

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves jelentés
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2021. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) 2021. évi éves jelentésének I - III. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2021. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti 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 jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb információk

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

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

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

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

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

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

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

A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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, 2022. április 26.



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



.....
Molnár Attila
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007379

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2021 éves jelentés

Vonatkozási időszak: 2021.01.01 – 2021.12.31

Az éves jelentés alapja a 2021.12.31-i nettó eszközérték, ami a 2021.12.29-i adatok szerint került megállapításra 2021.12.30-án.

I. Általános adatok

Az **Európa Ingatlanbefektetési Alap** nyilvános módon létrehozott, nyíltvégű – 2009. április 6-tól zártvégű, majd 2012.10.08-tól újra nyíltvégű ingatlan befektetési (ingatlanforgalmazó) alap, a befektetési jegyei névre szólóak, névértékük 1 Ft (egy forint).

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1023 Budapest, Bécsi út 3-5.

Letétkezelő: UniCredit Bank Hungary Zrt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Ingatlanértékelő: Grant Thornton Valuation Kft.
1134 Budapest, Dévai utca 26-28.

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Molnár Attila
Szakértői bejegyzési száma: 007379

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1211-12

Az Alap főbb eseményei a 2021-es üzleti év során

A 2021. év eleji 19,7 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 19,9 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 13,1 milliárd forintról az időszak végére 9 milliárd forintra csökkent, köszönhetően az értékesítésnek.

Az év eleje során értékesítésre került a Róbert Irodaház, valamint az időszak során még értékesítésre került a Zugló Garden társasház utolsó megmaradt lakása, a hozzá tartozó felszíni beálló illetve 6 db parkolóhely a mélygarázsban.

COVID-19 járvány hatásának elemzése

2019 végén először Kínából érkeztek hírek a COVID-19-ről (Coronavirus). 2020 első néhány hónapjában a vírus világszerte elterjedt, 2020 és 2021 folyamán több hullámban visszatért jelentős negatív hatást gyakorolva a globális gazdaságra.

Az Alap tekintetében a COVID 19 járvány kapcsán az alábbi főbb kockázatok kerültek beazonosításra: működési kockázatok, a profitabilitásra gyakorolt negatív hatások, valamint a likviditási nehézségek.

A működési kockázatok, amelyek elsősorban a napi működést, az infrastruktúra fenntartását és az Alap eszközeinek kezelését veszélyeztetik, az Alap kezelője által hozott és alkalmazott intézkedések eredményeként megfelelően és hatékonyan lefedésre kerültek. Az otthoni munkavégzés lehetősége bővítésre került úgy, hogy maximalizálni lehessen azt és az irodai, helyszíni működéshez szükséges védőfelszerelések beszerzése is megtörtént. Az Alapkezelő

biztosítani tudja a folyamatos működést abban az esetben is, ha a normál üzem során rendelkezésre álló erőforrások átmenetileg lényegesen lecsökkennek.

Az Alap jövedelmezősége elsősorban a tulajdonában lévő eszközök jövedelmezőségétől függ. A pandémia negatív hatása a Vértess Center bevásárló központ esetében jelentkezett leginkább, mivel a járvány a legnagyobb mértékben a kiskereskedelmi szektort érintette. Az elmaradó bérleti díjbevételek eredményeképpen 2020-ban és 2021-ben is megnövekedett a vevői követelésekre képzett értékvesztés mértéke, amelyet némileg mérsékelte az alkalmazott biztosítéki rendszer. Szintén befolyásolta az Alap jövedelmezőségét a járvány kezelését célzó, a kiskereskedelmi egységek tevékenységét korlátozó kormányzati megelőző intézkedések is tekintettel arra, hogy az Alapnak a kiskereskedelmi bérlők részére bérleti díjmentes időszakokat kellett biztosítania. Az Alap a rendelkezésre álló prudens keretek között minden tőle telhetőt megtett annak érdekében, hogy a bevásárlóközpont bérlői mixét átsegítse a kritikus időszakokon annak érdekében, hogy a veszélyhelyzet elmúltával a bevásárlóközpont működése mielőbb visszaállhasson a korábbi működési keretek közé, melynek jelei 2021 nyarán már egyértelműen mutatkoztak. Mindazonáltal fontos megemlíteni, hogy esetleges további járvány hullámok hatásai nehezen prognosztizálhatók.

