



Az Europroperty 2. Ingatlanfejlesztő Alap 2022. éves Befektetői Jelentése

Elektronikusan aláírt irat

Baumann Csilla
vezérigazgató-helyettes

Kardos Imre
vezérigazgató

Europroperty 2. Ingatlanfejlesztő Alap

éves befektetői jelentése

2022.

Alapkezelő: Europroperty Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő: MBH Bank Nyrt.

Az Europroperty 2. Ingatlanfejlesztő Alap nyilvános forgalomba hozatallal létrehozott, zártvégű ingatlanfejlesztő Alap, melynek jegyzési összege 1.000.000.000,- forint volt. Az alapot a Magyar Nemzeti Bank 1212-15 számon 2020. június 25. napján vette nyilvántartásba.

Az Alap egyik célja magyarországi belterületi ingatlanok megvásárlása, hozamtöbblet elérése a bérleti mix javítása, az üzemeltetési költségek csökkentése útján. További célja más ingatlanalap befektetési jegyeinek tulajdonlásával, ezáltal közvetett módon elérhető ingatlanfejlesztésen vagy ingatlanhasznosításon keresztül hozam elérése. Az Alap jövedelemszerzésre törekszik. Iparági specifikáció: ipari fejlesztési terület (telek), iroda, hotel, munkásszállónak, kis- és nagykereskedelmi célra alkalmas ingatlanok.

Az Alap befektetési stratégiája az, hogy a fentiekben leírt ingatlanokat, illetve az Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokat, az ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez kapcsolódó ingóságokat közvetlenül, vagy az előbbieket tulajdonló más befektetési alapra kibocsátott befektetési jegyeket megszerezze.

A 2020. évben vásárolt SZIGET Industrial Ingatlanfejlesztő Alap befektetési jegy 2022. évben 2.330.768eFt összegű hozamot fizetett, melyből az Europroperty2 Ingatlanfejlesztési Alap 2.305.633e Ft hozamot fizetett befektetési jegy tulajdonosai részére.

Az alap 2022. évben új befektetést nem hajtott végre, továbbra is a 9027 Győr, Hűtőház utca 5. szám alatt található munkásszállót üzemelteti és adja bérbe. Az alap a 2021. decemberében megkötött kölcsönkeretét egyelőre nem használta még fel, a rendelkezésre tartás határideje további egy évvel meghosszabbításra került 2023. év végéig.

I. Az Alap Vagyonkimutatása a beszámolási időszak első és utolsó napján

Az Alap eszközeinek és kötelezettségeinek összetételére vonatkozó alábbi információk nem minden esetben egyeznek meg az Alap éves beszámolóiban szereplő mérleg adatokkal. Az eltérések a nettó eszközérték számítás technikájából adódnak, azaz az éves beszámoló tartalmaz minden, a mérlegkészítés időpontjában felmerült követelést/kötelezettséget, míg az év utolsó munkanapjára vonatkozó nettó eszközértékben csak a tárgyév utolsó munkanapját megelőző munkanapig felmerült követelések/kötelezettségek szerepeltethetők.

Az Alap valamennyi eszközének nettó értéke az időszak elején 2022.01.01. napján:
3.347.082.747,-Ft

Az Alap valamennyi eszközének nettó értéke az időszak végén 2022.12.31. napján:
1.472.361.417,-Ft

