

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves jelentés és
független könyvvizsgálói jelentés*

2014. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2014. december 31-i éves jelentés 1-9. oldalán található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) a könyvvizsgálatát, amely számviteli információk a számviteli törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves jelentésért

Az Európa Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (az „Alapkezelő”) vezetése felelős az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel, az abban szereplő számviteli információknak a magyar számviteli törvényben foglaltakkal 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 kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves jelentésben szereplő számviteli információk, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves jelentésben szereplő számviteli információk mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves jelentés számviteli információiban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentésben szereplő számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentésben szereplő számviteli információk gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2014. december 31-ével végződő időszakra vonatkozó éves jelentésében közölt számvetési információk, melyek a számvetési törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra, minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Egyéb kérdések

Könyvvizsgálatunk kizárólag az éves jelentésben található számvetési információkra vonatkozott, amelyek az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2014. évi éves beszámolóján alapulnak. Az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2014. évi éves beszámolójáról 2015. február 27-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait ezen időpontig vizsgáltuk meg.

Budapest, 2015. április 13.



Horváth Tamás

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.

000083



Molnár Gábor

kamarai tag könyvvizsgáló
007239

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2014 éves jelentés

Vonatkozási időszak: 2014.01.01 – 2014.12.31

I. Általános adatok

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

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

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

Ingatlanértékelő: American Appraisal Magyarország Vagyonértékelő Kft.
1132 Budapest, WestPoint Business Center Váci út 18. VIII. emelet

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György utca 84/C.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Molnár Gábor
Szakértői bejegyzési száma: 007239

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

Az Alap 2014-es év folyamán

A 2014-es év során értékesítésre került a komáromi üzemcsarnok és 5 lakás a Pasarét Residence lakóprojektben, valamint a veszprémi önkormányzat által kisajátításra került a Veszprém Déli Intézmény Központ egyik telkének egy része, mindösszesen közel 772 millió HUF értékben.

A tárgyalt időszak során 6.271 m² iroda került kiadásra a Róbert Irodaházban, ezzel 100%-osra növelve annak kiadottsági mutatóját.

A Vértess Center bevásárlóközpontban is további bérbeadások történtek, többek között a Budmil, az 5D Cinema és az UniCredit Bank részére.

A győri üzemcsarnokban az Alap további közel 3.500 m² területre írt alá bérleti szerződést a DS Smith Hungary Packaging Kft-vel 5 éves időtartamra, az ingatlan kiadottságát így 52,9%-ról 65,3%-ra növelve.

Az Alapkezelő működésében, valamint a befektetési politikában a vizsgált időszak során nem történt változás.

II. Vagyongkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2014.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	756 442	5.15%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	602 323	4.10%
Ingatlanok:	24 925 619	169.77%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 631 404	-79.22%
Követelések:	29 369	0.20%
Összesen:	14 682 349	100.00%

2013.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	333 390	2.32%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	252 177	1.75%
Ingatlanok:	24 444 836	170.01%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-11 022 593	-76.66%
Követelések:	370 940	2.58%
Összesen:	14 378 750	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
Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2014.01.31	1.1588	14 395 326 643
2014.02.28	1.1590	14 397 091 739
2014.03.31	1.1544	14 338 823 133
2014.04.30	1.1477	14 249 103 113
2014.05.30	1.1505	14 283 629 037
2014.06.30	1.1420	14 175 042 200
2014.07.31	1.1521	14 297 293 078
2014.08.29	1.1535	14 313 255 992
2014.09.30	1.1602	14 395 303 866
2014.10.31	1.1665	14 472 916 163
2014.11.28	1.1678	14 481 953 716
2014.12.31	1.1843	14 682 349 044

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2013.12.31-én	12 426 650 004
2014. évben eladott befektetési jegyek	-
2014. évben visszaváltott befektetési jegyek	29 238 760
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2014.12.31-én	12 397 411 244

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

e) Hitel

Az alap 2014. december 31-én 11.197.944.138 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel. (35.510.700 EUR)

f) Származtatott ügyletek

Az Alap a vizsgált időszakban nem kötött származtatott ügyleteket.

III. Befektetések

a) Befektetésekből származó bevételek

Adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2013. záró	Tárgyév
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2 711 172	2 372 147
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	52 402	525 894
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	835 528	173 843
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	1 653 232	1 599 667
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	547 649	756 036
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	35 092	16 781
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	397 052	292 262
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	4 763	846
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-639 558	92 168

b) Befektetések értéknövekedése

Adatok Ft-ban, a változást a beszerzés óta tartalmazza

Ingatlanok megnevezése	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Piliscsabai telkek	37 915 423	2 687 577	40 603 000
Veszprém telkek	14 585 709	154 414 291	169 000 000
Alcsútdoboz	297 699 000	-155 699 000	142 000 000
Veszprém Friss Koktél Csarnok	734 590 663	-251 590 663	483 000 000
Seregély u.	99 408 603	-15 408 603	84 000 000
Bem irodaház	5 009 554 034	-849 554 034	4 160 000 000
Malom	2 269 252 155	-488 252 155	1 781 000 000
Mihalkovics u.	0	2 134 000	2 134 000
Veszprém, Háncs u.	6 496 207	19 408 793	25 905 000
Kövér Lajos u.	0	36 753 000	36 753 000
Pasarét	426 167 442	92 822 384	518 989 826
Összesen	8 895 669 236	-1 452 284 410	7 443 384 826

c) Befektetésekből származó jövedelem

A vizsgált időszak során nem volt ilyen.

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

A vizsgált időszak során nem történt ilyen.

IV. Működési költségek

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Alapkezelői díj	273 218	247 248
Letétkezelői díj	12 504	12 202
Hatósági díjak	27	0
Felügyeleti díj	3 579	3 576
Ügyvédi díj	21 407	18 938
Marketing költségek	64 965	50 006
Értékcsökkenés	389 107	449 334
Ingatlanok fenntartási költségei	760 215	690 582
Ingatlanértékelő díja	18 387	18 259
Bankköltség	500	4 752
Megbízási, ügynöki díjak	8 708	13 123
Könyvvizsgáló	4 840	4 195
Forgalmazói jutalék	65 505	64 323
Egyéb	30 270	23 129
Működési költség összesen	1 653 232	1 599 667

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve
Gyáli Logisztikai Központ	2360 Gyál, Landler Jenő u. 73.	4363/4	Logisztikai ingatlan	1980
Veszprém, Hűtőcsarnok	8200 Veszprém, Sepsiszentgyörgy u. 4.	4781/37	Logisztikai ingatlan	2005
Megyeri úti Irodaház és Raktárbázis	1044 Bp. Megyeri út 51.	76373/14	Ipari ingatlan	1970
Pécel Ipari Park I. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/3/A/4	Ipari ingatlan	1998/2008
Pécel Ipari Park II. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/2	Ipari ingatlan	1999
M5 Business Park, Újhartyán	2367 Újhartyán, Japánfasor 5.	1100/2	Ipari ingatlan	1999
Európa Irodaház	1042 Budapest István u. 16.	70005/0/A/6-18	Irodaingatlan	1995
Róbert Irodaház	1134 Bp. Róbert Károly krt. 61-65.	27962	Irodaingatlan	1992
Seregély utcai irodaház	1037 Bp. Seregély u. 24.	14751/2	Irodaingatlan	1997
BITEP Irodaház és raktár	2040 budaörs, Gyár u. 2.	10342/8	Irodaingatlan	2005
Mihálikovics utcai társasház	1097 Budapest, Mihálikovics utca 10.	37272	Lakóingatlan	2006
Zugló Garden társasház	1140 Budapest, Kövér Lajos u. 45	31828	Lakóingatlan	2007
Pasarét Residence társasház	Budapest II. kerület, Pasaréti út 82-84.	11607/3	Lakóingatlan	2009
Alcsútdoboz telek	Alcsútdoboz, Diósalja	1369, 1370, 1371, 1372	Telek	
Dunaharaszti telek 2	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8630, 8631	Telek	
Piliscsaba Magdolnavölgy telkek	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274, 3275, 3276, 3283, 3291, 3292	Telek	
Veszprém, Háncs utcai lakótelkek	8200 Veszprém, Háncs utca	1943/13,14,19	Telek	
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/19,44,74,85	Telek	
Vértes Center Bevásárlóközpont	2800 Tatabánya, Győri út 3.	7719/6/A/2	Egyéb ingatlan	2007
Győri Logisztikai és Üzleti központ	9027 Győr, Csókás u. 4.	5515	Egyéb ingatlan	1992/2000/2004
Kassai úti garázsok	1042 Bp. Kassai u. 50-52.	71816/6/A/52-56	Egyéb ingatlan	2001
Bp., Soroksári úti telek	1097 Budapest, Soroksári út	37965/1	Fejlesztés alatt álló ingatlan	
Bem tér 3.	Budapest, II. kerület, Bem József tér 3.	13507/3	Fejlesztés alatt álló ingatlan	1900

