

**Európa Ingatlanbefektetési Alap**

*Éves jelentés  
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2017. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

### Vélemény

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) 2017. évi éves jelentésének I - V. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2017. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Európa Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfeleltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Európa Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentés általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelenteni valónk.

#### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért**

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleménye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

#### **A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:


- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő


lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2018. április 23.

  
.....  
Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.  
Nyilvántartási szám: 000083

  
.....  
Molnár Gábor  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Tagszám: 007239

Európa Ingatlanbefektetési Alap

# 2017 éves jelentés

Vonatkozási időszak: 2017.01.01 – 2017.12.31

## 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. 8. emelet

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 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 2017-es üzleti év folyamán*

A 2017. év eleji 15,27 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 15,96 milliárd forintra nőtt. A növekedés köszönhető a gazdaságos operatív működésnek, az Alap által birtokolt ingatlanokból néhány sikeres értékesítésnek és a hitelállomány csökkentésének.

Az Alap hitelállománya tárgyévben 4.000.000 EUR értékre csökkent, 2017. szeptember végén 20.000.000 EUR törlesztés történt az értékesített ingatlanokból származó bevételből.

A 2017-es év során értékesítésre került a gyáli ipari csarnok, valamint több kisebb ingatlan, összesen mintegy 827 millió forint értékben.

A Vértesszentmiklósi Center bevásárlóközpontban előkészítésre, majd bérbeadásra is került a maradék kiadatlan területek többsége, így az ingatlan bérbe adottsági rátája elérte a 99%-ot. A centerbe az elektronikai eszközöket értékesítő Euronics költözött be, ezzel tovább tökéletesítve a színes bérlői mixet.

A megyeri úti logisztikai ingatlanban az év eleji 55%-os kiadottságot az Alap az év végére 93%-ra növelte.

Az időszak során Kiss István korábbi pénzügyi igazgatót ebben a pozícióban Méhesi Balázs váltotta.

## II. Vagyonkimutatás

### a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

**2017.12.29**

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	3 237 364	20.28%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	14 240 642	89.23%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-1 645 176	-10.31%
Követelések:	127 441	0.80%
<b>Nettó eszközérték:</b>	<b>15 960 271</b>	<b>100.00%</b>

**2016.12.30**

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	8 261 673	54.11%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	14 743 789	96.57%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-7 775 351	-50.93%
Követelések:	37 315	0.24%
<b>Nettó eszközérték:</b>	<b>15 267 426</b>	<b>100.00%</b>

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

Adatok Ft-ban

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
2016.12.30	1.2348	15 267 426 145
Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2017.01.31	1.2402	15 323 164 681
2017.02.28	1.2505	15 451 266 844
2017.03.31	1.2542	15 497 141 525
2017.04.28	1.2531	15 482 889 100
2017.05.31	1.2581	15 542 336 454
2017.06.30	1.2609	15 577 305 281
2017.07.31	1.2643	15 617 058 703
2017.08.31	1.2644	15 618 498 260
2017.09.29	1.2685	15 669 820 819
2017.10.31	1.2712	15 730 128 102
2017.11.30	1.2776	15 809 683 850
2017.12.29	1.2898	15 960 270 758

### c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.12.31-én	12 364 366 176
2017. évben eladott befektetési jegyek	23 622 047
2017. évben visszaváltott befektetési jegyek	13 900 953
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2017.12.29-én	12 374 087 270

### d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

### e) Hitel

Az alap 2017. december 29-én 1.244.240.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel. (4.000.000 EUR)

### f) Származtatott ügyletek

Az Alap kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból származtatott ügyletet köthet, mely az Alap portfóliójának hatékony kezelése célját szolgálja.

Az alapeszköz megnevezése	Tranzakció típusa (határidős, opciós, csere)	Tranzakció iránya (vétel, eladás)	Kötésszám	Kötési ár	Árszorzó	Ügylet bruttó értéke	Üzletkötés napja	Lejárat napja
EUR	határidős	eladás	1	311.10	20 000 000	6 222 000 000	2017.09.29	2017.12.29
EUR	határidős	eladás	1	311.09	2 005 000	623 735 450	2017.10.02	2017.12.29
EUR	határidős	eladás	1	309.80	22 500 000	6 970 500 000	2017.12.29	2018.03.29

### III. Befektetések

#### a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2016.01.01- 2016.12.31.	Előző évek módosításai	2017.01.01 - 2017.12.31
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	9 540 881		2 778 195
2.	Egyéb bevételek	66 542		39 501
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	8 537 910		1 249 901
4.	Működési költségek	1 713 923		1 466 346
5.	Egyéb ráfordítások	181 478		163 678
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	25 568		29 466
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	888 043		1 253 414
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	<b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b> (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	<b>-1 688 363</b>		<b>-1 286 177</b>

#### 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
Alapkezelői díj	251 812	249 354
Letétkezelői díj	12 784	13 202
Hatósági díjak	2 630	5 263
Felügyeleti díj	3 781	3 896
Ügyvédi díj	27 306	21 684
Marketing költségek	54 489	31 844
Értécsökkenés	419 419	376 849
Ingatlanok fenntartási költségei	735 329	656 647
Ingatlanértékelő díja	13 512	10 424
Bankköltség	5 867	419
Megbízási, ügynöki díjak	99 121	7 789
Könyvvizsgáló	4 498	4 484
Forgalmazói jutalék	67 801	70 073
Egyéb	15 574	14 418
<b>Működési költség összesen</b>	<b>1 713 923</b>	<b>1 466 346</b>