Az Alap másik kiemelten fontos kockázati faktora a likviditás. Tekintve, hogy az Alap jelenleg is lényegesen meghaladja a minimum elvárt 15%-os likviditási szintet, még egy esetlegesen elhúzódó bérlői fizetésképtelenség esetén is megfelelő tartalékokkal rendelkezik az Alap arra, hogy kötelezettségeit teljesíteni tudja. A likviditást érintő kockázatokat tovább csökkenti, hogy az Alap hitel állománnyal már nem rendelkezik, valamint a Tájékoztatóban is meghatározott stratégia alapján új befektetéseket nem eszközöl, a meglévő elemeket értékesíti, ezáltal tovább növelve a rendelkezésre álló likvid eszközök arányát.

A fentiek alapján a COVID 19 járvány egyelőre szélsőséges mértékben nem befolyásolta az Alap működését.

Az Alapkezelő a pandémiás helyzetet továbbra is folyamatosan követi és elemzi.

Nemzetközi helyzet

A beszámolási időszak végét követően kialakult, Ukrajna és az Orosz Föderáció között kirobbant, Ukrajnában zajló fegyveres konfliktus kapcsán az Alapkezelő folyamatosan monitorozza a kialakult konfliktus, illetve az annak kapcsán eddig ismert bevezetett és várhatóan bevezetésre kerülő szankciós intézkedések általános gazdasági helyzetre, az Alapkezelő és az Alap üzletmenetére gyakorolt hatásait:

- A Sberbank Magyarország Zrt.-nél a Magyar Nemzeti Bank által 2022 március 2.-án a tevékenység engedélyek visszavonásáról és a végelszámolás elrendeléséről szóló határozatot hozott. Az Alap kapcsán nem áll fenn kitettség a Sberbank Magyarország Zrt. felé.
- A fentieken felül az Alapkezelőnek, illetve az Alapnak a konfliktus kirobbanását követően sem állt fenn további, ukrajnai, illetve oroszországi illetőségű, illetve tulajdonú jogi személlyel szembeni kitettsége.
- Az Alap a többi üzleti partnere kapcsán nem azonosított a normál üzletmenetet, illetve a szerződéses kapcsolatokat befolyásoló jelentős problémát, ugyanakkor a partnerek, illetve szerződéses viszonyok kapcsán is folyamatosan monitorozza az esetlegesen felmerülő kockázatokat, illetve a lehetséges kockázatkezelési módszerek alkalmazását.

- Piaci kockázatok elemzése: az Alapkezelő, és Alap működésére jelentős hatással bírhat a makrogazdasági helyzet, az egyes makrogazdasági mutatók (infláció, kamatok alakulása, devizaárfolyamok változása) változásai, különös tekintettel a rövid távú turbulens változásokra. Ezek kapcsán jelentős kockázat jelenleg nem került azonosításra. Az Alapkezelő vezetése ugyanakkor folyamatosan monitorozza az ezen, illetve egyéb lehetséges piaci tényezőkből eredő potenciális kockázatokat, illetve lehetséges kockázatkezelési eszközöket.
- Az Alapra gyakorolt hatások: jelentős mozgás az ingatlanpiaci árakban egyelőre nem tapasztalható, illetve jelentősebb visszaváltás sem történt.

Összességében, az Alapkezelő a beszámolási időszakot követően jelentős változást nem tapasztalt, a működési eredmény nem mutat veszteséget.