Csak telkek ingatlan esetében							
Ingatlan megnevezése	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Megengedett építmény magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű ellátottság	Építési engedély
Alcsútdoboz telek	K-Ny	25%	1.00	7,5 méter	55%	nincs	útépítésre van
Dunaharaszti telek 2	Gksz-2	40%	1.20	12 méter	20%	részleges	nincs
Piliscsaba		20%	0.40	5,5 méter	60%	teljes (telkek határáig)	nincs
Magdolnavölgy telek						közművek telekhatáron	nincs
Veszprém, Háncs utcai lakótelek	Lke-02	40%	0.60	4,5 méter	20%		nincs
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	Gksz-20	40%	2.00	12 méter	30%	részleges	nincs

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	84 200 000	377 508 000	461 708 000
Lakóingatlan	557 876 826	0	557 876 826
Irodaingatlan	3 980 000 000	0	3 980 000 000
Logisztikai ingatlan	720 000 000	483 000 000	1 203 000 000
Ipari ingatlan	1 539 000 000	952 610 606	2 491 610 606
Fejlesztés alatt álló ingatlan	5 951 000 000	0	5 951 000 000
Egyéb ingatlan	5 700 000	10 274 723 220	10 280 423 220
Összesen	12 837 776 826	12 087 841 826	24 925 618 652

Funkcionális kategóriák	Bérletidő bevétele (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-3 748 204	-12 003 134	-15 751 338
Lakóingatlan	-21 205 007	0	-21 205 007
Irodaingatlan	346 074 611	0	346 074 611
Logisztikai ingatlan	52 082 682	-14 235 797	37 846 885
Ipari ingatlan	158 192 791	91 168 200	249 360 991
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-36 594 348	0	-36 594 348
Egyéb ingatlan	-432 115	618 947 889	618 515 774
Összesen	494 370 410	683 877 158	1 178 247 568

Funkcionális kategóriák	Bérletidő devizában (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	57.44%	0.00%	57.44%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	83.06%	100.00%	89.26%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	94.94%	95.00%
Összesen	66.79%	99.25%	85.63%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-4.45%	-3.18%	-3.41%
Lakóingatlan	-3.80%	0.00%	-3.80%
Irodaingatlan	8.70%	0.00%	8.70%
Logisztikai ingatlan	7.23%	-2.95%	3.15%
Ipari ingatlan	10.28%	9.57%	10.01%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-0.61%	0.00%	-0.61%
Egyéb ingatlan	-7.58%	6.02%	6.02%
Összesen	3.85%	5.66%	4.73%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	96.70%	0.00%	96.70%
Logisztikai Ingatlan	100.00%	0.00%	74.30%
Ipari ingatlan	67.77%	53.50%	61.57%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	100.00%	70.69%	70.73%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidő-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	26 622	0	26 622
Logisztikai Ingatlan	3 108	-2 456	1 678
Ipari ingatlan	12 477	15 169	13 343
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-6 449	14 879	14 845

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	3 065	1 720	1 870
Lakóingatlan	235 093	0	235 093
Irodaingatlan	231 665	0	231 665
Logisztikai Ingatlan	40 111	71 029	48 606
Ipari ingatlan	120 291	95 557	109 459
Fejlesztés alatt álló ingatlan	318 730	0	318 730
Egyéb ingatlan	78 082	169 825	169 714

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-3.44%	-0.40%	-0.96%
Lakóingatlan	5.36%	0.00%	5.36%
Irodaingatlan	3.78%	0.00%	3.78%
Logisztikai ingatlan	-6.74%	0.21%	-4.07%
Ipari ingatlan	2.94%	3.67%	3.30%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.49%	0.00%	0.49%
Egyéb ingatlan	11.76%	5.68%	5.68%
Összesen	1.51%	5.03%	3.24%

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2014.01.01-én:	170.01%
a) Ingatlanportfólió aránya 2014.12.31-én:	170.70%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	5.86 év
c) Bérlok száma:	73
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3.28 hónap
e) Tőkeáttétel 2014.12.31-én:	76.69%

Bevételek, díjak, költségek (e Ft):

a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	37 244
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	0
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	18 999
kiadások:	187
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	52 074
f) Ingatlan-közmű költségek:	25 989
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	30 692
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	6 647
i) Ingatlanadók:	174 376
j) Ingatlan-értékbecslnési költségek:	18 259
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	13 123
l) Jogi költségek:	18 938
m) Bankköltség:	4 752
n) Kamatköltség:	290 089

Mellékletek: Az Európa Alap 2014-es éves beszámolója

Budapest, 2015. március 31.



Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.



Kiss István
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2014. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2014. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 26.446.206 eFt, az üzleti év eredménye 92.168 eFt nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves beszámolóért

Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. (az „Alapkezelő”) vezetése felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló Alapkezelő általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2014. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

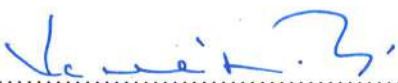
Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2014. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért.

A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2014. évi üzleti jelentése az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2014. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2015. február 27.



Horváth Tamás

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



Molnár Gábor

kamarai tag könyvvizsgáló
007239

III	-	1	1	0	.	1	6	7	-	1	/	2	0	0	1	.
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PSZÁF nyilvántartáshatózati határozati száma

1	2	1	1	-	3
---	---	---	---	---	---

PSZÁF lajstromozási száma

1	8	1	0	2	6	4	0	-	2	-	4	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

a vállalkozás megnevezése

1023 Budapest, Bécsi út 3-5 I/1

a vállalkozás címe, telefonszáma

2014.

Éves beszámoló

Budapest, 2015.02.27

P.H.

a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője (képviselője)



III - 1 1 0 . 1 6 7 - 1 / 2 0 0 1 .

