

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2021. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 20.203.670 E Ft, a tárgyévi eredmény 1.446.867 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2021. 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.

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Alap 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén 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 üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a 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 az Alapkezelő vezetése felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlést tegyen a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint az Alapkezelő vezetése felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. Az Alapkezelő vezetésének a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2022. április 26.



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



Molnár Attila
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007379

III - 110 . 167 - 1 / 2001.

Nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12

Nyilvántartási szám

Az alap megnevezése:

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az alap címe:

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

**2021.01.01 - 2021.12.31
közötti időszakról szóló
ÉVES BESZÁMOLÓ**

Kelt: Budapest, 2022.04.22


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

P.H.

III - 110 . 167 - 1 / 2001.
Nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12
Nyilvántartási szám

Európa Ingatlanbefektetési Alap
"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020-12-31	Előző évek módosításai	2021-12-31
A	B	C	D	E
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	12 920 000		8 818 000
2.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	12 920 000		8 818 000
3.	1. Ingatlanok	6 910 746		4 036 716
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	5 949 294		4 733 086
5.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	59 960		48 198
6.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
7.	5. Beruházások	0		0
8.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
9.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	B. FORGÓESZKÖZÖK	7 065 710		11 334 781
12.	I. KÉSZLETEK	176 993		205 340
13.	1. Ingatlankészletek	304 920		304 320
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-127 927		-98 980
15.	II. KÖVETELÉSEK	122 078		114 874
16.	1. Követelések	151 706		144 542
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-29 666		-29 689
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	38		21
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	6 766 639		11 014 567
26.	1. Pénzeszközök	6 766 639		11 014 567
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
28.	C. AKTIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	91 345		50 889
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	91 345		50 889
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	D. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0		0
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	20 077 055		20 203 670

Kelt: Budapest, 2022.04.22

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

P.H.

III - 110 . 167 - 1 / 2001.
Nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12
Nyilvántartási szám

Európa Ingatlanbefektetési Alap
"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020-12-31	Előző évek módosításai	2021-12-31
A	B	C	D	E
33.	E. SAJÁT TŐKE	19 672 923		19 828 078
34.	I. INDULÓTŐKE	12 336 727		12 271 745
35.	1. kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141		78 512 141
36.	2. visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 175 414		-66 240 396
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENŐVEKMÉNY)	7 336 196		7 556 333
38.	1. visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-4 615 579		-4 655 642
39.	2. értékelési különbözet tartaléka	5 887 659		4 700 992
40.	3. előző évek eredménye	5 438 484		6 064 116
41.	4. üzleti évi eredménye	625 632		1 446 867
42.	F. CÉLTARTALÉKOK	0		21 000
43.	G. KÖTELEZETTSÉGEK	244 172		229 539
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	244 172		229 539
46.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	0		0
47.	H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	159 960		125 053
48.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	20 077 055		20 203 670

Kelt: Budapest, 2022.04.22

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

P.H.

III - 110 . 167 - 1 / 2001.
Nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12
Nyilvántartási szám

Európa Ingatlanbefektetési Alap
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

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

Kelt: Budapest, 2022.04.22

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**

**2021.01.01 - 2021.12.31
közötti időszakról szóló
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

I. Általános adatok

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

2. Alapra vonatkozó speciális információk:

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az alapkezelési díj mértéke 2016.08.01-től 1,60%/év, ami 2018.01.01-től 1,4%/év-re csökkent
Letétkezelő: UniCredit Bank Hungary Zrt. (2003. augusztus 1-től)
A letétkezelői díj nettó eszközértékre vetítve évi 0,085% (2006. február 1-től)
Főforgalmazó: UniCredit Bank Hungary Zrt. (2004. augusztus 17-től)
Az Alap nyíltvégűvé alakulását követően, 2012.10.09-től, a befektetési jegyeinek forgalmazásáért a Forgalmazót forgalmazási jutalék illeti meg.
Mértéke 2012.10.09-től 0,45%/év értékben lett megállapítva, kiszámításának alapja a Forgalmazónál nyilvántartott befektetési jegy állomány.
Ingatlanértékelő: Grant Thornton Valuation Kft.

