

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves jelentés és
független könyvvizsgálói jelentés*

2015. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) (továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2015. december 31-i éves jelentésében található számviteli információk (továbbiakban: „számviteli információk”) 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.

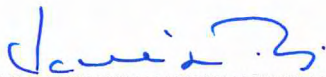
Vélemény

Véleményünk szerint az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2015. december 31-ével végződő időszakra vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk, melyek a számviteli 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 számviteli információkra vonatkozott, amelyek az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2015. évi éves beszámolóján alapulnak. Az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2015. évi éves beszámolójáról 2016. március 22-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki és a fordulónap utáni események hatásait ezen időpontig vizsgáltuk meg.

Budapest, 2016. 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

2015 éves jelentés

Vonatkozási időszak: 2015.01.01 – 2015.12.31

I. Általános adatok

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

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

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

Ingatlanértékelő: Grant Thornton Valuation Kft.
1132 Budapest, Váci út 18. 8. emelet

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György 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 2015-ös év folyamán

A 2015-ös év során az ingatlanpiac fellendülése már érezhető volt, ami az Alap ingatlanértékesítéseivel kapcsolatosan is éreztette hatását. Az év folyamán értékesítésre került a Soroksári úti projekt, a Seregély utcai irodaház, az utolsó 3 lakótelek a veszprémi Háncs utcában, egy piliscsabai lakótelek, valamint 8 lakás a Pasarét Residence lakóprojektben, fentiek mindösszesen 2.351,5 millió HUF értékben.

A tárgyalt időszak során a győri üzemsarnokban az Alap menedzsmentje az év eleji 65,3%-os kiadottságot és 5.84 év átlagos bérleti időszakot az év végére 85,5%-ra és 7,61 évre növelte. Mindezt úgy, hogy a DS Smith Packaging Kft. számára a Győri Logisztikai Központban további nyomdaüzem terület vált szükségessé, mely a csarnok 723 m² területű bővítésével vált elérhetővé, továbbá további raktározás igénye merült fel, amelyet az Alap az eddig kihasználatlanul állt raktárterületek bérbe adásával biztosított számára.

A Vértesszentkereszt bevásárlóközpontban szintén történtek bérbeadások, az év elején jellemző 81%-os bérbe adottsági szintet év végére sikerült 90% fölé növelni. Ehhez hozzájárult többek között a Drogerie Markt új, nagyobb területre költözése, a Bellária Exclusive cipőbolt, a Pepco ruházati és lakásfelszerelési üzlet és a Telekom, valamint a Telenor ügyfélszolgálat megnyitása.

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

2015.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	4 543 555	30.66%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	22 274 795	150.31%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-12 113 991	-81.75%
Követelések:	114 799	0.77%
Összesen:	14 819 159	100.00%

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%

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
Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2015.01.30	1.1821	14 652 534 510
2015.02.27	1.1845	14 720 065 071
2015.03.31	1.1894	14 814 673 016
2015.04.30	1.1997	14 942 747 797
2015.05.29	1.2041	14 993 914 225
2015.06.30	1.2071	15 000 543 173
2015.07.31	1.1694	14 529 544 291
2015.08.31	1.1725	14 568 519 347
2015.09.30	1.1765	14 616 449 992
2015.10.30	1.1785	14 639 145 267
2015.11.30	1.1847	14 708 816 605
2015.12.31	1.1942	14 819 159 385

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2014.12.31-én	12 397 411 244
2015. évben eladott befektetési jegyek	71 950 887
2015. évben visszaváltott befektetési jegyek	59 805 848
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2015.12.31-én	12 409 556 283

A nettó eszközérték számítás metodikája következtében az év utolsó napjára érvényes nettó eszközértékben a T-2 munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

e) Hitel

Az alap 2015. december 31-én 11.154.265.977 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) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2014. záró	Tárgyév
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2 372 147	4 593 443
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	525 894	28 712
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	173 843	2 630 236
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	1 599 667	1 705 761
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	756 036	200 146
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	16 781	24 376
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	292 262	271 140
VIII.	RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK	0	0
IX.	RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK	846	0
X.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	92 168	-160 752

b) Befektetések értéknövekedése

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

c) Befektetésekből származó jövedelem

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

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

A vizsgált időszak során nem történt ilyen.

IV. Működési költségek

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Alapkezelői díj	247 248	253 401
Letétkezelői díj	12 202	12 518
Hatósági díjak	0	1 515
Felügyeleti díj	3 576	3 687
Ügyvédi díj	18 938	16 212
Marketing költségek	50 006	57 847
Értécsökkenés	449 334	464 192
Ingatlanok fenntartási költségei	690 582	746 515
Ingatlanértékelő díja	18 259	14 412
Bankköltség	4 752	8 046
Megbízási, ügynöki díjak	13 123	26 815
Könyvvizsgáló	4 195	4 496
Forgalmazói jutalék	64 323	66 085
Egyéb	23 129	30 020
Működési költség összesen	1 599 667	1 705 761

