

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

2018. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 18.585.506 E Ft, az üzleti év eredménye 220.690 E Ft nyereség –, 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 2018. 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 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 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2018. 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 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2018. 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 fentiekben 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 közzétegye 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

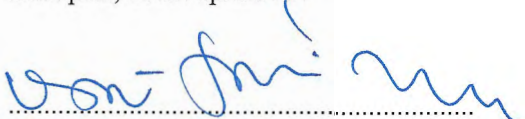
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a

kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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, 2019. április 29.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005313

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

**2018.01.01 - 2018.12.31
közötti időszakról szóló
ÉVES BESZÁMOLÓ**

Kelt: Budapest, 2019.02.25


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	2017.12.31.	Előző évek módosításai	2018.12.31.
A	B	C	D	E
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	13 962 523		14 419 374
2.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	13 962 523		14 419 374
3.	1. Ingatlanok	10 208 677		9 845 924
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	3 646 175		4 477 960
5.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	95 276		83 515
6.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
7.	5. Beruházások	12 395		11 975
8.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
9.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	B. FORGÓESZKÖZÖK	3 887 025		4 058 158
12.	I. KÉSZLETEK	393 249		297 626
13.	1. Ingatlankészletek	507 824		446 231
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-114 575		-148 605
15.	II. KÖVETELÉSEK	145 996		147 257
16.	1. Követelések	215 577		189 158
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-70 264		-41 988
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	683		87
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	3 347 780		3 613 275
26.	1. Pénzeszközök	3 347 780		3 613 275
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
28.	C. AKTIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	81 089		119 332
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	81 089		119 332
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	D. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	-14 165		-11 358
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	17 916 472		18 585 506

Kelt: Budapest, 2019.02.25

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	2017.12.31.	Előző évek módosításai	2018.12.31.
A	B	C	D	E
33.	E. SAJÁT TŐKE	16 045 113		17 314 908
34.	I. INDULÓTŐKE	12 374 087		12 493 525
35.	1. kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 368 443		78 512 141
36.	2. visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 994 356		-66 018 616
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	3 671 026		4 821 383
38.	1. visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-4 592 554		-4 549 887
39.	2. értékelési különbözet tartaléka	3 393 009		4 280 009
40.	3. előző évek eredménye	6 156 748		4 870 571
41.	4. üzleti évi eredménye	-1 286 177		220 690
42.	E. CÉLTARTALÉKOK	85 914		85 914
43.	G. KÖTELEZETTSÉGEK	1 579 060		1 005 999
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 358 681		873 070
46.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	220 379		132 929
47.	H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	206 385		178 685
48.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	17 916 472		18 585 506

Kelt: Budapest, 2019.02.25


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	2017.01.01- 2017.12.31.	Előző évek módosításai	2018.01.01 - 2018.12.31
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	2 778 195		2 248 061
2.	Egyéb bevételek	39 501		75 973
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	1 249 901		61 593
4.	Működési költségek	1 466 346		1 476 179
5.	Egyéb ráfordítások	163 678		146 816
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	29 466		193 856
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 253 414		612 612
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	-1 286 177		220 690

Kelt: Budapest, 2019.02.25

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**

2018.01.01 - 2018.12.31
közötti időszakról szóló
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

I. Általános adatok

1. Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. (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 2016.08.01-től 1,60%/év, ami 2018.01.01-től 1,4%/év-re csökkent
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.	97,78%	12 216 098
egyéb kisbefektetők		2,22%	277 427
Összesen		100,00%	12 493 525

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 képviselétét 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: Halmosi-Tálics Tímea
Cím: 1134 Budapest, Csángó utca 26. II. 6.
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.
Néhány ingatlant tárgyévben is sikerült 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 nem történt beruházás, illetve befektetés vagy szerkezetváltás.

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 Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
reg.szám 005313
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 (a jen számla évközből megszüntetésre került). 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 hitellel, amely kötelezettség a Bankkal szemben áll fenn. A hitel miatt tárgyévet 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
- A Bank iroda- és raktárhelyiséget 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 portfólióban lévő ingatlanok piaci viszonyoknak megfelelő értékesítését tervezi az Alap későbbi megszűnése érdekében. Tárgyévben nem történt jelentős változás az Alap Tájékoztatójában, csak kisebb módosítások, illetve a személyi változások átvezetése történt meg.