3. Az Alapkezelő székhelye:

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

Az Alapkezelő telephellyel nem rendelkezik.

4. 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.	99,55%	12 216 098
egyéb kisbefektetők		0,45%	55 647
Összesen		100,00%	12 271 745

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

Az Alapkezelő cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselői mérlegkészítéskor:

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

Név: Méhesi Balázs
Cím: 1087 Budapest, Ciprus utca 8. A. lház. 7. em. 5a.
Képviselő módja: együttes

Név: Halmosi-Tálics Tímea
Cím: 1047 Budapest, Wolfner utca 6. III. em. 302.
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, valamint az Alap stratégiájával összhangban folytatódott a portfólióban szereplő ingatlanok értékesítése. Részleteket lásd a Készletek (II. C. 1.) illetve az Értékesítés nettó árbevétele (II. J.) pontokban.

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

Tárgyévben nem történt beruházás, illetve befektetés vagy szerkezetváltás.

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

Halmosi-Tálics Tímea
PM regisztrációs szám: 177631

10. Az Alap könyvvizsgálatra kötelezett, éves beszámolóját könyvvizsgálta:

név Molnár Attila
reg.szám 007379
cégnév Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
cím 1068 Budapest, Dózsa György út 84/c
reg.szám 000083

Könyvvizsgálat Éves díja 4 901 000 Ft + ÁFA

11. Kapcsolt tranzakciók

Tárgyévben kapcsolt félnek minősülnek az alábbi jogi személyek, melyekkel az alábbi tranzakciók történtek tárgyévben.

Az Európa Befektetési Alapkezelő a tárgyévben alapkezelési szolgáltatást nyújtott az Alapnak és alapkezelési díjat számít fel az Alapnak a kiegészítő melléklet I. rész 2. pontja szerint. Az alapkezelési díj működési költségként került elszámolásra. Valamint egy eseti tranzakció keretében végleges pénzeszköz átadás történt az Alap részére (lásd M 1. pont).

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.

- A Bank a következő szolgáltatásokat nyújtja az Alap számára, amellyel kapcsolatban működési költséget számolt el az Alap: letétkezelési díj, forgalmazási jutalék és széf bérlet
- A Bank iroda- és raktárhelyiséget bérel az Alaptól, mellyel kapcsolatban az Alapnak árbevétele keletkezett tárgyévben.

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

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

12. Egyéb tájékoztató adatok

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

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

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

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

Az Alap Tájékoztatójában 2016-os jelentős változás, hogy április 20-i hatállyal 25.000.000 Ft-ra emelkedett a Befektetési Jegyek vételkor a Befektetővel szembeni forgalmazási limit: egy tranzakció során megvásárolandó Befektetési Jegyek árfolyamértékének minimum értéke. 2017. évben július 5-i hatállyal került bevezetésre, hogy az Alap kockázat csökkentési célból köthet származtatott ügyleteket. Erre azért volt szükség, mert az Alap 2017-ben törlesztett az EUR-ban nyilvántartott hitelből, emiatt felborult az EUR-ban nyilvántartott eszközök és kötelezettségek aránya. Az ebből fakadó árfolyam kockázat csökkentése céljából került bevezetésre a származtatott ügyletek lehetősége. Továbbá az Alap kezelési szabályzata került frissítésre. A befektetési politika alapján az Alap további ingatlanokat nem vásárol, hanem a portfólióban lévő ingatlanok piaci viszonyoknak megfelelő értékesítését tervezi az Alap későbbi megszűnése érdekében. Előző évben jelentős változásként forgalmazási maximum került bevezetésre az MNB vonatkozó ajánlásának való megfelelés érdekében, illetve a személyi változások átvezetése történt meg.

