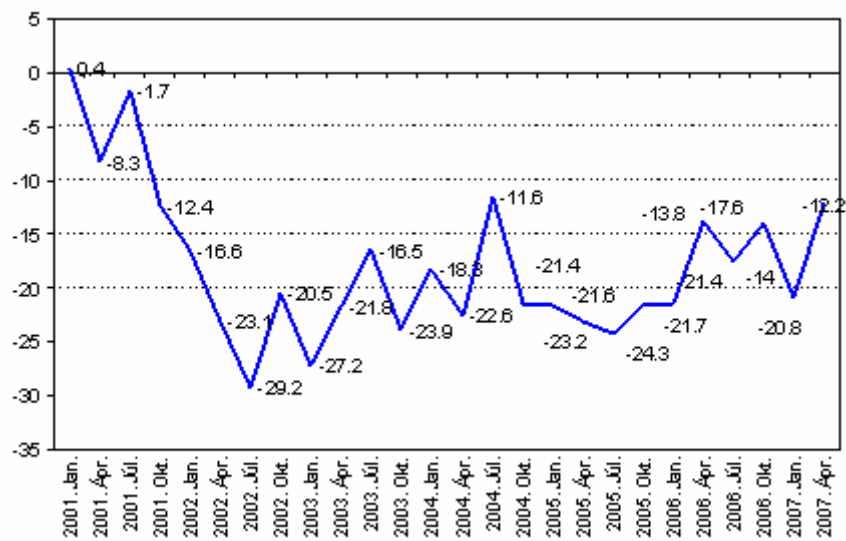
2007 első negyedében a fogyasztói árak éves indexe 8,5%, míg a vizitdíjjal korrigált maginfláció értéke 5,8% volt, amely az előző negyedévhez képest rendre 2,2 illetve 1,1 százalékpontos emelkedést jelent. A magas érték mögött a szabályozott árak emelése, és a 2006 szeptemberi ÁFA-emelés áthúzódó hatásai állhatnak.

A GDP növekedése 2006 egészét tekintve 3,9%-os volt, azonban az egyes negyedévek egyre lassuló bővülési ütemet mutattak. Az előző évhez képest a növekedés várhatóan lassul 2007- ben, azonban a tervezettet jóval meghaladja, az első negyedévben ez 2,7%-os bővülést jelentett. A munkanélküliségi ráta az előző évvel azonos szintet, 7,3%-ot mutatott, 54,8%-os aktivitási arány és 50,8%-os foglalkoztatási ráta mellett.

A Magyar Nemzeti Bank Monetáris Tanácsa 2007. június 26-i ülésén 0,25 százalékponttal, 7,75%-ra mérsékelte a jegybanki alapkamatot. Az előrejelzések szerint az alapkamat 2007 végére 6,5% körüli szintre mérséklődhet. 2007 első negyedében a beruházások 0,8%-kal nőttek az előző év azonos időszakához képest. Ezen belül a gép- és berendezés-beruházások 15,5%-kal nőttek, míg az építési beruházások 7,5%-kal visszaestek. Az előző negyedévhez képest a beruházások szintje 2,6%-kal nőtt.

Ingatlanpiaci index

A GKI Zrt. és az AL Holding fővárosi ingatlanpiaci indexének értéke 2007 áprilisában -12,2. Az index szintetizálja az egyes részpiacok várható helyzetét, és ezzel összefoglaló képet ad az ingatlanpiacról. Elsősorban a kereslet és a kínálat viszonyát, valamint a piaci szereplők jövőbeli terveit és várakozásait jellemzi. Az áprilisi mutató az ingatlanpiaci kilátások jelentékeny javulását jelzi az előző, s enyhe javulását mutatja az egy évvel ezelőtti felméréshez képest. A megelőző negyedévhez képesti javulás elsősorban a lakáspiacon kívüli szegmensekben tapasztalható pozitív elmozdulások következménye.



