

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló és független könyvvizsgálói
jelentés*

2017. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 17.916.472 E Ft, az üzleti év eredménye 1.286.177 E Ft veszteség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Európa 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 megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2017. évi éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket Az Alapkezelő vezetősége felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél 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 beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló 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 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 beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló 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 az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, 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 beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk 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
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

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

III - 110 . 167 - 1 / 2001.

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12

PSZÁF lajstromozási száma

Az alap megnevezése:

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az alap címe:

1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet

**2017.01.01 - 2017.12.31
közötti időszakról szóló
ÉVES BESZÁMOLÓ**

Kelt: Budapest, 2018.02.23


az Alap nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

P.H.

III - 110 . 167 - 1 / 2001.
PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12
PSZÁF lajstromozási száma

Európa Ingatlanbefektetési Alap
"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző évek módosításai	2017.12.31
A	B	C	D	E
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	14 355 236		13 962 523
2.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	14 355 236		13 962 523
3.	1. Ingatlanok	11 622 649		10 208 677
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	2 609 616		3 646 175
5.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	107 595		95 276
6.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
7.	5. Beruházások	15 376		12 395
8.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
9.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	B. FORGÓESZKÖZÖK	8 834 035		3 887 025
12.	I. KÉSZLETEK	442 227		393 249
13.	1. Ingatlankészletek	512 667		507 824
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-70 440		-114 575
15.	II. KÖVETELÉSEK	163 547		145 996
16.	1. Követelések	197 055		215 577
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-34 333		-70 264
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	825		683
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0		0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0		0
21.	1. Értékpapírok	0		0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
23.	a) kamatból, osztalékból	0		0
24.	b) egyéb	0		0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	8 228 261		3 347 780
26.	1. Pénzeszközök	8 228 261		3 347 780
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
28.	C. AKTIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	75 937		81 089
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	75 937		81 089
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	D. SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0		-14 165
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	23 265 208		17 916 472

Kelt: Budapest, 2018.02.23

az Alap nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

P.H.

III - 110 . 167 - 1 / 2001.
PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma


1211 - 12
PSZÁF lajstromozási száma

Európa Ingatlanbefektetési Alap
"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző évek módosításai	2017.12.31
A	B	C	D	E
33.	E. SAJÁT TŐKE	15 216 472		16 045 113
34.	I. INDULÓTŐKE	12 364 366		12 374 087
35.	1. kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 344 821		78 368 443
36.	2. visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 980 455		-65 994 356
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	2 852 106		3 671 026
38.	1. visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-4 595 506		-4 592 554
39.	2. értékelési különbözet tartaléka	1 290 864		3 393 009
40.	3. előző évek eredménye	7 845 111		6 156 748
41.	4. üzleti évi eredménye	-1 688 363		-1 286 177
42.	E. CÉLTARTALÉKOK	85 914		85 914
43.	G. KÖTELEZETTSÉGEK	7 809 938		1 579 060
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	6 121 381		0
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	345 458		1 358 681
46.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	1 343 099		220 379
47.	H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	152 884		206 385
48.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	23 265 208		17 916 472

Kelt: Budapest, 2018.02.23


az Alap nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

P.H.

III - 110 . 167 - 1 / 2001.

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12

PSZÁF lajstromozási száma

Európa Ingatlanbefektetési Alap

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok eFt-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.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	-1 688 363		-1 286 177

Kelt: Budapest, 2018.02.23

az Alap nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

P.H.

Az alap megnevezése: **Európa Ingatlanbefektetési Alap**
Az alap címe: **1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet**

2017.01.01 - 2017.12.31
közötti időszakról szóló
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

I. Általános adatok

1. Az Európa Befektetési Alapkezelő Rt. (továbbiakban "Alapkezelő") a 2000. november 24-én kelt 9/2000. számú közgyűlési határozatával döntött az Európa Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban "Alap") létrehozásáról.
Az Európa Ingatlanbefektetési Alapot a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2001. március 12-én jegyezte be, a PSZÁF III-110.167-1/2001. számú határozata alapján. Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján jött létre, mint nyíltvégű ingatlanbefektetési alap.
PSZÁF lajstromozási száma: 1211-12

2. Alapra vonatkozó speciális információk:

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az alapkezelési díj mértéke 2013.10.01-től 2016.08.01-ig 1,72%/év, 2016.08.01-től 1,60%/év
Letétkezelő: UniCredit Bank Hungary Zrt. (2003. augusztus 1-től)
A letétkezelői díj nettó eszközértékre vetítve évi 0,085% (2006. február 1-től)
Főforgalmazó: UniCredit Bank Hungary Zrt. (2004. augusztus 17-től)
Az Alap nyíltvégűvé alakulását követően, 2012.10.09-től, a befektetési jegyeinek forgalmazásáért a Forgalmazót forgalmazási jutalék illeti meg.
Mértéke 2012.10.09-től 0,45%/év értékben lett megállapítva, kiszámításának alapja a Forgalmazónál nyilvántartott befektetési jegy állomány.
Ingatlanértékelő: Grant Thornton Valuation Kft.

3. Az Alapkezelő székhelye:

1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet
Az Alap éves beszámolója a www.europaalap.hu internetes címen is megtekinthető.
Az Alapkezelő telephellyel nem rendelkezik.

4. Befektetési arány

A Európa Ingatlanbefektetési Alap nyílt végű alap, befektetési szerkezete fordulónapon az alábbi:

Tulajdonos		Tulajdoni hányad	Befektetési jegy (e db)
Neve	Címe		
UniCredit Bank Hungary Zrt.	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.	98,72%	12 216 098
egyéb kisbefektetők		1,28%	157 989
Összesen		100,00%	12 374 087

Az Alapot az UniCredit Bank Hungary Zrt. (továbbiakban "Bank") 2010. évtől konszolidálja. A Bank közvetlen tulajdonosának végső anyavállalata az UniCredit S.p.a., amely a cégcsoport konszolidált beszámolóját készíti. (Székhelye: Piazza Gae Aulenti 3 - Tower A 20154 Milano)

5. Az Alap képviselői:

Az Alap képviselőjét jogszabály szerint az alapkezelője, az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselői látják el.