13. A COVID-19 járvány és annak hatásai

Mind a jelen beszámolási időszak során, mind a beszámolási időszakot követően értelemszerűen jelentős eseményt jelent a COVID-19 járvány. Még 2019 végén először Kínából érkeztek hírek a COVID-19-ről (Coronavirus), 2020 első néhány hónapjában pedig a vírus világszerte elterjedt, és negatív hatása felgyorsult, továbbá ezen hatás a beszámolási időszak egészében, illetve azt követően is érezhető. Jelen éves beszámoló kiadásakor is elmondható, hogy folyamatosan változnak a vírusjárvány, illetve annak hatására kialakult gazdasági-pénzügyi válság hatására vonatkozó előrejelzések, annyi ugyanakkor látható, hogy mind a beszámolási időszakban is jelentős negatív hatása van, illetve lesz a globális gazdaságra nézve.

Az Alap tekintetében a COVID-19 járvány kapcsán az alábbi főbb kockázatok kerültek beazonosításra:

- működési kockázatok
- a profitabilitásra gyakorolt negatív hatások
- esetleges likviditási nehézségek.

A működési kockázatok, amelyek elsősorban a napi működést, az infrastruktúra fenntartását veszélyeztethetik leginkább, az Alapkezelő managementje által hozott és alkalmazott intézkedések eredményeként megfelelően és hatékonyan lefedésre kerültek. Az otthoni munkavégzés lehetősége bővítésre került úgy, hogy maximalizálni lehessen azt és az irodai, helyszíni működéshez szükséges védőfelszerelések beszerzése is megtörtént. Az Alapkezelő az időszak folyamán és a jövőben is biztosítani tudja a folyamatos működést abban az esetben is, ha a normál üzem során rendelkezésre álló erőforrások átmenetileg lényegesen lecsökkennek.

Az Alap jövedelmezősége a portfólióban lévő eszközök jövedelmezőségétől és ingatlanok értékváltozásától függ. A beszámolási időszak során jelentkező, illetve jövőben várható legnagyobb negatív hatás a Vértes Center bevásárló központ jövedelmezőségét illetően figyelhető meg, mivel a járvány közvetlenül hatással van a kiskereskedelmi szektorra. Az átmenetileg elmaradó bérleti díj pénzügyi rendezések eredményeképpen 2020-ban megnövekedett a vevői követelésekre képzett értékvesztés mértéke, amelyet ugyanakkor némileg mérsékel az alkalmazott biztosítéki rendszer. A bérlőkkel való folyamatos egyeztetések és megállapodások - amelyek esetében bérleti díjmentes időszakok kerültek érvényesítésre - következtében ugyanakkor a bérleti díjak esetében visszaálltak a megfelelő pénzügyi rendezések. A válság beszámolási időszakot követő esetleges elmélyülése negatívan hathat a pénzügyi rendezésekre is, ugyanakkor az alkalmazott biztosítéki rendszer a jövőben is védettséget nyújt

Továbbá a jövedelmezőséget a válság kezelését célzó kormányzati intézkedések is befolyásolják. A beszámolási időszakban hozott intézkedések esetében jelentős hatást ezek nem okoztak, a jövőbeni intézkedések hatása azonban jelenleg nem ismert. Az Alap nettó

eszközértéke alapvetően a portfólióban szereplő ingatlanok értékének változásától és azok jövedelmezőségétől függ. A beszámolási időszakban az ingatlanok értékében jelentős értékváltozás nem történt, ugyanakkor a jelen tudás alapján a jövőben hatás még nem prognosztizálható, tekintve, hogy a járvány ezen faktorokra gyakorolt hatása jelen pillanatban nem becsülhető megbízhatóan.

Az Alap további kiemelten fontos kockázati faktora a likviditás és a tőke megfelelősége. Tekintve, hogy az Alap a beszámolási időszak egésze során és azt követően jelenleg is rendelkezik megfelelő likviditással és az Alapkezelő vezetésének megítélése szerint – köszönhetően többek között annak is, hogy az Alap refinanszírozási hiteleinek előző beszámolási időszak végén még fennálló állománya 2020 elején történt visszafizetés következtében megszűnt - jelenleg az általa kezelt Alap likviditását sem érinti lényegesen a járványhelyzet, a likviditást érintően intézkedés alkalmazása – a folyamatos monitoringon túl - jelenleg nem szükséges. Az Alap tőkehelyzete stabil, egy csökkenő jövedelmezőségi szint esetén sem szükséges beavatkozás rövid, illetve középtávon.

