

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

2016. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az: „Alap”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 23.265.208 eFt, az üzleti év eredménye 1.688.363 eFt veszteség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.-től, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2016. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Európa Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információkért, A vezetés felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

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

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint az Alap 2016. évi üzleti jelentése összhangban van az Alap 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156. § (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha az Alapkezelő vezetésének szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

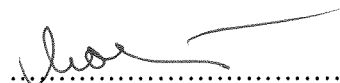
- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának

kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- 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 beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. április 25.



.....

Molnár Gábor

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

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007239

III - 110 . 167 - 1 / 2001.

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12

PSZÁF lajstromozási száma

Az alap megnevezése:

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az alap címe:

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

2016.01.01 - 2016.12.31

közötti időszakról szóló

ÉVES BESZÁMOLÓ

Kelt: Budapest, 2017.02.24



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

P.H.

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

1211 - 12
PSZÁF lajstromozási száma

Európa Ingatlanbefektetési Alap
"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző évek módosításai	2016.12.31
A	B	C	D	E
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	17 529 160		14 355 236
2.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	17 529 160		14 355 236
3.	1. Ingatlanok	14 579 905		11 622 649
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	2 633 409		2 609 616
5.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	121 610		107 595
6.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
7.	5. Beruházások	194 236		15 376
8.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
9.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	B. FORGÓESZKÖZÖK	9 212 302		8 834 035
12.	I. KÉSZLETEK	4 709 968		442 227
13.	1. Ingatlankészletek	6 272 465		512 667
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-1 562 497		-70 440
15.	II. KÖVETELÉSEK	17 740		163 547
16.	1. Követelések	83 711		197 055
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-67 607		-34 333
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	1 636		825
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0		0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0		0
21.	1. Értékpapírok	0		0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
23.	a) kamatból, osztalékból	0		0
24.	b) egyéb	0		0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	4 484 594		8 228 261
26.	1. Pénzeszközök	4 484 594		8 228 261
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
28.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	132 876		75 937
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	132 876		75 937
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	D. SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0		0
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	26 874 338		23 265 208

Kelt: Budapest, 2017.02.24


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

P.H.

III - 110 . 167 - 1 / 2001.

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12

PSZÁF lajstromozási száma

Európa Ingatlanbefektetési Alap
"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző évek módosításai	2016.12.31
A	B	C	D	E
33.	E. SAJÁT TŐKE	14 711 366		15 216 472
34.	I. INDULÓTŐKE	12 409 556		12 364 366
35.	1. kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 323 327		78 344 821
36.	2. visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 913 771		-65 980 455
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	2 301 810		2 852 106
38.	1. visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-4 585 813		-4 595 506
39.	2. értékelési különbözet tartaléka	-957 488		1 290 864
40.	3. előző évek eredménye	8 005 863		7 845 111
41.	4. üzleti évi eredménye	-160 752		-1 688 363
42.	E. CÉLTARTALÉKOK	85 914		85 914
43.	G. KÖTELEZETTSÉGEK	12 005 211		7 809 938
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 057 300		6 121 381
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	886 101		345 458
46.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	2 061 810		1 343 099
47.	H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	71 847		152 884
48.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	26 874 338		23 265 208

Kelt: Budapest, 2017.02.24

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

P.H.

III - 110 . 167 - 1 / 2001.

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12

PSZÁF lajstromozási száma

Európa Ingatlanbefektetési Alap

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.01.01- 2015.12.31.	Előző évek módosításai	2016.01.01- 2016.12.31
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	4 593 443		9 540 881
2.	Egyéb bevételek	28 712		66 542
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	2 630 236		8 537 910
4.	Működési költségek	1 705 761		1 713 923
5.	Egyéb ráfordítások	200 146		181 478
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	24 376		25 568
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	271 140		888 043
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	-160 752		-1 688 363

Kelt: Budapest, 2017.02.24

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

P.H.

