

Európa Ingatlanbefektetési Alap

# 2022 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2022.01.01 – 2022.06.30

Az éves jelentés alapja a 2022.06.30-i nettó eszközérték, ami a 2022.06.28-i adatok szerint került megállapításra 2022.06.29-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: 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 2022-es üzleti év első félévében*

A 2022. év eleji 19,9 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 20,5 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 9,0 milliárd forintról az időszak végére 9,2 milliárd forintra nőtt. Az időszak során értékesítésre került a veszprémi telek és út, valamint 10 mélygarázs beáll a Zugló Garden társasházban, összesen 54,8 millió forint értékben.

### COVID-19 járvány hatásának elemzése

2019 végén először Kinából érkeztek hírek a COVID-19-ről (Coronavirus). 2020 első néhány hónapjában a vírus világszerte elterjedt, 2020 és 2021 folyamán több hullámban visszatért, jelentős negatív hatást gyakorolva a globális gazdaságra.

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.

Az Alap jövedelmezősége elsősorban a tulajdonában lévő eszközök jövedelmezőségétől függ. A pandémia negatív hatása a Vértes Center bevásárló központ esetében jelentkezett leginkább, mivel a járvány a legnagyobb mértékben a kiskereskedelmi szektort érintette. Az elmaradó bérleti díjbevétel eredményeképpen 2020-ban és 2021-ben is megnövekedett a vevői követelésekre képzett értékvesztés mértéke, amelyet némileg mérsékelte az alkalmazott biztosítéki rendszer. Szintén befolyásolta az Alap jövedelmezőségét a járvány kezelését célzó, a kiskereskedelmi egységek tevékenységét korlátozó kormányzati megelőző intézkedések is tekintettel arra, hogy az Alapnak a kiskereskedelmi bérlők részére bérleti díjmentes időszakokat kellett biztosítania. Az Alap a rendelkezésére álló prudens keretek között minden tőle telhetőt megtett annak érdekében, hogy a bevásárlóközpont bérlői mixét átsegítse a kritikus időszakokon annak érdekében, hogy a veszélyhelyzet elmúltával a bevásárlóközpont működése mielőbb visszaállhasson a korábbi működési keretek közé, melynek jelei 2022. 1. félév során már szignifikánsan és kézzelfoghatóan megnyilvánultak. Mindazonáltal fontos megemlíteni, hogy esetleges további járvány hullámok hatásai nehezen prognosztizálhatók.

Az Alap másik kiemelten fontos kockázati faktora a likviditás. Tekintve, hogy az Alap jelenleg is lényegesen meghaladja a minimum elvárt 15%-os likviditási szintet, még egy esetlegesen elhúzódó bérlői fizetésképtelenség esetén is megfelelő tartalékokkal rendelkezik az Alap arra, hogy kötelezettségeit teljesíteni tudja. A likviditást érintő kockázatokat tovább csökkenti, hogy az Alap hitel állománnyal már 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 szélsőséges mértékben nem befolyásolta az Alap működését.

Az Alapkezelő a pandémiás helyzetet továbbra is folyamatosan követi és elemzi



## II. Vagyongkimutatás

### a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

**2022.06.30**

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	339 404	1.66%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	11 014 865	53.72%
Ingatlanok:	9 291 440	45.31%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-170 867	-0.83%
Követelések:	30 642	0.15%
<b>Összesen:</b>	<b>20 505 484</b>	<b>100.00%</b>

**2021.12.31**

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	11 008 230	55.32%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	9 023 340	45.34%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-168 266	-0.85%
Követelések:	37 010	0.19%
<b>Nettó eszközérték:</b>	<b>19 900 314</b>	<b>100.00%</b>

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

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2022.01.31	1.6225	19 910 298 547
2022.02.28	1.6241	19 930 753 280
2022.03.31	1.6315	20 021 102 778
2022.04.29	1.6389	20 111 503 161
2022.05.31	1.6438	20 172 502 949
2022.06.30	1.6710	20 505 484 653
Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
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
2020.12.31	1.5993	19 730 483 272
2021.12.31	1.6216	19 900 314 173

**c) Befektetési jegyek forgalma**

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.12.31-én	12 271 744 898
2022. évben eladott befektetési jegyek	-
2022. évben visszaváltott befektetési jegyek	278 478
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.06.30-án	12 271 466 420

**d) Értékpapír portfólió**

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

**e) Hitel**

Az időszak során az Alap nem rendelkezett hitellel.