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 0 2 6 4 0 - 2 - 4 1

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2014. évi

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)	16 724 788	0	17 456 212
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	16 724 788	0	17 456 212
03.	1. Ingatlanok	15 130 920	0	14 880 113
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	1 354 562	0	2 421 161
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	149 483	0	135 720
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
07.	5. Beruházások	89 823	0	19 218
08.	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	8 545 636	0	8 827 927
12.	I. KÉSZLETEK	7 658 922	0	7 443 385
13.	1. Ingatlankészletek	9 054 323	0	8 895 669
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-1 395 401	0	-1 452 284
15.	II. KÖVETELÉSEK	79 759	0	55 508
16.	1. Követelések	136 440	0	126 115
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-58 748	0	-72 517
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	2 067	0	1 910
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
21.	1. Értékpapírok	0	0	0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
23.	3. a) kamatból, osztalékból	0	0	0
24.	4. b) egyéb	0	0	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	806 955	0	1 329 034
26.	C. Aktív időbeli elhatárolások	57 970	0	162 067
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	57 970	0	162 067
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
29.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
30.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	25 328 394	0	26 446 206

MÉRLEG Források (passzívák)

28.	E Saját tőke (I.+II. sor)	14 259 739	0	14 691 849
29.	I. INDULÓTŐKE	12 426 187	0	12 397 150
30.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 251 376	0	78 251 376
31.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 825 189	0	-65 854 226
32.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	1 833 552	0	2 294 699
33.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkelkülönbözete	-4 582 860	0	-4 587 459
34.	b) értékelési különbözet tartaléka	-1 497 283	0	-1 123 705
35.	c) előző évek eredménye	8 553 253	0	7 913 695
36.	d) üzleti évi eredménye	-639 558	0	92 168
37.	F. Céltartalékok	87 655	0	85 914
38.	G. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	10 901 324	0	11 643 179
39.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 057 300	0	9 057 300
40.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	357 843	0	461 215
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	1 486 181	0	2 124 664
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	79 676	0	25 264
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	25 328 394	0	26 446 206

Budapest, 2015.02.27

P.H.

a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője (képviselője)

III - 1 1 0 . 1 6 7 - 1 / 2 0 0 1 .

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 0 2 6 4 0 - 2 - 4 1

Adószám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2014. évi

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2 711 172	0	2 372 147
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	52 402	0	525 894
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	835 528	0	173 843
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	1 653 232	0	1 599 667
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	547 649	0	756 036
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	35 092	0	16 781
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	397 052	0	292 262
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	4 763	0	846
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-639 558	0	92 168

Budapest, 2015.02.27

P.H.

a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője (képviselője)

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2014.

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

- II./1. IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK
- II./2. KÖVETELÉSEK
- II./3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./4. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./5. RÖVID ÉS HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK RÉSZLETEZÉSE
- II./6. ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE ÉS ÁRBEVÉTELE
- II./7. ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK
- II./8. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE
- II./9. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
- II./10. EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK
- II./11. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSAI
- II./12. RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK
- II./13. SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA
- II./14. ESZKÖZÖK ÖSSZETÉTELE
- II./15. FORRÁSOK ÖSSZETÉTELE

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- III./1. ÉRTÉKPAPÍR PORTFÓLIÓ
- III./2. INGATLAN PORTFÓLIÓ
- III./3. EUR-BAN ÉRTÉKELT INGATLANOK
- III./4. CASH FLOW KIMUTATÁS
- III./5. PORTFÓLIÓ JELENTÉS
- III./6. SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
- III./7. ELEMZÉSI MUTATÓSZÁMOK

Budapest, 2015.02.27

P.H.


a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője (képviselője)

ÁLTALÁNOS RÉSZ

I.1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

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

Az Alap saját tőkéje a beszámoló fordulónapján 14.691.849 e Ft.

Az Alap fő tevékenységi köre:
6820 Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés

Székhelye: 1023 Budapest, Bécsi út 3-5.
PSZÁF regisztrációs szám: 1211-12

Ingatlanértékelő: American Appraisal Magyarország Vagyoneértékelő Kft.

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: 2003. augusztus 01-től UniCredit Bank Hungary Zrt.

Főforgalmazó: 2004. augusztus 17-től UniCredit Bank Hungary Zrt.

Az Alap könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (tagsági szám 000083)

Székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.

Személyében felelős könyvvizsgáló: Molnár Gábor (tagsági szám 007239)

Könyvvizsgálói díj: 4.475.000,- Ft + Áfa

Az éves beszámoló aláírására jogosult:

Takács Róbert (1036 Budapest, Lajos u. 93-99.),

Kiss István (1135 Budapest, Szent László út 32. 3. em./21)

A számviteli szolgáltatásokért felelős személy: Halmosiné Tálics Tímea (1203 Budapest, Lajtha László utca 1.)

Regisztrációs száma: 177631

Az Alap éves beszámolója a www.europaalap.hu internetes címen tekinthető meg.

I.2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

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 könyvvizelési 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

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2014. üzleti év a 2014.01.01 – 12.31-ig tartó időszakra vonatkozik.

A könyvek zárásának időpontja a tárgyévet követő év január 5. napja.

Az Alapot az UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) 2010. évtől konszolidálja, így az üzleti év zárási időpontja is módosult a banki zárási határidőkhöz. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. végső anyavállalata az UniCredit S.p.a.

b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredmény-kimutatás formátum

A beszámoló formája 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet alapján készül.

c) Jelentős hibák kimutatása

A számviteli törvény 3.§ (3) bekezdés 3. pontja szerinti jelentős összegű hibának számít, 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 vagy az 1 millió forintot. A jelentős összegű hibák elkülönítetten kimutatott eredményre gyakorolt hatásának összegét (mérleg szerinti eredményét) az eredménytartálékot növelő-csökkentő tételként a hiba megállapításának üzleti évében kell elszámolni a számviteli törvény 37.§ (5) bekezdésének megfelelően.

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.

d) Értékpapírok

Az Alap az értékpapírok között mutatja ki az időlegesen szabad pénzeszközökből vásárolt kincstárjegyek és államkötvények beszerzési értékének összegét, valamint a beszerzési érték és a

Európa Ingatlanbefektetési Alap

fordulónapi piaci értékelés szerinti érték különbözeteiként adódó értékkülönbözet összegét. Az értékpapírok értékkülönbözetén belül az Alap kimutatja mind a kamatokból, mind az egyéb piaci értékkülönbözetből adódó értékkülönbözet összegét. Az értékpapírok értékkülönbözete a saját tőke részeként kerül kimutatásra.

e) A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása

A tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete.

A maradványértékek és az éves leírási kulcsok eszközcsoportonként:

Eszközcsoport	Maradványérték (a bekerülési érték %-ban)	Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint
a) Vagyoni értékű jogok	egyedi	egyedi
b) Szellemi termékek	0%	33%
c) Telek	100%	nincs
d) Épület	50%	5%
e) Építmény	egyedi	egyedi
f) 0-ra írt eszközön végzett felújítás, bővítés, egyéb ráaktiválás	az eszköz a)–e) pontbeli besorolása szerinti kulcs	az eszköz a)–e) pontbeli besorolása szerinti kulcs

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 bevételként 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 adásvételiszerződést kötöttek rá, és a birtokbaadás is megtörtént. Ugyanakkor számvitelileg akkor kerül ki a nyilvántartásból, ha pénzügyileg a vételár kiegyenlítésre kerül, azaz a tulajdonjog átszáll a vevőre.

f) 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.

g) Az értékkülönbség elszámolásának módja

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

Az ingatlanok (tárgyi eszközök és készletek) piaci értékelését 3 havonta, a folyamatban lévő beruházásokat pedig havonta készíti el az ingatlanértékelő.

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

Az értékkülönbség 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 különbséget az értékelés napján a tőkeváltozással szemben számoljuk el.

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

h) Saját tőke

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 különbség, valamint (a mérleg II.a. sorában) a befektetési jegyek forgalmazásakor azok névértéke és forgalmazási értéke (eladás vagy visszavásárlás) közötti különbség (értékkülönbség) összegét.

i) Az Alap működésével kapcsolatos költségek

Alapkezelési díj

Az alapkezelési díj mértéke 2013.10.01-től 1,72%/év.

Forgalmazási jutalék

Európa Ingatlanbefektetési Alap

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.