## V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve
Megyeri úti Irodaház és Raktárbázis	1044 Bp. Megyeri út 51.	76373/14	Ipari ingatlan	1970
Pécel Ipari Park I. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/3/A/4	Ipari ingatlan	1998/2008
Pécel Ipari Park II. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/2	Ipari ingatlan	1999
M5 Business Park, Újhartyán	2367 Újhartyán, Japánfasor 5.	1100/2	Ipari ingatlan	1999
Európa Irodaház	1042 Budapest István u. 16.	70005/0/A/6-18	Irodaingatlan	1995
Róbert Irodaház	1134 Bp. Róbert Károly krt. 61-65.	27962	Irodaingatlan	1992
BITEP Irodaház és raktár	2040 Budaörs, Gyár u. 2.	10342/8	Irodaingatlan	2005
Zugló Garden társasház	1149 Budapest, Kövér Lajos u. 45-47.	31828, 31828/0/A/1, 31828/0/A/90	Lakóingatlan	2007
Pasarét Residence társasház	Budapest II. kerület, Pasaréti út 82-84.	11607/3, 11607/3/B/30, 11607/3/A/1, 11607/3/A/22, 11607/3/B/19	Lakóingatlan	2009
Alcsútdoboz telek	Alcsútdoboz, Diósalja	1369, 1370, 1371, 1372	Telek	
Dunaharaszti telek 2	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8630, 8631	Telek	
Piliscsaba Magdolnavölgy telkek	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274, 3275, 3276, 3283	Telek	
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/19,85	Telek	
Vértesszentkereszt Bevásárlóközpont	2800 Tatabánya, Győri út 7-9.	7719/6/A/2	Egyéb ingatlan	2007
Kassai úti garázsok	1042 Bp. Kassai u. 50-52.	71816/6/A/52-56	Egyéb ingatlan	2001

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
Dunaharaszti telek 2	Gks-z-4	40%	1.20	12 méter	20%	részleges	nincs
Piliscsaba Magdolnavölgy telkek	Lke-a2	20%	0.50	6,5 méter	60%	teljes (telkek határáig)	nincs
Veszprém DIK 4781/19	Vt-12	35%	2.00	7,5 méter	20%	részleges	nincs
Veszprém DIK 4781/85	Vk-03	35%	n.a.	7,5 méter	n.a.	részleges	nincs

\*intézmény jellegű épületeknél 10,5 méter

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	84 300 000	215 011 000	299 311 000
Lakóingatlan	178 238 000	0	178 238 000
Irodaingatlan	4 050 000 000	0	4 050 000 000
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	1 551 000 000	943 444 980	2 494 444 980
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	6 100 000	7 212 548 220	7 218 648 220
<b>Összesen</b>	<b>5 869 638 000</b>	<b>8 371 004 200</b>	<b>14 240 642 200</b>

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	485 822 446	0	485 822 446
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	141 406 233	81 430 232	222 836 465
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-518 377	522 384 398	521 866 021
<b>Összesen</b>	<b>626 710 302</b>	<b>603 814 630</b>	<b>1 230 524 932</b>

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	55.30%	0.00%	55.30%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	80.12%	100.00%	87.38%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	93.64%	93.73%
<b>Összesen</b>	<b>60.95%</b>	<b>94.49%</b>	<b>77.41%</b>

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	12.00%	0.00%	12.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	9.12%	8.63%	8.93%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	-8.50%	7.24%	7.23%
<b>Összesen</b>	<b>10.68%</b>	<b>7.21%</b>	<b>8.64%</b>

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	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	89.25%	100.00%	92.69%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	100.00%	99.00%	99.00%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	38 648	0	38 648
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	11 126	13 651	11 932
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-7 737	38 236	38 011

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	3 069	1 074	1 315
Lakóingatlan	151 692	0	151 692
Irodaingatlan	241 777	0	241 777
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	121 229	151 193	131 052
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	83 562	221 196	220 889

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.48%	20.29%	15.40%
Lakóingatlan	-2.62%	0.00%	-2.62%
Irodaingatlan	1.33%	0.00%	1.33%
Logisztikai ingatlan	1.83%	0.00%	1.83%
Ipari ingatlan	6.74%	1.58%	4.73%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	12.96%	1.30%	1.31%
<b>Összesen</b>	<b>2.49%</b>	<b>1.92%</b>	<b>2.17%</b>

**Összesített adatok:**

a) Ingatlanportfólió arány 2017.01.01-én:	96.57%
a) Ingatlanportfólió aránya 2017.12.29-én:	89.23%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	5.24 év
c) Bérlok száma:	74
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	2.85 hónap
e) Tőkeáttétel 2017.12.29-én:	7.80%

**Bevételek, díjak, költségek (e Ft):**

a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	-422 969
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	-21 985
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	37 940
kiadások:	2
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	35 187
f) Ingatlan-közmű költségek:	7 588
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	23 298
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	842
i) Ingatlanadók:	119 142
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	10 424
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	7 789
l) Jogi költségek:	21 684
m) Bankköltség:	419
n) Kamatköltség:	129 578

**Mellékletek: Az Európa Alap 2017-es éves beszámolója**

Budapest, 2018. április 16.



Takács Róbert  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.



Méhesi Balázs  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.