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

**2016.01.01 - 2016.12.31
közötti időszakról szóló
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

I. Általános adatok

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

2. Alapra vonatkozó speciális információk:

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

3. Az Alapkezelő székhelye:

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

Az Alapkezelő telephellyel nem rendelkezik.

4. Befektetői arány

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

Tulajdonos		Tulajdoni hányad	Befektetési jegy (e db)
Neve	Címe		
UniCredit Bank Hungary Zrt.	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.	98,80%	12 216 098
egyéb kisbefektetők		1,20%	148 268
Összesen		100,00%	12 364 366

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

5. Az Alap képviselői:

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

Az Alapkezelő cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselői:

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

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

Név: Kiss István
Cím: 1135 Budapest, Szent László út 32. 3. emelet 21.
Képviselő módja: együttes

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

6. Az Alap tevékenységi körei:

6820'08 Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés

7. Az Alap tárgyidőszaki tevékenysége:

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

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

A 2016. évben befejeződött a Győrben található logisztikai központon 2015-ben megkezdett beruházás, melynek tárgyévre eső értéke 42 millió Ft volt.
Ezen kívül a Megyeri úti csarnokon merültek fel kisebb beruházási tételek 5 millió Ft értékben.

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

Halmosi-Tálics Tímea
PM regisztrációs szám: 177631

10. Az Alap könyvvizsgálatra kötelezett, éves beszámolóját könyvvizsgálta:

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

Könyvvizsgálat Éves díja 4 475 000 Ft + ÁFA

11. Kapcsolt tranzakciók

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

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

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

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

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

12. Egyéb tájékoztató adatok

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

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

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

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

Az eddigi 10.000.000 Ft-ról 25.000.000 Ft-ra változott a Befektetési Jegyek vételkor a Befektetővel szembeni forgalmazási limit: egy tranzakció során megvásárolandó Befektetési Jegyek árfolyamértékének minimum értéke. Továbbá az Alap kezelési szabályzata került frissítésre. A befektetési politika alapján az Alap további ingatlanokat nem vásárol, hanem a portfólióban lévő ingatlanok piaci viszonyoknak megfelelő értékesítését tervezi az Alap későbbi megszűnése érdekében.

II. Beszámoló részletes bemutatása

A. Meghatározó számviteli elvek összefoglalása:

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

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

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

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

7. Értékkülönbözetek elszámolásának módja

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

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

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

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

Az értékkülönbözet elszámolása tökeváltozással szemben történik.

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

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

8. Értékvesztés elszámolása

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

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

9. Saját tőke sajátossága

Az Alap indulótőkeként mutatja ki forgalomban lévő befektetési jegyeinek névértékét.

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

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

A letétkezelő által 2017. január 3-ra számított, de a T-2 napra, azaz 2016. 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. Illetve nettó eszközérték számítás során értékvesztés képzés csak azokra a követelésekre történik, amelyek 500 eFt feletti összegűek és 90-180 nap közötti késedelem esetén 50%, 180 napon túl pedig 100% értékben.

2017. január 3-ra számított nettó eszközérték: 15 275 859 ezer Ft
Éves beszámoló szerinti saját tőke fordulónapon: 15 216 472 ezer Ft

B. Befektetett eszközök értékelése

1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Egy adott ingatlan értéke akkor kerül ki a nettó eszközérték kimutatásból, ha érvényes adás-vételiszerződést kötöttek rá, és a birtokbaadás is megtörtént. Ugyanakkor számvitelileg akkor kerül ki a nyilvántartásból, ha pénzügyileg a vételár kiegyenlítésre kerül, azaz a tulajdonjog átszáll a vevőre.