A fentiek alapján összegezve elmondható, hogy a COVID-19 járvány sem a beszámolási időszakban, sem beszámolási időszakot követően egyelőre jelentősen nem befolyásolta, illetve befolyásolja az Alap működését.

Az Alapkezelő managementje ugyanakkor a helyzetet naprakészen elemzi és a rendelkezésére álló prudens keretek között minden tőle telhetőt megtesz annak érdekében, hogy az Alap működését biztosítsa.

14. Nemzetközi helyzet

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

- A Sberbank Magyarország Zrt.-nél a Magyar Nemzeti Bank által 2022 március 2.-án a tevékenység engedélyek visszavonásáról és a végelszámolás elrendeléséről szóló határozatot hozott. Az Alap kapcsán nem áll fenn kitettség a Sberbank Magyarország Zrt. felé.
- A fentiek felül az Alapkezelőnek, illetve az Alapnak a konfliktus kirobbanását követően sem állt fenn további, ukrainai, illetve oroszországi illetőségű, illetve tulajdonú jogi személlyel szembeni kitettsége.
- Az Alap a többi üzleti partnere kapcsán nem azonosított a normál üzletmenetet, illetve a szerződéses kapcsolatokat befolyásoló jelentős problémát, ugyanakkor a partnerek, illetve szerződéses viszonyok kapcsán is folyamatosan monitorozza az esetlegesen felmerülő kockázatokat, illetve a lehetséges kockázatkezelési módszerek alkalmazását.
- Piaci kockázatok elemzése: az Alapkezelő, és Alap működésére jelentős hatással bírhat a makrogazdasági helyzet, az egyes makrogazdasági mutatók (infláció, kamatok alakulása, devizaárfolyamok változása) változásai, különös tekintettel a rövid távú turbulens változásokra. Ezek kapcsán jelentős kockázat jelenleg nem került azonosításra. Az Alapkezelő vezetése ugyanakkor folyamatosan monitorozza az ezen, illetve egyéb lehetséges piaci tényezőkből eredő potenciális kockázatokat, illetve lehetséges kockázatkezelési eszközöket.
- Az Alapra gyakorolt hatások: jelentős mozgás az ingatlanpiaci árakban egyelőre nem tapasztalható, illetve jelentősebb visszaváltás sem történt.

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

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

II.

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

Az év végi beszámoló közzétételi határideje minden gazdasági év fordulónapját követő május 31.

1. Az Alap üzleti éve megegyezik a naptári évvel.
2. Mivel az UniCredit Bank Hungary Zrt. konszolidálja az Alapot, az évrzási 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
3. információkat a mérlegbeszámoló tényleges értékben tartalmazza.

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

4. Az Alap könyveit Forintban vezeti. Devizaügyletei a teljesítés kori MNB deviza árfolyamokon lettek átszámítva, a külföldi pénznemre vonatkozó tartozásokat és követeléseket a partnerrel megállapodott devizanemben is nyilvántartjuk. Év közben a realizált árfolyam
5. különbözete elszámolásra kerültek. Év végén a devizában nyilvántartott eszközök és források ártérkékelésre kerültek.

Jelentős hiba mértéke

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

Értékkülönbszete elszámolásának módja

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

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

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

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

Az értékkülönbszet 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 különbszetet az értékelés napján a tökeváltozással szemben számoljuk el.

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

Értékvesztés elszámolása

8. 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.

Saját tőke sajátossága

9. Az Alap indulótőkeként mutatja ki forgalomban lévő befektetési jegyeinek névértékét. Az Alap nettó eszközértékének és a forgalomban lévő befektetési jegyei névértékének különbsége tökeváltozásként jelenik meg. A tökeváltozás (tőkenövekmény) magában foglalja az üzleti évet megelőző években és az üzleti évben keletkezett eredmény, az értékelési különbszet, valamint (a mérleg II.a. sorában) a befektetési jegyek forgalmazásakor azok névértéke és forgalmazási értéke (eladás vagy visszavásárlás) közötti különbszet (értékkülönbszet) összegét.