Letétkezelői díj

A letétkezelői díj nettó eszközértékre vetítve évi 0,085% (2006.02.01-től).

j) A hivatalos nettó eszközérték és a számviteli előírások alapján számított saját tőke közötti eltérés magyarázata

A letétkezelő által 2015. január 6-ára számított, de a T-2 napra, azaz 2014. december 31-i készletre vonatkozó hivatalos nettó eszközérték eltér a beszámolóban szereplő, december 31-i fordulónapra 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 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.

A 2015. január 6-ára számított hivatalos nettó eszközérték 14.683.576 eFt, a számviteli beszámoló szerint a saját tőke 14.691.849 eFt.

k) Törvényi előírások teljesülése

Az Alap a fent hivatkozott jogszabályokban szereplő előírásoknak megfelel.

I.3 KAPCSOLT TRANZAKCIÓK

Az Alap 2014-es beszámolójának készítése során kapcsolattal vállalkozásnak minősül az UniCredit Bank Hungary Zrt (továbbiakban Bank). Az UniCredit Bank Zrt-vel az alábbi tranzakciók történtek tárgyévben:

- Az Alap forintos és eurós folyószámláját is a Bank vezeti. Ebből következően az év végi pénzeszköz állomány kapcsolattal egyenlegnek minősül, illetve a tárgyév során kapott kamatok és az elszámolt bankköltség is.
- Az Alap rendelkezik egy hosszú lejáratú hitellel, amely kötelezettség a Bankkal szemben áll fenn. A hitel miatt tárgyév terhelő fizetendő kamat is kapcsolattal 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.

Európa Ingatlanbefektetési Alap

- Továbbá a Bank irodahelyiséget 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. is, amely alapkezelési díjat számított fel az Alapnak az I.2. bekezdés „i” pontja szerint. Az alapkezelési díj működési költségként került elszámolásra.

I.4 MEGJEGYZÉSEK A BESZÁMOLÓVAL KAPCSOLATBAN

I.3.1 Tárgyi eszközök (II./1. táblázat)

A tárgyi eszközök mérlegsoron két jelentős esemény történt 2014-ben. Tárgyévben értékesítésre került a Komáromban található ingatlan a telekkel együtt. A kivezetett nettó eszközérték 563.260 eFt, mely az egyéb ráfordítások között került elszámolásra, az eladási érték pedig 504.000 eFt volt. Másik jelentős esemény volt a Róbert Károly körúton meglévő irodaház felújításának befejezése és aktiválása (646.267 eFt értékben).

I.3.2 Készletek

Tárgyév során összesen 5 lakás került értékesítésre a Pasarét Residence lakóparkban. (Számszaki részletek: II./6. táblázat)

I.3.3 Aktív időbeli elhatárolások (II./2. táblázat)

Bevételek aktív időbeli elhatárolása 97.706 eFt-tal nőtt előző évhez képest, mert elhatárolásra kerültek a tárgyévben ki nem számlázott forgalomarányos bérleti díjak, melyről utólagos elszámolást készítenek a felek.

I.3.4 Céltartalék

- a) Korábbi években céltartalék képzésre került sor a következő esemény miatt. A B&K Művek Kft. mint felperes, a Kövér Lajos u. 45-47. Társasházközösség, mint alperes és az Alap mint alperesi beavatkozó között birtokháborítás megszüntetése iránt peres eljárás volt folyamatban. A per

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2014-ben az Alapra nézve kedvezően lezárult. Az e célból képzett céltartalék tárgyévben feloldásra került 1.741 eFt értékben.

- b) 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 Zugló Garden Társasház tekintetében fennmaradási engedély kiadható legyen a Zugló Garden Társasház tekintetében 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.

Az alábbi táblázatban látható a céltartalékok tárgyévi változása.

Megnevezés	2013.12.31	Képzés	Feloldás	2014.12.31
B&K Művek K.ft. per	1.741	0	1.741	0
Zugló Garden Társasház átalakítás	85.914	0	0	85.914
Összesen	87.655	0	1.741	85.914

1.3.5 Devizahitelek

Az Alap euró alapú hitellel rendelkezik, melynek 2014. december 31-én fennálló állománya 35.510.700 EUR, forintban kifejezett értéke 11.181.964 eFt a fordulónapi MNB árfolyamán számolva.

Ez a 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.

Az ilyen módon egységes keretbe foglalt hitelszerződés alapján a hitel lejárat 2015. november 30-ik napjára módosult, a hitelkamat mértéke a 3 havi Euribor + 2,70%-ra változott, amely kamat 2014. január 1-től érvényes. 2014. február 28-án egy módosítás került aláírásra, amely szerint a kamatfelár 2,30%-ra és a lejárat 2015. február 27-re változott.

A hitel keretszerződés alapján a fennálló hitelek mellett lehetőség van további, összesen 5.000.000 EUR lehívására a későbbiekben, előre meghatározott időszakban és maximális összegben az alábbiak szerint:

- első lehívási lehetőség: 2014. április 1 és 2014. szeptember 30 között, maximum 3.400.000 EUR értékben
- második lehívási lehetőség: 2014. október 1 és 2015. március 31 között, maximum 4.200.000 EUR értékig (előző lehívási lehetőséget is beleértve)
- harmadik lehívási lehetőség: 2015. április 1 és 2015. november 30 között, maximum 5.000.000 EUR értékig (előző lehívási lehetőséget is beleértve)

Európa Ingatlanbefektetési Alap

A hitelszerződés továbbra is lehetővé teszi az Alap számára az előtörlesztést, amennyiben gazdasági folyamatai ezt indokoltá teszik.

I.3.6 Passzív időbeli elhatárolások (II./4. táblázat)

A Passzív elhatárolások közül a legjelentősebb változás az előre fizetett bérleti díjak csökkenése. 2012. évben, 2012. évi teljesítési időponttal lett kiszámlázva 2013.01.01-2014.08.31. terjedő időszakra bérleti díj. Ilyen jogcímen 2014 év végén jelentős összeg már nem került elhatárolásra.

I.3.7 Árbevétel (II./8. táblázat)

Ingatlanok értékesítése mérséklődött az előző évhez képest, mert 2013-ban az Alap eladott egy fejlesztési telket nettó 525.000 e Ft értékben, illetve 6 lakás került értékesítésre, míg 2014-ben csak 5 lakás.

Ingatlanok bérbeadása az előző évhez képest nőtt, mert két új jelentős méretű területről szóló bérleti szerződés került aláírásra a tárgyévben.

I.3.8 Egyéb bevételek, ráfordítások (II./10. táblázat)

Az egyéb bevételek és ráfordítások között tárgyévben jelentős tétel a komáromi ingatlan eladásából származó nettó érték kivezetés és bevétel.

IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK
2014.

adatok eFt-ban

	Ingatlanok	Gépek berendezések, felszerelések	Beruházások, felújítások	Beruházásra adott előlegek	Összesen
Bruttó érték					
Nyitóegyenleg	18 007 483	188 061	89 823	0	18 285 367
Növekedés	747 653	371	677 419	0	1 425 443
Növekedés (kisértékű)		0			0
Átsorolás	0	0	0	0	0
Csökkenés	695 220		748 024	0	1 443 244
Záróegyenleg	18 059 916	188 432	19 218	0	18 267 566
Értékcsökkenés					
Nyitóegyenleg	2 876 563	38 578	0	0	2 915 141
Növekedés terv szerint	435 200	14 134	0	0	449 334
Növekedés (kisértékű)		0			0
Növekedés terven felüli	0	0	0	0	0
Csökkenés kivezetés miatt	131 960		0	0	131 960
Csökkenés visszairás	0		0	0	0
Záróegyenleg	3 179 803	52 712	0	0	3 232 515
Nettó érték					
Nyitóegyenleg	15 130 920	149 483	89 823	0	15 370 226
Változás	-250 807	-13 763	-70 605	0	-335 175
Záróegyenleg	14 880 113	135 720	19 218	0	15 035 051

KÖVETELÉSEK**2014.****A Társaság követelése az alábbiak szerint alakultak:**

	e Ft Előző év	e Ft Tárgyév
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	111 563	125 719
Devizás követelések értékelési különbözete	2 067	1 910
ÁFA követelés	19 134	0
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	4 583	396
Egyéb követelések	1 160	0
Követelések értékvesztése	-58 748	-72 517
Összes követelés	79 759	55 508

A fenti egyenlegekből kapcsolt féllel szemben kimutatott tételek fordulónapon:

	e Ft Tárgyév
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben	
Tartozik egyenlegű szállító egyenleg	9
Összesen	9

Értékvesztés mozgástábla

	2013.12.31	Képzés	Visszaírás	2014.12.31
Vevő követelések értékvesztése	58 748	14 521	752	72 517

**AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2014.**

A Társaság Aktív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek elhatárolása	1 928	32
Egyéb	1 800	8 483
Bevétel elhatárolás	53 783	151 489
Biztosítási díj	459	2 063
Összesen:	57 970	162 067

A fenti egyenlegekből kapcsolt féllel szemben kimutatott tételek fordulónapon:

	e Ft
	Tárgyév
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben	
Bevétel elhatárolásból lekötött betét kamata	2 352
Összesen	2 352

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
2014.

A Társaság Passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak szerint alakultak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Előre fizetett bérleti díjak	43 046	30
Ingatlanal kapcsolatos költségek	18 660	10 636
Ingatlan értékelés díja	4 660	4 385
Forgalmazói jutalék	5 480	5 582
Felügyeleti díj	912	895
Könyvvizsgálói díj	4 840	4 609
Ügyvédi díj	1 200	0
Marketing	359	169
Egyéb	519	-1 042
Összesen:	79 676	25 264

A fenti egyenlegekből kapcsolt féllel szemben kimutatott tételek fordulónapon:

	e Ft
	Tárgyév
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben	
Elhatárolt forgalmazói jutalék	5 582
Fizetendő kamat elhatárolás	739
Összesen	6 321

Az Alap kötelezettségei az alábbiak voltak:

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK 2014.

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Egyéb hosszú lejáratú devizahitelek	9 057 300	9 057 300
- Ebből hosszú lejáratú devizahitelek értékelési különbözete	0	0
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	9 057 300	9 057 300

A hosszú lejáratú hitel devizás értéke 35.510.700 EUR, amely kötelezettség kapcsolt féllel, az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel szemben fennálló egyenleg.

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK 2014.

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	102 516	67 360
Óvadék	127 967	148 872
Vevőktől kapott előlegek	104 253	133 957
Követel egyenlegű vevők átsorolása	10 189	86 963
ÁFA kötelezettség	0	18 750
Egyéb	12 918	5 313
Összes rövid lejáratú kötelezettség	357 843	461 215

A fenti egyenlegekből kapcsolt féllel szemben kimutatott tételek fordulónapon:

	e Ft
	Tárgyév
UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel szemben	
Követel egyenlegű vevő egyenleg	73 473
Összesen	73 473

**ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE
2014.**

Megnevezés	e Ft	e Ft	e Ft	e Ft
	előző év	tárgyév	előző év	tárgyév
	Ráfordításként elszámolt összeg		Árbevétel	
Pasarét	167 640	173 012	233 685	256 456
Eszközök	0	831	0	13 570
Malom	667 888	0	525 000	0
Összesen	835 528	173 843	758 685	270 026

**ÉRTÉKKÜLÖNBÖZETEK
2014.**

Az Ingatlan Alap értékkülönbségei az alábbiak szerint alakultak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Tárgyi eszközök	1 354 562	2 421 161
Készletek	-1 395 401	-1 452 284
Követelések	2 067	1 910
Devizás pénzeszközök	27 671	30 172
Devizakötelezettség	-1 486 182	-2 124 664
Összesen:	-1 497 283	-1 123 705

**ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE
2014.**

Az Ingatlan Alap értékesítésből származó nettó árbevétele az alábbiak szerint alakult:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Ingatlanok értékesítése	758 685	270 026
Ingatlanok bérbeadása	1 245 112	1 401 146
Közüzemi díjakból származó bevétel	269 429	240 289
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	232 519	239 613
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	10 327	353
Egyéb	195 100	220 720
Összesen:	2 711 172	2 372 147

A fenti egyenlegekből kapcsolt féllel szemben kimutatott tételek tárgyévben:

	e Ft
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben:	Tárgyév
Ingatlanok bérbeadása	210 294
Közüzemi díjakból származó bevétel	24 478
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	58 760
Egyéb	4 979
Összesen	298 511

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

2014.

A Társaság működési költségei az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Alapkezelői díj	273 218	247 248
Letétkezelői díj	12 504	12 202
Közzétételi, hirdetési díj	27	0
Felügyeleti díj	3 579	3 576
Ügyvédi díj	21 407	18 938
Marketing költségek	64 965	50 006
Értékesítési leírás	389 107	449 334
Ingatlanok fenntartási költségei	760 215	690 582
Ingatlanértékelő díja	18 387	18 259
Bankköltség, forgalmi jutalék	500	4 752
Megbízási, ügynöki díjak	8 708	13 123
Tőke és hozamgarancia díja	0	0
Könyvvizsgálói díj	4 840	4 195
Forgalmazói jutalék	65 505	64 323
Egyéb működési költségek	30 270	23 129
Működési költség összesen	1 653 232	1 599 667

A fenti egyenlegekből kapcsolt féllel szemben kimutatott tételek tárgyévben:

UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben:

Letétkezelői díj
Bankköltség
Forgalmazói jutalék
Egyéb igénybe vett szolgáltatás
Összesen

e Ft
Tárgyév
12 202
4 752
64 323
86
81 363

**EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK
2014.**

Az Ingatlan Alap egyéb bevételei az alábbiak szerint alakultak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Tárgyi eszköz értékesítés	0	504 321
Kötbér, késedelmi kamat	822	18 999
Céltartalék feloldás	0	1 741
Adók	-491	0
Követelések értékvesztésének visszaírása miatt	51 645	752
Különféle egyéb bevételek	426	81
Összesen:	52 402	525 894

Az Ingatlan Alap egyéb ráfordításai az alábbiak szerint alakultak:

	e Ft	e Ft
	Előző év	Tárgyév
Kivezetett tárgyi eszköz könyv szerinti értéke	0	563 260
Ráfordításként elszámolt adók	173 745	174 376
Kötbér, kártérítés, bírság, késedelmi kamat	5 646	187
Követelések értékvesztése	16 803	14 521
Céltartalék képzés	85 913	0
Leírt behajthatatlan vevői követelés	48 711	1 380
Különféle egyéb ráfordítások	216 831	2 312
Összesen:	547 649	756 036

**PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI ÉS RÁFORDÍTÁSAI
2014.**

Pénzügyi műveletekből származó bevételek az alábbiak szerint alakultak:

	eFt	eFt
	Előző év	Tárgyév
Kamatbevétel pénzügyintézetektől	17 938	14 025
Diszkontkincstárjegyek árfolyamnyeresége	8 728	0
Egyéb árfolyamnyereség	8 426	2 756
Összesen:	35 092	16 781

A fenti egyenlegekből kapcsolt féllel szemben kimutatott tételek tárgyévben:

	e Ft
	Tárgyév
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben:	
Kamatbevétel	14 025
Összesen	14 025