Az Alap tárgyidőszakban az alábbi tárgyi eszközökkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Bruttó érték	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	18 209 790	0	5 783	3 309 865	14 894 142
Gépek, berendezések, felszerelések	188 432	83	8 312	332	179 871
Beruházások	194 236	47 617	15 868	210 609	15 376
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	18 592 458	47 700	29 963	3 520 806	15 089 389

Halmazott értékesítés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	3 629 885	405 417	5 783	758 026	3 271 493
Gépek, berendezések, felszerelések	66 822	14 002	8 216	332	72 276
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	3 696 707	419 419	13 999	758 358	3 343 769

Nettó érték	Nyitó	Záró
Ingatlanok	14 579 905	11 622 649
Gépek, berendezések, felszerelések	121 610	107 595
Beruházások	194 236	15 376
Beruházásra adott előlegek	0	0
Összesen	14 895 751	11 745 620

A beruházások változásai között átsorolásként szerepel 210 millió Ft a mozgástáblában. Ez az összeg a győri ingatlanon végzett, nem aktivált beruházások átsorolása készletre értékesítés előtt.

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

Az eszközökre elszámolt átértékelési különbözet részleteit lásd a III. 2. Ingatlan portfólió pontban.
A tárgyidőszak folyamán az Alap a környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkezett.

2. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján nem rendelkezett befektetett pénzügyi eszközökkel.

C. Forgóeszközök értékelése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Készletek	4 709 968	442 227	-90,61%
Követelések	17 740	163 547	821,91%
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	4 484 594	8 228 261	83,48%
Összesen	9 212 302	8 834 035	-4,11%

1. Készletek

Az Alap az alábbi készletekkel rendelkezett fordulónapon ingatlan típusonként:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Irodaház	5 009 944	0	-100,00%
Logisztikai központ	734 591	0	-100,00%
Telek	344 940	334 876	-2,92%
Lakás, garázs, tároló	182 990	177 791	-2,84%
Készlet értékelés	-1 562 497	-70 440	-95,49%
Készletek összesen	4 709 968	442 227	-90,61%

Készletek között ingatlanok szerepelnek a beszámolóban. További részleteket lásd a III. 2. Ingatlan portfólió pontban.
Tárgyévben jelentősen csökkent a készletként kimutatott irodaház és logisztikai központ értéke. Ez annak köszönhető hogy sikerült értékesíteni a Bem utcai irodaházat és a Veszprémben található hűtőházat. Ezeken kívül két kisebb telek és két gépkocsi beálló is értékesítésre került.

2. Követelések

A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	81 017	170 746	110,75%
Devizás követelések értékelési különbözete	1 636	825	-49,57%
ÁFA követelés	0	22 734	n/a
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	2 694	3 503	30,03%
Egyéb követelések	0	72	n/a
Követelések értékvesztése	-67 607	-34 333	-49,22%
Követelések összesen	17 740	163 547	821,91%

2.1 Kapcsolt követelés részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt.			
<i>Tartozik egyenlegű szállítók</i>	0	0	-
UniCredit Business Integrated Solutions S.C.p.A. Mog.-i Fióktelepe			
<i>Vevő követelés</i>	0	1 252	n/a
Kapcsolt követelések összesen:	0	1 252	0,00%

2.2 Követelések értékvesztésének mozgástáblája

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	Képzés	Visszaírás	Kivezetés	2016.12.31	Változás %
Vevőkövetelések	67 607	2 377	9 461	26 190	34 333	-49,22%

3. Értékpapírok

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján rövid lejáratú értékpapírokkal nem rendelkezett.

4. Pénzeszközök

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Devizanem	Változás %
Bankbetétek forint	4 067 691	8 220 976	HUF	102,10%
Bankbetétek deviza	416 903	7 285	EUR	-98,25%
Pénzeszközök összesen	4 484 594	8 228 261		83,48%

Az Alap bankszámláit az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezeti.

