

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2014 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2014.01.01 – 2014.06.30

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: American Appraisal Magyarország Vagyonértékelő Kft.
1132 Budapest, WestPoint Business Center Váci út 18. VIII. emelet

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György utca 84/C.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Forgon Csaba
Szakértői bejegyzési száma: 007153

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

Az Alap 2014 első félévében

A 2014-es első félév során értékesítésre került a komáromi üzemcsarnok valamint 3 lakás a Pasarét Residence lakóprojektben, összesen közel 650 millió HUF értékben.

A tárgyalat időszak során 6271 m² iroda került kiadásra a Róbert Irodaházban, ezzel 100%-osra növelve annak kiadottsági mutatóját.

A Vértesszentkereszt Center bevásárlóközpontban is további bérbeadások történtek, többek között a Budmil, az 5D Cinema és az UniCredit Bank részére.

Az Alapkezelő működésében, valamint a befektetési politikában a vizsgált időszak során nem történt változás.

II. Vagyonkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2014.06.30

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	1 003 859	7.08%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	24 420 422	172.28%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 326 702	-79.91%
Követelések:	77 463	0.55%
Összesen:	14 175 042	100.00%

2013.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	333 390	2.32%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	252 177	1.75%
Ingatlanok:	24 444 836	170.01%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 022 593	-76.66%
Követelések:	370 940	2.58%
Összesen:	14 378 750	100.00%

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2014.01.31	1.1588	14 395 326 643
2014.02.28	1.1590	14 397 091 739
2014.03.31	1.1544	14 338 823 133
2014.04.30	1.1477	14 249 103 113
2014.05.30	1.1505	14 283 629 037
2014.06.30	1.1420	14 175 042 200
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

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2013.12.31-én	12 426 650 004
2014. évben eladott befektetési jegyek	-
2014. évben visszaváltott befektetési jegyek	13 988 897
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2014.06.30-án	12 412 661 107

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában

e) Hitel

Az alap 2014. június 30-án 10.903.915.542 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel. (35.510.700 EUR)

f) Származtatott ügyletek

Az Alap a vizsgált időszakban nem kötött származtatott ügyleteket.

III. Befektetések

a) Befektetésekből származó bevételek

Adatok Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2013. záró	Tárgyév
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2 711 171 686	1 144 210 725
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	52 402 455	512 131 814
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	835 528 286	99 971 944
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSEGEK	1 653 232 097	792 748 872
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	547 649 398	659 173 000
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	35 092 355	8 354 308
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	397 051 840	153 053 789
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	4 762 647	846 111
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-639 557 772	-41 096 869

b) Befektetések értéknövekedése

Adatok Ft-ban

Ingtatlanok megnevezése	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Piliscsabai telkek	37 915 423	3 001 577	40 917 000
Veszprém telkek	15 417 287	160 582 713	176 000 000
Alcsútdoboz	297 699 000	-154 899 000	142 800 000
Veszprém Friss Koktél Csarnok	734 590 663	-251 590 663	483 000 000
Seregély u.	99 408 603	-15 408 603	84 000 000
Bem irodaház	5 005 446 234	-858 446 234	4 147 000 000
Malom	2 269 252 155	-504 252 155	1 765 000 000
Mihalkovics u.	0	2 150 300	2 150 300
Veszprém, Háncs u.	6 496 207	20 453 793	26 950 000
Kövér Lajos u.	0	36 753 000	36 753 000
Pasarét	489 828 540	118 335 622	608 164 162
Összesen	8 956 054 113	-1 443 319 651	7 512 734 462

c) Befektetésekből származó jövedelem

A vizsgált időszak során nem volt ilyen

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	Előző év	Tárgyév I. félév
Alapkezelői díj	273 218	122 170
Letétkezelői díj	12 504	6 087
Hatósági díjak	27	147
Felügyeleti díj	3 579	1 793
Ügyvédi díj	21 407	9 965
Marketing költségek	64 965	35 098
Értékcsökkenés	389 107	204 026
Ingatlanok fenntartási költségei	760 215	354 444
Ingatlanértékelő díja	18 387	9 838
Bankköltség	500	213
Megbízási, ügynöki díjak	8 708	7 620
Könyvvizsgáló	4 840	2 047
Forgalmazói jutalék	65 505	31 787
Egyéb	30 270	7 512
Működési költség összesen	1 653 232	792 749

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	87 200 000	386 667 000	473 867 000
Lakóingatlan	647 067 462	0	647 067 462
Irodaingatlan	3 755 000 000	0	3 755 000 000
Logisztikai ingatlan	720 000 000	483 000 000	1 203 000 000
Ipari ingatlan	1 499 000 000	940 831 840	2 439 831 840
Fejlesztés alatt álló ingatlan	5 912 000 000	0	5 912 000 000
Egyéb ingatlan	5 600 000	9 984 055 900	9 989 655 900
Összesen	12 625 867 462	11 794 554 740	24 420 422 202

Funkcionális kategóriák	Béretidj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-1 893 080	-5 943 812	-7 836 892
Lakóingatlan	-20 185 690	0	-20 185 690
Irodaingatlan	153 165 726	0	153 165 726
Logisztikai ingatlan	26 000 000	-7 307 763	18 692 237
Ipari ingatlan	87 646 259	32 539 736	120 185 995
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-18 408 075	0	-18 408 075
Egyéb ingatlan	-297 024	265 755 650	265 458 626
Összesen	226 028 116	285 043 811	511 071 927

Funkcionális kategóriák	Béretidj devizában (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	54.29%	0.00%	54.29%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	76.16%	100.00%	82.62%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	95.42%	95.52%
Összesen	66.32%	100.00%	85.11%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-2.17%	-1.54%	-1.65%
Lakóingatlan	-3.12%	0.00%	-3.12%
Irodaingatlan	4.08%	0.00%	4.08%
Logisztikai ingatlan	3.61%	-1.51%	1.55%
Ipari ingatlan	5.85%	3.46%	4.93%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-0.31%	0.00%	-0.31%
Egyéb ingatlan	-5.30%	2.66%	2.66%
Összesen	1.79%	2.42%	2.09%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	96.70%	0.00%	96.70%
Logisztikai Ingatlan	100.00%	0.00%	74.30%
Ipari ingatlan	77.73%	53.50%	67.20%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	100.00%	62.43%	62.49%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidj-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	11 783	0	11 783
Logisztikai Ingatlan	1 551	-1 261	829
Ipari ingatlan	6 913	7 722	7 173
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-4 433	6 388	6 371

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	3 175	1 529	1 690
Lakóingatlan	236 280	0	236 280
Irodaingatlan	218 568	0	218 568
Logisztikai Ingatlan	40 111	71 029	48 606
Ipari ingatlan	117 164	94 376	107 184
Fejlesztés alatt álló ingatlan	316 641	0	316 641
Egyéb ingatlan	76 712	165 020	164 914

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	-1.53%	-1.25%
Lakóingatlan	1.90%	0.00%	1.90%
Irodaingatlan	-2.86%	0.00%	-2.86%
Logisztikai ingatlan	-6.74%	0.21%	-4.07%
Ipari ingatlan	0.27%	2.83%	1.51%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-0.17%	0.00%	-0.17%
Egyéb ingatlan	9.80%	2.69%	2.69%
Összesen	-1.12%	2.47%	0.64%

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2014.01.01-én:	172.45%
a) Ingatlanportfólió aránya 2014.06.30-án:	172.28%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	4.33év
c) Bérlők száma:	71
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3.52 hónap
e) Tőkeáttétel 2014.06.30-án:	76.92%

Budapest, 2014. augusztus 22.

Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

Kiss István
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.