Tárgynap (T):	2021.12.31	2022.12.31		Portfólió belüli arány
Saját tőke	3 347 082 747	1 472 361 417	Ft	
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft.):	3,3471	1,4724		
Darabszám:	1 000 000 000	1 000 000 000		
KÖTELEZETTSÉGEK	-	-		(%)
Hitelállomány (összes): Hitelező /Futamidő				0%
Egyéb kötelezettségek (összes):	595 122 798	573 664 938	Ft	99,44%
Alapkezelői díj miatt	-	-	Ft	
Letétkezelői díj miatt	-	-	Ft	
Ingatlanértékelő díja miatt	-	-	Ft	
Közzétételi ktg. miatt	-	-	Ft	
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	-	-	Ft	
Hosszú lejáratú hitel	563 459 011	538 003 214	Ft	93,25%
Rövid lejáratú hitel	5 000 000	-	Ft	
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	26 663 787	35 661 724	Ft	6,18%
Céltartalékok (összes):	-	-	Ft	
Passzív időbeli elhatárolások (összes):	22 636 674	3 255 060	Ft	1%
Alapkezelői díj	1 423 861	2 628 428	Ft	0,46%
MNB felügyeleti díj	232 119	136 727	Ft	0,02%
Könyvelési díj	210 000	160 000	Ft	0,03%
Könyvvizsgálói díj	80 570	169 360	Ft	0,03%
Különadó	53 789	57 950	Ft	0,01%
Letétkezelői díjak	349 760	98 580	Ft	0,02%
Kéler díj/Fizetendő kamatok	426 575	4 015	Ft	0,00%
Illeték	19 860 000	-	Ft	0,00%
Kötelezettségek összesen:	617 759 472	576 191 998	Ft	100,00%
ESZKÖZÖK				(%)
Folyószámla, készpénz (összes):		27 948 649	Ft	1,36%
MKB Bank HUF elszámolási számla	16 062 133	12 810 446	Ft	0,63%
OBER Bank elszámolási számla	37 063 068	14 132 279	Ft	6,90%
MKB EUR Bank elszámolási számla	1 009 514	1 005 924	Ft	0,06%
Egyéb követelés (összes):	-	-	Ft	
Előleg követelés	-	-	Ft	
Különadó	-	-	Ft	
ÁFA követelés	-	-	Ft	
Lekötött bankbetétek (összes):	-	-	Ft	
Max. 3 hó lekötésű (összes):	-	-	Ft	
3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			Ft	
Értékpapírok (összes): Megn./Dev/Névért.			Ft	
Értékpapír: Sziget Alap befektetési jegyei	2 914 637 000	1 095 282 600	Ft	53,45%
Ingatlanok (típus, cím/Hrsz./Beszerzési ár)				
Ingatlanok				
Győr Hűtőház út 5. hrsz 5458/25	996 000 000	926 000 000	Ft	45,19%
LEI kód elhatárolás	70 231	50 165	Ft	0,00%
Eszközök összesen:	3 964 841 946	2 049 281 414	Ft	100,00%

II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

Forgalomban levő befektetési jegyek száma	
Időszak elején	Időszak végén
1 000 000 000	1 000 000 000

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

2022. december 31. napján a Nettó eszközérték: 1.472.454.488,- forint. Az egy jegyre eső nettó eszközérték: 1,472454.

A számviteli adatokon alapuló portfólió jelentés és az Alapkezelő Trasset nyilvántartó rendszere által számított tárgyidőszaki nettó eszköz érték eltérésének mértéke -92eFt, mely az elhatárolásokból adódik. A portfólió jelentésben a Sziget Industrial Ingatlanfejlesztő Alap 514 millió darab befektetési jegyeinek értéke 1.095.282.600.-Ft értéken van kimutatva, mely a SZIGET Industrial Ingatlanfejlesztő Alap számviteli beszámolójában szereplő értéktől 55.697eFt-tal tér el. Ennek oka Álomszer Kft. előlegszámlája, a Pilis Logistic Kft Áfa követelés és könyvelési zárási díj alapkezelői nyilvántartó rendszerben és számviteli kimutatásban eltérő dátummal történő rögzítése az alábbi összegek szerint:

NEÉ Szv:	1 039 609	=Eszköz-PIE-kötelezettség	
Trasset:	1 095 306		
	-55 697	ok: Álomszer előleg számla elhatárolás 45.172 e Ft	+
		Pilis Logistic ÁFA 10.445 e Ft	+
		Könyvelési díj zárás 80 e Ft	+

