

Európa Ingatlanbefektetési Alap

# 2023 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2023.01.01 – 2023.06.30

Az éves jelentés alapja a 2023.06.30-i nettó eszközérték, ami a 2023.06.28-i adatok szerint került megállapításra 2023.06.29-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 2023-es üzleti év első félévében*

A 2023. év eleji 20,83 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 21,71 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 8,9 milliárd forintról az időszak végére 8,6 milliárd forintra csökkent.

## II. Vagyonkimutatás

### a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

**2023.06.30**

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	619 032	2.85%
Jegybankképes értékpapír:	3 025 372	13.94%
Lekötött betétek:	9 566 183	44.07%
Ingatlanok:	8 627 340	39.74%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-154 462	-0.71%
Követelések:	23 425	0.11%
<b>Összesen:</b>	<b>21 706 890</b>	<b>100.00%</b>

**2022.12.31**

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	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%
<b>Nettó eszközérték:</b>	<b>20 832 067</b>	<b>100.00%</b>

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

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2023.01.31	1.7105	20 988 383 434
2023.02.28	1.7246	21 154 940 236
2023.03.31	1.7343	21 270 563 391
2023.04.28	1.7488	21 448 798 685
2023.05.31	1.7648	21 644 303 891
2023.06.30	1.7703	21 706 891 105
Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
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
2022.12.30	1.6978	20 832 067 350

**c) Befektetési jegyek forgalma**

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2022.12.31-én	12 270 319 083
2023. évben eladott befektetési jegyek	-
2023. évben visszaváltott befektetési jegyek	8 629 702
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.06.30-án	12 261 689 381

**d) Értékpapír portfólió**

ISIN kód	Értékpapír neve	Névérték	Értékelési árf.	Piaci érték
HU0000524749	DKJ230927	180 000 000	97.0012	174 602 160
HU0000524731	DKJ240124	3 015 150 000	94.5482	2 850 770 052

**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	2022.01.01- 2022.06.30	Előző évek módosításai	2023.01.01- 2023.06.30
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	681 014		729 361
2.	Egyéb bevételek	23 988		5 971
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	1 887		0
4.	Működési költségek	775 248		736 474
5.	Egyéb ráfordítások	39 570		35 837
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	203 899		860 058
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	282		870
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	<b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b> <b>(1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)</b>	<b>91 913</b>		<b>822 209</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	2022. I. félév	2023. I. félév
Alapkezelői díj	139 239	147 995
Letétkezelői díj	8 480	8 991
Hatósági díjak	190	257
Felügyeleti díj	3 530	3 752
Ügyvédi díj	8 533	9 281
Marketing költségek	433	470
Értékcsökkenés	76 373	76 373
Ingtatlanok fenntartási költségei	487 741	433 480
Ingtatlanértékelő díja	888	2 052
Bankköltség	130	139
Megbízási, ügynöki díjak	0	0
Könyvvizsgáló	2 377	3 433
Forgalmazói jutalék	44 744	47 558
Egyéb	2 590	2 693
<b>Működési költség összesen</b>	<b>775 248</b>	<b>736 474</b>

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2023.06.30



## V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	150 000 000	150 000 000
Lakóingatlan	9 340 000	0	9 340 000
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	278 000 000	0	278 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	8 190 000 000	8 190 000 000
<b>Összesen</b>	<b>287 340 000</b>	<b>8 340 000 000</b>	<b>8 627 340 000</b>

Funkcionális kategóriák	Bérletidj 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	348 288 013	348 288 013
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>348 288 013</b>	<b>348 288 013</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%	4.25%	4.25%
<b>Összesen</b>	<b>0.00%</b>	<b>4.18%</b>	<b>4.04%</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%	98.09%	98.09%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletdíj-bevétel (Ft/m <sup>2</sup> )		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	-4 767	0	-4 767
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	25 173	25 173

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m <sup>2</sup> )		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	900	900
Lakóingatlan	207 556	0	207 556
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	111 200	0	111 200
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	251 173	251 173

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	11.30%	0.00%	11.30%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	-6.40%	0.00%	-6.40%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	-2.85%	-2.85%
<b>Összesen</b>	<b>-5.15%</b>	<b>-2.80%</b>	<b>-2.88%</b>



**Összesített adatok:**

a) Ingatlanportfólió arány 2023.01.01-én*:	42.72%
a) Ingatlanportfólió aránya 2023.06.30-án*:	39.74%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	2.75 év
c) Bérlők száma:	58
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	5.35 hónap
e) Tőkeáttétel 2023.06.30-án:	0.00%

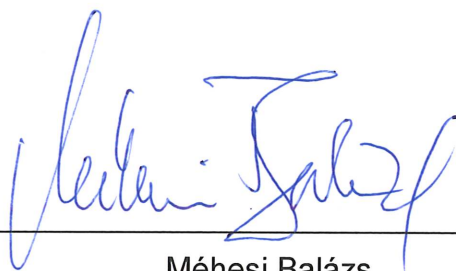
\* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Budapest, 2023. augusztus 4.



---

Takács Róbert  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.



---

Méhesi Balázs  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.