

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2016 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2016.01.01 – 2016.06.30

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 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.
1132 Budapest, Váci út 18.

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György utca 84/C.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Molnár Gábor
Szakértői bejegyzési száma: 007239

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

Az Alap 2016 első félévében

A 2016-os első félév során értékesítésre került a Bem Palace irodaház, a győri üzemcsarnok, egy piliscsabai építési telek, valamint 2 mélygarázs-beálló a Pasarét Residence társasházban, összesen közel 7 milliárd forint értékben.

Az ingatlan értékesítések során keletkezett bevételből történt visszafizetésektől az Alap hitelállománya 35.710.500 EUR-ról 24.000.000 EUR-ra csökkent.

A Vértesszentkereszt Center bevásárlóközpontban a kiadatlan területek aránya tovább csökkent, jelenleg a bérbe adottsági ráta 91% felett van.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alapra vonatkozó Tájékoztató és kezelési szabályzat 2016.03.11-én módosításra került.

II. Vagyongkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2016.06.30

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	469 197	3.12%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	7 002 649	46.58%
Ingatlanok:	15 507 784	103.16%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-7 988 251	-53.14%
Követelések:	41 179	0.27%
Összesen:	15 032 558	100.00%

2015.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	4 543 555	30.66%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	22 274 795	150.31%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-12 113 991	-81.75%
Követelések:	114 799	0.77%
Összesen:	14 819 159	100.00%

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2016.01.29	1.1979	14 864 400 222
2016.02.29	1.2004	14 887 037 074
2016.03.31	1.2073	14 970 516 231
2016.04.29	1.2168	15 084 047 504
2016.05.31	1.2112	14 997 790 111
2016.06.30	1.2140	15 032 558 087
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
2014.12.31	1.1843	14 682 349 044
2015.12.31	1.1942	14 819 159 385

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2015.12.31-én	12 409 556 283
2016. évben eladott befektetési jegyek	-
2016. évben visszaváltott befektetési jegyek	27 247 269
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.06.30-án	12 382 309 014

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

e) Hitel

Az alap 2016. június 30-án 7.613.760.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel. (24.000.000 EUR)

f) Származtatott ügyletek

Az Alap a vizsgált időszakban nem kötött származtatott ügyleteket.

III. Befektetések

a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2015. záró	Tárgyév
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	4 593 443	8 028 652
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	28 712	34 619
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	2 630 236	7 798 517
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSEGEK	1 705 761	895 903
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	200 146	114 270
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	24 376	12 359
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	271 140	804 254
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	0	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-160 752	-1 537 314

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	Előző év	Tárgyév I. félév
Alapkezelői díj	253 401	128 058
Letétkezelői díj	12 518	6 346
Hatósági díjak	1 515	2 460
Felügyeleti díj	3 687	1 872
Ügyvédi díj	16 212	8 430
Marketing költségek	57 847	20 292
Értékcsökkenés	464 192	219 495
Ingatlanok fenntartási költségei	746 515	360 149
Ingatlanértékelő díja	14 412	6 522
Bankköltség	8 046	5 668
Megbízási, ügynöki díjak	26 815	94 014
Könyvvizsgáló	4 496	2 193
Forgalmazói jutalék	66 085	33 462
Egyéb	30 020	6 942
Működési költség összesen	1 705 761	895 903

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	81 300 000	334 277 000	415 577 000
Lakóingatlan	205 460 500	0	205 460 500
Irodaingatlan	3 999 000 000	0	3 999 000 000
Logisztikai ingatlan	713 000 000	435 000 000	1 148 000 000
Ipari ingatlan	1 464 000 000	964 726 840	2 428 726 840
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	5 300 000	7 305 719 960	7 311 019 960
Összesen	6 468 060 500	9 039 723 800	15 507 784 300

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	225 718 046	0	225 718 046
Logisztikai ingatlan	28 523 013	0	28 523 013
Ipari ingatlan	30 856 224	45 272 115	76 128 339
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-296 392	223 136 429	222 840 037
Összesen	284 800 891	268 408 544	553 209 435

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	55.22%	0.00%	55.22%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	76.13%	100.00%	90.32%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	96.38%	96.38%
Összesen	52.01%	96.99%	73.84%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	5.64%	0.00%	5.64%
Logisztikai ingatlan	4.00%	0.00%	2.48%
Ipari ingatlan	2.11%	4.69%	3.13%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	-5.59%	3.05%	3.05%
Összesen	4.40%	2.97%	3.57%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	98.34%	0.00%	98.34%
Logisztikai Ingatlan	100.00%	0.00%	74.30%
Ipari ingatlan	58.40%	86.69%	67.48%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	100.00%	91.81%	91.85%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	17 956	0	17 956
Logisztikai Ingatlan	1 702	-1 693	829
Ipari ingatlan	2 428	7 533	4 067
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-4 424	16 202	16 103

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	2 960	1 554	1 714
Lakóingatlan	169 243	0	169 243
Irodaingatlan	238 732	0	238 732
Logisztikai Ingatlan	39 721	63 971	46 384
Ipari ingatlan	114 429	154 604	127 599
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	72 603	224 054	223 715

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.07%	0.06%
Lakóingatlan	0.53%	0.00%	0.53%
Irodaingatlan	0.25%	0.00%	0.25%
Logisztikai ingatlan	1.13%	-9.38%	-3.12%
Ipari ingatlan	-0.27%	1.46%	0.41%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	-1.85%	1.89%	1.89%
Összesen	0.15%	1.36%	0.81%

4. Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2016.01.01-én*:	148.18%
a) Ingatlanportfólió arány 2016.06.30-án*:	103.16%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	6.55 év
c) Bérlok száma:	69
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	2.10 hónap
e) Tőkeáttétel 2016.06.30-án:	50.65%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Budapest, 2016. augusztus 26.

Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

Kiss István
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.