EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2022 éves jelentés

Vonatkozási időszak: 2022.01.01 – 2022.12.31

Az éves jelentés alapja a 2022.12.30-i nettó eszközérték, ami a 2022.12.28-i adatok szerint került megállapításra 2022.12.29-én.

2023.04.18.

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 során

A 2022. év eleji 19,9 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 20,8 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 9,0 milliárd forintról az időszak végére 8,9 milliárd forintra csökkent. Az időszak során értékesítésre került a veszprémi telek és út, valamint 14 mélygarázs beálló a Zugló Garden társasházban, összesen 70,6 millió forint értékben.

EURÓPA INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

Vagyonkimutatás

a) *Portfólió összetétele*

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2022.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	542 248	2.60%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	11 530 702	55.35%
Ingatlanok:	8 899 540	42.72%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-171 855	-0.82%
Követelések:	31 433	0.15%
Nettó eszközérték:	**20 832 067**	**100.00%**

2021.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	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%
Nettó eszközérték:	**19 900 314**	**100.00%**

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

Adatok Ft-ban

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
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
2022.07.29	1.6756	20 562 069 866
2022.08.31	1.6864	20 693 713 779
2022.09.30	1.6956	20 806 582 968
2022.10.28	1.7059	20 933 576 145
2022.11.30	1.7263	21 182 793 481
2022.12.30	1.6978	20 832 067 350

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	1 425 815
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.12.31-én	12 270 319 083

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

e) Hitel

Az alap az időszak során nem rendelkezett hitelállománnyal.

f) Származtatott ügyletek

Az időszak során az Alap nem rendelkezett származtatott ügyletekkel.

II. Befektetések

a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2021.01.01 - 2021.12.31	Előző évek módosításai	2022.01.01 - 2022.12.31
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	5 407 799		1 495 586
2.	Egyéb bevételek	59 129		24 364
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	2 717 162		1 887
4.	Működési költségek	1 164 553		1 278 489
5.	Egyéb ráfordítások	136 623		63 154
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	83		912 805
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 806		451
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	**TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)**	**1 446 867**		**1 088 774**

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2022.12.30

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.

.

III. Működési költségek

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Alapkezelői díj	278 835	286 203
Letétkezelői díj	16 899	17 298
Hatósági díjak	389	4 438
Felügyeleti díj	7 066	7 256
Ügyvédi díj	27 746	16 685
Marketing költségek	5 000	889
Értékcsökkenés	168 631	153 971
Ingatlanok fenntartási költségei	494 403	683 638
Ingatlanértékelő díja	4 105	3 592
Bankköltség	269	264
Megbízási, ügynöki díjak	63 000	0
Könyvvizsgáló	4 906	5 853
Forgalmazói jutalék	89 534	91 964
Egyéb	3 770	6 438
Működési költség összesen	**1 164 553**	**1 278 489**

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2022.12.30

IV. Ingatlan portfólió részletes adatai

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve
Pécel Ipari Park II. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/2	Ipari ingatlan	1999
Zugló Garden társasház	1149 Budapest, Kövér Lajos u. 45-47.	31828/0/A/1	Lakóingatlan	2007
Pasarét Residence társasház	Budapest II. kerület, Pasaréti út 82-84.	11607/3/A/1	Lakóingatlan	2009
Alcsútdoboz telek	Alcsútdoboz, Diósalja	1369, 1370, 1371, 1372	Telek	
Vértes Center Bevásárlóközpont	2800 Tatabánya, Győri út 7-9.	7719/6/A/2	Egyéb ingatlan	2007

Telekingatlanok építéshatósági jellemzői							
Ingatlan megnevezése	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Megengedett építmény magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű ellátottság	Építési engedély
Alcsútdoboz telek "A"	K-Ny	40%	1.00	7,5 méter*	55%	nincs	nincs
Alcsútdoboz telek "B"	Lke	25%	0.40	4.5 méter	n.a.	nincs	nincs

*intézményjellegű épületeknél 10,5 méter

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	150 000 000	150 000 000
Lakóingatlan	22 540 000	0	22 540 000
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	297 000 000	0	297 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	8 430 000 000	8 430 000 000
Összesen	**319 540 000**	**8 580 000 000**	**8 899 540 000**

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	737 890 836	737 890 836
Összesen	**0**	**737 890 836**	**737 890 836**

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	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%	8.75%	8.75%
Összesen	**0.00%**	**8.60%**	**8.29%**

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%	97.37%	97.37%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-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	53 331	53 331

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	844	844
Lakóingatlan	186 806	0	186 806
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	118 800	0	118 800
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	258 533	258 533

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	21.16%	21.16%
Lakóingatlan	12.97%	0.00%	12.97%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	10.82%	0.00%	10.82%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	-1.40%	-1.40%
Összesen	**11.26%**	**-1.05%**	**-0.59%**

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2022.01.01-én:	45.34%
a) Ingatlanportfólió aránya 2022.12.31-én:	42.72%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	2.84 év
c) Bérlők száma:	57
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3.84 hónap
e) Tőkeáttétel 2022.12.31-én:	0.00%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Bevételek, díjak, költségek (e Ft):

a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	68 731
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	0
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	104
kiadások:	1
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	12 919
f) Ingatlan-közmű költségek:	8 766
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	3 284
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	837
i) Ingatlanadók:	44 749
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	3 592
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	0
l) Jogi költségek:	16 685
m) Bankköltség:	264
n) Kamatköltség:	0

Mellékletek: Az Európa Alap 2022-es éves beszámolója

Budapest, 2023. április 18.

Takács Róbert Digitally signed by Takács Róbert Date: 2023.04.18 14:17:44 +02'00'

Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

Méhesi Balázs Digitally signed by Méhesi Balázs Date: 2023.04.18 14:02:26 +02'00'

Méhesi Balázs
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.