

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2020 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2020.01.01 – 2020.06.30

A féléves jelentés alapja a 2020.06.30-i nettó eszközérték, ami a 2020.06.26-i adatok szerint került megállapításra 2020.06.29-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 2020-es üzleti év első félévében

A 2020. év eleji 18,86 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 19,42 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 15,24 milliárd forintról az időszak végére 13,08 milliárd forintra csökkent, köszönhetően az értékesítésnek.

A félév során értékesítésre került a Megyeri úti logisztikai központ, az Újhartyáni gyártócsarnok, valamint az István úti irodák és a Kassai utcai garázsok, melyekből az Alapnak összesen 3 milliárd forintot meghaladó nettó árbevétele származott.

COVID-19 járvány hatásának elemzése

2019 végén először Kínából érkeztek hírek a COVID-19-ről (Coronavirus). 2020 első néhány hónapjában a vírus világszerte elterjedt, jelentős negatív hatást gyakorolva a világ gazdaságára szinte minden területen.

Az Alap tekintetében a COVID 19 járvány kapcsán az alábbi főbb kockázatok kerültek beazonosításra: működési kockázatok, a profitabilitásra gyakorolt negatív hatások, valamint a likviditási nehézségek.

A működési kockázatok, amelyek elsősorban a napi működést, az infrastruktúra fenntartását és az Alap eszközeinek kezelését veszélyeztetik, az Alap kezelője által hozott és alkalmazott intézkedések eredményeként megfelelően és hatékonyan lefedésre kerültek. Az otthoni munkavégzés lehetősége bővítésre került úgy, hogy maximalizálni lehessen azt és az irodai, helyszíni működéshez szükséges védőfelszerelések beszerzése is megtörtént. Az Alapkezelő

biztosítani tudja a folyamatos működést abban az esetben is, ha a normál üzem során rendelkezésre álló erőforrások átmenetileg lényegesen lecsökkennek. Ezek az intézkedések továbbra is érvényben vannak és biztosítják az Alap és Alapkezelő folyamatos működését abban az esetben is, ha a járvány további elhúzódása bekövetkezik.

Az Alap jövedelmezősége elsősorban a tulajdonában lévő eszközök jövedelmezőségétől függ. Az ingatlan portfólió kellőképpen diverzifikált ahhoz, hogy a járvány következtében kialakuló kedvezőtlen gazdasági környezet eltérő hatással legyen az egyes elemekre. A legnagyobb negatív hatás a Vértess Center bevásárló központ jövedelmezőségére van, mivel a járvány közvetlenül hatással van a kiskereskedelmi szektorra. Az esetlegesen elmaradó bérleti díjbevétel eredményeképpen 2020-ban megnövekedik a vevői követelésekre képzett értékvesztés mértéke, amelyet némileg mérsékel az alkalmazott biztosítéki rendszer. Az Alap hatékony intézkedéseket tett annak érdekében, hogy a Vértess Center hosszútávú jövedelmezőségét biztosítsa. A későbbiekben befolyásolhatják a jövedelmezőséget a járványhelyzet kezelését célzó további kormányzati intézkedések is.

Az Alap másik kiemelten fontos kockázati faktora a likviditás. Tekintve, hogy az Alap jelenleg is lényegesen meghaladja a minimum elvárt 15%-os likviditási szintet, egy elhúzódó bérleti fizetéseképtelenség esetén is megfelelő tartalékokkal rendelkezik az Alap arra, hogy kötelezettségeit teljesíteni tudja. A likviditást érintő kockázatokat tovább csökkenti, hogy az Alap 2020. február 24-én visszafizette a lejárt hitelt és további hitellel nem rendelkezik; valamint a Tájékoztatóban is meghatározott stratégia alapján új befektetéseket nem eszközöl, a meglévő elemeket értékesíti, ezáltal tovább növelve a rendelkezésre álló likvid eszközök arányát.

A fentiek alapján a COVID 19 járvány egyelőre jelentősen nem befolyásolja az Alap működését.

Az Alapkezelő a helyzetet naprakészen elemzi és az Alap a rendelkezésére álló prudens keretek között minden tőle telhetőt megtesz annak érdekében, hogy a bérleti mixet átsegítse ezen a kritikus időszakon.

II. Vagyongkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2020.06.30

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	6 354 289	32.72%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	13 080 565	67.36%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-293 612	-1.51%
Követelések:	277 030	1.43%
Összesen:	19 418 272	100.00%

2019.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	4 507 989	23.90%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	15 239 292	80.81%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-1 054 165	-5.59%
Követelések:	165 967	0.88%
Nettó eszközérték:	18 859 083	100.00%

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2020.01.31	1.5247	18 853 785 612
2020.02.28	1.5378	19 001 579 458
2020.03.31	1.5416	19 035 707 316
2020.04.30	1.5614	19 279 246 159
2020.05.29	1.5676	19 356 399 753
2020.06.30	1.5729	19 418 272 293
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
2019.12.31	1.5251	18 859 083 258

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.12.31-én	12 365 740 143
2020. évben eladott befektetési jegyek	-
2020. évben visszaváltott befektetési jegyek	19 974 488
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.06.30-án	12 345 765 655

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

e) Hitel

Az alap 2020. június 30-án nem rendelkezett hitelállománnyal, a korábbi hitelállomány fennmaradó összege (2.000.000 EUR) is visszafizetésre került 2020.02.24-én.

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	330.75	25 620 000	8 473 815 000	2019.12.31	2020.03.31
EUR	határidős	eladás	1	337.25	2 000 000	674 500 000	2020.02.21	2020.03.31
EUR	határidős	eladás	1	360.10	27 500 000	9 902 750 000	2020.03.31	2020.06.30

III. Befektetések

a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.01.01- 2019.06.30	Előző évek módosításai	2020.01.01- 2020.06.30
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	1 374 702		4 064 314
2.	Egyéb bevételek	1 180		22 567
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	337 642		1 893 866
4.	Működési költségek	744 658		776 840
5.	Egyéb ráfordítások	58 391		91 329
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	17 644		113 687
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	75 679		973 921
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	177 156		464 612

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2020.06.30

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	2019. I. félév	2020. I. félév
Alapkezelői díj	122 029	132 988
Letétkezelői díj	7 406	8 084
Hatósági díjak	184	465
Felügyeleti díj	2 172	3 168
Ügyvédi díj	8 104	7 594
Marketing költségek	9 964	5 000
Értékcsökkenés	181 711	166 075
Ingatlanok fenntartási költségei	360 339	325 256
Ingatlanértékelő díja	2 230	1 441
Bankköltség	1 805	192
Megbízási, ügynöki díjak	5 910	78 856
Könyvvizsgáló	2 182	2 170
Forgalmazói jutalék	39 204	42 729
Egyéb	1 418	2 822
Működési költség összesen	744 658	776 840

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapi 2020.06.30

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	129 500 000	129 500 000
Lakóingatlan	39 493 000	0	39 493 000
Irodaingatlan	3 959 000 000	0	3 959 000 000
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	235 000 000	0	235 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	8 717 572 000	8 717 572 000
Összesen	4 233 493 000	8 847 072 000	13 080 565 000

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	212 994 955	0	212 994 955
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	10 599 221	0	10 599 221
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	272 693 238	272 693 238
Összesen	223 594 176	272 693 238	496 287 414

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	60.55%	0.00%	60.55%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	100.00%	0.00%	100.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	92.99%	92.99%
Összesen	62.42%	92.99%	79.22%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	5.38%	0.00%	5.38%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	4.51%	0.00%	4.51%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	3.13%	3.13%
Összesen	5.28%	3.08%	3.79%

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	100.00%	0.00%	100.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	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	21 090	0	21 090
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	4 240	0	4 240
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	19 709	19 709

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	728	728
Lakóingatlan	75 948	0	75 948
Irodaingatlan	289 443	0	289 443
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	94 000	0	94 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	267 353	267 353

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	1.62%	0.00%	1.62%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	-1.67%	0.00%	-1.67%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	5.89%	5.89%
Összesen	1.41%	5.80%	4.34%

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2020.01.01-én*:	80.81%
a) Ingatlanportfólió aránya 2020.06.30-án*:	67.36%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	4.28 év
c) Bérlok száma:	72
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3.46 hónap
e) Tőkeáttétel 2020.06.30-án:	0.00%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Budapest, 2020. augusztus 14.

Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

Méhesi Balázs
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.