Az Alapkezelő cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselői mérlegkészítéskor:

Név: Takács Róbert
Cím: 1036 Budapest, Lajos utca 93-99. F. lház. 8. em. a.
Képviselő módja: együttes

Név: Méhesi Balázs
Cím: 1087 Budapest, Ciprus utca 8. A. lház. 7. em. 5a.
Képviselő módja: együttes

Név: Forgács László
Cím: 1087 Budapest, Ciprus utca 8.
Képviselő módja: együttes

A vezető tisztségviselők megbízatása határozott időre és legfeljebb 3 évre szól. Közülük ketten együttesen a céget akként jegyzik, hogy nevüket az Alap előírt, előnyomott vagy előnyomtatott neve alá saját kezűleg írják alá.

6. Az Alap tevékenységi körei:

6820'08 Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés

7. Az Alap tárgyidőszaki tevékenysége:

Az Alap tárgyévben a meglévő ingatlanok bérbeadásával és üzemeltetésével foglalkozott.
Több ingatlant is sikerült tárgyévben értékesíteni, részleteket lásd a Készletek (II. C. 1.) illetve az Értékesítés nettó árbevétele (II. J.) pontokban.

8. A tárgyidőszakban végrehajtott lényeges befektetések, megvalósított szerkezetváltások bemutatása:

Tárgyévben új bérlő miatt egyéb ingatlan kategóriában történt beruházás 50 millió Ft értékben, és felújítási céllal a kedvezőbb kiadhatóság érdekében ipari ingatlanon 136 millió Ft értékben.

9. A könyvvitelt végző felelős személy megnevezése, regisztrációs száma:

Halmosi-Tálics Tímea
PM regisztrációs szám: 177631

10. Az Alap könyvvizsgálatra kötelezett, éves beszámolóját könyvvizsgálta:

név Molnár Gábor
reg.szám 007239
cégnév Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
cím 1068 Budapest, Dózsa György út 84/c
reg.szám 000083

Könyvvizsgálat Éves díja 4 475 000 Ft + ÁFA

11. Kapcsolt tranzakciók

Az Alap tárgyévi beszámolójának készítése során kapcsolt vállalkozásnak minősül az UniCredit Bank Hungary Zrt. A Bankkal az alábbi tranzakciók történtek tárgyévben:

- Az Alap forintos, eurós és japán jen folyószámláját is a Bank vezeti. Ebből következően az év végi pénzeszköz állomány kapcsolt egyenlegnek minősül, illetve a tárgyév során kapott kamatok és az elszámolt bankköltség is.
- Az Alap rendelkezik hosszú lejáratú hitelekkel, amely kötelezettség a Bankkal szemben áll fenn. A hitel miatt tárgyévét terhelő fizetendő kamat is kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt ráfordítás.
- A Bank a következő szolgáltatásokat nyújtja az Alap számára, amellyel kapcsolatban működési költséget számolt el az Alap: letétkezelési díj, forgalmazási jutalék és széf bérlet
- Továbbá a Bank iroda- és raktárhelységet bérel az Alaptól, mellyel kapcsolatban az Alapnak árbevétele keletkezett tárgyévben.

A felsorolt tranzakciók számszaki bemutatása a mérleg és eredménykimutatás egyes sorait részletező táblázatoknál található.

Kapcsolt félnek minősül az UniCredit Business Integrated Solutions S.C.p.A. Magyarországi Fióktelepe, amely szintén irodahelyiséget bérel az Alaptól. A tranzakcióval kapcsolatban árbevétel került elszámolásra tárgyévben.

Végül szintén kapcsolt félnek minősül az Európa Alapkezelő Zrt., amely alapkezelési díjat számít fel az Alapnak a kiegészítő melléklet I. rész 2. pontja szerint. Az alapkezelési díj működési költségként került elszámolásra.

12. Egyéb tájékoztató adatok

A PSZÁF 2012. július 6. napján kelt, H-KE-III-236/2012 számú határozatával jóváhagyta az Európa Ingatlanbefektetési Alap nyíltvégű, nyilvános alappá történő alakulását, mely 2012. október 8-án sikeresen le is zajlott.

A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény ("Kbftv") jogszabályainak megfelelően az Alapkezelő elkészítette az Alap aktualizált Tájékoztatóját és Alapkezelési Szabályzatát, melyet 2014. év végéig a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) részére jóváhagyásra benyújtott.

Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezérigazgatója a Kbftv. 203. §-ának (1) bekezdése által előírt nyilatkozatot a Felügyelet részére 2014. július 17. napján megtette.

A nyilatkozat tartalmazza, hogy az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. a Kbftv. rendelkezéseinek minden tekintetben megfelel, az Alapkezelő által 2014. július 22. napját követően végezni kívánt tevékenységek felsorolását, továbbá azt, hogy az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. kizárólag olyan ABA-t kezel, amelyekben kezelt eszközök értéke összesen nem haladja meg a Kbftv. 2. §-a (2) bekezdésének a) pontjában meghatározott küszöbértékeket, és erre figyelemmel nem veti magát alá a törvény egészének.

Az Alap Tájékoztatójában 2016-os jelentős változás, hogy április 20-i hatállyal 25.000.000 Ft-ra emelkedett a Befektetési Jegyek vételekor a Befektetővel szembeni forgalmazási limit: egy tranzakció során megvásárolandó Befektetési Jegyek árfolyamértékének minimum értéke. 2017. évben július 5-i hatállyal került bevezetésre, hogy az Alap kockázat csökkentési célból köthet származtatott ügyleteket. Erre azért volt szükség, mert az Alap 2017-ben törlesztett az EUR-ban nyilvántartott hitelből, emiatt felborult az EUR-ban nyilvántartott eszközök és kötelezettségek aránya. Az ebből fakadó árfolyam kockázat csökkentése céljából került bevezetésre a származtatott ügyletek lehetősége. Továbbá az Alap kezelési szabályzata került frissítésre. A befektetési politika alapján az Alap további ingatlanokat nem vásárol, hanem a portfolióban lévő ingatlanok piaci viszonyoknak megfelelő értékesítését tervezi az Alap későbbi megszűnése érdekében.