D. Aktív időbeli elhatárolások

Tárgyidőszak fordulónapján az Alap a következő aktív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	131 165	74 413	-43,27%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 711	1 524	-10,93%
Aktív időbeli elhatárolások összesen	132 876	75 937	-42,85%

1. Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Bérleti díjak	59 105	57 800	-2,21%
Közüzemi díjak és egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	72 060	16 613	-76,95%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	131 165	74 413	-43,27%

2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Biztosítás	1 621	1 481	-8,64%
Hatósági díjak	90	0	-100,00%
Marketing	0	40	n/a
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó díj	0	3	n/a
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen	1 711	1 524	-10,93%

E. Saját tőke értékelése

Az Alap tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 323 327	78 344 821	0,03%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 913 771	-65 980 455	0,10%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 585 813	-4 595 506	0,21%
Értékelési különbözet tartaléka	-957 488	1 290 864	-234,82%
Előző évek eredménye	8 005 863	7 845 111	-2,01%
Üzleti év eredménye	-160 752	-1 688 363	950,29%
Saját tőke összesen	14 711 366	15 216 472	3,43%

1. Saját tőke változása tárgyévben:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	Növekedés	Csökkenés	2016.12.31
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 323 327	21 494	0	78 344 821
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 913 771	-66 684	0	-65 980 455
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 585 813	-9 693	0	-4 595 506
Értékelési különbözet tartaléka	-957 488	2 248 352	0	1 290 864
Előző évek eredménye	8 005 863	-160 752	0	7 845 111
Üzleti év eredménye	-160 752	0	1 527 611	-1 688 363
Összesen	14 711 366	2 032 717	1 527 611	15 216 472

2. Értékelési különbözet összetétele:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök értékelése	2 633 409	2 609 616	-0,90%
Készletek értékelése	-1 562 497	-70 440	-95,49%
Követelések értékelése	1 636	-140	-108,56%
Devizás pénzeszközök értékelése	34 768	98 430	183,11%
Devizás kötelezettségek értékelése	-2 064 804	-1 346 602	-34,78%
Értékelési különbözet összesen	-957 488	1 290 864	-234,82%

F. Céltartalékok

Az Alap tárgyidőszak fordulónapján az alábbi céltartalékokkal rendelkezett.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Céltartalékok várható költségekre	85 914	85 914	0,00%
Céltartalékok összesen:	85 914	85 914	0,00%

A Zugló Garden Társasház használatba vételi engedélye tekintetében lefolytatott bírósági felülvizsgálati eljárás eredményeként a Zugló Garden Társasház használatba vételi engedélye megsemmisítésre került. Annak érdekében, hogy a 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.

A céltartalékok tárgyévi mozgástáblája:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	Képzés	Visszairás	2016.12.31	Változás %
Zugló Garden Társasház átalakítás	85 914	0	0	85 914	0,00%

G. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján hosszú lejáratú kötelezettségekkel nem rendelkezett.

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Eredeti devizanem	Átértékelt összeg eFt	Zálogjoggal biztosított összeg	Változás %
Hitel 1	35 510 700	24 000 000	EUR	7 464 480	7 464 480	-32,41%
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen:	35 510 700	24 000 000		7 464 480	7 464 480	-32,41%

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

A hitel EURIBOR kamatozása, a kamatfelár tárgyévben február 25-ig 2,4 százalékpont, ezt követően 2,15 százalékpont.

A hitelszerződésnek 5 éven túl esedékes része nincs. A szerződés lejáratja 2018. február 25.

H. Rövid lejáratú kötelezettségek

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Óvadék	180 221	165 523	-8,16%
Devizás óvadék átértékelés	2 994	3 572	19,31%
Vevőktől kapott előlegek	86 292	82 675	-4,19%
Vevőktől kapott előlegek	0	-68	n/a
Követel egyenlegű vevők átsorolása	25 526	64	-99,75%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	80 442	82 605	2,69%
ÁFA kötelezettség	503 348	0	-100,00%
Egyéb kötelezettségek	7 278	11 087	52,34%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	886 101	345 458	-61,01%

I. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 317	93 279	6982,69%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	70 530	59 605	-15,49%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	71 847	152 884	112,79%

1. Bevételek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Bérleti díjak	1 004	64 695	6 343,73%
Közös költség	0	14 833	n/a
Ingatlan üzemeltetés	0	11 935	n/a
Egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	313	1 816	480,19%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	1 317	93 279	6 982,69%