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 (Kbtv)
- 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 évrzási határidőt is a Bank zárasi határidejéhez kellett igazítani. Ezért a mérlegkészítés időpontjául az Alap a tárgydőszakot 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 (előjeltől független) összege meghaladja a mérleg főösszeg 2%-át (de minimum 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 értéktételből 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 tökeváltozással 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 különbözete az értékelés napján a tökeváltozással szemben számoljuk el.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözete a tökeváltozással 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 2019. január 3-ra számított, de a T-2 napra, azaz 2018. december 28-i értéknapi (utolsó munkanap) vonatkozó hivatalos nettó eszközérték eltér a beszámolóban szereplő, december 31-i fordulónapi 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 napjáig, 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.

2019. január 3-ra számított nettó eszközérték: 17 340 334 ezer Ft

Éves beszámoló szerinti saját tőke fordulónapon: 17 314 908 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-vételiszerződést kötöttek rá, és a birtokbaadás is megtörtént. Számvitelileg szintén a birtokbaadás dátumával kerül ki a nyilvántartásból, miután pénzügyileg a vételár kiegyenlítésre került, 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	13 524 878	0	782	0	13 524 096
Gépek, berendezések, felszerelések	179 871	0	0	0	179 871
Beruházások	12 395	0	0	-420	11 975
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	13 717 144	0	782	-420	13 715 942

Halmazott értékcsökkenés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	3 316 201	362 753	782	0	3 678 172
Gépek, berendezések, felszerelések	84 595	11 761	0	0	96 356
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	3 400 796	374 514	782	0	3 774 528

Nettó érték	Nyitó	Záró
Ingatlanok	10 208 677	9 845 924
Gépek, berendezések, felszerelések	95 276	83 515
Beruházások	12 395	11 975
Beruházásra adott előlegek	0	0
Összesen	10 316 348	9 941 414

A beruházások változásai között átsorolásként szerepel 420 eFt a mozgástáblában. Ez az összeg az egyik ingatlanhoz tervezett, de meg nem valósult beruházáshoz kapcsolódik, amely kivezetésre került.

Az eszközökre elszámolt ártérítelési 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	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Készletek	393 249	297 626	-24,32%
Követelések	145 996	147 257	0,86%
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	3 347 780	3 613 275	7,93%
Összesen	3 887 025	4 058 158	4,40%

1. Készletek

Az Alap az alábbi készletekkel rendelkezett fordulónapon ingatlan típusonként:

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Telek	330 033	317 786	-3,71%
Lakás, garázs, tároló	177 791	128 445	-27,76%
Készlet értékelés	-114 575	-148 605	29,70%
Készletek összesen	393 249	297 626	-24,32%

Készletek között ingatlanok szerepelnek a beszámolóban. További részleteket lásd a III. 2. Ingatlan portfólió pontban.
Tárgyévben két telek értékesítésére került sor Piliscsabán, illetve a Pasaréti úti projekten belül egy lakás, tárolók és gépkocsi beállók.

2. Követelések

A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	180 462	153 964	-14,68%
Devizás követelések értékelési különbözete	683	87	-87,26%
AFA követelés	0	0	-
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	987	0	-100,00%
Egyéb követelések	34 128	35 194	3,12%
Követelések értékvesztése	-70 264	-41 988	-40,24%
Követelések összesen	145 996	147 257	0,86%

2.1 Kapcsolt követelés részletezése:

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt.			
Vevő követelés	0	0	-
UniCredit Business Integrated Solutions S.C.p.A. Mog.-i Fióktelepe			
Vevő követelés	1 407	0	-100,00%
Kapcsolt követelések összesen:	1 407	0	0,00%

2.2 Követelések értékvesztésének mozgástáblája

adatok ezer Ft-ban						
Megnevezés	2017.12.31.	Képzés	Visszaírás	Kivezetés	2018.12.31.	Változás %
Vevőkövetelések	36 208	620	3 767	25 129	7 932	-78,09%
Egyéb követelések	34 056	0	0	0	34 056	0,00%
Értékvesztés összesen	70 264	620	3 767	25 129	41 988	-78,09%