II. Beszámoló részletes bemutatása

A. Meghatározó számviteli elvek összefoglalása:

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- 2000. évi C. törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet (289/2001 Korm. rendelettel módosított) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv)
- 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól

1. Az év végi beszámoló közzétételi határideje minden gazdasági év fordulónapját követő május 31.
2. Az Alap üzleti éve megegyezik a naptári évvel.
3. Mióta az UniCredit Bank Hungary Zrt. Konszolidálja az Alapot, az évvzárási határidőt is a Bank zárási határidejéhez kellett igazítani. Ezért a mérlegkészítés időpontjául az Alap a tárgyidőszakot követő év január 5. napját jelölte ki. Ezen időpontig az Alap tudomására jutott információkat a mérlegbeszámoló tényleges értékben tartalmazza.
4. A beszámoló formája 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet alapján készül.
5. Az Alap könyveit Forintban vezeti. Devizaügyletei a teljesítéskori MNB deviza árfolyamokon lettek átszámítva, a külföldi pénznemre vonatkozó tartozásokat és követeléseket a partnerrel megállapodott devizanemben is nyilvántartjuk. Év közben a realizált árfolyam különbözete elszámolásra kerültek. Év végén a devizában nyilvántartott eszközök és források átértékelésre kerültek.
6. Jelentős hiba mértéke

Jelentős összegű hibának számít a Számviteli törvény szerint, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjelettől független) összege meghaladja a mérleg főösszeg 2%-át vagy az 1 millió forintot.

7. Értékkülönbözete elszámolásának módja

A befektetési alapok sajátos tevékenysége következtében az eszközöket és kötelezettségeket a mérleg-készítéskor piaci értéken kell értékelni annak érdekében, hogy a nettó eszközérték levezethető legyen a számviteli nyilvántartásokból.

A Tájékoztató szerint az ingatlanok (tárgyi eszközök és készletek) piaci értékelését legalább 6 havonta, a folyamatban lévő beruházásokat pedig legalább 3 havonta kell elvégezni. A gyakorlatban mindkettőt 3 havonta készítette az Alap.

A mérlegben szereplő értékpapírokat az Alap fordulónapon piaci értéken mutatja ki. A beszerzési érték és a piaci érték különbözete az értékkülönbözet. Az értékpapírok értékkülönbözeten belül az Alap kimutatja mind a kamatokból, mind az egyéb piaci értékítéletről adódó értékkülönbözet összegét.

A piaci értékre történő értékelés eszköze az értékkülönbözet képzése. Az értékkülönbözet a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözeteként számítható ki.

Az értékkülönbözet elszámolása tőkeváltozással szemben történik.

A valutában és devizában fennálló eszközöket és kötelezettségeket az év végi értékelés során az MNB által a mérleg fordulónapon közzétett devizaárfolyamon értékeljük. Az értékelési különbözetet az értékelés napján a tőkeváltozással szemben számoljuk el.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözet a tőkeváltozással szemben kerül kivezetésre.

8. Értékvesztés elszámolása

Az üzleti év fordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésnél vizsgáljuk, hogy szükséges-e értékvesztés elszámolása. Ennek során a fordulónapon 90 napnál régebben lejárt követelések esetében 100%-os értékvesztést számolunk el.

A követelések és aktív időbeli elhatárolások esetén az értékvesztés akkor jelentős és kerül elszámolására, ha a becsült összege meghaladja a tétel könyv szerinti értékének 10%-át.

9. Saját tőke sajátossága

Az Alap indulótőkeként mutatja ki forgalomban lévő befektetési jegyeinek névértékét.

Az Alap nettó eszközértékének és a forgalomban lévő befektetési jegyei névértékének különbsége tőkeváltozásként jelenik meg. A tőkeváltozás (tőkenövekmény) magában foglalja az üzleti évet megelőző években és az üzleti évben keletkezett eredmény, az értékelési különbözet, valamint (a mérleg II.a. sorában) a befektetési jegyek forgalmazásakor azok névértéke és forgalmazási értéke (eladás vagy visszavásárlás) közötti különbözet (értékkülönbözet) összegét.

10. A hivatalos nettó eszközérték és a számviteli előírások alapján számított saját tőke közötti eltérés magyarázata

A letétkezelő által 2018. január 3-ra számított, de a T-2 napra, azaz 2017. december 29-i értéknapi (utolsó munkanap) vonatkozó hivatalos nettó eszközérték eltér a beszámolóban szereplő, december 31-i fordulónapi vonatkozó saját tőke összegétől. Az eltérés oka a követelések és a kötelezettségek eltérő kezelésében keresendő. Az eltérő megközelítésre például megemlíthető az a tény, hogy a hivatalos nettó eszközérték számítás nem vehet figyelembe olyan jóváírásokat bevételként, amelyek nem kerülnek azonosításra a nettó eszközérték számításának napjára, míg ezek a tételek a beszámolóban már bevételként szerepelnek. Ugyanez a helyzet figyelhető meg azon költségek esetében, amelyek a nettó eszközérték számítás napját követően érkeznek, de az adott beszámolási időszakot érintik.

Illetve nettó eszközérték számítás során értékvesztés képzés csak azokra a követelésekre történik, amelyek 500 eFt feletti összegűek és 90-180 nap közötti késedelem esetén 50%, 180 napon túl pedig 100% értékben.