2. Költségek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Közüzemi díjak	38 634	23 056	-40,32%
Marketing	13 250	5 184	-60,88%
Egyéb ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos költség	5 848	18 455	215,58%
Forgalmazói jutalék	5 629	5 826	3,50%
Könyvvizsgálói díj	4 609	3 534	-23,32%
Ingatlan értékelés díja	950	3 448	262,95%
Felügyeleti díj	909	955	5,06%
Fizetendő kamat	701	-853	-221,68%
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	70 530	59 605	-15,49%

2.1 Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott passzív időbeli elhatárolás:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Forgalmazói jutalék	5 629	5 826	3,50%
Fizetendő kamat	701	-853	-221,68%
Kapcsolt költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	6 330	4 973	-21,44%

J. Értékesítés nettó árbevétele

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31	Változás %
Ingatlanok értékesítése	2 353 006	7 476 942	217,76%
Ingatlanok bérbeadása	1 507 706	1 382 190	-8,32%
Közüzemi díjakból származó bevétel	305 818	247 060	-19,21%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	218 311	203 012	-7,01%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	2 989	27 751	828,44%
Egyéb árbevétel	205 613	203 926	-0,82%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	4 593 443	9 540 881	107,71%

Tárgyévben jelentősen nőtt az ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel. Ez annak köszönhető hogy sikerült értékesíteni a Bem téri irodaházat, a Győrben található logisztikai központot és a Veszprémben lévő hűtőházat.

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt árbevétel részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Ingatlanok bérbeadása	278 725	279 033	0,11%
Közüzemi díjakból származó bevétel	29 722	27 615	-7,09%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	71 817	79 200	10,28%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	0	125	n/a
Egyéb árbevétel	5 923	1 271	-78,54%
Kapcsolt értékesítés nettó árbevétele összesen	386 187	387 244	0,27%

K. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

Az Alap tárgyidőszaki ELÁBÉ-ja:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Ráfordítás		Árbevétel		Tárgyévi eredmény
	2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31	2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31	
Telek	2 281 009	5 261	1 891 920	5 669	408
Irodaház	99 409	5 025 608	85 000	3 680 000	-1 345 608
Logisztikai ingatlan	0	3 501 841	0	3 785 367	283 526
Egyéb	249 818	5 200	376 086	5 906	706
Összesen	2 630 236	8 537 910	2 353 006	7 476 942	-1 060 968

L. Működési költségek részletezése

Az Alap az alábbi működési költségeket számolta el tárgyévre:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31	Változás %
Alapkezelői díj	253 401	251 812	-0,63%
Letétkezelői díj	12 518	12 784	2,12%
Felügyeleti díj	3 687	3 781	2,55%
Ügyvédi díj	16 212	27 306	68,43%
Marketing költségek	57 847	54 489	-5,80%
Értécsökkenési leírás	464 192	419 419	-9,65%
Ingatlanok fenntartási költségei	746 515	735 329	-1,50%
Ingatlanértékelő díja	14 412	13 512	-6,24%
Bankköltség, forgalmi jutalék	8 046	5 867	-27,08%
Megbízási, ügynöki díjak	26 815	99 121	269,65%
Könyvvizsgálói díj	4 496	4 498	0,04%
Forgalmazói jutalék	66 085	67 801	2,60%
Egyéb működési költségek	31 535	18 204	-42,27%
Működési költségek összesen	1 705 761	1 713 923	0,48%

Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Letétkezelői díj	12 518	12 784	2,12%
Bankköltség	8 046	5 867	-27,08%
Forgalmazói jutalék	66 085	67 801	2,60%
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	99	87	-12,12%
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt-vel szemben			
Alapkezelési díj	253 401	251 812	-0,63%
Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek	340 149	338 351	-0,53%

M. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31	Változás %
Továbbterhelt költség	0	28 810	n/a
Kötbér, késedelmi kamat	6 098	27 412	349,52%
Követelések értékvesztésének visszairása	19 247	9 461	-50,84%
Egyéb bevételek	3 367	859	-74,49%
Egyéb bevételek összesen	28 712	66 542	131,76%

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

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31	Változás %
Ráfordításként elszámolt adók	179 891	177 627	-1,26%
Követelésre képzett értékvesztés	14 337	2 377	-83,42%
Kötbér, kártérítés, késedelmi kamat	3 074	12	-99,61%
Egyéb ráfordítások	2 844	1 462	-48,59%
Egyéb ráfordítások összesen	200 146	181 478	-9,33%

N. Pénzügyi eredmény részletezése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31	Változás %
Kapott kamat	20 188	24 595	21,83%
Realizált árfolyamnyereség	4 188	973	-76,77%
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	24 376	25 568	4,89%

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

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31	Változás %
Fizetendő kamat	267 401	194 603	-27,22%
Realizált árfolyamveszteség	3 739	693 440	18446,14%
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	271 140	888 043	227,52%

A fizetendő kamat az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben került elszámolásra.
Tárgyévben nagy összegű árfolyamveszteség realizálódott a hiteltörlesztésen.

O. Kapott támogatások részletezése

Az Alap a tárgyidőszak során nem kapott támogatást.

P. Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgyidőszaki költségei

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

Q. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi elemzés

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

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	65,23%	61,70%	-5,40%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	34,28%	37,97%	10,77%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	54,74%	65,40%	19,48%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	44,67%	33,57%	-24,85%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	10,40	25,57	145,97%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	5,08	24,29	378,09%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes bevétel)	-3,46%	-17,53%	406,61%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes eszköz)	-0,60%	-7,26%	1113,22%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Saját tőke)	-1,09%	-11,10%	915,43%

R. Az eszközök és források összetétele

1. Eszközök összetétele

Megnevezés	2015.12.31		2016.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	17 529 160	65,23%	14 355 236	61,70%
Tárgyi eszközök	17 529 160	65,23%	14 355 236	61,70%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Forgóeszközök	9 212 302	34,28%	8 834 035	37,97%
Készletek	4 709 968	17,53%	442 227	1,90%
Követelések	17 740	0,07%	163 547	0,70%
Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Pénzeszközök	4 484 594	16,69%	8 228 261	35,37%
Aktív időbeli elhatárolások	132 876	0,49%	75 937	0,33%
Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
Eszközök összesen	26 874 338	100,00%	23 265 208	100,00%

2. Források összetétele

Megnevezés	2015.12.31		2016.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	14 711 366	54,74%	15 216 472	65,40%
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 323 327	291,44%	78 344 821	336,75%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 913 771	-245,27%	-65 980 455	-283,60%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 585 813	-17,06%	-4 595 506	-19,75%
Értékelési különbszet tartaléka	-957 488	-3,56%	1 290 864	5,55%
Előző évek eredménye	8 005 863	29,79%	7 845 111	33,72%
Üzleti évi eredménye	-160 752	-0,60%	-1 688 363	-7,26%
Céltartalék	85 914	0,32%	85 914	0,37%
Kötelezettségek	12 005 211	44,67%	7 809 938	33,57%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	9 057 300	33,70%	6 121 381	26,31%
Rövid lejáratú kötelezettségek	886 101	3,30%	345 458	1,48%
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség ért. kül.	2 061 810	7,67%	1 343 099	5,77%
Passzív időbeli elhatárolások	71 847	0,27%	152 884	0,66%
Források összesen	26 874 338	100,00%	23 265 208	100,00%

III. Egyéb tájékoztató adatok

1. Értékpapír portfolió

Az Alap tárgyidőszak végén értékpapírokkal nem rendelkezett.