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

10. Az alapkezelő által 2022. január 4-re számított, de a T-2 napra, azaz 2021. december 31-i értéknapi (utolsó munkanap) vonatkozó hivatalos nettó eszközérték eltér a beszámolóban szereplő, december 31-i fordulónapi 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.

2022. január 4-re számított nettó eszközérték: 19 903 054 ezer Ft
Éves beszámoló szerinti saját tőke fordulónapon: 19 828 078 ezer Ft

Befektetett eszközök értékelése

B. Immateriális javak és tárgyi eszközök

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

Eszközcsoport	Maradványérték (a bekerülési érték %-ban)	Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint
a) Vagyoni értékű jogok	egyedi	egyedi
b) Szellemi termékek	0,0%	33,0%
c) Telek	100,0%	nincs
d) Épület	50,0%	5,0%
e) Építmény	egyedi	egyedi
f) 0-ra 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-vételisz szerződést kötöttek rá, és a birtokbaadás is megtörtént. Számvitelileg szintén a birtokbaadás dátumával kerül ki a nyilvántartásból, miután 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	10 214 846	0	4 059 738	0	6 155 108
Gépek, berendezések, felszerelések	179 405	0	0	0	179 405
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	10 394 251	0	4 059 738	0	6 334 513

Halmazott értékcsökkenés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	3 304 100	156 869	1 342 577	0	2 118 392
Gépek, berendezések, felszerelések	119 445	11 762	0	0	131 207
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	3 423 545	168 631	1 342 577	0	2 249 599

Nettó érték	Nyitó	Záró
Ingatlanok	6 910 746	4 036 716
Gépek, berendezések, felszerelések	59 960	48 198
Beruházások	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0
Összesen	6 970 706	4 084 914

Tárgyévben nem történt beruházás.

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

Befektetett pénzügyi eszközök

2. Az Alap a tárgyidőszak időtartama alatt nem rendelkezett befektetett pénzügyi eszközökkel.

Forgóeszközök értékelése

C. adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Készletek	176 993	205 340	16,02%
Követelések	122 078	114 874	-5,90%
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	6 766 639	11 014 567	62,78%
Összesen	7 065 710	11 334 781	60,42%

Készletek

1. Az Alap az alábbi készletekkel rendelkezett fordulónapon ingatlan típusonként:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Telek	299 585	299 585	0,00%
Lakás, garázs, tároló	5 335	4 735	-11,25%
Készlet értékelés	-127 927	-98 980	-22,63%
Készletek összesen	176 993	205 340	16,02%

Készletek között ingatlanok szerepelnek a beszámolóban. További részleteket lásd a III. 2. Ingatlan portfólió pontban.
Tárgyévben a készletek között nyilvántartott ingatlanok közül a garázsokból történt értékesítés és egy lakás eladására került sor.
A mérlegérték összességében azért emelkedett, mert a Zugló Garden társasház megkapta a fennmaradási engedélyt, így az ott megmaradt ingatlanok értékecsökkenés által meghatározott értéke emelkedett.

Követelések

2. A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	150 696	144 262	-4,27%
Devizás követelések értékelési különbözete	38	21	-44,74%
AFA követelés	0	0	-
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	565	44	-92,21%
Egyéb követelések	445	236	-46,97%
Követelések értékvesztése	-29 666	-29 689	0,08%
Követelések összesen	122 078	114 874	-5,90%

Kapcsolt követelés részletezése:

2.1 *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt.			
Vevő követelés	0	10 298	n/a
Kapcsolt követelések összesen:	0	10 298	0,00%

Követelések értékvesztésének mozgástáblája

2.2 *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2020-12-31	Képzés	Visszaírás	Kivezetés	2021-12-31	Változás %
Vevőkövetelések	29 666	25 580	20 906	4 651	29 689	0,08%
Egyéb követelések	0	0	0	0	0	-
Értékvesztés összesen	29 666	25 580	20 906	4 651	29 689	0,08%

Értékpapírok

3. Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján rövid lejáratú értékpapírokkal nem rendelkezett.