2018. január 3-ra számított nettó eszközérték: 16 096 751 ezer Ft

Éves beszámoló szerinti saját tőke fordulónapon: 16 045 113 ezer Ft

B. Befektetett eszközök értékelése

1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az Alap a befektetett eszközöket beszerzési áron értékeli. A Számviteli törvény előírásainak figyelembevételével a tárgyi eszközök amortizációjának elszámolásakor az alábbi módszereket választotta:

- Az amortizációt a használati idő függvényében, a Számviteli Törvény szerinti beszerzési értéket figyelembe véve számolja el.
- A leírási módszerek közül a bruttó értéken alapuló, lineáris időarányos költségelszámolást alkalmazza.
- Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete.
- Az értékcsökkenést havonta számolja el az Alap
- A 100 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök és immateriális javak értékcsökkenését egyösszegben, a beszerzéskor számolja el az Alap, mint terv szerinti értékcsökkenést.
- A maradványértékek és éves amortizációs kulcsok eszközcsoportonként:

Eszközcsoport	Maradványérték (a bekerülési érték %-ban)	Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint
a) Vagyoni értékű jogok	egyedi	egyedi
b) Szellemi termékek	0,0%	33,0%
c) Telek	100,0%	nincs
d) Épület	50,0%	5,0%
e) Építmény	egyedi	egyedi
f) 0-ra irt eszköz felújítása, bővítése, egyéb ráaktiválás	eszközcsoport szerint	eszközcsoport szerint

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az Alap nulla maradványértékkel kalkulál.

Nem jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10%-át, illetve az 1.000.000,- Ft-ot. Jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10%-át, de meghaladja az 1.000.000,- Ft-ot.

Az a), b) pontbeli eszközök esetén amennyiben a beszerzési érték nem haladja meg a 200.000,- Ft-ot, akkor két év alatt, 50%-os amortizációs kulcs alkalmazásával kerül leírásra az eszköz.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök, valamint vagyoni értékű jogok és szellemi termékek beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámoljuk.

Az Alap egyes eszközöknél eltérhet a fent meghatározott maradványérték és értékcsökkenés leírás mértékétől, ha azok alkalmazása lényegesen torzítaná az Alapról kialakított valós képet.

Ha az ingatlan már használatba volt véve és tárgyi eszközként volt nyilvántartva, akkor eladás esetén a kiszámlázott eladási árat egyéb bevételeként kell kimutatni, a nettó értékét pedig egyéb ráfordítások között kell kimutatni.
Eladási céllal történő beruházást a 16-os számlán tartjuk nyilván, majd használatba vételi engedély kiadása után vesszük készletre. Az eladási célra történő beruházást csak a mérlegben soroljuk a készletek közé.

Egy adott ingatlan értéke akkor kerül ki a nettó eszközérték kimutatásból, ha érvényes adás-vételisz szerződést kötöttek rá, és a birtokbaadás is megtörtént. Számvitelileg szintén a birtokbaadás dátumával kerül ki a nyilvántartásból, miután pénzügyileg a vételár kiegyenlítésre kerül, azaz a tulajdonjog átszáll a vevőre.

Az Alap tárgyidőszakban az alábbi tárgyi eszközökkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Bruttó érték	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	14 894 142	185 714	0	1 554 978	13 524 878
Gépek, berendezések, felszerelések	179 871	0	0	0	179 871
Beruházások	15 376	192 633	185 714	9 900	12 395
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	15 089 389	378 347	185 714	1 564 878	13 717 144

Halmazott értékcsökkenés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	3 271 493	364 530	0	319 822	3 316 201
Gépek, berendezések, felszerelések	72 276	12 319	0	0	84 595
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	3 343 769	376 849	0	319 822	3 400 796

Nettó érték	Nyitó	Záró
Ingatlanok	11 622 649	10 208 677
Gépek, berendezések, felszerelések	107 595	95 276
Beruházások	15 376	12 395
Beruházásra adott előlegek	0	0
Összesen	11 745 620	10 316 348

A beruházások változásai között átsorolásként szerepel 9,9 millió Ft a mozgástáblában. Ez az összeg a gyáli ingatlanon végzett, nem aktivált beruházások átsorolása készletre értékesítés előtt.

A tárgyévi beruházások tekintetében további információkat lásd I. 8. pontban.

Az eszközökre elszámolt átértékelési különbözet részleteit lásd a III. 2. Ingatlan portfólió pontban.

A tárgyidőszak folyamán az Alap a környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkezett.

2. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap a tárgyidőszak időtartama alatt nem rendelkezett befektetett pénzügyi eszközökkel.

C. Forgóeszközök értékelése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Készletek	442 227	393 249	-11,08%
Követelések	163 547	145 996	-10,73%
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	8 228 261	3 347 780	-59,31%
Összesen	8 834 035	3 887 025	-56,00%

1. Készletek

Az Alap az alábbi készletekkel rendelkezett fordulónapon ingatlan típusonként:

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Telek	334 876	330 033	-1,45%
Lakás, garázs, tároló	177 791	177 791	0,00%
Készlet értékelés	-70 440	-114 575	62,66%
Készletek összesen	442 227	393 249	-11,08%

Készletek között ingatlanok szerepelnek a beszámolóban. További részleteket lásd a III. 2. Ingatlan portfólió pontban.
Tárgyévben néhány telek került értékesítésre Veszprémben, illetve a Mihálkovichs utcai projekten belül egy tároló és egy gépkocsi beálló, amely következtében ezen a projekten nem maradt az Alap tulajdonában ingatlan. Utóbbiak könyv szerinti értéke 0 volt.

2. Követelések

A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	170 746	180 462	5,69%
Devizás követelések értékelési különbözete	825	683	-17,21%
ÁFA követelés	22 734	0	-100,00%
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	3 503	987	-71,82%
Egyéb követelések	72	34 128	47 300,00%
Követelések értékvesztése	-34 333	-70 264	104,65%
Követelések összesen	163 547	145 996	-10,73%

2.1 Kapcsolt követelés részletezése:

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt.			
Tartozik egyenlegű szállítók	0	0	-
UniCredit Business Integrated Solutions S.C.p.A. Mog.-i Fióktelepe			
Vevő követelés	1 252	1 407	12,38%
Kapcsolt követelések összesen:	1 252	1 407	0,00%

2.2 Követelések értékvesztésének mozgástáblája

adatok ezer Ft-ban						
Megnevezés	2016.12.31	Képzés	Visszaírás	Kivezetés	2017.12.31	Változás %
Vevőkövetelések	34 333	2 691	816	0	36 208	5,46%
Egyéb követelések	0	34 056	0	0	34 056	n/a
Értékvesztés összesen	34 333	36 747	816	0	70 264	5,46%

3. Értékpapírok

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján rövid lejáratú értékpapírokkal nem rendelkezett.

