

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2026 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2026.01.01 – 2026.06.30

A féléves jelentés alapja a 2026.06.24-i nettó eszközérték, ami a 2026.06.22-i adatok szerint került megállapításra 2026.06.23-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: KPMG Hungária Kft. (székhely: 1134 Budapest, Váci út 31.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Csáki Zsuzsanna
Szakértői bejegyzési száma: 007448

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

Az Alap főbb eseményei a 2026-os üzleti év első félévében

A 2026. év eleji 17,47 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 17,31 milliárd forintra csökkent. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 7,93 milliárd forintról az időszak végére 7,49 milliárd forintra csökkent.

A Pécel Ipari Parkban található csarnoképület értékesítéséről a szerződés a 2025-ös év során aláírásra került, az értékesítés lezárása 2026.07.02-án megtörtént.

II. Vagyongkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2026.06.30

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	16 457	0.10%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	10 335 574	59.71%
Ingatlanok:	7 494 500	43.30%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-564 822	-3.26%
Követelések:	28 422	0.16%
Összesen:	17 310 131	100.00%

2025.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	16 573	0.09%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	9 672 186	55.37%
Ingatlanok:	7 927 500	45.38%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-193 662	-1.11%
Követelések:	45 398	0.26%
Nettó eszközérték:	17 467 996	100.00%

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2026.01.28	1.9044	17 450 757 964
2026.02.25	1.9110	17 511 303 443
2026.03.25	1.8999	17 409 293 444
2026.04.29	1.9090	17 492 481 570
2026.05.28	1.9131	17 529 170 903
2026.06.24	1.8892	17 310 129 998
Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
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
2020.12.31	1.5993	19 730 483 272
2021.12.31	1.6216	19 900 314 173
2022.12.30	1.6978	20 832 067 350
2023.12.29	1.7460	21 382 661 832
2024.12.31	1.8545	22 705 849 688
2025.12.31	1.9063	17 467 996 120

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.12.31-én	9 163 517 508
2026. évben eladott befektetési jegyek	-
2026. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 018 503
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2026.06.30-án	9 162 499 005

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során az Alap nem rendelkezett értékpapírral.

e) Hitel

Az alap az időszak során nem rendelkezett hitelállománnyal.

f) Származtatott ügyletek

Az időszak során az Alap nem rendelkezett származtatott ügyletekkel.

III. Befektetések

a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2025.01.01- 2025.06.30	Előző évek módosításai	2026.01.01- 2026.06.30
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	747 787		705 307
2.	Egyéb bevételek	13 955		6 247
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	4 735		0
4.	Működési költségek	739 306		657 381
5.	Egyéb ráfordítások	27 663		34 071
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	449 084		282 804
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	482		1 925
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	438 640		300 980

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2026.06.30

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	2025. I. félév	2026. I. félév
Alapkezelői díj	160 867	121 068
Letétkezelői díj	9 767	7 351
Hatósági díjak	30	0
Felügyeleti díj	4 079	3 069
Ügyvédi díj	10 106	8 038
Marketing költségek	636	652
Értékcsökkenés	120 539	82 536
Ingatlanok fenntartási költségei	373 176	387 305
Ingatlanértékelő díja	805	1 124
Bankköltség	160	158
Megbízási, ügynöki díjak	0	0
Könyvvizsgáló	4 185	4 370
Forgalmazói jutalék	51 692	38 886
Egyéb	3 264	2 824
Működési költség összesen	739 306	657 381

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapi 2026.06.30

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	221 500 000	221 500 000
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	263 000 000	0	263 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	7 010 000 000	7 010 000 000
Összesen	263 000 000	7 231 500 000	7 494 500 000

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	356 214 558	356 214 558
Összesen	0	356 214 558	356 214 558

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	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	92.75%	92.75%
Összesen	0.00%	92.75%	92.75%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	5.08%	5.08%
Összesen	0.00%	4.93%	4.75%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai Ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	92.22%	92.22%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidő-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	25 679	25 679

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	1 518	1 518
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	110 000	0	110 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	242 586	242 586

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	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	-1.13%	0.00%	-1.13%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	-5.78%	-5.78%
Összesen	-1.13%	-5.61%	-5.46%

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2026.01.01-én*:	45.38%
a) Ingatlanportfólió aránya 2026.06.30-án*:	43.30%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	2.39 év
c) Bérletk száma:	50
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	4.06 hónap
e) Tőkeáttétel 2026.06.30-án:	0.00%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Budapest, 2026. augusztus 10.

Takács Róbert
 Igazgatósági tag
 Európa Alapkezelő Zrt.

Méhesi Balázs
 Igazgatósági tag
 Európa Alapkezelő Zrt.