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	2017.12.31.	2018.12.31.	Devizanem	Változás %
Bankbetétek forint	3 326 042	3 609 842	HUF	8,53%
Bankbetétek deviza	21 738	3 433	EUR, JPY	-84,21%
Pénzeszközök összesen	3 347 780	3 613 275		7,93%

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	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	79 734	108 388	35,94%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 355	10 944	707,68%
Aktív időbeli elhatárolások összesen	81 089	119 332	47,16%

1. Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Bérleti díjak	34 687	62 151	79,18%
Közüzemi díjak és egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	45 047	46 237	2,64%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	79 734	108 388	35,94%

2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Biztosítás	1 337	1 346	0,67%
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó díj	18	9 598	53 222,22%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen	1 355	10 944	707,68%

E. Saját tőke értékelése

Az Alap tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 368 443	78 512 141	0,18%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 994 356	-66 018 616	0,04%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 592 554	-4 549 887	-0,93%
Értékelési különbözet tartaléka	3 393 009	4 280 009	26,14%
Előző évek eredménye	6 156 748	4 870 571	-20,89%
Üzleti év eredménye	-1 286 177	220 690	-117,16%
Saját tőke összesen	16 045 113	17 314 908	7,91%

1. Saját tőke változása tárgyévben:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2018.12.31.
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 368 443	143 698	0	78 512 141
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 994 356	-24 260	0	-66 018 616
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 592 554	42 667	0	-4 549 887
Értékelési különbözet tartaléka	3 393 009	887 000	0	4 280 009
Előző évek eredménye	6 156 748	0	1 286 177	4 870 571
Üzleti év eredménye	-1 286 177	1 506 867	0	220 690
Összesen	16 045 113	2 555 972	1 286 177	17 314 908

2. Értékelési különbözet összetétele:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Tárgyi eszközök értékelése	3 646 175	4 477 959	22,81%
Készletek értékelése	-114 575	-148 605	29,70%
Követelések értékelése	-148	87	-158,78%
Devizás pénzeszközök értékelése	98 334	99 713	1,40%
Devizás kötelezettségek értékelése	-222 612	-137 787	-38,10%
Határidős ügylet értékelése	-14 165	-11 358	-19,82%
Értékelési különbözet összesen	3 393 009	4 280 009	26,14%

F. Céltartalékok

Az Alap tárgyidőszak fordulónapján az alábbi céltartalékokkal rendelkezett.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	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	2017.12.31.	Képzés	Visszaírás	2018.12.31.	Változás %
Zugló Garden Társasház átalakítás	85 914	0	0	85 914	0,00%

G. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettségekkel.

H. Rövid lejáratú kötelezettségek

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Hitel	1 020 181	510 091	-50,00%
Óvadék	180 482	191 747	6,24%
Devizás óvadék ártérítékelés	2 071	4 731	128,44%
Vevőktől kapott előlegek	59 735	66 209	10,84%
Vevőktől kapott előlegek ártérítékelése	-163	-126	-22,70%
Követel egyenlegű vevők átsorolása	0	210	n/a
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	79 299	65 716	-17,13%
AFA kötelezettség	8 812	17 409	97,56%
Egyéb kötelezettségek	8 264	17 083	106,72%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 358 681	873 070	-35,74%

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 értéknapal.

Tárgyévben 2 millió EUR összeggel előtörlesztett az Alap a korábban értékesített ingatlanok vételárából.

A hitel fordulónapi egyenlege 2 millió EUR, EURIBOR kamatozása, a kamatfelár tárgyévben 2,2 százalékpont.

A hitelszerződésnek 5 éven túl esedékes része nincs. Mérlegkészítéskor ismert lejárat 2019.02.25, ezért rövid lejáratú kötelezettségek között került bemutatásra. A szerződés egy éves meghosszabbítása folyamatban van.

I. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	99 688	107 548	7,88%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	106 697	71 137	-33,33%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	206 385	178 685	-13,42%

1. Bevételek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Bérleti díjak	66 697	74 342	11,46%
Közös költség	15 420	16 376	6,20%
Ingatlan üzemeltetés	15 718	14 818	-5,73%
Egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	1 853	2 012	8,58%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	99 688	107 548	7,88%

2. Költségek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Közüzemi díjak	23 909	18 475	-22,73%
Alapkezelési díj	21 584	0	-100,00%
Marketing	5 162	0	-100,00%
Egyéb ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos költség	41 831	37 817	-9,60%
Forgalmazói jutalék	6 067	6 591	8,64%
Könyvvizsgálói díj	4 609	4 609	0,00%
Ingatlan értékelés díja	4 059	4 139	1,97%
Felügyeleti díj	986	1 072	8,72%
Fizetendő kamat	-1 510	-1 566	3,71%
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	106 697	71 137	-33,33%

2.1 Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott passzív időbeli elhatárolás:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Forgalmazói jutalék	6 067	6 591	8,64%
Fizetendő kamat	-1 510	-1 566	3,71%
Kapcsolt költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	4 557	5 025	10,27%

J. Értékesítés nettó árbevétele

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Ingyenértékesítés	826 932	97 144	-88,25%
Ingyenértékesítés bérbeadása	1 287 437	1 450 355	12,65%
Közüzemi díjakból származó bevétel	183 822	200 116	8,86%
Ingyenértékesítés fenntartásával kapcsolatos bevétel	225 338	230 827	2,44%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	0	2 983	n/a
Egyéb árbevétel	254 666	266 636	4,70%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	2 778 195	2 248 061	-19,08%

Tárgyévben jelentősen csökkent az ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel. Ez annak köszönhető, hogy előző évben értékesített az Alap 1 nagy értékű ingatlant, míg tárgyévben csak kisebb ingatlanokat adott el.

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt árbevétel részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Ingyenértékesítés bérbeadása	287 244	301 173	4,85%
Közüzemi díjakból származó bevétel	21 774	24 978	14,71%
Ingyenértékesítés fenntartásával kapcsolatos bevétel	92 152	92 214	0,07%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	0	0	-
Egyéb árbevétel	1 258	1 295	2,94%
Kapcsolt értékesítés nettó árbevétele összesen	402 428	419 660	4,28%

K. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

Az Alap tárgyidőszaki ELÁBÉ-ja:

adatok ezer
Ft-ban

Megnevezés	Ráfordítás		Árbevétel		Tárgyévi eredmény
	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31	
Telek	4 844	12 246	97 532	14 567	2 321
Logisztikai ingatlan	1 245 057	0	725 000	0	0
Egyéb	0	49 347	4 400	82 577	33 230
Összesen	1 249 901	61 593	826 932	97 144	35 551

L. Működési költségek részletezése

Az Alap az alábbi működési költségeket számolta el tárgyévre:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Alapkezelői díj	249 354	233 376	-6,41%
Letétkezelői díj	13 202	14 071	6,58%
Felügyeleti díj	3 896	4 168	6,98%
Ügyvédi díj	21 684	17 779	-18,01%
Marketing költségek	31 844	19 999	-37,20%
Értécsökkenési leírás	376 849	374 514	-0,62%
Ingatlanok fenntartási költségei	656 647	699 672	6,55%
Ingatlanértékelő díja	10 424	9 960	-4,45%
Bankköltség, forgalmi jutalék	419	2 042	387,35%
Megbízási, ügynöki díjak	7 789	9 391	20,57%
Könyvvizsgálói díj	4 484	4 485	0,02%
Forgalmazói jutalék	70 073	74 982	7,01%
Egyéb működési költségek	19 681	11 740	-40,35%
Működési költségek összesen	1 466 346	1 476 179	0,67%

Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Letétkezelői díj	13 202	14 071	6,58%
Bankköltség	419	2 042	387,35%
Forgalmazói jutalék	70 073	74 982	7,01%
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	87	87	0,00%
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt-vel szemben			
Alapkezelési díj	249 354	233 376	-6,41%
Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek	333 135	324 558	-2,57%

M. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Elengedett kötelezettség	0	50 000	n/a
Kötbér, késedelmi kamat	37 940	1 123	-97,04%
Értékesített tárgyi eszköz (nem ingatlan)	0	250	n/a
Követelések értékvesztésének visszairása	816	3 767	361,64%
Egyéb bevételek	745	20 833	2696,38%
Egyéb bevételek összesen	39 501	75 973	92,33%

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Ráfordításként elszámolt adók	126 929	116 286	-8,39%
Követelésre képzett értékvesztés	36 747	620	-98,31%
Kötbér, kártérítés, késedelmi kamat	2	8	300,00%
Korábbi évek tisztázása	0	29 902	n/a
Egyéb ráfordítások összesen	163 678	146 816	-10,30%