4. Pénzeszközök

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban				
Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Devizanem	Változás %
Bankbetétek forint	8 220 976	3 326 042	HUF	-59,54%
Bankbetétek deviza	7 285	21 738	EUR, JPY	198,39%
Pénzeszközök összesen	8 228 261	3 347 780		-59,31%

Az Alap bankszámláit az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezeti.

D. Aktív időbeli elhatárolások

Tárgyidőszak fordulónapján az Alap a következő aktív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	74 413	79 734	7,15%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 524	1 355	-11,09%
Aktív időbeli elhatárolások összesen	75 937	81 089	6,78%

1. Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Bérleti díjak	57 800	34 687	-39,99%
Közüzemi díjak és egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	16 613	45 047	171,16%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	74 413	79 734	7,15%

2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Biztosítás	1 481	1 337	-9,72%
Marketing	40	0	-100,00%
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó díj	3	18	500,00%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen	1 524	1 355	-11,09%

E. Saját tőke értékelése

Az Alap tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 344 821	78 368 443	0,03%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 980 455	-65 994 356	0,02%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 595 506	-4 592 554	-0,06%
Értékelési különbözet tartaléka	1 290 864	3 393 009	162,85%
Előző évek eredménye	7 845 111	6 156 748	-21,52%
Üzleti év eredménye	-1 688 363	-1 286 177	-23,82%
Saját tőke összesen	15 216 472	16 045 113	5,45%

1. Saját tőke változása tárgyévben:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	Növekedés	Csökkenés	2017.12.31
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 344 821	23 622	0	78 368 443
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 980 455	-13 901	0	-65 994 356
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 595 506	2 952	0	-4 592 554
Értékelési különbözet tartaléka	1 290 864	2 102 145	0	3 393 009
Előző évek eredménye	7 845 111	0	1 688 363	6 156 748
Üzleti év eredménye	-1 688 363	402 186	0	-1 286 177
Összesen	15 216 472	2 517 004	1 688 363	16 045 113

2. *Értékelési különbözet összetétele:*

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök értékelése	2 609 616	3 646 175	39,72%
Készletek értékelése	-70 440	-114 575	62,66%
Követelések értékelése	-140	-148	5,71%
Devizás pénzeszközök értékelése	98 430	98 334	-0,10%
Devizás kötelezettségek értékelése	-1 346 602	-222 612	-83,47%
Határidős ügylet értékelése	0	-14 165	n/a
Értékelési különbözet összesen	1 290 864	3 393 009	162,85%

F. Céltartalékok

Az Alap tárgyidőszak fordulónapján az alábbi céltartalékokkal rendelkezett.

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Céltartalékok várható költségekre	85 914	85 914	0,00%
Céltartalékok összesen:	85 914	85 914	0,00%

A Zugló Garden Társasház használatba vételi engedélye tekintetében lefolytatott bírósági felülvizsgálati eljárás eredményeként a Zugló Garden Társasház használatba vételi engedélye megsemmisítésre került. Annak érdekében, hogy a Társasház tekintetében fennmaradási engedély kiadható legyen, szükség lehet átalakítási munkálatok elvégzésére. Jelezni kívánjuk, hogy a Zugló Garden Társasház lakóinak az átalakítási munkálatok elvégzése esetén további igénye keletkezhet az Alappal szemben. A megképzett céltartalék összege 85.914 e Ft.

A céltartalékok tárgyévi mozgástáblája:

adatok ezer Ft-ban					
Megnevezés	2016.12.31	Képzés	Visszaírás	2017.12.31	Változás %
Zugló Garden Társasház átalakítás	85 914	0	0	85 914	0,00%

G. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján az alábbi hosszú lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett:

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Eredeti devizanem	Átértékelt összeg eFt	Zálogjoggal biztosított összeg	Változás %
Hitel 1	24 000 000	0	EUR	0	0	-100,00%
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen:	24 000 000	0		0	0	-100,00%

A fenti hitel korábban három különböző hitelszerződésből tevődött össze, amelyek 2013. december 11-én összevonásra és transzferálásra kerültek az UniCredit Bank Hungary Zrt.-hez 2013. december 20-i értéknappal.

Tárgyévben 20 millió EUR összeggel előtörlesztett az Alap a korábban értékesített ingatlanok vételárából.

A hitel EURIBOR kamatozása, a kamatfelár tárgyévben 2,2 százalékpont.

A hitelszerződésnek 5 éven túl esedékes része nincs. Mérlegkészítéskor ismert lejáratára 2018.02.25, ezért rövid lejáratú kötelezettségek közé került átsorolásra. A szerződés egy éves meghosszabbítása folyamatban van.

II. Rövid lejáratú kötelezettségek

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő rövid lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Hitel	0	1 020 181	n/a
Óvadék	165 523	180 482	9,04%
Devizás óvadék ártérítelés	3 572	2 071	-42,02%
Vevőtől kapott előlegek	82 675	59 735	-27,75%
Vevőtől kapott előlegek ártérítelése	-68	-163	139,71%
Követel egyenlegű vevők átsorolása	64	0	-100,00%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	82 605	79 299	-4,00%
ÁFA kötelezettség	0	8 812	n/a
Egyéb kötelezettségek	11 087	8 264	-25,46%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	345 458	1 358 681	293,30%

Az Alap hitelének ártérítelés előtti értéke rövid lejáratú kötelezettségek közé került átsorolásra, mert a meghosszabbításra mérlegkészítésig nem került sor. Részleteket lásd az előző G pontnál.

