EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2025 éves jelentés

Vonatkozási időszak: 2025.01.01 – 2025.12.31

Az éves jelentés alapja a 2025.12.31-i nettó eszközérték, ami a 2025.12.29-i adatok szerint került megállapításra 2025.12.30-án.

2026. április 29.

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 2025-as üzleti év során

A 2025. év eleji 22,71 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 17,47 milliárd forintra csökkent. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 8,1 milliárd forintról az időszak végére 7,93 milliárd forintra csökkent. A nettó eszközérték csökkenése a jelentős mértékben visszaváltott befektetési jegyekkel magyarázható.

Az időszak során értékesítésre került a Pasarét Residence projekt utolsó két albetéte. A Pécel Ipari Parkban található csarnoképület értékesítéséről a szerződés az év során aláírásra került, az értékesítés lezárása 2026 első félévében várható.

EURÓPA INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

Vagyonkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2025.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	16 573	0.09%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	9 672 186	55.37%
Ingatlanok:	7 927 500	45.38%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-193 662	-1.11%
Követelések:	45 398	0.26%
Nettó eszközérték:	**17 467 996**	**100.00%**

2024.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	31 044	0.14%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	14 707 138	64.77%
Ingatlanok:	8 095 740	35.65%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-178 978	-0.79%
Követelések:	50 905	0.22%
Nettó eszközérték:	**22 705 850**	**100.00%**

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
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
2024.12.31	1.8545	22 705 849 688
Dátum	**Egy jegyre jutó ne.**	**Nettó eszközérték**
2025.01.31	1.8657	22 843 304 405
2025.02.28	1.8733	22 936 535 121
2025.03.31	1.8971	23 227 623 259
2025.04.30	1.9043	23 315 908 605
2025.05.30	1.9117	23 406 124 763
2025.06.30	1.9324	23 659 664 526
2025.07.31	1.9342	23 682 074 914
2025.08.29	1.9419	23 776 120 147
2025.09.30	1.9430	23 789 024 675
2025.10.31	1.9457	23 822 678 275
2025.11.28	1.9526	17 892 536 641
2025.12.31	1.9063	17 467 996 120

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.12.31-én	12 243 955 735
2025. évben eladott befektetési jegyek	-
2025. évben visszaváltott befektetési jegyek	3 080 438 227
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.12.31-én	9 163 517 508

d) Értékpapír portfólió

Az alap az időszak alatt megszűnt DKJ tartási kötelezettség óta a lejárt értékpapírok helyett nem vásárolt újakat.

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	2024.01.01 - 2024.12.31	Előző évek módosításai	2025.01.01 - 2025.12.31
A	B	E	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	1 492 192		1 496 762
2.	Egyéb bevételek	173 550		15 388
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		4 735
4.	Működési költségek	1 413 331		1 519 264
5.	Egyéb ráfordítások	52 468		176 089
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	961 545		876 150
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	806		759
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	**TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)**	**1 160 682**		**687 453**

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2025.12.31

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	307 625	317 498
Letétkezelői díj	18 677	19 277
Hatósági díjak	897	-3 384
Felügyeleti díj	7 821	8 043
Ügyvédi díj	22 448	16 555
Marketing költségek	1 187	1 351
Értékcsökkenés	193 707	265 540
Ingatlanok fenntartási költségei	742 471	769 487
Ingatlanértékelő díja	4 172	4 178
Bankköltség	391	316
Megbízási, ügynöki díjak	0	0
Könyvvizsgáló	8 070	8 370
Forgalmazói jutalék	98 842	101 790
Egyéb	7 023	10 243
Működési költség összesen	**1 413 331**	**1 519 264**

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2025.12.31

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
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	221 500 000	221 500 000
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	266 000 000	0	266 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	7 440 000 000	7 440 000 000
Összesen	**266 000 000**	**7 661 500 000**	**7 927 500 000**

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	718 340 255	718 340 255
Összesen	**0**	**718 340 255**	**718 340 255**

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%	92.79%	92.79%
Összesen	**0.00%**	**92.79%**	**0.00%**

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%	9.66%	9.66%
Összesen	**0.00%**	**9.38%**	**9.06%**

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%	93.03%	93.03%

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	51 918	51 918

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	1 329	1 329
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	106 400	0	106 400
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	228 172	228 172

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	-12.45%	-12.45%
Lakóingatlan	58.76%	0.00%	58.76%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	-1.48%	0.00%	-1.48%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	-1.72%	-1.72%
Összesen	**-0.88%**	**-2.06%**	**-2.02%**

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2025.01.01-én:	35.65%
a) Ingatlanportfólió aránya 2025.12.31-én:	45.38%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	2.39 év
c) Bérlők száma:	50
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	4.06 hónap
e) Tőkeáttétel 2025.12.31-én:	0.00%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Bevételek, díjak, költségek (e Ft):

a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	385
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	0
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	2 314
kiadások:	0
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	13 494
f) Ingatlan-közmű költségek:	3 462
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	1 002
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	6 956
i) Ingatlanadók:	40 384
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	4 178
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	0
l) Jogi költségek:	16 555
m) Bankköltség:	316
n) Kamatköltség:	0

Mellékletek: Az Európa Alap 2025-ös éves beszámolója

Budapest, 2026. április 29.

Takács Róbert

Digitálisan aláírta: Takács Róbert
Dátum: 2026.04.29 14:49:25 +02'00'

Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

Méhesi Balázs

Digitálisan aláírta: Méhesi Balázs
Dátum: 2026.04.29 13:32:57 +02'00'

Méhesi Balázs
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.