A GKI Zrt. és az AL Holding fővárosi ingatlanpiaci indexe, 2001-2007

Továbbra is a lakáspiac szereplőinek várakozásai a legpesszimistábbak, de a borúlátás csökkent az előző negyedévhez képest. A lakás építésére vagy vásárlására vonatkozó lakossági várakozások az év eleji mélypont után, áprilisban javulni kezdtek. A legstabilabb megítélés (azaz a legkisebb ingadozás) az elmúlt időszakban az irodapiacot jellemezte. Ez érthető is, hiszen ez a részpiac éppen egyik legjelentősebb fellendülését éli meg. Összességében pozitív megítélésekkel találkoztunk az üzlethelyiség és raktárpiacon is.

Irodapiac

2007-ben és 2008-ban várhatóan körülbelül 555.000 m² modern irodaterület átadása várható (275.000 m² idén, 280.000 m² jövőre). Ezekkel a fejlesztésekkel 2007 végére a jelenlegi 1,74 millióról 1.975 millió, míg 2008 végére 2.270 millió négyzetméterre nő a teljes modern irodaterület a fővárosban. Az elmúlt két év piaci adatainak elemzése alapján, a kínálat nagymértékű növekedéséből arra következtethetünk, hogy megkezdődött a második fejlesztői fellendülés a 1998-2002 közötti periódus után.

Elhelyezkedés tekintetében egyre inkább három jól elkülöníthető terület figyelhető meg. A XI. és a XIII. kerületek mellett felsorakoznak a VIII. és IX. kerületek, amelyekben belvárosi üzleti negyed kialakulása várható.

A fővárosi „A” típusú irodák kihasználtsága Pesten 81%, Budán 82%. A „B” típusúak kihasználtsága Pesten 77%, Budán 78%. Az átlagos kihasználtsági ráta Pest megyében 80%, Nyugat-Magyarországon 75%, míg Kelet-Magyarországon 76%. Ezek az értékek lényegében megfelelnek az előző időszak értékeinek.

A dinamikus területnövekedéssel az üresedési ráta határozott növekedése várható, mely az idei év végére a medián becslése szerint 14,1%. Az átadott új irodaterület mennyiség növekedésének ellenére, az elemzők egyre optimistábban tekintenek a jövőbe.

- Új építésű „A” kategóriás 60%
- Felújított „A” kategóriás 8%
- „B” kategóriás iroda 32%

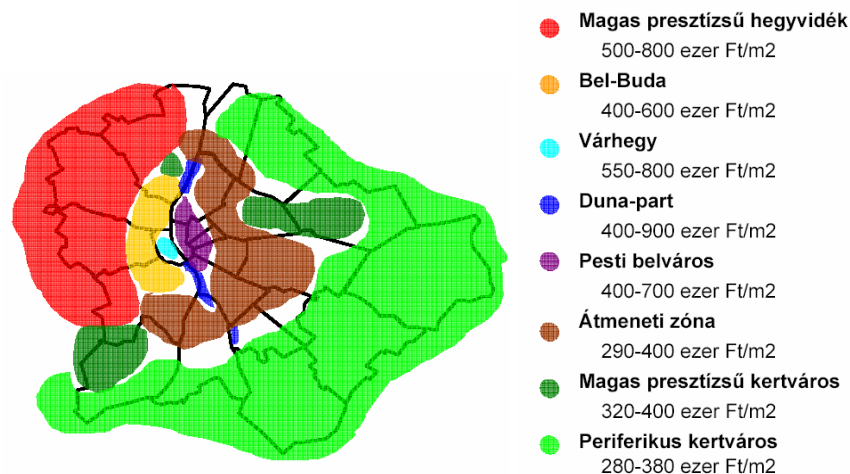
A kínálat növekedésével párhuzamosan várhatóan a bérleti díjak enyhe mértékben mérséklődni fognak 2008 végéig. A prémium kategóriában a jelenlegi 18,5 euróról 18-ra, míg az általános „A” kategóriás irodaházakban 13,5-13,25 euróra csökkenhet a havi bérleti díj. A főbb ingatlanpiaci cégek adatai alapján a prémium kategóriás irodapiaci hozamok 6,5% körül alakulnak, s a piaci szereplők az év végéig csupán szerény csökkenésre számítanak. 2008 végére már 6,05%-os hozam, azaz a hozam konvergencia megtorpanása várható. Az átlagos A-kategóriás hozamok esetében stagnálást várható, a jelenlegi 6,5%-os hozam 2008 végéig nem változik majd a prognózisok szerint.