Az év során számított 1 jegyre jutó nettóeszközérték az alábbiak szerint alakult 2020 és 2022 között:



IV. A befektetési alap összetétele, megkülönböztetve az alábbiakat

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari Ingatlan	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	926 000 000	62,89	45,19
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
SZIGET Alap befektetési jegyei/értékpapírok	1 095 282 600	74,38	53,45
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0
Banki egyenlegek	27 948 649	1,90	1,36
Egyéb elhatárolás	0	0	0,00
Eszközök összesen	2 049 281 414	100	100

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása Ft-ban a tárgyidőszakban, ideértve az alábbiakat

Bevételek

Megnevezés	Bevételek	Ráfordítások	
Ingatlanértékesítés bevétele	0	0	0
Bérleti díj bevétel	81 968 880	0	81 968 880
Továbbszámlázott közüzemi hozzájárulás	0	0	0
Kapott/fizetett kamatok/hozamok	2 330 599 496	2 361 228 154	-30 628 658
Átváltási-értékeléskori árfolyamnyereség/veszteség	168 291	53 912	114 379
Összesen	2 412 736 667	2 361 282 066	51 454 601

Működési költségek

Megnevezés	Tárgyévi működési ktg. összesen	Tárgyévi pénzügyileg reházt működési ktg.
Alapkezelési díj	25 019 303	22 390 875
Letétkezelői és értékelői díj	1 335 595	1 237 015
Ingatlanszakértői díj	1 207 890	1 207 890
Jogi díj	17 500	17 500
Könyvelői díj	1 060 000	900 000
Könyvvizsgálói díj	1 016 160	846 800
Felügyeleti díj	573 735	437 008
Keler díjak	195 385	191 370
Banki költségek	915 398	915 398
Biztosítási díj	398 840	398 840
Befektetési alapok különadója	223 161	165 211
Építményadó	2 292 300	2 292 300
Vásárolt anyagok költségei	287 784	287 784
Karbantartási költségek	2 277 337	2 277 337
Értécsökkenés	48 716 467	48 716 467
Összesen	85 536 855	82 281 795

Egyéb bevételek és ráfordítások

Megnevezés	Egyéb bevételek	Egyéb ráfordítások
Viszafizetési kötelezettség nélkül kapott támogatás, juttatás	0	0
Különféle egyéb bevételek	0	0
Különféle egyéb ráfordítások	0	870
Összesen	0	870

Értékpapírállomány összetétele és értékkülönbözete

Megnevezés	beszerzési érték	elszámolt érték-különbözet	mérleg fordulónapi érték
Sziget Industrial Ingatlanfejlesztési Alap befektetési jegy	551 598 400	543 684 200	1 095 282 600
Eladási célú ingatlanok összesen	551 598 400	543 684 200	1 095 282 600

Nettó jövedelem, tőkeszámla változásai és a befektetések értéknövekedése 2022. év

Megnevezés	2021.12.31	Kibocsátás/ Növekedés	Visszaváltás/ Csökkenés	2022.12.31
Induló tőke	1 000 000	0	0	1 000 000
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	2 347 081	248 538	2 055 193	540 426
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0
Befektetések értéknövekedése/ értécsökkenés (Értékelési különbözet tartaléka)	2 374 397	226 783	1 999 357	601 823
Előző év(ek) eredménye	-5 561	0	21 754	-27 315
Nettó jövedelem (Üzleti év eredménye)	-21 755	21 755	34 082	-34 082
Saját tőke	3 347 081	248 538	2 055 193	1 540 426

Tárgyidőszakban az Alap egy alkalommal fizetett ki hozamot, 2022. január 14. napján 6.499.400,-Eur összegben, mely kifizetést könyveiben 2.305.633.000.-Ft értéken tart nyilván. Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után, a hozamra és a tőke megóvására ígéretet nem tett.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről, feltüntetve az egyes üzleti évek végén regisztrált összes nettó eszközértéket és az egy jegyre jutó nettó eszközértéket

Dátum	NEÉ összesen	1 jegyre jutó NEÉ összesen
2020.12.31	2 409 570 582 Ft	2,4096
2021.12.31	3 347 075 743 Ft	3,3471
2022.12.31	1 472 361 417 Ft	1,4724

VII. A származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

Tárgyidőszakban az Alap nem kötött származtatott ügyleteket.

