EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2024 éves jelentés

Vonatkozási időszak: 2024.01.01 – 2024.12.31

Az éves jelentés alapja a 2024.12.31-i nettó eszközérték, ami a 2024.12.27-i adatok szerint került megállapításra 2024.12.30-án.

2025.04.28.

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-as üzleti év során

A 2023. év eleji 21,38 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 22,70 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 7,6 milliárd forintról az időszak végére 8,1 milliárd forintra növekedett.

Az időszak során értékesítésre került a Zugló Garden projekt utolsó albetéte, valamint az év végére előkészítésre került a Pasarét Residence projekt utolsó két albetét értékesítése, mely 2025.01.10-én értékesítésre is került.

EURÓPA INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

Vagyonkimutatás

a) *Portfólió összetétele*

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

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%**

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%**

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

Adatok Ft-ban

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
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
2024.07.31	1.8070	22 125 094 898
2024.08.30	1.8103	22 166 221 429
2024.09.30	1.8237	22 330 346 390
2024.10.31	1.8338	22 454 367 664
2024.11.29	1.8418	22 551 921 920
2024.12.31	1.8545	22 705 849 688

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	2 856 718
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2024.12.31-én	12 243 955 735

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	2023.01.01 - 2023.12.31	Előző évek módosításai	2024.01.01 - 2024.12.31
A	B	E	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	1 477 152		1 492 192
2.	Egyéb bevételek	6 424		173 550
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
4.	Működési költségek	1 364 418		1 413 331
5.	Egyéb ráfordítások	233 274		52 468
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 508 987		961 545
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	990		806
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	**TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)**	**1 393 881**		**1 160 682**

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2024.12.31

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	303 362	307 625
Letétkezelői díj	19 940	18 677
Hatósági díjak	559	897
Felügyeleti díj	7 688	7 821
Ügyvédi díj	17 651	22 448
Marketing költségek	934	1 187
Értékcsökkenés	153 971	193 707
Ingatlanok fenntartási költségei	744 468	742 471
Ingatlanértékelő díja	4 847	4 172
Bankköltség	317	391
Megbízási, ügynöki díjak	0	0
Könyvvizsgáló	6 865	8 070
Forgalmazói jutalék	97 465	98 842
Egyéb	6 351	7 023
Működési költség összesen	**1 364 418**	**1 413 331**

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2024.12.31

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
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	253 000 000	253 000 000
Lakóingatlan	2 740 000	0	2 740 000
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	270 000 000	0	270 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	7 570 000 000	7 570 000 000
Összesen	**272 740 000**	**7 823 000 000**	**8 095 740 000**

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	722 934 188	722 934 188
Összesen	**0**	**722 934 188**	**722 934 188**

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%	93.03%	93.03%
Összesen	**0.00%**	**93.03%**	**93.03%**

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%	9.55%	9.55%
Összesen	**0.00%**	**9.24%**	**8.93%**

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%	92.86%	92.86%

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	52 250	52 250

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	1 518	1 518
Lakóingatlan	81 645	0	81 645
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	108 000	0	108 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	232 159	232 159

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	16.43%	16.43%
Lakóingatlan	1.54%	0.00%	1.54%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	1.12%	0.00%	1.12%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	5.87%	5.87%
Összesen	**1.13%**	**6.19%**	**6.01%**

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2024.01.01-én:	35.73%
a) Ingatlanportfólió aránya 2024.12.31-én:	35.65%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	2.88 év
c) Bérlők száma:	53
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3.89 hónap
e) Tőkeáttétel 2024.12.31-én:	0.00%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Bevételek, díjak, költségek (e Ft):

a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	-2 835
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	0
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	3 550
kiadások:	10
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	13 814
f) Ingatlan-közmű költségek:	3 364
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	3 452
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	3 456
i) Ingatlanadók:	51 348
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	4 172
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	0
l) Jogi költségek:	22 448
m) Bankköltség:	391
n) Kamatköltség:	0

Mellékletek: Az Európa Alap 2024-es éves beszámolója

Budapest, 2025. április 28.

Takács Róbert

Digitálisan aláírta: Takács Róbert
Dátum: 2025.04.28 11:47:55 +02'00'

Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

Méhesi Balázs

Digitálisan aláírta: Méhesi Balázs
Dátum: 2025.04.28 11:08:46 +02'00'

Méhesi Balázs
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.