2. Ingatlan portfolió

2.1 Eladásra szánt ingatlanok (készletek)

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Telek	334 876	-77 429	257 447
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Lakóingatlan	177 791	6 989	184 780
Ingatlan készletek összesen	512 667	-70 440	442 227

2.2 Bérbeadásra szánt ingatlanok (tárgyi eszközök)

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

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Telek	132 860	-48 960	83 900
Logisztikai ingatlan	1 249 140	-537 140	712 000
Ipari ingatlan	1 943 547	444 379	2 387 926
Irodaingatlan	3 682 690	314 310	3 997 000
Egyéb ingatlan	4 737 383	2 437 027	7 174 410
Ingatlan eszközök összesen	11 745 620	2 609 616	14 355 236

2.3 A fenti ingatlanok közül EUR-ban értékelt ingatlanok

Ingatlan megnevezése	Értékbecsülés EUR			Nettó eszközérték eFt		
	2015.12.31	2016.12.31	Változás	2015.12.31	2016.12.31	Változás
árfolyam				313,12	311,02	
Egyéb ingatlan 1	10 010 000	0	-10 010 000	3 134 331	0	-3 134 331
Egyéb ingatlan 2	22 989 000	23 064 000	75 000	7 198 316	7 173 365	-24 951
Ipari ingatlan	3 027 200	3 000 000	-27 200	947 877	933 060	-14 817
Összesen	36 026 200	26 064 000	-9 962 200	11 280 524	8 106 425	-3 174 099

3. Portfólió jelentés

Alapadatok:

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

Nettó Eszközérték számítás típusa:

Tárgynap (T):	2016.12.30
Saját tőke (eFt):	15 216 472
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,2355
Darabszám:	12 364 366 176

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok ezer Ft-ban


I. KÖTELEZETTSÉGEK		Összeg	%
I/1. Hitelállomány		7 464 480	96,05%
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:		166 239	2,14%
Alapkezelői díj miatt		2 008	0,03%
Letétkezelői díj miatt		1 208	0,02%
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		163 023	2,10%
I/3. Céltartalékok:		89 050	1,15%
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:		51 756	0,67%
Kötelezettségek összesen:		7 771 525	100,00%
II. ESZKÖZÖK			%
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):		8 228 262	35,70%
Unicredit bankszámlák HUF		8 220 977	35,67%
Unicredit deviza bankszámla		7 285	0,03%
II/2. Egyéb követelés (összes):		14 674	0,06%
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):	Futamidő	0	0,00%
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):		0	0,00%
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):		0	0,00%
II/4. Értékpapírok (összes):	Devizanem	0	0,00%
II/4.1. Állampapírok (összes):		0	0,00%
II/4.1.1. Kötvények (összes):		0	0,00%
		0	0,00%
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):		0	0,00%
II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:		0	0,00%
II/4.3. Részvények (összes):		0	0,00%
II/5. Ingatlanok (összes):		14 797 463	64,20%
II/5.1. Ingatlanok	Beszerzési érték	14 797 463	64,20%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0,00%
Telek	467 736	341 347	1,48%
Logisztikai ingatlan	1 249 140	712 000	3,09%
Ipari ingatlan	1 943 547	2 387 926	10,36%
Irodaingatlan	3 682 690	3 997 000	17,34%
Egyéb ingatlan	4 737 383	7 174 410	31,13%
Lakóingatlan	177 791	184 780	0,80%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok		0	0,00%
			0,00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:		6 985	0,03%
Eszközök összesen:		23 047 384	100,00%

4. Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31	Változás %
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	0	0	-
Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	11 119 110	7 464 480	-32,87%
Környezetvédelmi kötelezettségek	0	0	-
Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség	0	0	-
Egyéb mérlegen kívüli tételek:			
Opciók ügyletek	0	0	-
Határidős ügyletek	0	0	-
SWAP ügyletek	0	0	-
Függő kötelezettségek	0	0	-
Összesen	11 119 110	7 464 480	-32,87%

Kelt: Budapest, 2017.02.24


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

Európa Ingatlanbefektetési Alap
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet
1211 - 12
2016.01.01 - 2016.12.31