Lakások

2006 egészét tekintve 34 ezer lakás kapott használatbavételi engedélyt, míg építési engedélyt 45 ezer új lakás építésére adtak ki. Ezek az adatok jelentős (18 illetve 13%-os) csökkenést mutattak az egy évvel korábbi állapotokhoz képest. Ez, kiegészítve a kormányzat megszorításaival, az emelkedő energiaárakkal és a 2008-ban vagy 2009-ben feltehetően bevezetésre kerülő ingatlanadóval, pesszimizmusra adhatna okot a 2007-es évet illetően. Ennek ellenére úgy tűnik, 2006 után elmozdulhat a mélypontról a lakáspiac, bár az új építések száma valószínűleg nem emelkedik a teljes 2007-es évet tekintve.

Az új építésű lakások budapesti piacát vizsgálva elmondható, hogy az előrejelzések szerint három kerület (a IV., a XII. és a XXIII.) kivételével mindenhol több lakás átadása várható, mint egy évvel korábban. Az Otthon Centrum prognózisa szerint az eddig is kedvelt kerületek továbbra is népszerűek maradnak, ezernél több lakás átadása várható a VIII., IX., XI., XIII. és a XIV. kerületekben. Ezen területek mellett a főváros külső kerületeiben több olyan fejlesztés is elindult (illetve áll előkészítés alatt), amelyek átfogóbb város- illetve kerületfejlesztési programok részeként valósulnak meg. Az új építésű lakások árai a GKI Zrt. előrejelzése szerint 2007-ben országosan mintegy 3,5%-kal emelkedhetnek, ami Pest megyében 5%-os, Kelet- és Nyugat-Magyarországon pedig 2,5%-os növekedést jelenthet.

Jelenlegi új építésű lakás árak Budapesten: (forrás: BIGGEORGE'S)



Telkek

2007 első félévében az építési telkek iránti piaci kereslet továbbra is lanya, ami alól kivételt kizárólag a nagyon jó adottságokkal rendelkező, lakó-, kereskedelmi-, vagy irodafunkcióra alkalmas központi elhelyezkedésű telekingatlanok jelentenek. A belvárosi telekpiacra a kínálatot továbbra is a városi rehabilitációk és az elavult telephelyek felszámolása jelenti. A legnagyobb kereslet még mindig a társasházi telkekre jellemző, aminek kiváltója, hogy a budapesti, jó megközelítéssel rendelkező, igényesen kialakított társasházakban szívesen vásárolnak lakásokat külföldi és magyar magánszemélyek is egyaránt.

A következő ábra a kerületenkénti a társasházi fejlesztésre alkalmas telkek legfrissebb áradatait szemlélteti:

Budapesti kerületek	Nettó telekár nettó eladható lakás-nm-re vetítve (Ft)
I. és II. ker. belső része	150.000-200.000
VI. és VII. ker. Nagykörúton belüli része	160.000-250.000
VI. és VII. ker. Nagykörúton kívüli része	80.000-140.000
XI. ker. egykori rozsdáövezete	40.000-50.000
IX. ker. rehabilitációs területe	50.000-60.000
XIII. ker. angyalföldi része	45.000-60.000
XIV. ker.	40.000-80.000
VIII. ker. rehabilitációs területe	40.000-80.000
X. ker.	25.000-35.000

Az egyértelműen felértékelődő, folyamatosan keresett területek a következők:

- A budapesti és a vidéki nagyvárosok belvárosi része. Ezek a fővárosban elsősorban az V., VI., VII., a VIII. és IX. belső területei;
- A centrum közeli rehabilitációs területek;
- Duna parti területek;
- Komplex városfejlesztési programok területei.