Pénzeszközök

4. Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Devizanem	Változás %
Bankbetétek forint	6 693 757	10 957 183	HUF	63,69%
Bankbetétek deviza	72 882	57 384	EUR	-21,26%
Pénzeszközök összesen	6 766 639	11 014 567		62,78%

Az Alap bankszámláit az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezeti.

Aktív időbeli elhatárolások

- D. Tárgyidőszak fordulónapján az Alap a következő aktív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	89 702	50 616	-43,57%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 643	273	-83,38%
Aktív időbeli elhatárolások összesen	91 345	50 889	-44,29%

Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

1. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Bérleti díjak	38 263	36 802	-3,82%
Közütemi díjak és egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevételek	51 439	13 814	-73,14%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	89 702	50 616	-43,57%

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

2. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Biztosítás	1 140	0	-100,00%
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó díj	503	273	-45,73%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen	1 643	273	-83,38%

Saját tőke értékelése

E. Az Alap tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	78 512 141	0,00%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 175 414	-66 240 396	0,10%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 615 579	-4 655 642	0,87%
Értékelési különbözet tartaléka	5 887 659	4 700 992	-20,16%
Előző évek eredménye	5 438 484	6 064 116	11,50%
Üzleti év eredménye	625 632	1 446 867	131,26%
Saját tőke összesen	19 672 923	19 828 078	0,79%

Saját tőke változása tárgyévben:

1. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2020-12-31	Növekedés	Csökkenés	2021-12-31
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	0	0	78 512 141
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 175 414	0	64 982	-66 240 396
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 615 579	0	40 063	-4 655 642
Értékelési különbözet tartaléka	5 887 659	0	1 186 667	4 700 992
Előző évek eredménye	5 438 484	625 632	0	6 064 116
Üzleti év eredménye	625 632	1 446 867	625 632	1 446 867
Összesen	19 672 923	2 072 499	1 917 344	19 828 078

Értékelési különbözet összetétele:

2. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Tárgyi eszközök értékelése	5 949 294	4 733 086	-20,44%
Készletek értékelése	-127 927	-98 980	-22,63%
Követelések értékelése	-50	-17	-66,00%
Devizás pénzeszközök értékelése	78 683	78 599	-0,11%
Devizás kötelezettségek értékelése	-12 341	-11 696	-5,23%
Határidős ügylet értékelése	0	0	-
Értékelési különbözet összesen	5 887 659	4 700 992	-20,16%

Céltartalékok

F. Az Alap tárgyidőszak fordulónapján az alábbi céltartalékokkal rendelkezett.

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Céltartalékok várható költségekre	0	21 000	n/a
Céltartalékok összesen:	0	21 000	n/a

A Róbert Irodaház értékesítése során az adásvételi szerződésben az Alap kötelezettséget vállalt bizonyos típusú hibák előfordulása esetén a javítási költségek megtérítésére maximum 21 millió Ft értékben. Szakmai megítélés alapján a kötelezettségvállalás teljesítésére valószínűleg szükség lesz, ezért céltartalék képzés történt.

A céltartalékok tárgyévi mozgástáblája:

adatok ezer Ft-ban					
Megnevezés	2020-12-31	Képzés	Visszairás	2021-12-31	Változás %
Céltartalék	0	21 000	0	21 000	n/a

Hosszú lejáratú kötelezettségek

G. Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettségekkel.