Cég neve
Székhely
PSZÁF lajstromozási száma
Időszak

Cash flow-kimutatás			adatok eFt-ban	
	MEGNEVEZÉS		2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash flow)	1-13. sor	-119 879	-1 866 779
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és fizetett kamat nélkül)	(+)/(-)	-1 401 057	-2 875 950
2	Elszámolt amortizáció	(+)	464 192	419 419
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+)/(-)	-4 910	-7 084
4	Elszámolt értékelési különbözet	(+)/(-)	3 085	63 671
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+)/(-)	0	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	(+)/(-)	277 230	1 076 849
7	Értékpapír befektetések értékesítésére, beváltásának eredménye	(+)/(-)	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása	(+)/(-)	0	0
9	Forgóeszközök állományváltozása	(+)/(-)	42 404	-139 534
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	423 403	-542 126
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	29 191	56 939
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	46 583	81 037
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Befektetési cash flow)	14-19. sor	3 528 788	8 795 851
14	Ingatlanok beszerzése	(-)	-331 924	-63 281
15	Ingatlanok eladása	(+)	2 353 006	7 476 942
16	Befolyt bérleti díjak	(+)	1 507 706	1 382 190
17	Értékpapírok beszerzése	(-)	0	0
18	Értékpapírok eladása, beváltása	(+)	0	0
19	Kapott hozamok	(+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (Finanszírozási cash flow)	20-26. sor	-253 349	-3 185 405
20	Befektetési jegy kibocsátás	(+)	71 951	21 494
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	(-)	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása	(-)	-59 545	-66 684
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	(-)	1 646	-9 693
24	Hitel, illetve kölcsön felvétele	(+)	0	0
25	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	(-)	0	-2 935 919
26	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	(-)	-267 401	-194 603
IV.	Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III. sorok }	(+)/(-)	3 155 560	3 743 667

Kelt: Budapest, 2017.02.24

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

P.H.

Az alap megnevezése:

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az alap címe:

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

**2016.01.01 - 2016.12.31
közötti időszakra szóló
ÜZLETI JELENTÉS**

1. Általános

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

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

2. Az Alap tevékenységi körei

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

3. Az Alap képviselete

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

Takács Róbert
Forgács László
Kiss István

4. Befektetések

Tárgyév elején fejeződött be a Győri ingatlanon végzett felújítás és csarnok építés, azonban aktiválás előtt az ingatlan értékesítésre került.

Ezen kívül jelentős beruházás nem történt.

5. 2016-os üzleti év

A 2016. év eleji 14,8 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 15,2 milliárd forintra nőtt. A növekedés köszönhető a gazdaságos operatív működésnek, az Alap által birtokolt ingatlanokból néhány sikeres értékesítésnek és a hitelállomány csökkentésének. Az ingatlan portfólió értéke 22,3 milliárd forintról 14,8 milliárd forintra mérséklődött több jelentős ingatlanértékesítés eredményeként.

Az Alap hitelállománya tárgyévben 24.000.000 EUR értékre csökkent, 2016. májusában 11.510.700 EUR törlesztés történt az értékesített ingatlanokból származó bevételből.

A 2016-os év során értékesítésre került két gépkocsi beálló a Pasaréti lakóprojekt részeként, egy irodaház fejlesztési projekt Budapesten, építési telkek lakóépületekhez Piliscsabán és két logisztikai ingatlan Győrben és Veszprémben.

6. A 2017-es üzleti év tervei

A jövőre nézve az Alap az ingatlanpiac további fejlődésében bízik. Az üzleti ingatlanok piacán növekedett a kereslet, és több új beruházás is történt, valamint érezhetően nőtt is a kereslet az üzleti, ipari és logisztikai ingatlanok iránt, mely fellendülés az Alapnál is érezhető volt a magasabb értékesítési volumen, valamint a többi ingatlanra érkező vevői érdeklődések formájában.

7. Egyéb információ

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

Kelt: Budapest, 2017.02.24



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