A logisztikai központok, csarnokok, raktárak létesítésére alkalmas területeknél a fejlesztők egyre inkább érdeklődést mutatnak az eddig rendkívül népszerű M1 és M7 autópályák mellett, az M0-ás körgyűrű északi szakaszának leendő nyomvonalához közeli, nagyméretű, logisztikai központok létrehozására alkalmas földterületek iránt. Ezen területek árai egyelőre jóval a legnépszerűbb budaörsi telkek négyzetméter árai alatt vannak, de a körgyűrű megépítését követően, áruk és megítélésük is várhatóan ugrásszerűen javulni fog.

Ipar, logisztika

Magyarországon az ipari-logisztikai ingatlanok piaca továbbra is túlnyomórészt a fővárosra és környékére összpontosul. Az idei év első negyedében a CB Richard Ellis 20.350 nm bérbe adott területet regisztrált, mely érték háromszor magasabb a 2006-os év hasonló időszakában mérthez képest. Így a kínálat 21.000 nm területtel nőtt, és várakozások szerint az év végéig további 170 ezer nm átadására lehet számítani.

A modern ipari-logisztikai ingatlanok kihasználatlansági mutatója jelenleg valamivel 9% alatt áll - Budapesten belül 5,5% körül alakul. A legmagasabb bérleti díjak továbbra is az egyedi

elhelyezkedésű vagy magasabb színvonalú elhelyezést biztosító projektek esetén figyelhetők meg, ami a 6 eurós bérleti díjat is elérheti. A bővebb raktárkínálattal rendelkező területeken, valamint a budapesti agglomeráció külső határán lévő ipari ingatlanoknál azonban havi 3,5-4,0 euró négyzetméterenkénti bérleti díjak sem ritkák.

Kereskedelem

Budapest belvárosában jelenleg több olyan kereskedelmi fejlesztés van folyamatban, melyek megnyitása elé várakozással tekintenek a piac szereplői. A fejlesztések fő célpontjai a Vörösmarty tér és környéke, a Váci utca és az utóbbiból nyíló Deák Ferenc utca ahol is jellemzően exkluzív kereskedelmi üzletek kerülnek kialakítására. Az Andrássy út Deák tér és Oktogon közé eső szakasza is ma már prominens belvárosi kereskedelmi utcának számít. A klasszikus belvárosi üzlethelyiségek mellett a bevásárlóközpontok szegmense is pezseg. Elemzések szerint az elkövetkezendő másfél-két évben 368 ezer négyzetméterrel fog növekedni a hazai bevásárlóközpontok alapterülete, mely így várhatóan jövőre eléri a 2,3millió négyzetmétert.

Az agglomeráció és a vidéki városok jelentősége tovább nő a kereskedelmi szegmensben. A fejlesztések központjában jellemzően kereskedelmi parkok és központok, hipermarketek és bevásárlóközpontok állnak.

Bérleti díjakat tekintve továbbra is a Váci utca a legdrágább a fővárosban. Itt a havi bérleti díjak a négyzetméterenkénti 100-110 eurót is elérhetik. Az Andrássy út körúton belül eső szakaszán a bérleti díjak kb. 50-80 euró között mozognak jelenleg. A belvárosi üzlethelyiségek a Nyugati pályaudvar környékén kb. 30-40 euró, az Oktogon környékén 40-60 euró körül alakulnak. A vidéki plázák jóval olcsóbbak a budapestieknél. Míg a főváros legkedveltebb bevásárlóközpontjaiban a havi bérleti díjak kb. 50-100 euró/nm között mozognak jelenleg, addig a legdrágább Győrben is legfeljebb 45 euró/nm-t kell fizetniük a bérlőknek az üzlethelyiségekért.

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 Bankcsoport tagjává vált.

2005 őszén a HVB Bankcsoport és az UniCredit Bankcsoport egyesült. Ezzel az Európa Ingatlanbefektetési Alap az UniCredit Bankcsoport tagjává vált, amely Európa egyik legnagyobb és legsikeresebb pénzügyi csoportja.