Pénzügyi műveletekből származó ráfordítások az alábbiak szerint alakultak:

	eFt	eFt
	Előző év	Tárgyév
Hitelkamatok	390 462	290 089
Egyéb árfolyamvesztés	6 590	2 173
Összesen:	397 052	292 262

A fenti egyenlegekből kapcsolt féllel szemben kimutatott tételek tárgyévben:

	e Ft
	Tárgyév
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben:	
Hitelkamat	290 089
Összesen	290 089

**RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK
2014.**

Rendkívüli ráfordítások az alábbiak szerint alakult

	eFt Előző év	eFt Tárgyév
Elengedett követelés	4 763	846
Összesen	4 763	846

**SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA
2014.**

adatok e Ft-ban

Megnevezés	2013.12.31	Növekedés	Csökkenés	2014.12.31
Induló tőke (Befektetési jegyek névértéke)	12 426 187		29 037	12 397 150
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 582 860		4 599	-4 587 459
Értékelési különbözet tartaléka	-1 497 283	61 342 312	60 968 734	-1 123 705
Előző évek eredménye	8 553 253	-639 558		7 913 695
Tárgyévi mérleg szerinti eredmény	-639 558	92 168	-639 558	92 168
Összesen	14 259 739	60 794 922	60 362 812	14 691 849

ESZKÖZÖK ÖSSZETÉTELE

Megnevezés	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	16 724 788	66,03%	17 456 212	66,01%
Tárgyi eszközök	16 724 788	66,03%	17 456 212	66,01%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Forgóeszközök	8 545 636	33,74%	8 827 927	33,38%
Készletek	7 658 922	30,24%	7 443 385	28,15%
Követelések	79 759	0,31%	55 508	0,21%
Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Pénzeszközök	806 955	3,19%	1 329 034	5,03%
Aktív időbeli elhatárolások	57 970	0,23%	162 067	0,61%
Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
Eszközök összesen	25 328 394	100,00%	26 446 206	100,00%

FORRÁSOK ÖSSZETÉTELE

Megnevezés	Előző időszak		Tárgyidőszak	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	14 259 739	56,30%	14 691 849	55,55%
Induló tőke	12 426 187	49,06%	12 397 150	46,88%
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 833 552	7,24%	2 294 699	8,68%
visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 582 860	-18,09%	-4 587 459	-17,35%
értékelési különbözet tartaléka	-1 497 283	-5,91%	-1 123 705	-4,25%
előző évek eredménye	8 553 253	33,77%	7 913 695	29,92%
üzleti évi eredménye	-639 558	-2,53%	92 168	0,35%
Céltartalékok	87 655	0,97%	85 914	0,32%
Kötelezettségek	10 901 324	43,04%	11 643 179	44,03%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	9 057 300	35,76%	9 057 300	34,25%
Rövid lejáratú kötelezettségek	357 843	1,41%	461 215	1,74%
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	1 486 181	5,87%	2 124 664	8,03%
Passzív időbeli elhatárolások	79 676	0,31%	25 264	0,10%
Források összesen	25 328 394	99,65%	26 446 206	99,68%

**ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ
2014.**

Értékpapír	Névérték	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	Piaci érték
Összesen	0	0	0	0

Az Ingatlan Alapnak az év végén értékpapír állománya nem volt.

Ingatlan portfólió
2014.12.31

1. Eladásra szánt ingatlanok (készletek)

Ingatlanok megnevezése	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Piliscsabai telkek	37 915 423	2 687 577	40 603 000
Veszprém telkek	14 585 709	154 414 291	169 000 000
Alcsútdoboz	297 699 000	-155 699 000	142 000 000
Veszprém Friss Kóktél Csarnok	734 590 663	-251 590 663	483 000 000
Seregély u.	99 408 603	-15 408 603	84 000 000
Bem irodaház	5 009 554 034	-849 554 034	4 160 000 000
Malom	2 269 252 155	-488 252 155	1 781 000 000
Mihalkovics u.	0	2 134 000	2 134 000
Veszprém, Hónas u.	6 496 207	19 408 793	25 905 000
Kövér Lajos u.	0	36 753 000	36 753 000
Pasarét	426 167 442	92 822 384	518 989 826
Összesen:	8 895 669 236	-1 452 284 410	7 443 384 826