Rövid lejáratú kötelezettségek

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

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Hitel	0	0	-
Óvadék	120 671	85 928	-28,79%
Devizás óvadék átvértékelés	9 825	10 159	3,40%
Vevőktől kapott előlegek	71 828	70 516	-1,83%
Vevőktől kapott előlegek átvértékelése	2 515	1 538	-38,85%
Követel egyenlegű vevők átsorolása	13 526	10 268	-24,09%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 760	23 774	761,38%
ÁFA kötelezettség	4 501	7 081	57,32%
Egyéb kötelezettségek	18 546	20 275	9,32%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	244 172	229 539	-5,99%

Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	82 446	91 251	10,68%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	77 514	33 802	-56,39%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	159 960	125 053	-21,82%

Bevételek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban			
Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Bérleti díjak	49 264	55 350	12,35%
Közös költség	23 508	26 140	11,20%
Ingatlan üzemeltetés	7 360	7 403	0,58%
Egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	2 314	2 358	1,90%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	82 446	91 251	10,68%

Költségek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

2.	Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
	Közüzem díjak	20 334	13 729	-32,48%
	Egyéb ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos költség	44 490	7 071	-84,11 %
	Forgalmazói jutalék	7 479	7 637	2,11%
	Könyvvizsgálói díj	3 463	3 578	3,32%
	Felügyeleti díj	1 748	1 787	2,23%
	Fizetendő kamat	0	0	-
	Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	77 514	33 802	-56,39 %

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott passzív időbeli elhatárolás:

2.1

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Forgalmazói jutalék	7 479	7 637	2,11%
Fizetendő kamat	0	0	-
Kapcsolt költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	7 479	7 637	2,11%

Értékesítés nettó árbevétele

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.01.01- 2020.12.31.	2021.01.01 - 2021.12.31	Változás %
Ingatlanok értékesítése	3 119 164	4 257 087	36,48%
Ingatlanok bérbeadása	1 112 571	694 370	-37,59%
Közüzem díjakból származó bevétel	141 266	83 413	-40,95%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	181 986	16 733	-90,81%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	0	0	-
Egyéb árbevétel	343 484	356 196	3,70%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	4 898 471	5 407 799	10,40%

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt árbevétel részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.01.01- 2020.12.31.	2021.01.01 - 2021.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Ingatlanok bérbeadása	326 127	49 123	-84,94%
Közüzem díjakból származó bevétel	26 263	8 174	-68,88%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	111 990	21 074	-81,18%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	0	0	-
Egyéb árbevétel	1 071	1 462	36,51%
Kapcsolt értékesítés nettó árbevétele összesen	465 451	79 833	-82,85%

Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

K. Az Alap tárgyidőszaki ELÁBÉ-ja:

Megnevezés	Ráfordítás		Árbevétel		adatok ezer Ft-ban
	2020.01.01- 2020.12.31.	2021.01.01 - 2021.12.31	2020.01.01- 2020.12.31.	2021.01.01 - 2021.12.31	Tárgyévi eredmény
Telek	0	0	0	0	0
Irodaház	164 470	2 717 162	320 000	4 200 000	1 482 838
Ipari ingatlan	1 729 396	0	2 799 164	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0	0
Egyéb	0	0	0	57 087	57 087
Összesen	1 893 866	2 717 162	3 119 164	4 257 087	1 539 925

Működési költségek részletezése

L. Az Alap az alábbi működési költségeket számolta el tárgyévre:

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban		
	2020.01.01- 2020.12.31.	2021.01.01 - 2021.12.31	Változás %
Alapkezelői díj	269 763	278 835	3,36%
Letétkezelői díj	16 325	16 899	3,52%
Felügyeleti díj	6 767	7 066	4,42%
Ügyvédi díj	16 104	27 746	72,29%
Marketing költségek	10 000	5 000	-50,00%
Értécsökkenési leírás	314 474	168 631	-46,38%
Ingatlanok fenntartási költségei	686 510	494 403	-27,98%
Ingatlanértékelő díja	6 134	4 105	-33,08%
Bankköltség, forgalmi jutalék	336	269	-19,94%
Megbízási, ügynöki díjak	78 856	63 000	-20,11%
Könyvvizsgálói díj	4 752	4 906	3,24%
Forgalmazói jutalék	86 671	89 534	3,30%
Egyéb működési költségek	7 984	4 159	-47,91%
Működési költségek összesen	1 504 676	1 164 553	-22,60%

Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek:

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban		
	2020.01.01- 2020.12.31.	2021.01.01 - 2021.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Letétkezelői díj	16 325	16 899	3,52%
Bankköltség	336	269	-19,94%
Forgalmazói jutalék	86 671	89 534	3,30%
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	87	87	0,00%
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt-vel szemben			
Alapkezelési díj	269 763	278 835	3,36%
Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek	373 182	385 624	3,33%

Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

M.