Az Alap 2007 I. félévében

Az év eleji nyitó 58,1 milliárd forintos állomány a negyedév végére 50,6 milliárd forintra csökkent. A csökkenés elsősorban a kormány stabilizációs lépéseinek hatására tartósan megemelkedett kamatkörnyezet hatásával magyarázható. Tekintettel a stabilizáció érezhető eredményeire az év második részében a jegybanki alapkamat csökkenése várható, amely ismét javíthatja az alap versenyképességét és beindíthatja az alap méretének ismételt növekedését. A félév során az Európa

Ingatlanbefektetési Alapra B sorozatú befektetési jegyek is kibocsátásra kerültek, az eddigi A sorozat mellett. A B sorozatú jegyek értékesítése ügynökhálózaton keresztül történik az A sorozathoz képest eltérő vételi és visszaváltási kondíciók mellett.

Európa Alapkezelő Zrt.

Az alapkezelő és az alapkezelő kapcsolt vállalkozásának (Európa Ingatlanüzemeltetési Kft.) együttes állományi létszáma a félév végén 19 fő volt. A félév során az alapkezelőhöz értékesítési igazgatóként csatlakozott Takács Róbert, aki korábban az ESTON csapatát erősítette.

II. Befektetési elvek¹

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

Az Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban, és kisebb vidéki településeken kívánja megvalósítani. Kisebb mértékben a portfólióba kerülhetnek más európai országok megfelelő hozam és kockázati jellemzőkkel bíró 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 előre láthatóan 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.

III. Általános adatok

Az ***Európa Ingatlanbefektetési Alap*** nyilvános módon létrehozott, nyíltvégű ingatlan befektetési (ingatlanforgalmazó) alap, a befektetési jegyei névre szólóak, névértékük 1 Ft (egy forint).

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

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

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

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

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

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

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap által forgalomba hozott, a negyedéves tájékoztató lezárásának napján (2007. június 29.) érvényes nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek

A sorozat

darabszáma: 33.317.917.506*
nettó eszközértéke: 50.583.262.358

B sorozat

darabszáma: 64.156*
nettó eszközértéke: 97.402

egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke mind a két sorozat esetén: 1,5182
összesített nettó eszközértéke: 50.583.451.753

2007. január 1. és június 30. között 491.669.462 db befektetési jegy került eladásra és 6.981.042.263 db visszaváltásra.

2006. december 31-én a nettó eszközértékben szereplő befektetési jegyek:

darabszáma: 39.736.905.530*
nettó eszközértéke: 58.126.881.253
egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,4628

* A nettó eszközérték készítés technikájának következtében a június 29-én érvényes nettó eszközértékben a június 27-i tényleges állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

IV. Az alap eszközei 2007. június 29-én

Az alap 2007. június 29-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	1.153.856
Jegybankképes értékpapír:	7.547.360
Lekötött betétek:	16.439.618
Ingatlanok:	31.011.574
Alapot terhelő kötelezettségek:	-6.578.762
Követelések:	1.009.806
Összesen:	50.583.452

Az alap 2006. december 31-én érvényes portfóliója (adatok e Ft-ban)

Készpénz:	0
Folyószámla:	655.055
Jegybankképes értékpapír:	13.338.171
Lekötött betétek:	20.572.125
Ingatlanok:	28.687.248
Alapot terhelő kötelezettségek:	-6.780.997
Követelések:	1.655.279
Összesen:	58.126.881

Értékpapírtárca 2007. június 29-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	DKJ 070704	300 000	299 680 500	0,59%
PM	MAK 2008/C	548 880	545 292 520	1,08%
PM	MAK 2008/E	1 000 000	1 048 604 000	2,07%
PM	MAK 2010/B	1 000 000	1 044 799 000	2,07%
PM	MAK 2011/A	1 000 000	1 055 569 000	2,09%
PM	MAK 2011/B	3 000 000	3 040 413 000	6,01%
PM	MAK 2013/D	500 000	513 001 500	1,01%
	Összesen:		7 547 359 520	14,33%