2. Berbeadásra szánt ingatlan (tárgyi eszközök)

Eszköz neve	Nyilv. szám	Azonosító	Bruttó érték	Halm. ÉCS	Nettó érték	Könyv szerinti érték	Nettó eszközérték	Értékkülönbözet
Budaörs BITEP felépítmény	142	sz/1433	279 964 692	53 031 634	226 933 058			
Budaörs BITEP telek	141	sz/1433	27 407 340	0	27 407 340	254 340 398	126 000 000	-128 340 398
Dunaharaszti I.	219	8159/2003	132 860 000	0	132 860 000	132 860 000	84 200 000	-48 660 000
Gyál ipartelep felépítmény 4363/4	113	sz/1871	1 060 467 470	265 401 901	795 065 569			
Gyál ipartelep telek 4363/4	112	sz/1871	486 313 300	0	486 313 300			
Gyál beruházás					9 900 000	1 291 278 869	720 000 000	-571 278 869
Győr Csókás u. 5518/2 telek	43	sz/58/1/2004	2 241 600	0	2 241 600			
Győr Csókás u. telek	21	sz/950/308567/2004	537 050 793	0	537 050 793			
Győr, Csókás épületek közti út	188	8696-8560	28 547 824	3 603 667	24 944 157			
Győr, Csókás kamionrakodó rámpa	190	8497	11 112 992	1 402 826	9 710 166			
Győr, Csókás SECTOR gyorskapu 2 db	194	9522/2010	3 324 612	3 218 955	105 657			
Győr, Csókás Transzformátor 2 db	193	9092/2010	3 709 616	3 656 780	52 836			
Győr, Csókás u. térfigyelő kamerarendszer	7	Sz/246/27/2004	2 569 250	2 312 325	256 925			
Győr, Csókás u. üzemesarnok	99	csókás	2 630 723 352	636 433 329	1 994 290 023			
Győr, Csókás beruházás					1 276 711	2 569 928 868	3 039 633 170	469 704 302
István úti ingatlan felépítmény	63	sz/17/2001	22 991 346	7 757 261	15 234 085			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/10	60	sz/17/2001	9 500 646	3 202 285	6 298 361			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/11	61	sz/17/2001	9 500 646	3 202 285	6 298 361			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/12	62	sz/17/2001	13 302 746	4 485 786	8 816 960			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/14	64	sz/17/2001	18 803 246	6 343 053	12 460 193			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/15	65	sz/17/2001	18 919 046	6 382 152	12 536 894			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/16	66	sz/17/2001	18 803 246	6 343 053	12 460 193			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/17	67	sz/17/2001	18 803 246	6 343 053	12 460 193			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/18	68	SZ/17/2001	22 200 046	7 489 412	14 710 634			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/16	69	sz/17/2001	12 395 646	4 179 754	8 215 892			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/7	70	sz/17/2001	11 855 246	3 998 605	7 856 641			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/8	71	sz/17/2001	9 249 746	3 118 565	6 131 181			
István úti ingatlan felépítmény 7005/0/A/9	72	sz/17/2001	9 500 646	3 202 285	6 298 361			
István úti klíma berendezés: Gree Klíma	221	sz/18901/2013	145 500	48 560	96 940			
István úti telek	25	A/1/2001	42 825 500	0	42 825 500			
István úti beruházás					5 210 972	177 911 363	321 000 000	143 088 637
Kassai u. garázs K50/G/L	47	sz/146/814/2001	948 300	306 113	642 187			
Kassai u. garázs K50/G16/L	44	sz/144/812/2001	948 300	306 113	642 187			
Kassai u. garázs K50/G17/L	45	sz/148/836/2001	948 300	306 112	642 188			
Kassai u. garázs K50/G18/L	46	sz/145/813/2001	948 300	306 113	642 187			
Kassai u. garázs K50/G20/L	48	sz/147/835/2001	948 300	306 113	642 187			
Kassai úti telek	26	000539/2001	3 931 000	0	3 931 000	7 141 936	5 700 000	-1 441 936
Megyeri 2. csarnok	181	megyeri	246 153 840	41 400 554	204 753 286			
Megyeri út 51. ipartelep	87	megyeri	831 658 207	228 437 206	603 221 001			
Megyeri út telek	30	sz/54/7/001/2003	123 163 238	0	123 163 238			
Megyeri beruházás					0	931 137 525	1 272 000 000	340 862 475
Pécel 2. ingatlan	52	sz/61/239/2002	69 811 463	22 144 904	47 666 559			
Pécel 2. klímarendszer	8	Sz/59/241/2002	1 000 000	320 748	679 252			
Pécel 2. szolgalmi jog	4	sz/58/242/2002	1 000 000	320 748	679 252			
Pécel 2. telek	32	v/27/2002	1 915 537	0	1 915 537	50 940 599	60 000 000	9 059 401
Pécel I. telek	34	sz/96/00177/2001	6 445 000	0	6 445 000			
Péceli ingatlan	54	sz/97/00176/2001	145 000 000	48 049 804	96 950 196			
Péceli ingatlan klímarendszer	9	sz/99/00180/2001	12 600 000	4 175 357	8 424 643			
Péceli ingatlan liftrendszer	10	sz/98/00179/2001	8 800 000	2 916 110	5 883 890			
Péceli ingatlan szolgalmi jog	6	sz/95/00178/2001	3 600 000	1 192 943	2 407 057	120 110 786	207 000 000	86 889 214
Róbert Festmény	184	8190	250 000	0	250 000			
Róbert Károly krt. 61-65 irodaház	76	sz/1975/2004	3 035 293 343	491 702 782	2 543 590 561			
Róbert Károly krt. 61-65 irodaház 2	227	227	601 515 206	15 161 480	586 353 726			
Róbert Károly krt. 61-65 irodaház telek	36	sz/1975/2004	410 000 000	0	410 000 000			
Róbert Univer-Info	224	V-SZ1-204/00005	320 267	133 371	186 896			
Róbert beruházás					0	3 540 381 183	3 449 000 000	-91 381 183
Tatabánya CCC bérlemény kialakítás	225	225	11 912 722	1 201 064	10 711 658			
Tatabánya Győri út 3 telek	138	sz/1257/05	443 324 689	0	443 324 689			
Tatabánya H&M bérlemény kialakítás	222	H&M bérlemény ki	135 680 110	15 402 646	120 277 464			
Tatabánya H&M bérlemény kialakítás_Bontás	223	H&M bérlemény ki	11 354 495	1 288 987	10 065 508			
Tatabánya Telek Onkormányzat	137	sz/1613/1371	72 467 500	0	72 467 500			
Tatabánya Vártes Center felépítmény	164	2007	5 353 321 125	1 012 224 026	4 341 097 099			
Tatabánya, Dig. vetítógép	220	15782 TA-2012-4	10 942 344	6 001 801	4 940 543			
Tatabánya beruházás					2 830 000	5 005 714 461	7 220 427 700	2 214 713 239
Újhartyán irodaház felépítmény	105	sz/1262/05	1 103 375 514	262 814 961	840 560 553			
Újhartyán telek	104	sz/1262/05	112 744 086	0	112 744 086	953 304 639	951 251 201	-2 053 438
Mindösszesen:			18 207 410 525	3 191 577 581	15 035 050 627	15 035 050 627	17 456 212 071	2 421 161 444

**EUR-ban értékelt ingatlanok
2014.**

Ingatlan neve	Értékbecslés (EUR)		Változás (EUR)	Változás (HUF) (árf. 296,91)	Nettó eszközérték (HUF)		Változás (HUF)
	Előző év	Tárgyév			Előző év (árf. 296,91)	Tárgyév (árf. 314,89)	
Győr, Csókás u.	9 766 000	9 653 000	-113 000	-33 550 830	2 899 623 060	3 039 633 170	140 010 110
Tatabánya Vértess Center	22 800 000	22 930 000	130 000	38 598 300	6 769 548 000	7 220 427 700	450 879 700
Újhartyán	3 092 200	3 020 900	-71 300	-21 169 683	918 105 102	951 251 201	33 146 099
Összesen	35 658 200	35 603 900	-54 300	-16 122 213	10 587 276 162	11 211 312 071	624 035 909

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap ingatlan portfóliójában szereplő ingatlanok közül három értékelése EUR-ban történik. A tavalyi évhez képest az árfolyam változások hatására ezen ingatlanok nettó eszközértéke jelentősen változott.


CASH FLOW

2014. évi

		Előző év	Tárgyév
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-2 510 807	-382 244
01.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és fizetett kamat nélkül) ±	-2 960 268	-1 018 889
02.	Elszámolt amortizáció +	389 107	449 334
03.	Elszámolt értékvesztés és visszafrás ±	-34 842	13 769
04.	Elszámolt értékelési különbözet ±	6 585	2 501
05.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	-719 470	-1 741
06.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	58 939
07.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
08.	Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
09.	Forgóeszközök állományváltozása ±	879 757	168 979
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-8 739 994	103 373
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	8 758 410	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-30 327	-104 097
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-59 765	-54 412
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	2 610 570	1 228 048
14.	Ingatlanok beszerzése -	-100 602	-677 419
15.	Ingatlanok eladása +	0	504 321
16.	Befolyt bérleti díjak +	2 711 172	1 401 146
17.	Értékpapírok beszerzése -	0	0
18.	Értékpapírok eladása, beváltása +	0	0
19.	Kapott hozamok +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	-130 801	-323 725
20.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-33 294	-29 037
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-5 935	-4 599
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +	298 890	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-390 462	-290 089
IV.	Pénzeszközök változása	-31 038	522 079

Budapest, 2015.02.27

P.H.


 a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője (képviselője)

Portfólió jelentés

Alapadatok:

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

Nettó Eszközérték számítás típusa:

Tárgynap (T):	2014.12.31
Saját tőke:	14 691 849 811
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,184400
Darabszám:	12 397 150 684

