

Európa Ingatlanbefektetési Alap

# 2019 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2019.01.01 – 2019.06.28

Az éves jelentés alapja a 2019.06.28-i nettó eszközérték, ami a 2019.06.26-i adatok szerint került megállapításra 2019.06.27-én.

## 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 főbb eseményei a 2019-es üzleti év első félévében*

A 2019. év eleji 17,30 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 17,90 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 14,68 milliárd forintról az időszak végére 14,73 milliárd forintra emelkedett.

A félév során értékesítésre került a budaörsi Bitep iroda-raktár, egy veszprémi fejlesztési telek, valamint a Pasarét Residence lakóparkban az utolsó megmaradt két üzlethelyiség a hozzá tartozó parkolókkal és tárolókkal, melyekből az Alapnak összesen 295 millió forint bevétele származott.

Az időszak során a Vértess Center bevásárlóközpont bérbe adottsága elérte a 100%-ot.

## II. Vagyonkimutatás

### a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

**2019.06.28**

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	4 201 678	23.47%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	14 733 558	82.30%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-1 091 326	-6.10%
Követelések:	58 933	0.33%
<b>Összesen:</b>	<b>17 902 843</b>	<b>100.00%</b>

**2018.12.28**

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	3 554 485	20.54%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	14 682 309	84.86%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-1 027 223	-5.94%
Követelések:	93 052	0.54%
<b>Nettó eszközérték:</b>	<b>17 302 624</b>	<b>100.00%</b>

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

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2019.01.31	1.3944	17 252 732 403
2019.02.28	1.4099	17 444 478 224
2019.03.29	1.4180	17 544 298 584
2019.04.30	1.4336	17 736 314 290
2019.05.31	1.4408	17 825 973 661
2019.06.28	1.4471	17 902 843 123
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
2018.12.28	1.3849	17 302 623 637

### c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.12.28-án	12 493 525 253
2019. évben eladott befektetési jegyek	-
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	122 285 012
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.06.28-án	12 371 240 241

### d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

### e) Hitel

Az alap 2019. június 26-án 647.020.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel. (2.000.000 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	321.50	24 700 000	7 941 050 000	2018.12.28	2019.03.29
EUR	határidős	eladás	1	320.85	24 850 000	7 973 122 500	2019.03.29	2019.06.28
EUR	határidős	eladás	1	323.86	24 950 000	8 080 307 000	2019.06.28	2019.09.30

### III. Befektetések

#### a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.01.01 - 2018.12.31	Előző évek módosításai	2019.01.01- 2019.06.30
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	2 248 061		1 374 702
2.	Egyéb bevételek	75 973		1 180
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	61 593		337 642
4.	Működési költségek	1 476 179		744 658
5.	Egyéb ráfordítások	146 816		58 391
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	193 856		17 644
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	612 612		75 679
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	<b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b> <b>(1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)</b>	<b>220 690</b>		<b>177 156</b>

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2019.06.28

#### 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	2018. I. félév	2019. I. félév
Alapkezelői díj	113 528	122 029
Letétkezelői díj	6 879	7 406
Hatósági díjak	2 367	184
Felügyeleti díj	2 026	2 172
Ügyvédi díj	8 861	8 104
Marketing költségek	10 016	9 964
Értékcsökkenés	188 063	181 711
Ingatlanok fenntartási költségei	349 180	360 339
Ingatlanértékelő díja	2 853	2 230
Bankköltség	1 848	1 805
Megbízási, ügynöki díjak	9 391	5 910
Könyvvizsgáló	2 180	2 182
Forgalmazói jutalék	36 472	39 204
Egyéb	6 150	1 418
<b>Működési költség összesen</b>	<b>739 814</b>	<b>744 658</b>

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapija 2019.06.28

## V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	88 000 000	149 588 000	237 588 000
Lakóingatlan	49 083 000	0	49 083 000
Irodaingatlan	4 038 000 000	0	4 038 000 000
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	1 653 000 000	1 007 733 650	2 660 733 650
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	8 500 000	7 739 653 240	7 748 153 240
<b>Összesen</b>	<b>5 836 583 000</b>	<b>8 896 974 890</b>	<b>14 733 557 890</b>

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	242 750 296	0	242 750 296
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	96 158 925	55 718 750	151 877 675
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-197 796	301 455 833	301 258 037
<b>Összesen</b>	<b>338 711 425</b>	<b>357 174 583</b>	<b>695 886 008</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	54.61%	0.00%	54.61%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	63.71%	100.00%	77.02%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	92.99%	92.99%
<b>Összesen</b>	<b>57.19%</b>	<b>94.08%</b>	<b>76.12%</b>

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	6.01%	0.00%	6.01%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	5.82%	5.53%	5.71%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	3.89%	3.89%
<b>Összesen</b>	<b>5.81%</b>	<b>4.01%</b>	<b>4.72%</b>

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	100.00%	0.00%	100.00%
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%	100.00%	100.00%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidő-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	19 311	0	19 311
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	7 566	9 341	8 133
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-2 952	21 788	21 669

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	3 204	788	1 093
Lakóingatlan	84 335	0	84 335
Irodaingatlan	241 060	0	241 060
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	129 201	161 496	139 788
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	116 438	237 362	237 092

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	3.27%	2.21%
Lakóingatlan	33.80%	0.00%	33.80%
Irodaingatlan	3.30%	0.00%	3.30%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	1.54%	1.79%	1.63%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	1.19%	1.65%	1.65%
<b>Összesen</b>	<b>3.35%</b>	<b>1.70%</b>	<b>2.36%</b>



**Összesített adatok:**

a) Ingatlanportfólió arány 2019.01.01-én*:	84.86%
a) Ingatlanportfólió aránya 2019.06.28-án*:	82.30%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	4.60 év
c) Bérlok száma:	77
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	2.73 hónap
e) Tőkeáttétel 2019.06.28-án:	3.61%

\* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Budapest, 2019. augusztus 30.

---

Takács Róbert  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.

---

Méhesi Balázs  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.