

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2025 féléves jelentés

Vonatkozási időszak: 2025.01.01 – 2025.06.30

Az éves jelentés alapja a 2025.06.30-i nettó eszközérték, ami a 2025.06.26-i adatok szerint került megállapításra 2025.06.27-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 2025-ös üzleti év első félévében

A 2025. év eleji 22,71 milliárd forintos nettó eszközérték a félév végére 23,66 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 8,1 milliárd forintról az időszak végére 8,4 milliárd forintra nőtt.

II. Vagyongkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2025.06.30

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	99 809	0.42%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	15 117 617	63.90%
Ingatlanok:	8 438 000	35.66%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-192 209	-0.81%
Követelések:	196 448	0.83%
Összesen:	23 659 665	100.00%

2024.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	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
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
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

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	372 558
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2025.06.30-án	12 243 583 177

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során az Alap nem rendelkezett értékpapírral.

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	2024.01.01- 2024.06.30	Előző évek módosításai	2025.01.01- 2025.06.30
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	709 176		747 787
2.	Egyéb bevételek	170 925		13 955
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		4 735
4.	Működési költségek	628 118		739 306
5.	Egyéb ráfordítások	28 720		27 663
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	503 330		449 084
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	586		482
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	726 007		438 640

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2025.06.30

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	2024. I. félév	2025. I. félév
Alapkezelői díj	150 354	160 867
Letétkezelői díj	9 129	9 767
Hatósági díjak	689	30
Felügyeleti díj	3 823	4 079
Ügyvédi díj	9 315	10 106
Marketing költségek	619	636
Értékcsökkenés	78 112	120 539
Ingatlanok fenntartási költségei	318 667	373 176
Ingatlanértékelő díja	896	805
Bankköltség	234	160
Megbízási, ügynöki díjak	0	0
Könyvvizsgáló	4 035	4 185
Forgalmazói jutalék	48 310	51 692
Egyéb	3 935	3 264
Működési költség összesen	628 118	739 306

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapi 2025.06.30

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	253 000 000	253 000 000
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	275 000 000	0	275 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	7 910 000 000	7 910 000 000
Összesen	275 000 000	8 163 000 000	8 438 000 000

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	359 746 174	359 746 174
Összesen	0	359 746 174	359 746 174

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%	92.78%	92.78%
Összesen	0.00%	92.78%	92.78%

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%	4.55%	4.55%
Összesen	0.00%	4.41%	4.26%

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 bérletidő-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	26 001	26 001

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	1 518	1 518
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	110 000	0	110 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	242 586	242 586

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	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	1.85%	0.00%	1.85%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	4.49%	4.49%
Összesen	1.83%	4.35%	4.26%

Összesített adatok:

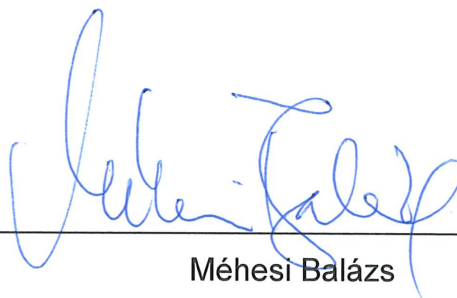
a) Ingatlanportfólió arány 2025.01.01-én*:	35.65%
a) Ingatlanportfólió aránya 2025.06.30-án*:	35.66%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	2.75 év
c) Bérlok száma:	55
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3.86 hónap
e) Tőkeáttétel 2025.06.30-án:	0.00%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Budapest, 2025. július 31.



Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.



Méhesi Balázs
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.