A fentiekben részletezett nemzetközi helyzet (háborús konfliktus, szankciós intézkedések) az Alap jelen éves beszámolója kapcsán fordulónapot követő jelentős, de az éves beszámolót nem módosító eseménynek minősül.

Vagyongkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2021.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	11 008 230	55.32%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	9 023 340	45.34%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-168 266	-0.85%
Követelések:	37 010	0.19%
Nettó eszközérték:	19 900 314	100.00%

2020.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	6 785 890	34.39%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	13 096 993	66.38%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-212 426	-1.08%
Követelések:	60 026	0.30%
Nettó eszközérték:	19 730 483	100.00%

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2005.12.31	1.3622	47 198 553 155
2006.12.29	1.4628	58 126 881 253
2007.12.29	1.5700	42 466 019 947
2008.12.31	1.4321	20 504 506 349
2009.12.31	1.1909	17 071 295 860
2010.12.31	1.1567	16 580 842 412
2011.12.30	1.1819	16 941 882 200
2012.12.28	1.1889	14 813 341 920
2013.12.31	1.1571	14 378 750 239
2014.12.31	1.1843	14 682 349 044
2015.12.31	1.1942	14 819 159 385
2016.12.30	1.2348	15 267 426 145
2017.12.29	1.2898	15 960 270 758
2018.12.28	1.3849	17 302 623 637
2019.12.31	1.5251	18 859 083 258
2020.12.31	1.5993	19 730 483 272

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2021.01.29	1.6062	19 813 787 864
2021.02.26	1.6103	19 863 510 367
2021.03.31	1.6155	19 926 546 164
2021.04.30	1.6169	19 943 028 815
2021.05.31	1.6158	19 929 102 947
2021.06.30	1.6191	19 878 500 237
2021.07.30	1.6201	19 883 886 329
2021.08.31	1.6243	19 932 606 864
2021.09.30	1.6255	19 947 538 014
2021.10.29	1.6263	19 957 225 285
2021.11.30	1.6291	19 992 349 035
2021.12.31	1.6216	19 900 314 173

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.12.31-én	12 336 726 793
2021. évben eladott befektetési jegyek	-
2021. évben visszaváltott befektetési jegyek	64 981 895
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2021.12.31-én	12 271 744 898

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

e) Hitel

Az alap az időszak során nem rendelkezett hitelállománnyal.

f) Származtatott ügyletek

Az időszak során az Alap nem rendelkezett származtatott ügyletekkel.

II. Befektetések

a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020.01.01 - 2020.12.31	Előző évek módosításai	2021.01.01 - 2021.12.31
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	4 898 471		5 407 799
2.	Egyéb bevételek	126 436		59 129
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	1 893 866		2 717 162
4.	Működési költségek	1 504 676		1 164 553
5.	Egyéb ráfordítások	141 168		136 623
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	114 780		83
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	974 345		1 806
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	625 632		1 446 867

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2021.12.31

b) Befektetések értéknövekedése

Az ingatlanokkal kapcsolatos adatok az V. Ingatlan portfólió részletes adatai című fejezetben kerülnek felsorolásra.

c) Befektetésekből származó jövedelem

Az ingatlanbefektetésekből származó adatok az V. Ingatlan portfólió részletes adatai című fejezetben kerülnek felsorolásra.

d) Egyéb változások, amelyek hatást gyakorolnak az Alap eszközeire és kötelezettségeire

Az időszak során a Zugló Garden társasház átértékelésre került, mivel a fennmaradási engedély megszerzése okán újraindulhatott az értékesítése.