Értékpapírtárca 2006. december 31-én

Kibocsátó	Értékpapír neve	Névérték(eFt)	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
PM	DKJ 070117	379 640	378 023 873	0,65%
PM	DKJ 070214	1 000 000	989 472 000	1,70%
PM	DKJ 070314	3 200 000	3 147 542 400	5,42%
PM	DKJ 070509	1 000 000	972 057 000	1,67%
PM	DKJ 070801	178 440	170 425 011	0,29%
PM	MAK 2007/D	654 950	672 162 086	1,16%
PM	MAK 2008/C	548 880	556 271 767	0,96%
PM	MAK 2008/E	1 000 000	1 005 833 000	1,73%
PM	MAK 2010/B	1 000 000	997 215 000	1,72%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2007.

PM	MAK 2011/A	1 000 000	1 038 359 000	1,79%
PM	MAK 2011/B	3 000 000	2 890 359 000	4,97%
PM	MAK 2013/D	500 000	520 450 500	0,90%
	Összesen:		13 338 170 637	22,95%

Ingatlantárca 2007. június 29-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	411 000 000	0,81%
	Kassai utcai garázsok	71816/6	6 400 000	0,01%
	Seregély utcai irodaház	14751/2	139 000 000	0,27%
	Mády Lajos utcai irattár	70006	183 000 000	0,36%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 587 000 000	5,11%
	Ráday u. 42 iroda	36925	1 265 000 000	2,50%
	Bem tér 3. és Feketesas u.	13507/1	3 707 000 000	7,33%
	Bem tér 4.		1 537 000 000	3,04%
	BITEP – Budaörs Gyár u. 2.		303 000 000	0,60%
	Győri üzemcsarnok	5515,5520,5518/2, 5475/42	3 034 517 980	6,00%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	473 050 420	0,94%
	Késmárk u.		1 016 000 000	2,01%
	PML Csarnok		1 237 000 000	2,45%
	Lágermax csarnok	4022/2	178 000 000	0,35%
	Megyeri úti telephely	76373/14	1 129 000 000	2,23%
	Péceli üzemépület	3206/2	253 000 000	0,50%
	Péceli üzemépület	3206/3	83 000 000	0,16%
	Dunaharaszti csarnok	173/35,38	749 000 000	1,48%
	Veszprémi raktárbázis	4781/37	817 109 640	1,62%
	Szadai csarnok	4333/13	0	0,00%
	Újhartyán ipari park	1100/2	1 220 703 260	2,41%
	Gyál	4363/4	1 608 000 000	3,18%
	Tatabánya pláza	7719/6	4 644 000 000	9,18%
	Mecsek Áruház	584	274 000 000	0,54%
	Szliven Áruház	3341/1	211 000 000	0,42%
	Csepeli áruház	208489	619 000 000	1,22%
	Hermína u. 29. lakás	31662/0/B/7	46 000 000	0,09%
	Bartók Béla út 54.	4250/0/A/6	37 000 000	0,07%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2007.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok	Mihálkovics utcai társasház	37272	5 272 002	0,01%
	Kövér Lajos utcai társasház	31828	434 644 013	0,86%
	Telepes u. 66 lakás	31142	27 000 000	0,05%
	Alcsútdoboz telek	1369-1372	290 000 000	0,57%
	Győri telek	5475/24-25	229 000 000	0,45%
	Veszprémi telek	4781/18-30,33	684 600 000	1,35%
	Dunaharaszti telek	173/34,19	151 000 000	0,30%
	Dunaharaszti telek	173/36,37	107 700 000	0,21%
	Piliscsaba Magdolna völgy	3018, 3274-76, 83,91,92, 3300, 01,,20	74 300 000	0,15%
	Veszprém, Háncs utca	1943/2-5	143 276 493	0,28%
	Pasaréti út 82-84.	11607/3	1 097 000 000	2,17%
	Összesen:		31 011 573 808	61,31%

