

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2024 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2024.01.01 – 2024.06.30

Az éves jelentés alapja a 2024.06.28-i nettó eszközérték, ami a 2024.06.26-i adatok szerint került megállapításra 2024.06.27-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 2024-es üzleti év első félévében

A 2024. év eleji 21,38 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 22,09 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 7,6 milliárd forintról az időszak végére 7,9 milliárd forintra nőtt.

II. Vagyonkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2024.06.28

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	195 924	0.89%
Jegybankképes értékpapír:	3 149 627	14.26%
Lekötött betétek:	11 009 931	49.84%
Ingatlanok:	7 868 040	35.62%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-175 815	-0.80%
Követelések:	42 527	0.19%
Összesen:	22 090 234	100.00%

2023.12.29

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	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%

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2024.01.31	1.7438	21 356 471 453
2024.02.29	1.7506	21 439 380 268
2024.03.28	1.7670	21 637 438 965
2024.04.30	1.7668	21 636 043 593
2024.05.31	1.7733	21 715 128 360
2024.06.28	1.8039	22 090 233 839
Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
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
2023.12.29	1.7460	21 382 661 832

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.12.29-én	12 246 812 453
2024. évben eladott befektetési jegyek	-
2024. évben visszaváltott befektetési jegyek	1 171 761
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2023.06.28-án	12 245 640 692

d) Értékpapír portfólió

ISIN kód	Értékpapír neve	Mennyiség	Értékelési árf.	Piaci érték
HU0000524830	DKJ240821	1 700 000 000	99.0006	1 683 010 200
HU0000524939	DKJ241030	1 300 000 000	97.8943	1 272 625 900
HU0000525019	DKJ241223	200 000 000	96.9954	193 990 800

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	2023.01.01- 2023.06.30	Előző évek módosításai	2024.01.01- 2024.06.30
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	729 361		709 176
2.	Egyéb bevételek	5 971		170 925
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
4.	Működési költségek	736 474		628 118
5.	Egyéb ráfordítások	35 837		28 720
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	860 058		503 330
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	870		586
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	822 209		726 007

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2024.06.28

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.

Az időszak során a diszkontkincstárjegyek árfolyamnyeresége 126,8 millió HUF, a betétlekötésből származó kamat pedig 345,5 millió HUF volt.

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	2023. I. félév	2024. I. félév
Alapkezelői díj	147 995	150 354
Letétkezelői díj	8 991	9 129
Hatósági díjak	257	689
Felügyeleti díj	3 752	3 823
Ügyvédi díj	9 281	9 315
Marketing költségek	470	619
Értékcsökkenés	76 373	78 112
Ingtatlanok fenntartási költségei	433 480	318 667
Ingtalanértékelő díja	2 052	896
Bankköltség	139	234
Megbízási, ügynöki díjak	0	0
Könyvvizsgáló	3 433	4 035
Forgalmazói jutalék	47 558	48 310
Egyéb	2 693	3 935
Működési költség összesen	736 474	628 118

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2024.06.28

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	217 300 000	217 300 000
Lakóingatlan	2 740 000	0	2 740 000
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	268 000 000	0	268 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	7 380 000 000	7 380 000 000
Összesen	270 740 000	7 597 300 000	7 868 040 000

Funkcionális kategóriák	Béretidj 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	375 074 277	375 074 277
Összesen	0	375 074 277	375 074 277

Funkcionális kategóriák	Devizában meghatározott bérelti 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%	92.26%	92.26%
Összesen	0.00%	92.26%	92.26%

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%	5.08%	5.08%
Összesen	0.00%	4.94%	4.77%

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%	90.63%	90.63%

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	27 109	27 109

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	1 304	1 304
Lakóingatlan	182 667	0	182 667
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	107 200	0	107 200
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	226 332	226 332

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	1.54%	0.00%	1.54%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0.37%	0.00%	0.37%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	3.22%	3.22%
Összesen	0.40%	3.12%	3.02%

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2024.01.01-én*:	35.73%
a) Ingatlanportfólió aránya 2024.06.30-án*:	35.62%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	2.64 év
c) Bérleti száma:	57
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3.94 hónap
e) Tőkeáttétel 2024.06.30-án:	0.00%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Budapest, 2024. augusztus 8.

Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

Méhesi Balázs
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.