III. Működési költségek

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Alapkezelői díj	269 763	278 835
Letétkezelői díj	16 325	16 899
Hatósági díjak	3 072	389
Felügyeleti díj	6 767	7 066
Ügyvédi díj	16 104	27 746
Marketing költségek	10 000	5 000
Értécsökkenés	314 474	168 631
Ingatlanok fenntartási költségei	686 510	494 403
Ingatlanértékelő díja	6 134	4 105
Bankköltség	336	269
Megbízási, ügynöki díjak	78 856	63 000
Könyvvizsgáló	4 752	4 906
Forgalmazói jutalék	86 671	89 534
Egyéb	4 912	3 770
Működési költség összesen	1 504 676	1 164 553

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2021.12.31

IV. Ingatlan portfólió részletes adatai

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve
Pécel Ipari Park II. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/2	Ipari ingatlan	1999
Zugló Garden társasház	1149 Budapest, Kövér Lajos u. 45-47.	31828, 31828/0/A/1	Lakóingatlan	2007
Pasarét Residence társasház	Budapest II. kerület, Pasaréti út 82-84.	11607/3/A/1	Lakóingatlan	2009
Alcsútdoboz telek	Alcsútdoboz, Diósalja	1369, 1370, 1371, 1372	Telek	
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/31, 85	Telek	
Vértes Center Bevásárlóközpont	2800 Tatabánya, Győri út 7-9.	7719/6/A/2	Egyéb ingatlan	2007

Telekingatlanok építéshatósági jellemzői							
Ingatlan megnevezése	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Megengedett építmény magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű ellátottság	Építési engedély
Alcsútdoboz telek "A"	K-Ny	40%	1.00	7,5 méter*	55%	nincs	nincs
Alcsútdoboz telek "B"	Lke	25%	0.40	4.5 méter	n.a.	nincs	nincs
Veszprém DIK 4781/85	Vk-03	35%	n.a.	7,5 méter	n.a.	részleges	nincs

*intézmény jellegű épületeknél 10,5 méter

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	136 600 000	136 600 000
Lakóingatlan	68 740 000	0	68 740 000
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	268 000 000	0	268 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	8 550 000 000	8 550 000 000
Összesen	336 740 000	8 686 600 000	9 023 340 000

Funkcionális kategóriák	Bérletdíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	639 375 495	639 375 495
Összesen	0	639 375 495	639 375 495

Funkcionális kategóriák	Devizában meghatározott bérleti díj (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	94.17%	94.17%
Összesen	0.00%	94.17%	94.17%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	7.48%	7.48%
Összesen	0.00%	7.36%	7.09%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Logisztikai Ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	98.75%	98.75%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	46 211	46 211

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m ²)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	768	768
Lakóingatlan	203 325	0	203 325
Irodaingatlan	0	0	0
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	107 200	0	107 200
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	262 214	262 214

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	-0.65%	-0.65%
Lakóingatlan	218.60%	0.00%	218.60%
Irodaingatlan	2.41%	0.00%	2.41%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	-1.47%	0.00%	-1.47%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	-0.81%	-0.81%
Összesen	4.14%	-0.81%	0.83%

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2021.01.01-én:	66.38%
a) Ingatlanportfólió aránya 2021.12.31-én:	45.34%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	2.87 év
c) Bérlok száma:	62
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	4.84 hónap
e) Tőkeáttétel 2021.12.31-én:	0.00%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Bevételek, díjak, költségek (e Ft):

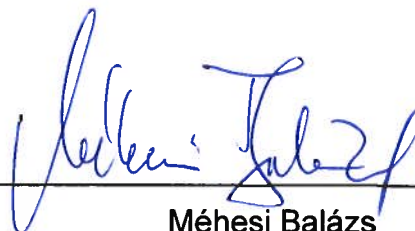
a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	1 539 924
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	0
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	332
kiadások:	40
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	18 411
f) Ingatlan-közmű költségek:	2 527
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	1 511
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	1 760
i) Ingatlanadók:	78 380
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	4 105
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	63 000
l) Jogi költségek:	27 746
m) Bankköltség:	269
n) Kamatköltség:	0

Mellékletek: Az Európa Alap 2021-es éves beszámolója

Budapest, 2022. április 22.



Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.



Méhesi Balázs
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.