

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2017 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2017.01.01 – 2017.06.30

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.

Ingalanértékelő: Grant Thornton Valuation Kft.
1132 Budapest, Váci út 18., 8. 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 2017 első félévében

2017 első féléve során értékesítésre került a gyáli ipari csarnok, valamint több kisebb ingatlan, összesen mintegy 729 millió forint értékben.

A Vértesszentgyörgy Center bevásárlóközpontban előkészítésre, majd bérbeadásra is került a maradék kiadatlan területek többsége, így az ingatlan bérbe adottsági rátája elérte a 99%-ot. A házba az elektronikai eszközöket értékesítő Euronics költözött be, ezzel tovább tökéletesítve a színes bérleti mixet.

A megyei úti logisztikai ingatlanban komoly tárgyalások folynak a kiadottsági szint jelentős növelése érdekében.

Az időszak során Kiss István korábbi pénzügyi igazgató idő közben megürült helyét Méhesi Balázs töltötte be.

II. Vagyongkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2017.06.30

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	698 740	4.49%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	8 500 473	54.57%
Ingatlanok:	14 073 079	90.34%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-7 801 557	-50.08%
Követelések:	106 570	0.68%
Összesen:	15 577 305	100.00%

2016.12.30

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	8 261 673	54.11%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	14 743 789	96.57%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-7 775 351	-50.93%
Követelések:	37 315	0.24%
Nettó eszközérték:	15 267 426	100.00%

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2017.01.31	1.2402	15 323 164 681
2017.02.28	1.2505	15 451 266 844
2017.03.31	1.2542	15 497 141 525
2017.04.28	1.2531	15 482 889 100
2017.05.31	1.2581	15 542 336 454
2017.06.30	1.2609	15 577 305 281
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
2015.12.31	1.1942	14 819 159 385
2016.12.30	1.2348	15 267 426 145

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.12.30-án	12 364 366 176
2016. évben eladott befektetési jegyek	-
2016. évben visszaváltott befektetési jegyek	10 482 386
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.06.30-án	12 353 883 790

A nettó eszközérték számítás metodikája következtében az év utolsó napjára érvényes nettó eszközértékben a T-2 munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

e) Hitel

Az alap 2017. június 30-án 7.437.600.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel. (24.000.000 EUR)

f) Származtatott ügyletek

Az Alap a vizsgált időszakban nem kötött származtatott ügyleteket.

III. Befektetések

a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2016. záró	Tárgyév
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	9 540 881	1 706 308
II.	EGYÉB BEVÉTELEK		1 042
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	8 537 910	1 245 057
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	1 713 923	703 113
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	181 478	70 629
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	25 568	3 659
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	888 043	81 568
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK		0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK		0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-1 688 363	-389 358

b) Befektetések értéknövekedése

Az ingatlanokkal kapcsolatos adatok az V. Ingatlan portfólió részletes adatai című fejezetben kerülnek felsorolásra.

c) Befektetésekből származó jövedelem

Az ingatlanbefektetésekből származó adatok az V. Ingatlan portfólió részletes adatai című fejezetben kerülnek felsorolásra.

d) 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
Alapkezelői díj	251 812	122 661
Letétkezelői díj	12 784	6 530
Hatósági díjak	2 630	471
Felügyeleti díj	3 781	1 924
Ügyvédi díj	27 306	11 646
Marketing költségek	54 489	15 966
Értékcsökkenés	419 419	187 692
Ingatlanok fenntartási költségei	735 329	305 416
Ingatlanértékelő díja	13 512	3 677
Bankköltség	5 867	204
Megbízási, ügynöki díjak	99 121	3 651
Könyvvizsgáló	4 498	2 180
Forgalmazói jutalék	67 801	34 465
Egyéb	15 574	6 630
Működési költség összesen	1 713 923	703 113

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	83 900 000	256 247 000	340 147 000
Lakóingatlan	183 225 500	0	183 225 500
Irodaingatlan	4 057 000 000	0	4 057 000 000
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	1 419 000 000	932 799 000	2 351 799 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	5 500 000	7 135 407 900	7 140 907 900
Összesen	5 748 625 500	8 324 453 900	14 073 079 400

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	246 794 459	0	246 794 459
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	53 764 101	49 285 363	103 049 464
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-159 522	255 176 903	255 017 381
Összesen	300 399 038	304 462 266	604 861 304

Funkcionális kategóriák	Devizában meghatározott bérleti díj (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	54.68%	0.00%	54.68%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	72.75%	100.00%	85.78%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	92.94%	93.00%
Összesen	57.94%	94.09%	76.13%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	6.08%	0.00%	6.08%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	3.79%	5.28%	4.38%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	-2.90%	3.58%	3.57%
Összesen	5.23%	3.66%	4.30%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	97.73%	0.00%	97.73%
Logisztikai Ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	61.83%	86.69%	69.81%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	100.00%	98.92%	98.92%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	19 512	0	19 512
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	4 230	8 201	5 505
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-2 381	18 542	18 440

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	3 054	1 281	1 495
Lakóingatlan	155 937	0	155 937
Irodaingatlan	242 194	0	242 194
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	110 911	149 487	123 558
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	75 342	218 831	218 510

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.08%	0.00%	0.08%
Irodaingatlan	1.50%	0.00%	1.50%
Logisztikai ingatlan	1.83%	0.00%	1.83%
Ipari ingatlan	-2.34%	0.44%	-1.26%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	1.85%	0.18%	0.18%
Összesen	0.61%	0.20%	0.38%

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2017.01.01-én*:	96.57%
a) Ingatlanportfólió aránya 2017.06.30-án*:	90.34%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	5.12 év
c) Bérlok száma:	70
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	2.78 hónap
e) Tőkeáttétel 2017.06.30-án:	47.75%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Budapest, 2017. augusztus 23.

Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

Méhesi Balázs
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.