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve
Gyáli Logisztikai Központ	2360 Gyál, Heltai 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
BITEP Irodaház és raktár	2040 Budaörs, Gyár u. 2.	10342/8	Irodaingatlan	2005
Mihákovics utcai társasház	1097 Budapest, Mihákovics utca 10.	37272	Lakóingatlan	2006
Zugló Garden társasház	1140 Budapest, Kövér Lajos u. 45-47.	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, 3292	Telek	
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/19,44,74,85	Telek	
Vértesszentkereszt Bevásárlóközpont	2800 Tatabánya, Győri út 7-9.	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
Bem tér 3.	Budapest, II. kerület, Bem József tér 3. - Bem József u. 1 - Feketesas u. 2-4.	13507/3	Fejlesztés alatt álló ingatlan	1900

Telekingatlanok építéshatósági jellemzői							
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	Gks-2	40%	1.20	12 méter	20%	részleges	nincs
Piliscsaba Magdolnavölgy telkek		20%	0.40	5,5 méter	60%	teljes (telkek határáig)	nincs
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	Gks-20	40%	2.00	12 méter	30%	részleges	nincs

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	81 300 000	339 708 000	421 008 000
Lakóingatlan	210 260 500	0	210 260 500
Irodaingatlan	3 989 000 000	0	3 989 000 000
Logisztikai ingatlan	705 000 000	480 000 000	1 185 000 000
Ipari ingatlan	1 468 000 000	950 810 970	2 418 810 970
Fejlesztés alatt álló ingatlan	3 680 000 000	0	3 680 000 000
Egyéb ingatlan	5 400 000	10 365 315 890	10 370 715 890
Összesen	10 138 960 500	12 135 834 860	22 274 795 360

Funkcionális kategóriák	Bérletdíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	426 201 094	0	426 201 094
Logisztikai ingatlan	59 358 606	0	59 358 606
Ipari ingatlan	117 759 123	85 752 171	203 511 294
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-435 041	624 389 780	623 954 739
Összesen	602 883 782	710 141 951	1 313 025 733

Funkcionális kategóriák	Devizában meghatározott bérleti díj (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	55.90%	0.00%	55.90%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	77.13%	100.00%	86.77%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	95.56%	95.63%
Összesen	54.58%	96.10%	77.04%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	10.68%	0.00%	10.68%
Logisztikai ingatlan	8.42%	0.00%	5.01%
Ipari ingatlan	8.02%	9.02%	8.41%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	-8.06%	6.02%	6.02%
Összesen	5.95%	5.85%	5.89%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	98.34%	0.00%	98.34%
Logisztikai Ingatlan	100.00%	0.00%	74.30%
Ipari ingatlan	65.15%	86.69%	72.07%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	100.00%	88.28%	88.30%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidő-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	33 905	0	33 905
Logisztikai Ingatlan	3 542	-3 025	1 854
Ipari ingatlan	9 265	14 268	10 871
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-6 493	14 810	14 777

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	2 960	1 572	1 728
Lakóingatlan	169 839	0	169 839
Irodaingatlan	238 135	0	238 135
Logisztikai Ingatlan	39 276	70 588	47 879
Ipari ingatlan	114 741	152 374	127 078
Fejlesztés alatt álló ingatlan	509 413	0	509 413
Egyéb ingatlan	73 973	169 299	169 185

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-3.44%	-1.58%	-1.92%
Lakóingatlan	3.90%	0.00%	3.90%
Irodaingatlan	2.36%	0.00%	2.36%
Logisztikai ingatlan	-2.08%	-0.62%	-1.50%
Ipari ingatlan	-4.61%	-0.19%	-2.92%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-6.90%	0.00%	-6.90%
Egyéb ingatlan	-5.26%	-0.15%	-0.15%
Összesen	-2.99%	-0.21%	-1.65%

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2015.01.01-én:	169.77%
a) Ingatlanportfólió aránya 2015.12.31-én:	150.31%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	5.61 év
c) Bérlok száma:	71
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3.79 hónap
e) Tőkeáttétel 2015.12.31-én:	75.27%

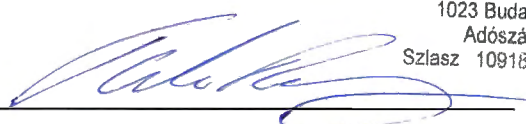
Bevételek, díjak, költségek (e Ft):

a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	-277 230
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	0
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	6 098
kiadások:	0
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	36 642
f) Ingatlan-közmű költségek:	8 547
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	27 280
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	3 971
i) Ingatlanadók:	172 500
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	14 412
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	26 815
l) Jogi költségek:	16 212
m) Bankköltség:	8 046
n) Kamatköltség:	267 401

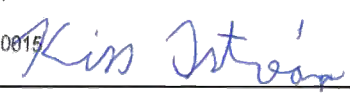
Mellékletek: Az Európa Alap 2015-es éves beszámolója

Budapest, 2016. április 11.

EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I/1
Adószám 18102640-2-41
Szlasz 10918001-00000003-01710815



Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.



Kiss István
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.