

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2015 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2015.01.01 – 2015.06.30

I. 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
1023 Budapest, Bécsi út 3-5.

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

Ingatlanértékelő: Valuation Partners Magyarország 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: Molnár Gábor
Szakértői bejegyzési száma: 007239

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

Az Alap 2015 első félévében

A 2015-ös első félév során értékesítésre került a veszprémi Háncs utcában egy lakótelek, valamint a Pasarét Residence lakóprojekt két lakása, összesen közel 80 millió forint értékben.

A tárgyalt időszak során az Alap a győri üzemcsarnokban a kiadottságot a korábbi 65%-ról 85,54%-ra emelte, közel 6200 m² terület bérbeadásával. A csarnok területe ebből 723m²-rel bővítésre kerül, a korábban egyedüli, DS Smith bérlő igényei szerint, akivel ezzel együtt további 5 év szerződés hosszabbítás került aláírásra a többi, általuk bérelt területre is. Ezzel együtt, a csarnok kiadott területeinek átlagos bérleti időtartama a korábbi 4,8 évről, a 8 évre nőtt.

A Vértesszentkereszt Center bevásárlóközpontban a korábbi Media Markt terület újrafelosztása és bérbe adása célegyesesbe érkezett, a Pepco, a DM és a Telenor foglalja el a terület nagy részét.

Az Alapkezelő működésében, valamint a befektetési politikában a vizsgált időszak során nem történt változás.

II. Vagyongkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2015.06.30

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	1 719 072 902	11.46%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	24 827 877 949	165.51%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 573 397 612	-77.15%
Követelések:	26 989 934	0.18%
Összesen:	15 000 543 173	100.00%

2014.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	756 930 881	5.16%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	602 323 333	4.10%
Ingatlanok:	24 925 618 652	169.77%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 631 403 675	-79.22%
Követelések:	28 879 853	0.20%
Nettó eszközérték:	14 682 349 044	100.00%

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2015.01.30	1.1821	14 652 534 510
2015.02.27	1.1845	14 720 065 071
2015.03.31	1.1894	14 814 673 016
2015.04.30	1.1997	14 942 747 797
2015.05.29	1.2041	14 993 914 225
2015.06.30	1.2071	15 000 543 173
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
2013.12.31	1.1571	14 378 750 239
2014.12.31	1.1843	14 682 349 044

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2014.12.31-én	12 397 411 244
2015. évben eladott befektetési jegyek	71 950 887
2015. évben visszaváltott befektetési jegyek	41 943 006
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2015.06.30-án	12 427 419 125

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában

e) Hitel

Az alap 2015. június 30-án 11.099.579.499 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel. (35.510.700 EUR)

f) Származtatott ügyletek

Az Alap a vizsgált időszakban nem kötött származtatott ügyleteket.

III. Befektetések

a) Eredménykimutatás

Adatok Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2014. záró	Tárgyév
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2 372 146 830	1 132 037 103
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	525 652 628	18 472 189
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	173 843 255	0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	1 599 667 052	841 737 483
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	755 795 348	108 734 360
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	16 781 691	11 019 662
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	293 107 668	135 423 445
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	92 167 826	75 633 666

b) Befektetésekből származó jövedelem

A vizsgált időszak során nem volt ilyen

c) Egyéb változások, amelyek hatást gyakorolnak az Alap eszközeire és kötelezettségeire

A vizsgált időszak során nem történt ilyen

IV. Működési költségek

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév I. félév
Alapkezelői díj	247 248	126 603
Letétkezelői díj	12 202	6 266
Hatósági díjak	0	655
Felügyeleti díj	3 576	1 855
Ügyvédi díj	18 938	8 907
Marketing költségek	50 006	26 997
Értékcsökkenés	449 334	226 334
Ingatlanok fenntartási költségei	690 582	377 005
Ingatlanértékelő díja	18 259	7 219
Bankköltség	4 752	3 786
Megbízási, ügynöki díjak	13 123	6 110
Könyvvizsgáló	4 195	2 191
Forgalmazói jutalék	64 323	32 970
Egyéb	23 129	14 838
Működési költség összesen	1 599 667	841 737

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	84 200 000	369 120 000	453 320 000
Lakóingatlan	482 341 369	0	482 341 369
Irodaingatlan	4 062 000 000	0	4 062 000 000
Logisztikai ingatlan	726 000 000	481 000 000	1 207 000 000
Ipari ingatlan	1 539 000 000	945 211 680	2 484 211 680
Fejlesztés alatt álló ingatlan	5 953 000 000	0	5 953 000 000
Egyéb ingatlan	5 600 000	10 180 404 900	10 186 004 900
Összesen	12 852 141 369	11 975 736 580	24 827 877 949

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-1 847 065	-4 831 329	-6 678 394
Lakóingatlan	-10 846 039	0	-10 846 039
Irodaingatlan	218 266 687	0	218 266 687
Logisztikai ingatlan	25 228 251	-9 047 036	16 181 215
Ipari ingatlan	58 537 313	42 984 027	101 521 340
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-17 223 356	0	-17 223 356
Egyéb ingatlan	-274 215	290 008 610	289 734 395
Összesen	271 841 576	319 114 272	590 955 848

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj devizában (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	54.35%	0.00%	54.35%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	76.40%	100.00%	86.39%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	93.62%	93.71%
Összesen	60.09%	98.55%	80.86%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-2.19%	-1.31%	-1.47%
Lakóingatlan	-2.25%	0.00%	-2.25%
Irodaingatlan	5.37%	0.00%	5.37%
Logisztikai ingatlan	3.47%	-1.88%	1.34%
Ipari ingatlan	3.80%	4.55%	4.09%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-0.29%	0.00%	-0.29%
Egyéb ingatlan	-4.90%	2.85%	2.84%
Összesen	2.12%	2.66%	2.38%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	95.09%	0.00%	95.09%
Logisztikai Ingatlan	100.00%	0.00%	74.30%
Ipari ingatlan	74.31%	86.69%	78.29%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	100.00%	84.30%	84.32%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidő-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	16 791	0	16 791
Logisztikai Ingatlan	1 505	-1 561	717
Ipari ingatlan	4 606	7 152	5 423
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-4 093	6 852	6 835

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	3 065	1 687	1 841
Lakóingatlan	244 968	0	244 968
Irodaingatlan	236 438	0	236 438
Logisztikai Ingatlan	40 446	70 735	48 768
Ipari ingatlan	120 291	151 476	130 514
Fejlesztés alatt álló ingatlan	318 837	0	318 837
Egyéb ingatlan	76 712	166 279	166 172

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.01%	0.01%
Lakóingatlan	-1.07%	0.00%	-1.07%
Irodaingatlan	2.06%	0.00%	2.06%
Logisztikai ingatlan	0.83%	-0.41%	0.33%
Ipari ingatlan	0.00%	-0.78%	-0.30%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.03%	0.00%	0.03%
Egyéb ingatlan	-1.75%	-0.92%	-0.92%
Összesen	0.65%	-0.86%	-0.08%

4. Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2015.01.01-én:	166.16%
a) Ingatlanportfólió aránya 2015.06.30-án:	165.51%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	5.69 év
c) Bérlők száma:	70
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3.46 hónap
e) Tőkeáttétel 2014.06.30-án:	73.99%

Budapest, 2015. augusztus 28.

Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

Kiss István
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.