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

eFt

I. KÖTELEZETTSÉGEK		Összeg	%	
I/1. Hitelállomány	Hitelnyújtó: Unicredit Bank Zrt.	11 181 964	96,83%	
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:		241 519	2,09%	
Alapkezelői díj miatt		4 151	0,04%	
Letétkezelői díj miatt		1 265	0,01%	
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		236 103	2,04%	
I/3. Céltartalékok:		92 791	0,80%	
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:		32 167	0,28%	
Kötelezettségek összesen:		11 548 441	100,00	
II. ESZKÖZÖK			%	
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):		729 034	2,78%	
Unicredit bankszámlák HUF		563 865	2,15%	
Unicredit deviza bankszámla		165 169	0,63%	
II/2. Egyéb követelés (összes):		2 588	0,01%	
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):		600 000	2,29%	
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):		600 000	2,29%	
2015.01.12				
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):		0	0,00%	
II/4. Értékpapírok (összes):		0	0,00%	
Devizanem				
Névérték				
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):		24 899 597	94,92%	
II/5.1. Ingatlanok		23 118 597	88,13%	
Beszerzési érték				
Alesüt telek		297 699	142 000	0,54%
Bem tér 3. + Feketesas u.		5 009 554	4 160 000	15,86%
Budaörs BITEP Gyár u. 2.		254 340	126 000	0,48%
Dunaharaszti I-II. telek		132 860	84 200	0,32%
Gyál ipartelep telek 4363/4		1 291 279	720 000	2,74%
Győr, Csókás u. 4.		2 569 928	3 039 633	11,59%
István úti telek - Európa I. irodaház		177 911	321 000	1,22%
Kassai úti garázsok		7 142	5 700	0,02%
Kövér Lajos u.		0	36 753	0,14%
Megyeri út 51.		931 138	1 272 000	4,85%
Mihalkovics u.		0	2 134	0,01%
Pasarét		426 167	518 990	1,98%
Péceli Ipari Park		120 111	207 000	0,79%
Péceli üzem és udvar		50 941	60 000	0,23%
Pilliscsabai telkek		37 915	40 603	0,15%
Róbert Károly krt. 61-65		3 540 381	3 449 000	13,15%
Seregély u. 24.		99 409	84 000	0,32%
Tatabánya Győri út		5 005 714	7 220 428	27,53%
Újhartyán Ipari Park		953 305	951 251	3,63%
Veszprém - raktár		734 591	483 000	1,84%
Veszprém telkek		14 586	169 000	0,64%
Veszprém, Háncs u.		6 496	25 905	0,10%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok		1 781 000	6,79%	
Malom		2 269 252	1 781 000	6,79%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:		798	0,00%	
Eszközök összesen:		26 232 017	100,00%	

**SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
2014.**

	Eft
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	nincs
Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	9 057 300
Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni környezetvédelmi kötelezettségek	nincs
Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség	nincs
Egyéb mérlegen kívüli tételek	
Opciók ügyletek	nincs
Határidős ügyletek	nincs
SWAP ügyletek	nincs
Függő kötelezettségek	nincs

ELEMZÉSI MUTATÓSZÁMOK

			Előző időszak		Tárgyidőszak		Változás
Megnevezés	Mutató számítása		eFt	%	eFt	%	%
A Vagyonstruktúra							
1.	Tárgyi eszközök aránya	$\frac{\text{tárgyi eszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	16 724 788 = 25 328 394	66,03%	17 456 212 = 26 446 206	66,01%	99,96%
2.	Bef. pü-i eszk. aránya	$\frac{\text{befektetett pü-i eszk.}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	0 = 25 328 394	0,00%	0 = 26 446 206	0,00%	n/a
3.	Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	8 545 636 = 25 328 394	33,74%	8 827 927 = 26 446 206	33,38%	98,94%
3.1	Likvid. eszközök aránya	$\frac{\text{pénzeszközök}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$	806 955 = 8 545 636	9,44%	1 329 034 = 8 827 927	15,05%	159,43%
3.2	Készletek aránya	$\frac{\text{készletek}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$	7 658 922 = 8 545 636	89,62%	7 443 385 = 8 827 927	84,32%	94,08%
B. Tőkestruktúra							
4.	Saját tőke aránya	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	14 259 739 = 25 328 394	56,30%	14 691 849 = 26 446 206	55,55%	98,68%
5.	Idegen tőke aránya	$\frac{\text{idegen tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	11 068 655 = 25 328 394	43,70%	11 754 357 = 26 446 206	44,45%	101,71%
C. Jövedelmezőségi mutatók							
6.	Bevételearányos nyereség	$\frac{\text{tárgyévi eredmény}}{\text{értékesítés nettó árbevétele}} \times 100$	-639 558 = 2 711 172	-23,59%	92 168 = 2 372 147	3,89%	-16,47%
7.	Eszközarányos nyereség	$\frac{\text{tárgyévi eredmény}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	-639 558 = 25 328 394	-2,53%	92 168 = 26 446 206	0,35%	-13,80%
8.	Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{tárgyévi eredmény}}{\text{saját tőke}} \times 100$	-639 558 = 14 259 739	-4,49%	92 168 = 14 691 849	0,63%	-13,99%
D Egyéb mutatók							
9.	Vagyon fedezeti mutató	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}} \times 100$	14 259 739 = 16 724 788	85,26%	14 691 849 = 17 456 212	84,16%	98,71%
10.	Likviditási ráta	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratú kötelez.}} \times 100$	8 545 636 = 357 843	2388,10%	8 827 927 = 461 215	1914,06%	80,15%
11.	Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{forgóeszközök} - \text{készlet}}{\text{rövid lejáratú kötelez.}} \times 100$	886 714 = 357 843	247,79%	1 384 542 = 461 215	300,19%	121,15%
11.	Pénzeszköz arány	$\frac{\text{Pénzeszk.} + \text{értékpapírok}}{\text{rövid lejáratú kötelez.}} \times 100$	806 955 = 357 843	225,51%	1 329 034 = 461 215	288,16%	127,78%

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Üzleti jelentés

Az Alap a 2014. évben

A 2013. december 16. napján meghozott tulajdonosi határozat alapján az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. és az Európa Ingatlanbefektetési Alap székhelye 2014. január 1-jén megváltozott. Az új székhely: 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet 1.

A 2014 év eleji 14,4 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 14,7 milliárd forintra nőtt. Egyrészt a gazdaságos operatív működés miatt, másrészt a Róbert Károly körúton található irodaházon végrehajtott értéknövelő beruházásnak köszönhetően. Az ingatlan portfólió értéke 24,44 milliárd forintról 24,9 milliárd forintra emelkedett. Az Alap hitelállománya tárgyévben nem változott, 2014.12.31-én 35.510.700 EUR volt.

A 2014-es év során értékesítésre került öt lakóingatlan, hat gépkocsi beálló és öt tároló a Pasaréti lakóprojekt részeként összesen 270 millió Ft értékben, valamint egy Komáromban található telek a rajta lévő építménnyel együtt 504 millió Ft-ért.

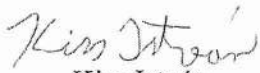
Tárgyévben két jelentős új bérleti szerződést sikerült megkötni. A Róbert Károly körúton található irodaház kihasználtsága teljes, valamint a péceli ipari csarnokban 2.500 m²-re költözött bérlő. A Vértesszentkereszt kapcsán folyamatosan tárgyalások zajlanak az aktuális üres területek kiadásának tárgyában, illetve lejáró bérleti szerződések meghosszabbítása kapcsán.

Az ingatlan értékesítések terén a 2014-es év sem hozta meg a kellő fordulatot, a piaci ingatlan tranzakciók száma töredéke volt a válságot megelőző időszakéhoz képest. A fejlesztői aktivitás a magas kihasználatlansági ráták, alacsony bérleti díjak és nehezen elérhető banki finanszírozás miatt továbbra is passzív maradt.

A jövőre nézve az Alap az ingatlanpiac fellendülésében bízik, és ebben látja a fejlődési lehetőséget. Az ingatlanpiac 2014-ben valamivel optimistább volt, ez értendő a lakáspiacra is, ahol újból növekedett a kereslet és a korábbi évek lakásárainak csökkenése és stagnálása megállni látszik, a frekvenciátaltabb területeken pedig már megindult az árak emelkedése is. Az üzleti ingatlanok piacán azonban továbbra is tart a kivárási, jellemzően néhány új beruházás történt csupán, a meglévő ingatlanok tranzakciói pedig azt mutatják, hogy a befektetők továbbra is a kedvező befektetési lehetőségeket keresik csupán.

A mérleg fordulónapja után lényeges, normál üzletmeneten kívül eső esemény nem történt.

Budapest, 2015.02.27.


Kiss István
Pénzügyi igazgató


Takács Róbert
Vezérigazgató