I. Passzív időbeli elhatárolások

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő passzív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	93 279	99 688	6,87%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	59 605	106 697	79,01%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	152 884	206 385	34,99%

1. Bevételek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Bérleti díjak	64 695	66 697	3,09%
Közös költség	14 833	15 420	3,96%
Ingatlan üzemeltetés	11 935	15 718	31,70%
Egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	1 816	1 853	2,04%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	93 279	99 688	6,87%

2. Költségek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
Közüzem díjak	23 056	23 909	3,70%
Alapkezelési díj	0	21 584	n/a
Marketing	5 184	5 162	-0,42%
Egyéb ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos költség	18 455	41 831	126,66%
Forgalmazói jutalék	5 826	6 067	4,14%
Könyvvizsgálói díj	3 534	4 609	30,42%
Ingatlan értékelési díja	3 448	4 059	17,72%
Felügyeleti díj	955	986	3,25%
Fizetendő kamat	-853	-1 510	77,02%
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	59 605	106 697	79,01%

2.1 Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott passzív időbeli elhatárolás:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Forgalmazói jutalék	5 826	6 067	4,14%
Fizetendő kamat	-853	-1 510	77,02%
Kapcsolt költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	4 973	4 557	-8,37%

J. Értékesítés nettó árbevétele

Az Alap értékesítésének nettó árbevétele a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.01.01- 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31	Változás %
Ingatlanok értékesítése	7 476 942	826 932	-88,94%
Ingatlanok bérbeadása	1 382 190	1 287 437	-6,86%
Közüzemi díjakból származó bevétel	247 060	183 822	-25,60%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	203 012	225 338	11,00%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	27 751	0	-100,00%
Egyéb árbevétel	203 926	254 666	24,88%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	9 540 881	2 778 195	-70,88%

Tárgyévben jelentősen csökkent az ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel. Ez annak köszönhető, hogy előző évben értékesített az Alap 3 nagy értékű ingatlant, míg tárgyévben csak egy ilyenre került sor, a Gyálon található logisztikai központot adta el.

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt árbevétel részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.01.01- 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Ingatlanok bérbeadása	279 033	287 244	2,94%
Közüzemi díjakból származó bevétel	27 615	21 774	-21,15%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	79 200	92 152	16,35%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	125	0	-100,00%
Egyéb árbevétel	1 271	1 258	-1,02%
Kapcsolt értékesítés nettó árbevétele összesen	387 244	402 428	3,92%

K. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

Az Alap tárgyidőszaki ELÁBÉ-ja:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Ráfordítás		Árbevétel		Tárgyévi eredmény
	2016.01.01- 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31	2016.01.01- 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31	
Telek	5 261	4 844	5 669	97 532	92 688
Irodaház	5 025 608	0	3 680 000	0	0
Logisztikai ingatlan	3 501 841	1 245 057	3 785 367	725 000	-520 057
Egyéb	5 200	0	5 906	4 400	4 400
Összesen	8 537 910	1 249 901	7 476 942	826 932	-422 969

L. Működési költségek részletezése

Az Alap az alábbi működési költségeket számolta el tárgyévve:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.01.01- 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31	Változás %
Alapkezelői díj	251 812	249 354	-0,98%
Letétkezelői díj	12 784	13 202	3,27%
Felügyeleti díj	3 781	3 896	3,04%
Ügyvédi díj	27 306	21 684	-20,59%
Marketing költségek	54 489	31 844	-41,56%
Értékcsokkenési leírás	419 419	376 849	-10,15%
Ingatlanok fenntartási költségei	735 329	656 647	-10,70%
Ingatlanértékelő díja	13 512	10 424	-22,85%
Bankköltség, forgalmi jutalék	5 867	419	-92,86%
Megbízási, ügynöki díjak	99 121	7 789	-92,14%
Könyvvizsgálói díj	4 498	4 484	-0,31%
Forgalmazói jutalék	67 801	70 073	3,35%
Egyéb működési költségek	18 204	19 681	8,11%
Működési költségek összesen	1 713 923	1 466 346	-14,45%

Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.01.01- 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Letétkezelői díj	12 784	13 202	3,27%
Bankköltség	5 867	419	-92,86%
Forgalmazói jutalék	67 801	70 073	3,35%
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	87	87	0,00%
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt-vel szemben			
Alapkezelési díj	251 812	249 354	-0,98%
Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek	338 351	333 135	-1,54%

M. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

1. Az Alap egyéb bevételeinek értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.01.01- 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31	Változás %
Továbbterhelt költség	28 810	0	-100,00%
Kötbér, késedelmi kamat	27 412	37 940	38,41%
Követelések értékvesztésének visszairása	9 461	816	-91,38%
Egyéb bevételek	859	745	-13,27%
Egyéb bevételek összesen	66 542	39 501	-40,64%

Előző évben továbbterhelt költségként jelent meg egy ingatlan értékesítése kapcsán áttérhelt ingatlanadóból származó bevétel.

2. Az Alap egyéb ráfordításainak értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.01.01- 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31	Változás %
Ráfordításként elszámolt adók	177 627	126 929	-28,54%
Követelésre képzett értékvesztés	2 377	36 747	1445,94%
Kötbér, kártérítés, késedelmi kamat	12	2	-83,33%
Egyéb ráfordítások	1 462	0	-100,00%
Egyéb ráfordítások összesen	181 478	163 678	-9,81%

N. Pénzügyi eredmény részletezése

1. Az Alap pénzügyi bevételeinek értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.01.01- 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált nyeresége	0	21 985	n/a
Kapott kamat	24 595	4 355	-82,29%
Realizált árfolyamnyereség	973	3 126	221,27%
Nem realizált árfolyamnyereség	0	0	-
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	25 568	29 466	15,25%

A kapott kamat az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben került elszámolásra.

A határidős ügyletet az árfolyam kockázat csökkentése céljából kötötte az Alap. Korábbi évekhez képest, ez azért lett aktuális 2017-ben, mert a hiteltörlesztés következtében az EUR-ban nyilvántartott kötelezettségek és eszközök aránya megváltozott.

2. Az Alap pénzügyi ráfordításainak értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.01.01- 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31	Változás %
Fizetendő kamat	194 603	129 578	-33,41%
Realizált árfolyamvesztés	693 440	1 123 836	62,07%
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	888 043	1 253 414	41,14%

A fizetendő kamat az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben került elszámolásra.