Ingatlantárca 2006. december 31-én

Ingatlan típusa	Ingatlan megnevezése	Ingatlan helyrajzi száma	Árfolyamérték (Ft)	A portfólió %-ában
	István úti irodaház	7005/0/A/6-18	405 000 000	0,70%
	Kassai úti garázsok	71816/6	8 900 000	0,02%
	Seregély utcai irodaház	14751/2, 14868/18	139 000 000	0,24%
	Mády Lajos utcai irattár	70006	183 000 000	0,31%
	Róbert Károly krt. 61 iroda	27962	2 504 000 000	4,31%
	Bem tér 3. és Feketesas u.	13507/1	3 742 000 000	6,44%
	Ráday u. 42 iroda	36925	1 262 000 000	2,17%
	Győri üzemcsarnok	5515, 5520,5518/2, 5475/42	2 962 752 460	5,10%
	Komáromi üzemcsarnok	7126/8	482 985 890	0,83%
	Késmárk u.		1 012 000 000	1,74%
	PML Csarnok		1 029 000 000	1,77%
	Megyeri úti telephely	76373/14	1 068 000 000	1,84%
	Péceli üzemépület	3206/2	254 000 000	0,44%
	Péceli üzemépület	3206/3	75 000 000	0,13%
	Dunaharaszti csarnok	173/35,38	740 000 000	1,27%
	Veszprémi raktárbázis	4781/37	876 567 470	1,51%
	Szadai csarnok	4333/13	91 000 000	0,16%
	Újhartyán ipari park	1100/2	1 248 621 100	2,15%
	Budaörs, Vasút u. 3.	4022/2	177 000 000	0,30%
	Gyál	4363/4	1 583 000 000	2,72%
	Tatabánya pláza	7719/6	2 566 000 000	4,41%
	Mecsek Áruház	584	269 000 000	0,46%
	Sliven Áruház	3341/1	209 000 000	0,36%

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2007.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok

Csepeli áruház	208489	609 000 000	1,05%
Hermina 29. lakás	31662/0/B/7	48 000 000	0,08%
	4250/0/A/6	35 000 000	0,06%
Mihálkovics utcai társasház	37272	38 385 500	0,07%
Kövér Lajos utcai társasház	31828	2 299 351 521	3,96%
Telepes u. 66 lakás	31142	27 000 000	0,05%
Alcsútdoboz telek	1369-1372	292 000 000	0,50%
Győri telek	5475/24-25	208 000 000	0,36%
Veszprémi telek	4781/18-30,33	681 000 000	1,17%
Dunaharaszti telek	173/34,19	149 000 000	0,26%
Dunaharaszti telek	173/36,37	107 700 000	0,19%
Piliscsaba Magdolna völgy	3018, 3274-76, 83,91,92, 3300, 01,20	70 100 000	0,12%
Veszprém, Háncs utca	1943/7-30	152 884 553	0,26%
Pasaréti út 82-84.	11607/3	1 082 000 000	1,86%
Összesen:		28 687 248 494	49,35%

Az alap 2006. június 30-án 5.606.156.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven túli lejáratú.

Az alap 2006. június 30-án nem rendelkezett nyitott határidős pozícióval.

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

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2007.01.31	1,4727	58 050 858 841
2007.02.28	1,4796	55 673 339 005
2007.03.30	1,4915	52 178 903 967
2007.04.27	1,4969	51 479 185 454
2007.05.31	1,5055	50 570 505 867



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 az alap

Európa Befektetési Alapkezelő Rt.

Európa Ingatlanbefektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2007.

hozamot nem fizet. A befektetők által elért hozam teljes egészében a befektetési jegyek árfolyamában tükröződik. Így 2007. I. félévben hozamfizetésekre nem került sor.

Az alap hozama 2007.06.29-én:

	Indulástól (2001.03.12)	Éves hozam (2006.06.29)
Éves szintre vetített hozam	10,6%*	8,13%

*Az időszakra számított nem évesített hozam 73,9% volt.

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

Vonatkozási időszak: 2007.01.01-től, 2007.06.30-ig.

Budapest, 2007. július 17.



Buda Sándor
vezérigazgató
Európa Befektetési Alapkezelő Rt.