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

A befektetési alapkezelő működésében nem volt változás. Az Alap befektetési politikája nem változott.

IX. Ingatlanállomány elemeinek alábbi, funkcionális és földrajzi szempontú kategóriákba történő besorolásra vonatkozó, az egyes kategóriák szerinti bontásban adott összesített értékek

9027 Győr, Hűtőház utca 5., helyrajzi szám: 5458/25 vegyes hasznosítású ingatlan; bruttó bérbeadható területe: 3.200 m², nettó bérbeadható szintterület: 3.136 m²; építés éve: 1970; felújítás éve: 2017; tartási időtáv: 10 év.

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (ft)		
	Budapest és Környéke	Vidék	Külföld
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Kereskedelmi Ingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	926 000 000	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0
Összesen	0	0	0

X. Az ingatlanra vonatkozó főbb mutatószámok, funkcionális kategóriánként, illetve összesítve

a) az adott időszakra vonatkozó nettó (áfa nélküli, bérbeadó által viselt költségekkel csökkentett) bérletidíj-bevétel, továbbá ezen díjbevételek devizális megoszlása:

81.968.880 Ft

b) bérbe adottság (fordulónapi hatályos bérleti szerződésállomány szerinti nettó bérbe adott terület osztva a teljes nettó bérbe adható területtel):

3.136 m²/3.136 m²=1 azaz a teljes nettó szintterület bérbeadott.

c) ingatlanjövedelmezőség (a fordulónapi hatályos szerződésállományban rögzített nettó évesített bérleti díj osztva az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értékével):

2022.12.31 napi ingatlanállomány nettó eszközérték szerinti értéke: 926.000.000,- forint.

évesített nettó bérleti díj: 81.968.880,- Forint

ingatlan jövedelmezőség: 81.968.880 Ft / 926.000.000,- Ft = 8,85%

d) fajlagos bérletidíj-bevétel (nettó éves bérleti díj bevétel osztva az ingatlanok nettó bérbeadható területével)

nettó éves bérleti díj: 81.968.880, - Forint

nettó bérbeadható terület: 3.136 m²

fajlagos mutató: 26.138 Ft / m²

e) *fajlagos ingatlanértékek (ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke osztva az ingatlanállomány teljes bruttó területével)*

2022.12.31 napi ingatlanállomány nettó eszközérték szerinti értéke: 926.000.000,- forint.

teljes bruttó terület: 3.200 m²

fajlagos ingatlanérték: 926.000.000, - Ft / 3.200 m² = 289.375 Ft/m²

f) *ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása (az ingatlanok adott időszak zárónapi és kezdőnap piaci értékének különbsége csökkentve az időszaki értéknövelő beruházásokkal, osztva az ingatlanok időszak eleji nettó eszközérték szerinti piaci értékével):*

időszak kezdőnap piaci értéke 2022.01.01: 996.000.000 Ft

időszak zárónapi piaci értéke 2022.12.31: 926.000.000 Ft

Különbség: 70.000.000 Ft

Beruházások: 0 Ft

Változás: 70.000.000 Ft / 996.000.000 Ft = -7,03%

g) *időszak elején és végén az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül:*

Időszak eleji arány: 29,76%

Időszak végi arány: 62,89%

h) *bérleti szerződések átlagos futamideje (aktuális bérleti díjjal súlyozott futamidő, határozatlan idejű szerződések esetén futamidőként a felmondási periódus hosszát alkalmazva)*

Győr, Hűtőház utca 5. bérleményt a bérlő a hatályos szerződés szerint 2027. szeptemberéig veszi igénybe.

i) *bérlők, vevők száma: 1 bérlő*

j) *bérleti szerződések biztosítéki szintje (biztosítékok értéke osztva a havi nettó bérleti díj és üzemeltetési költség összegével): a bérleti szerződés nem rendelkezik óvadék megállapodásról.*

k) *tőkeáttétel (fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel)*

teljes hitelállomány: 571.073.649,- forint.