Tárgyévben és előző évben is a hiteltörlesztésen realizálódott árfolyamvesztés.

O. Kapott támogatások részletezése

Az Alap a tárgyidőszak során nem kapott támogatást.

P. Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgyidőszaki költségei

Az Alapnak a tárgyidőszakban nem merült fel kutatással és kísérleti fejlesztéssel kapcsolatosan költsége.

Q. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi elemzés

Az Alap vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetének bemutatására a következő mutatókat használja az Alap:

Megnevezés	12/31/2016	12/31/2017	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	61.70%	77.93%	26.30%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	37.97%	21.70%	-42.86%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	65.40%	89.56%	36.93%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	33.57%	8.81%	-73.75%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	25.57	2.86	-88.81%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	24.29	2.57	-89.41%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes bevétel)	-17.53%	-45.17%	157.74%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes eszköz)	-7.26%	-7.18%	-1.08%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Saját tőke)	-11.10%	-8.02%	-27.76%

R. Az eszközök és források összetétele

1. Eszközök összetétele

Megnevezés	12/31/2016		12/31/2017	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	14,355,236	61.70%	13,962,523	77.93%
Tárgyi eszközök	14,355,236	61.70%	13,962,523	77.93%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0.00%	0	0.00%
Forgóeszközök	8,834,035	37.97%	3,887,025	21.70%
Készletek	442,227	1.90%	393,249	2.20%
Követelések	163,547	0.70%	145,996	0.81%
Értékpapírok	0	0.00%	0	0.00%
Pénzeszközök	8,228,261	35.37%	3,347,780	18.69%
Aktív időbeli elhatárolások	75,937	0.33%	81,089	0.45%
Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0.00%	-14,165	-0.08%
Eszközök összesen	23,265,208	100.00%	17,916,472	100.00%

2. Források összetétele

Megnevezés	2016.12.31		2017.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	15 216 472	65,40%	16 045 113	89,56%
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 344 821	336,75%	78 368 443	437,41%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 980 455	-283,60%	-65 994 356	-368,34%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 595 506	-19,75%	-4 592 554	-25,63%
Értékelési különbözet tartaléka	1 290 864	5,55%	3 393 009	18,94%
Előző évek eredménye	7 845 111	33,72%	6 156 748	34,36%
Üzleti évi eredménye	-1 688 363	-7,26%	-1 286 177	-7,18%
Céltartalék	85 914	0,37%	85 914	0,48%
Kötelezettségek	7 809 938	33,57%	1 579 060	8,81%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	6 121 381	26,31%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek	345 458	1,48%	1 358 681	7,58%
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség ért. kül.	1 343 099	5,77%	220 379	1,23%
Passzív időbeli elhatárolások	152 884	0,66%	206 385	1,15%
Források összesen	23 265 208	100,00%	17 916 472	100,00%

III. Egyéb tájékoztató adatok

1. Értékpapír portfolió

Az Alap tárgyidőszak végén értékpapírokkal nem rendelkezett.

2. Ingatlan portfolió

2.1 Eladásra szánt ingatlanok (készletek)

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Telek	330 033	-115 022	215 011
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Lakóingatlan	177 791	447	178 238
Ingatlan készletek összesen	507 824	-114 575	393 249

2.2 Bérbeadásra szánt ingatlanok (tárgyi eszközök)

Az ingatlanok alábbi értéke tartalmazza az adott ingatlanhoz tartozó berendezések értékét is.

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Telek	132 860	-48 560	84 300
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	2 015 025	502 681	2 517 706
Irodaingatlan	3 536 080	513 920	4 050 000
Egyéb ingatlan	4 632 383	2 678 134	7 310 517
Ingatlan eszközök összesen	10 316 348	3 646 175	13 962 523

2.3 A fenti ingatlanok közül EUR-ban értékelt ingatlanok

Ingatlan megnevezése	Értékbecslés EUR			Nettó eszközérték eFt		
	2016.12.31	2017.12.31	Változás	2016.12.31	2017.12.31	Változás
árfolyam				311,02	310,14	
Egyéb ingatlan 1	23 064 000	23 551 000	487 000	7 173 365	7 304 107	130 742
Ipari ingatlan	3 000 000	3 117 000	117 000	933 060	966 706	33 646
Összesen	26 064 000	26 668 000	604 000	8 106 425	8 270 813	164 388

3. Portfólió jelentés

Alapadatok:

Alap lajstromszáma: 1211-12
Alapkezelő neve: Európa Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.

Nettó Eszközérték számítás típusa:

Tárgynap (T):	2017.12.29
Saját tőke (eFt):	16 045 113
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,3008
Darabszám:	12 374 087 270

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok ezer Ft-ban

I. KÖTELEZETTSÉGEK		Összeg	%
I/1. Hitelállomány		1 240 560	74,98%
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:		234 286	14,16%
Alapkezelői díj miatt		23 682	1,43%
Letétkezelői díj miatt		1 258	0,08%
Ingatlanértékelő díja		0	0,00%
Közzétételi ktg. miatt		0	0,00%
Tőke- és hozamgarancia díja miatt		0	0,00%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt		0	0,00%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség		209 346	12,65%
I/3. Céltartalékok:		123 102	7,44%
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:		56 483	3,41%
Kötelezettségek összesen:		1 654 431	100,00%
II. ESZKÖZÖK			%
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):		3 347 780	18,86%
Unicredit bankszámlák HUF		3 326 042	18,74%
Unicredit deviza bankszámla		21 738	0,12%
II/2. Egyéb követelés (összes):		0	0,00%
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):	Futamidő	0	0,00%
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):		0	0,00%
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):		0	0,00%
II/4. Értékpapírok (összes):	Devizanem Névérték	0	0,00%
II/4.1. Állampapírok (összes):		0	0,00%
II/4.1.1. Kötvények (összes):		0	0,00%
		0	0,00%
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):		0	0,00%
II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:		0	0,00%
II/4.3. Részvények (összes):		0	0,00%
II/5. Ingatlanok (összes):		14 355 772	80,87%
II/5.1. Ingatlanok	Beszerzési érték	14 355 772	80,87%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0,00%
Telek	462 893	299 311	1,69%
Logisztikai ingatlan	0	0	0,00%
Ipari ingatlan	2 015 025	2 517 706	14,18%
Irodaingatlan	3 536 080	4 050 000	22,82%
Egyéb ingatlan	4 632 383	7 310 517	41,18%
Lakóingatlan	177 791	178 238	1,00%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok		0	0,00%
			0,00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:		47 630	0,27%
Eszközök összesen:		17 751 182	100,00%

4. Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.12.31	2017.12.31	Változás %
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	0	0	-
Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	7 464 480	1 240 560	-83,38%
Környezetvédelmi kötelezettségek	0	0	-
Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség	0	0	-
Egyéb mérlegen kívüli tételek:			
Opciók ügyletek	0	0	-
Határidős ügyletek	0	0	-
SWAP ügyletek	0	0	-
Függő kötelezettségek	0	0	-
Összesen	7 464 480	1 240 560	-83,38%

Kelt: Budapest, 2018.02.23


az Alap nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

Európa Ingatlanbefektetési Alap
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet
1211 - 12
2017.01.01 - 2017.12.31

Cég neve
Székhely
PSZÁF lajstromozási száma
Időszak

Cash flow-kimutatás			adatok eFt-ban	
	MEGNEVEZÉS		2016.01.01- 2016.12.31.	2017.01.01 - 2017.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash flow)	1-13. sor	-1 866 779	-1 584 112
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és fizetett kamat nélkül)	(+)/(-)	-2 875 950	-2 444 036
2	Elszámolt amortizáció	(+)	419 419	376 849
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	(+)/(-)	-7 084	35 931
4	Elszámolt értékelési különbözet	(+)/(-)	63 671	-289
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+)/(-)	0	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	(+)/(-)	1 076 849	742 791
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	(+)/(-)	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása	(+)/(-)	0	-319 823
9	Forgóeszközök állományváltozása	(+)/(-)	-139 534	-18 522
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	-542 126	-5 362
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	56 939	-5 152
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	81 037	53 501
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Befektetési cash flow)	14-19. sor	8 795 851	1 921 736
14	Ingatlanok beszerzése	(-)	-63 281	-192 633
15	Ingatlanok eladása	(+)	7 476 942	826 932
16	Befolyt bérleti díjak	(+)	1 382 190	1 287 437
17	Értékpapírok beszerzése	(-)	0	0
18	Értékpapírok eladása, beváltása	(+)	0	0
19	Kapott hozamok	(+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (Finanszírozási cash flow)	20-26. sor	-3 185 405	-5 218 105
20	Befektetési jegy kibocsátás	(+)	21 494	23 622
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	(-)	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása	(-)	-66 684	-13 901
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	(-)	-9 693	2 952
24	Hitel, illetve kölcsön felvétele	(+)	0	0
25	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	(-)	-2 935 919	-5 101 200
26	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	(-)	-194 603	-129 578
IV.	Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III. sorok }	(+)/(-)	3 743 667	-4 880 481

Kelt: Budapest, 2018.02.23

az Alap nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

P.H.

Az alap megnevezése: **Európa Ingatlanbefektetési Alap**

Az alap címe: **1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet**

2017.01.01 - 2017.12.31
közötti időszakról szóló
ÜZLETI JELENTÉS

1. Általános

Az Európa Befektetési Alapkezelő Rt. ("Alapkezelő") a 2000. november 24-én kelt 9/2000. számú közgyűlési határozatával döntött az Európa Ingatlanbefektetési Alap ("Alap") létrehozásáról.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alapot a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2001. március 12-én jegyezte be, a PSZÁF III-110.167-1/2001. számú határozata alapján. Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján jött létre, mint nyíltvégű ingatlanbefektetési alap.

2. Az Alap tevékenységi körei

Az Alap tárgyévben a meglévő ingatlanok bérbeadásával, üzemeltetésével és értékesítésével foglalkozott.

3. Az Alap képviselete

Az Alap képviseletét jogszabály szerint az alapkezelője, az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselői látják el. Közülük ketten együttesen képviselhetik az Alapot. Képviselők a mérlegkészítéskor:

Takács Róbert

Méhesi Balázs

Forgács László

4. Befektetések

Tárgyévben új bérlő miatt egyéb ingatlan kategóriában történt beruházás 50 millió Ft értékben, és felújítási céllal a kedvezőbb kiadhatóság érdekében ipari ingatlanon 136 millió Ft értékben.

Ezekon kívül más jelentős beruházás nem történt.

5. 2017-es üzleti év

A 2017. év eleji 15,2 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 16,1 milliárd forintra nőtt. A növekedés köszönhető a gazdaságos operatív működésnek és a hitelállomány csökkentésének. Tárgyévben az Alap által birtokolt ingatlanokból csak néhány kisebb értékű eladására került sor.

Az ingatlan portfólió értéke 14,8 milliárd forintról 14,3 milliárd forintra mérséklődött.

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

A 2017-es év során értékesítésre került egy logisztikai központ Gyálon, néhány telek Veszprém, egy tároló és egy gépkocsi beálló a Mihálikovics utcai projektben és két út.

6. A 2018-as üzleti év tervei

Az Alap a Tájékoztatóban meghatározott stratégiát folytatja a 2018-as év során is. Ennek megfelelően további ingatlanértékesítések várhatóak.

7. Egyéb információ

- Az Alap üzletmenetében a tárgyévi beszámoló fordulónapja után semmilyen lényeges gazdasági esemény nem következett be.
- Az Alapnak a tárgyidőszakban nem volt kutatási és kísérleti fejlesztési tevékenysége.
- Az Alap környezetkárosító tevékenysége, illetve azt megelőző intézkedései nincsenek.
- Az Alap telephellyel nem rendelkezik

Kelt: Budapest, 2018.02.23


az Alap nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)