EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2023 éves jelentés

Vonatkozási időszak: 2023.01.01 – 2023.12.29

Az éves jelentés alapja a 2023.12.29-i nettó eszközérték, ami a 2023.12.27-i adatok szerint került megállapításra 2023.12.28-án.

2024.04.24.

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-as üzleti év során

A 2023. év eleji 20,83 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 21,38 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 8,9 milliárd forintról az időszak végére 7,6 milliárd forintra csökkent.

EURÓPA INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

Vagyonkimutatás

a) *Portfólió összetétele*

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2023.12.29

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	191 495	0.90%
Jegybankképes értékpapír:	4 167 969	19.49%
Lekötött betétek:	9 505 122	44.45%
Ingatlanok:	7 639 790	35.73%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-154 722	-0.72%
Követelések:	33 008	0.15%
Nettó eszközérték:	**21 382 662**	**100.00%**

2022.12.30

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%**

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

Adatok Ft-ban

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

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
2023.07.31	1.7830	21 850 316 330
2023.08.31	1.7911	21 948 956 884
2023.09.29	1.8035	22 101 135 791
2023.10.31	1.8119	22 190 105 971
2023.11.30	1.8264	22 368 040 026
2023.12.29	1.7460	21 382 661 832

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	23 506 630
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.12.31-én	12 246 812 453

d) Értékpapír portfólió

ISIN kód	Értékpapír neve	Mennyiség	Értékelési árf.	Piaci érték
HU0000524731	DKJ240124	3 015 150 000	99.5095	3 000 360 689
HU0000524814	DKJ240320	800 000 000	98.5211	788 168 800
HU0000524939	DKJ241030	400 000 000	94.8599	379 439 600

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	2022.01.01 - 2022.12.31	Előző évek módosításai	2023.01.01 - 2023.12.31
A	B	E	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	1 495 586		1 477 152
2.	Egyéb bevételek	24 364		6 424
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	1 887		0
4.	Működési költségek	1 278 489		1 364 418
5.	Egyéb ráfordítások	63 154		233 274
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	912 805		1 508 987
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	451		990
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	**TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)**	**1 088 774**		**1 393 881**

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2023.12.29

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	286 203	303 362
Letétkezelői díj	17 298	19 940
Hatósági díjak	4 438	559
Felügyeleti díj	7 256	7 688
Ügyvédi díj	16 685	17 651
Marketing költségek	889	934
Értékcsökkenés	153 971	153 971
Ingatlanok fenntartási költségei	683 638	744 468
Ingatlanértékelő díja	3 592	4 847
Bankköltség	264	317
Megbízási, ügynöki díjak	0	0
Könyvvizsgáló	5 853	6 865
Forgalmazói jutalék	91 964	97 465
Egyéb	6 438	6 351
Működési költség összesen	**1 278 489**	**1 364 418**

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2023.12.29

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

*intézmény jellegű épületeknél 10,5 méter

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	217 300 000	217 300 000
Lakóingatlan	5 490 000	0	5 490 000
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	267 000 000	0	267 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	7 150 000 000	7 150 000 000
Összesen	**272 490 000**	**7 367 300 000**	**7 639 790 000**

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	686 616 903	686 616 903
Összesen	**0**	**686 616 903**	**686 616 903**

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%	92.49%	92.49%
Összesen	**0.00%**	**92.49%**	**92.49%**

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%	9.60%	9.60%
Összesen	**0.00%**	**9.32%**	**8.99%**

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%	93.39%	93.39%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m2/év)		
	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	49 625	49 625

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	1 304	1 304
Lakóingatlan	163 588	0	163 588
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	106 800	0	106 800
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	219 278	219 278

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	44.87%	44.87%
Lakóingatlan	13.44%	0.00%	13.44%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	-10.10%	0.00%	-10.10%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	-15.18%	-15.18%
Összesen	**-8.44%**	**-14.13%**	**-13.93%**

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2023.01.01-én:	42.72%
a) Ingatlanportfólió aránya 2023.12.31-én:	35.73%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	3.01 év
c) Bérlők száma:	57
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	4.11 hónap
e) Tőkeáttétel 2023.12.31-én:	0.00%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Bevételek, díjak, költségek (e Ft):

a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	20 079
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	0
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	609
kiadások:	0
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	25 790
f) Ingatlan-közmű költségek:	19 796
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	8 202
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	1 669
i) Ingatlanadók:	40 683
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	4 847
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	0
l) Jogi költségek:	17 651
m) Bankköltség:	317
n) Kamatköltség:	0

Mellékletek: Az Európa Alap 2023-as éves beszámolója

Budapest, 2024. április 24.

Takács Róbert

Digitally signed by Takács Róbert
Date: 2024.04.24 14:09:38 +02'00'

Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

Méhesi Balázs

Digitálisan aláírta: Méhesi Balázs
Dátum: 2024.04.24 11:57:17 +02'00'

Méhesi Balázs
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.