

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2021 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2021.01.01 – 2021.06.30

Az éves jelentés alapja a 2021.06.30-i nettó eszközérték, ami a 2021.06.28-i adatok szerint került megállapításra 2021.06.29-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 szólnak, 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.)
Személyben felelős könyvvizsgáló: Molnár Attila
Szakértői bejegyzési száma: 007379

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

Az Alap főbb eseményei a 2021-es üzleti év első félévében

A 2021. év eleji 19,72 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 19,88 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 13,1 milliárd forintról az időszak végére 9,1 milliárd forintra csökkent, köszönhetően az értékesítésnek.

A félév során értékesítésre került a Róbert Irodaház.

COVID-19 járvány hatásának elemzése

2019 végén először Kínából 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 Vértesszentmiklósi 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 mérsékelt 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 2021 nyarán már egyértelműen mutatkoztak. Mindazonáltal fontos megemlíteni, hogy egy esetleges negyedik, vagy további járvány hullámok hatásai nem 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, egy 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 folyamatosan követi és elemzi.

II. Vagyonkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2021.06.30

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	10 781 733	54.24%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	9 141 040	45.98%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-207 452	-1.04%
Követelések:	163 180	0.82%
Összesen:	19 878 501	100.00%

2020.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	6 785 890	34.39%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	13 096 993	66.38%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-212 426	-1.08%
Követelések:	60 026	0.30%
Nettó eszközérték:	19 730 483	100.00%

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2021.01.29	1.6062	19 813 787 864
2021.02.26	1.6103	19 863 510 367
2021.03.31	1.6155	19 926 546 164
2021.04.30	1.6169	19 943 028 815
2021.05.31	1.6158	19 929 102 947
2021.06.30	1.6191	19 878 500 237
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
2020.12.31	1.5993	19 730 483 272

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.12.31-én	12 336 726 793
2020. évben eladott befektetési jegyek	-
2020. évben visszaváltott befektetési jegyek	59 066 589
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.06.30-án	12 277 660 204

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	2020.01.01- 2020.06.30	Előző évek módosításai	2021.01.01- 2021.06.30
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	4 064 314		4 813 778
2.	Egyéb bevételek	22 567		56 543
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	1 893 866		2 717 162
4.	Működési költségek	776 840		657 568
5.	Egyéb ráfordítások	91 329		129 275
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	113 687		26
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	973 921		1 464
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	464 612		1 364 879

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2021.06.30

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**

Az időszak során a Zugló Garden társasház átértékelésre került, mivel a fennmaradási engedély megszerzése okán újraindulhatott az értékesítése.

IV. Működési költségek

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020. I. félév	2021. I. félév
Alapkezelői díj	132 988	138 034
Letétkezelői díj	8 084	8 402
Hatósági díjak	465	133
Felügyeleti díj	3 168	3 499
Ügyvédi díj	7 594	7 200
Marketing költségek	5 000	2 500
Értékcsökkenés	166 075	89 996
Ingtatlanok fenntartási költségei	325 256	295 776
Ingtatlanértékelő díja	1 441	927
Bankköltség	192	124
Megbízási, ügynöki díjak	78 856	63 000
Könyvvizsgáló	2 170	2 301
Forgalmazói jutalék	42 729	44 297
Egyéb	2 822	1 379
Működési költség összesen	776 840	657 568

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2021.06.30

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	137 500 000	137 500 000
Lakóingatlan	66 540 000	0	66 540 000
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	277 000 000	0	277 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	8 660 000 000	8 660 000 000
Összesen	343 540 000	8 797 500 000	9 141 040 000

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	343 127 817	343 127 817
Összesen	0	343 127 817	343 127 817

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%
Összesen	0.00%	92.99%	92.99%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség (%)		
	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%	3.96%	3.96%
Összesen	0.00%	3.90%	3.75%

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	0.00%	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	100.00%	100.00%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidj-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	24 800	24 800

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	773	773
Lakóingatlan	127 962	0	127 962
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	110 800	0	110 800
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	265 587	265 587

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	68.49%	0.00%	68.49%
Irodaingatlan	2.94%	0.00%	2.94%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	1.84%	0.00%	1.84%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	0.46%	0.46%
Összesen	3.46%	0.46%	1.45%

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2021.01.01-én*:	66.38%
a) Ingatlanportfólió aránya 2021.06.30-án*:	45.98%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	3.05 év
c) Bérlok száma:	64
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	4.66 hónap
e) Tőkeáttétel 2021.06.30-án:	0.00%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Budapest, 2021. augusztus 30.

Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

Méhesi Balázs
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.