N. Pénzügyi eredmény részletezése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált nyeresége	21 985	192 550	775,82%
Kapott kamat	4 355	10	-99,77%
Realizált árfolyamnyereség	3 126	1 296	-58,54%
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	29 466	193 856	557,90%

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	2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált vesztesége	0	442 409	n/a
Fizetendő kamat	129 578	21 371	-83,51%
Realizált árfolyamvesztés	1 123 836	148 832	-86,76%
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	1 253 414	612 612	-51,12%

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

Tárgyévben és előző évben is a hiteltörlesztésen realizálódott az árfolyamvesztés jelentős része.

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 költség.

Q. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi elemzés

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

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	77,93%	77,58%	-0,45%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	21,70%	21,84%	0,64%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	89,56%	93,16%	4,03%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	8,81%	5,41%	-38,58%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	2,86	4,65	62,47%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	2,57	4,31	67,50%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes bevétel)	-45,17%	8,76%	-
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes eszköz)	-7,18%	1,19%	-
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Saját tőke)	-8,02%	1,27%	-

R. Az eszközök és források összetétele

1. Eszközök összetétele

Megnevezés	2017.12.31.		2018.12.31.	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	13 962 523	77,93%	14 419 374	77,58%
Tárgyi eszközök	13 962 523	77,93%	14 419 374	77,58%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Forgóeszközök	3 887 025	21,70%	4 058 158	21,84%
Készletek	393 249	2,20%	297 626	1,60%
Követelések	145 996	0,81%	147 257	0,79%
Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Pénzeszközök	3 347 780	18,69%	3 613 275	19,44%
Aktív időbeli elhatárolások	81 089	0,45%	119 332	0,64%
Származékos ügyletek értékelési különbözete	-14 165	-0,08%	-11 358	-0,06%
Eszközök összesen	17 916 472	100,00%	18 585 506	100,00%

2. Források összetétele

Megnevezés	2017.12.31.		2018.12.31.	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	16 045 113	89,56%	17 314 908	93,16%
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 368 443	437,41%	78 512 141	422,44%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 994 356	-368,34%	-66 018 616	-355,22%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 592 554	-25,63%	-4 549 887	-24,48%
Értékelési különbözet tartaléka	3 393 009	18,94%	4 280 009	23,03%
Előző évek eredménye	6 156 748	34,36%	4 870 571	26,21%
Üzleti évi eredménye	-1 286 177	-7,18%	220 690	1,19%
Céltartalék	85 914	0,48%	85 914	0,46%
Kötelezettségek	1 579 060	8,81%	1 005 999	5,41%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 358 681	7,58%	873 070	4,70%
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség ért. kül.	220 379	1,23%	132 929	0,72%
Passzív időbeli elhatárolások	206 385	1,15%	178 685	0,96%
Források összesen	17 916 472	100,00%	18 585 506	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	317 787	-134 199	183 588
Lakóingatlan	128 444	-14 406	114 038
Ingatlan készletek összesen	446 231	-148 605	297 626

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	-44 860	88 000
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	2 177 642	575 252	2 752 894
Irodaingatlan	3 162 742	759 258	3 922 000
Egyéb ingatlan	4 468 170	3 188 310	7 656 480
Ingatlan eszközök összesen	9 941 414	4 477 960	14 419 374

2.3 A fenti ingatlanok közül EUR-ban értékelt ingatlanok

Ingatlan megnevezése	Értékbecslés EUR			Nettó eszközérték eFt		
	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás
árfolyam				310,14	321,51	
Egyéb ingatlan l	23 551 000	23 788 000	237 000	7 304 107	7 648 080	343 973
Ipari ingatlan	3 117 000	3 082 000	-35 000	966 706	990 894	24 188
Összesen	26 668 000	26 870 000	202 000	8 270 813	8 638 974	368 161

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):	2018.12.28
Saját tőke (eFt):	17 314 908
Egy jegyre jutó NEE:	1,3879
Darabszám:	12 493 525 253