Fordulónapi nettó eszközérték (TRASSET): 1.472.454.488,- forint.

Tőkeáttétel mértéke: 0,39%

XI. Értékpapír finanszírozási ügyletekre vonatkozó információk a 2015/2365/EU rendelet 13. cikke alapján

- a kölcsönbe adott értékpapírok és áruk értékének a készpénz és pénzeszköz-egyenértékesek nélkül számított teljes kölcsönözhető eszközállományhoz viszonyított aránya: 0.-
- az értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek egyes típusaiban felhasznált eszközök értéke abszolút értékben (a kollektív befektetési forma pénznemében) és a kollektív befektetési forma által kezelt eszközökhöz viszonyított arányuk. Koncentrációra vonatkozó adatok: 0,-
- a tíz legnagyobb biztosítékkibocsátó az összes értékpapír-finanszírozási ügyletre és teljeshozam-csereügyletre vetítve (az egyes kibocsátóktól biztosítékként kapott értékpapírok és áruk mennyiségi lebontása): nincs
- a tíz legfontosabb szerződő fél az értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek egyes típusai szerint elkülönítve (a szerződő fél neve és a lezáratlan ügyletek összvolumene). Összesített ügyleti adatok az értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek egyes típusai szerint elkülönítve: nincs
- a biztosíték típusa és minősége: nincs
- a biztosíték lejáratí profíljá a következő lejáratí sávonkéntí bontásban: napon belüli, egy naptól egy hétig terjedő, egy héttől egy hónapig terjedő, egytől három hónapig terjedő, három hónaptól egy évig terjedő, egy éven túli, nyitott lejáratú: nincs
- a biztosíték pénzneme: nincs
- az értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek lejáratí profíljá a következő lejáratí sávonkéntí bontásban: napon belüli, egy naptól egy hétig terjedő, egy héttől egy hónapig terjedő, egytől három hónapig terjedő, három hónaptól egy évig terjedő, egy éven túli, nyitott ügyletek: nincs
- a szerződő felek letelepedési helye szerinti ország: nincs
- kiegyenlítés és elszámolás (például háromoldalú, központi szerződő fél általi, kétoldalú). A biztosítékok újra felhasználására vonatkozó adatok: nincs
- a kapott, újra felhasznált biztosítékoknak a tájékoztatóban vagy a befektetők számára nyújtott egyéb tájékoztatásban meghatározott maximális összeghez viszonyított aránya: 0.-
- a kollektív befektetési forma által a készpénzbiztosíték újbóli befektetéséből elért hozam: nincs
- a kollektív befektetési forma által értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek keretében kapott biztosítékok letéti őrzése: nincs
- a letétkezelők száma és neve, valamint az egyes letétkezelők által őrzött biztosítékeszközök összege: nincs
- a kollektív befektetési forma által értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek keretében nyújtott biztosítékok letéti őrzése: nincs
- Az elkülönített vagy összevont számlákon, illetve bármely más számlán tartott biztosítékok aránya: 0.-
- Az értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek egyes típusainak hozamára és költségeire vonatkozó adatok a következő bontásban: a kollektív befektetési formára, a kollektív befektetési forma kezelőjére és a harmadik felekre (pl. a kölcsönnyújtó ügynökre) vonatkozóan, abszolút értékben, valamint az

adott típusú értékpapírfinanszírozási ügyletek, illetve teljeshozam-csereügylet teljes hozamának arányában: 0.-

Budapest, 2023.05.10.