

Európa Ingatlanbefektetési Alap

# 2018 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2018.01.01 – 2018.06.29

Az éves jelentés alapja a 2018.06.29-i nettó eszközérték, ami a 2018.06.27-i adatok szerint került megállapításra 2018.06.28-án.

## 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: Grant Thornton Valuation Kft.  
1134 Budapest, Dévai utca 26-28.

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György utca 84/C.)  
Személyében felelős könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
Szakértői bejegyzési száma: 005313

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

### *Az Alap 2018 első félévében*

A 2018. év eleji 15,96 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 16,64 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány az időszak során az időszak eleji 14,24 milliárd forintról az időszak végére 14,77 milliárd forintra nőtt. A félév végére előkészítésre került a fennmaradó hitelállományból további 2 millió EUR visszafizetése.

A félév során értékesítésre került egy piliscsabai lakótelek, valamint a Pasarét Residence lakóparkban az utolsó megmaradt lakás, két tároló, valamint két garázs, melyekből összesen közel 80 millió forint bevétel származott.

Az időszak során a 2017-ben indult, Megyeri úti logisztikai központ bérlőkkel való feltöltése tovább folytatódott, a kiadottság a félév végére elérte a 95%-ot.

## II. Vagyongkimutatás

### a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

**2018.06.29**

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	3 818 625	22.95%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	14 766 078	88.73%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-2 023 675	-12.16%
Követelések:	81 140	0.49%
<b>Összesen:</b>	<b>16 642 168</b>	<b>100.00%</b>

**2017.12.29**

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	3 237 364	20.28%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	14 240 642	89.23%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-1 645 176	-10.31%
Követelések:	127 441	0.80%
<b>Nettó eszközérték:</b>	<b>15 960 271</b>	<b>100.00%</b>

### b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2018.01.31	1.3052	16 144 565 833
2018.02.28	1.3129	16 240 013 350
2018.03.29	1.3211	16 341 257 318
2018.04.27	1.3284	16 431 462 587
2018.05.31	1.3334	16 558 621 222
2018.06.29	1.3402	16 642 168 127
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
2017.12.29	1.2898	15 960 270 758

### c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.12.29-én	12 374 087 270
2018. évben eladott befektetési jegyek	48 760 220
2018. évben visszaváltott befektetési jegyek	4 754 323
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.06.30-án	12 418 093 167

### d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

### e) Hitel

Az alap 2018. június 27-én 1.309.000.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel. (4.000.000 EUR)

### f) Származtatott ügyletek

Az Alap kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból származtatott ügyletet köthet, mely az Alap portfóliójának hatékony kezelése célját szolgálja.

Az alapeszköz megnevezése	Tranzakció típusa (határidős, opciós, csere)	Tranzakció iránya (vétel, eladás)	Kötésszám	Kötési ár	Árszorzó	Ügylet bruttó értéke	Üzletkötés napja	Lejárat napja
EUR	határidős	eladás	1	309.80	22 500 000	6 970 500 000	2017.12.29	2018.03.29
EUR	határidős	eladás	1	312.24	22 570 000	7 047 256 800	2018.03.29	2018.06.29
EUR	határidős	eladás	1	329.17	24 560 000	8 084 415 200	2018.06.29	2018.09.28

### III. Befektetések

#### a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2017. záró	Tárgyév
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2 778 195	1 124 422
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	39 501	4 338
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	1 249 901	51 568
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSEGEK	1 466 346	739 814
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	163 678	89 391
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	29 466	1 136
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	1 253 414	605 067
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK		0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK		0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-1 286 177	-355 945

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknepja 2018.06.30

#### 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	2017. I. félév	Tárgyév
Alapkezelői díj	122 661	113 528
Letétkezelői díj	6 530	6 879
Hatósági díjak	471	2 367
Felügyeleti díj	1 924	2 026
Ügyvédi díj	11 646	8 861
Marketing költségek	15 966	10 016
Értékcsökkenés	187 692	188 063
Ingatlanok fenntartási költségei	305 416	349 180
Ingatlanértékelő díja	3 677	2 853
Bankköltség	204	1 848
Megbízási, ügynöki díjak	3 651	9 391
Könyvvizsgáló	2 180	2 180
Forgalmazói jutalék	34 465	36 472
Egyéb	6 630	6 150
<b>Működési költség összesen</b>	<b>703 113</b>	<b>739 814</b>

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2018.06.30

## V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	84 300 000	210 373 000	294 673 000
Lakóingatlan	115 738 000	0	115 738 000
Irodaingatlan	4 045 000 000	0	4 045 000 000
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	1 579 000 000	1 013 820 500	2 592 820 500
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	6 200 000	7 711 646 250	7 717 846 250
<b>Összesen</b>	<b>5 830 238 000</b>	<b>8 935 839 750</b>	<b>14 766 077 750</b>

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	242 067 801	0	242 067 801
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	87 615 676	54 760 243	142 375 919
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-216 814	290 095 193	289 878 379
<b>Összesen</b>	<b>329 466 663</b>	<b>344 855 436</b>	<b>674 322 099</b>

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	55.74%	0.00%	55.74%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	64.48%	100.00%	78.14%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	92.89%	92.96%
<b>Összesen</b>	<b>58.10%</b>	<b>94.02%</b>	<b>76.47%</b>

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	5.98%	0.00%	5.98%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	5.55%	5.40%	5.49%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	-3.50%	3.76%	3.76%
<b>Összesen</b>	<b>5.65%</b>	<b>3.86%</b>	<b>4.57%</b>

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	98.34%	0.00%	98.34%
Logisztikai Ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	89.91%	100.00%	93.14%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	100.00%	98.55%	98.55%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidő-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	19 257	0	19 257
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	6 893	9 180	7 624
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-3 236	20 967	20 850

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	3 069	1 051	1 295
Lakóingatlan	111 394	0	111 394
Irodaingatlan	241 478	0	241 478
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	123 417	162 471	136 220
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	84 932	236 503	236 164

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.77%	0.56%
Lakóingatlan	9.79%	0.00%	9.79%
Irodaingatlan	-0.12%	0.00%	-0.12%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	1.81%	7.46%	3.94%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	1.64%	6.92%	6.92%
<b>Összesen</b>	<b>0.69%</b>	<b>6.82%</b>	<b>4.30%</b>



**Összesített adatok:**

a) Ingatlanportfólió arány 2018.01.01-én*:	89.23%
a) Ingatlanportfólió aránya 2018.06.29-én*:	88.73%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	4.78 év
c) Bérlok száma:	75
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	2.69 hónap
e) Tőkeáttétel 2018.06.29-én:	7.87%

\* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Budapest, 2018. augusztus 30.

---

Halmosi-Tálics Tímea  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.

---

Méhesi Balázs  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.