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok ezer Ft-ban

I. KÖTELEZETTSÉGEK		Összeg	%
I/1. Hitelállomány		643 020	62,21%
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:		228 850	22,14%
Alapkezelői díj miatt		22 503	2,18%
Letétkezelői díj miatt		1 366	0,13%
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		204 981	19,83%
I/3. Céltartalékok:		123 154	11,92%
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:		38 550	3,73%
Kötelezettségek összesen:		1 033 574	100,00%
II. ESZKÖZÖK			%
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):		3 613 275	19,67%
Unicredit bankszámlák HUF		3 609 842	19,65%
Unicredit deviza bankszámla		3 433	0,02%
II/2. Egyéb követelés (összes):		0	0,00%
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):		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):		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):		14 717 000	80,10%
II/5.1. Ingatlanok		Beszerzési érték	14 717 000
			80,10%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0,00%
Telek	450 647	271 588	1,48%
Logisztikai ingatlan	0	0	0,00%
Ipari ingatlan	2 177 642	2 752 894	14,98%
Irodaingatlan	3 162 742	3 922 000	21,35%
Egyéb ingatlan	4 468 170	7 656 480	41,67%
Lakóingatlan	128 444	114 038	0,62%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok		0	0,00%
			0,00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:		43 633	0,24%
Eszközök összesen:		18 373 908	100,00%

4. Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	0	0	-
Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	1 240 560	643 020	-48,17%
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	1 240 560	643 020	-48,17%

Kelt: Budapest, 2019.02.25


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

Európa Ingatlanbefektetési Alap
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet
1211 - 12
2018.01.01 - 2018.12.31

Cég neve
Székhely
PSZÁF lajstromozási száma
Időszak

Cash flow-kimutatás			adatok eFt-ban	
	MEGNEVEZÉS		2017.01.01- 2017.12.31.	2018.01.01 - 2018.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash flow)	1-13. sor	-1 584 112	-912 648
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és fizetett kamat nélkül)	(+)/(-)	-2 444 036	-1 208 294
2	Elszámolt amortizáció	(+)	376 849	374 515
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+)/(-)	35 931	-3 147
4	Elszámolt értékelési különbözet	(+)/(-)	-289	2 309
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+)/(-)	0	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	(+)/(-)	742 791	-35 551
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	(+)/(-)	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása	(+)/(-)	-319 823	420
9	Forgóeszközök állományváltozása	(+)/(-)	-18 522	1 261
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	-5 362	21 782
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	-5 152	-38 243
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	53 501	-27 700
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Befektetési cash flow)	14-19. sor	1 921 736	1 547 499
14	Ingatlanok beszerzése	(-)	-192 633	0
15	Ingatlanok eladása	(+)	826 932	97 144
16	Befolyt bérleti díjak	(+)	1 287 437	1 450 355
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	-5 218 105	-369 356
20	Befektetési jegy kibocsátás	(+)	23 622	143 698
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	(-)	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása	(-)	-13 901	-24 260
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	(-)	2 952	42 667
24	Hitel, illetve kölcsön felvétele	(+)	0	0
25	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	(-)	-5 101 200	-510 090
26	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	(-)	-129 578	-21 371
IV.	Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III. sorok }	(+)/(-)	-4 880 481	265 495

Kelt: Budapest, 2019.02.25

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

**2018.01.01 - 2018.12.31
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 képviselétét 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
Halmosi-Tálics Tímea

4. Befektetések

Tárgyévben nem történt beruházás és más jellegű befektetés sem.

5. 2018-as üzleti év

A 2018. év eleji 16,1 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 17,3 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 14,3 milliárd forintról 14,7 milliárd forintra változott. Az értékesítések ellenére növekedett a portfólió értéke, ami a korábban is az Alap által birtokolt ingatlanok értékelési árának változásának köszönhető, ingatlanbeszerzés nem történt tárgyévben.

Az Alap hitelállománya tárgyévben 2.000.000 EUR értékre csökkent, 2018. év júniusában 2.000.000 EUR törlesztés történt az értékesített ingatlanokból és a működésből származó bevételből.

Tárgyévben két telek értékesítésére került sor Piliscsabán, illetve a Pasaréti úti projekten belül egy lakás, tárolók és gépkocsi beállók.

6. A 2019-es üzleti év tervei

Az Alap a Tájékoztatóban meghatározott stratégiát folytatja a 2019-es 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, 2019.02.25



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