**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	2021.01.01- 2021.06.30	Előző évek módosításai	2022.01.01- 2022.06.30
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	4 813 778		681 014
2.	Egyéb bevételek	56 543		23 988
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	2 717 162		1 887
4.	Működési költségek	657 568		775 248
5.	Egyéb ráfordítások	129 275		39 570
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	26		203 899
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 464		282
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	<b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)</b>	<b>1 364 879</b>		<b>91 913</b>

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2022.06.30

#### 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	2021. I. félév	2022. I. félév
Alapkezelői díj	138 034	139 239
Letétkezelői díj	8 402	8 480
Hatósági díjak	133	190
Felügyeleti díj	3 499	3 530
Ügyvédi díj	7 200	8 533
Marketing költségek	2 500	433
Értékcsökkenés	89 996	76 373
Ingtatlanok fenntartási költségei	295 776	487 741
Ingtatlanértékelő díja	927	888
Bankköltség	124	130
Megbízási, ügynöki díjak	63 000	0
Könyvvizsgáló	2 301	2 377
Forgalmazói jutalék	44 297	44 744
Egyéb	1 379	2 590
<b>Működési költség összesen</b>	<b>657 568</b>	<b>775 248</b>

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2022.06.30



## V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	121 400 000	121 400 000
Lakóingatlan	39 040 000	0	39 040 000
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	281 000 000	0	281 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	8 850 000 000	8 850 000 000
<b>Összesen</b>	<b>320 040 000</b>	<b>8 971 400 000</b>	<b>9 291 440 000</b>

Funkcionális kategóriák	Béretidő 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	336 715 192	336 715 192
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>336 715 192</b>	<b>336 715 192</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	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%	92.99%	92.99%
<b>Összesen</b>	<b>0.00%</b>	<b>92.99%</b>	<b>92.99%</b>

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%	3.80%	3.80%
<b>Összesen</b>	<b>0.00%</b>	<b>3.75%</b>	<b>3.62%</b>



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%	97.38%	97.38%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletdíj-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	24 336	24 336

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	728	728
Lakóingatlan	244 550	0	244 550
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	112 400	0	112 400
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	271 414	271 414

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.22%	0.22%
Lakóingatlan	14.07%	0.00%	14.07%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	4.85%	0.00%	4.85%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	3.51%	3.51%
<b>Összesen</b>	<b>6.73%</b>	<b>3.46%</b>	<b>3.58%</b>

**Összesített adatok:**

a) Ingatlanportfólió arány 2022.01.01-én*:	45.34%
a) Ingatlanportfólió aránya 2022.06.30-án*:	45.31%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	2.76 év
c) Bérlok száma:	67
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	5.17 hónap
e) Tőkeáttétel 2022.06.30-án:	0.00%

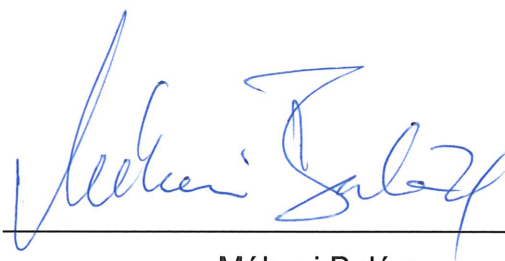
\* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Budapest, 2022. augusztus 8.



---

Takács Róbert  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.



---

Méhesi Balázs  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.