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

1. adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.01.01- 2020.12.31.	2021.01.01 - 2021.12.31	Változás %
Elengedett kötelezettség	0	0	-
Kötbér, késedelmi kamat	85 914	332	-99,61 %
Értékesített tárgyi eszköz (nem ingatlan)	0	0	-
Követelések értékvesztésének visszafirása	1 331	20 906	1470,70%
Egyéb bevételek	39 191	37 891	-3,32%
Egyéb bevételek összesen	126 436	59 129	-53,23 %

Az egyéb bevételek sorból 9,1 millió Ft az Alapkezelőtől véglegesen kapott pénzeszköz az előző évben.

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

2. adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.01.01- 2020.12.31.	2021.01.01 - 2021.12.31	Változás %
Ráfordításként elszámolt adók	114 063	89 994	-21,10%
Követelésre képzett értékvesztés	27 045	25 580	-5,42%
Kötbér, kártérítés, késedelmi kamat	60	40	-33,33%
Céltartalék képzés	0	21 000	n/a
Egyéb ráfordítások	0	9	n/a
Egyéb ráfordítások összesen	141 168	136 623	-3,22%

Pénzügyi eredmény részletezése

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

1. adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.01.01- 2020.12.31.	2021.01.01 - 2021.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált nyeresége	87 153	0	-100,00%
Kapott kamat	212	11	-94,81%
Realizált árfolyamnyereség	27 415	72	-99,74%
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	114 780	83	-99,93%

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

A határidős ügyletet az árfolyam kockázat csökkentése céljából kötötte az Alap. Korábbi évekhez képest, ez azért lett aktuális 2017-ben, mert a hiteltörlesztés következtében az EUR-ban nyilvántartott kötelezettségek és eszközök aránya megváltozott. 2020. évben a hitel visszafizetésre került és az EUR-ban értékelt ingatlanok vagy értékesítésre kerültek vagy már Ft-ban értékeli az értékecső. Így a határidős ügyletekre már nincs szükség.

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

2. adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020.01.01- 2020.12.31.	2021.01.01 - 2021.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált vesztesége	801 790	0	-100,00%
Fizetendő kamat	3 552	0	-100,00%
Realizált árfolyamvesztés	169 003	1 806	-98,93%
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	974 345	1 806	-99,81%

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

Előző évben a realizált árfolyamvesztés jelentős része a hiteltörlesztésen realizálódott.

Kapott támogatások részletezése

O. Az Alap a tárgydíszak során nem kapott támogatást.

Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgydíszaki költségei

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

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi elemzés

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

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	64,35%	43,65%	-32,18%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	35,19%	56,10%	59,41 %
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	97,99%	98,14%	0,16%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	1,22%	1,14%	-6,58%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	28,94	49,38	70,65%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	28,21	48,49	71,86%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes bevétel)	12,17%	26,47%	117,42%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes eszköz)	3,12%	7,16%	129,82%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Saját tőke)	3,18%	7,30%	129,46%

Az eszközök és források összetétele

R. Eszközök összetétele

Megnevezés	2020-12-31		2021-12-31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	12 920 000	64,35%	8 818 000	43,65%
Tárgyi eszközök	12 920 000	64,35%	8 818 000	43,65%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Forgóeszközök	7 065 710	35,20%	11 334 781	56,10%
Készletek	176 993	0,89%	205 340	1,01%
Követelések	122 078	0,61%	114 874	0,57%
Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Pénzeszközök	6 766 639	33,70%	11 014 567	54,52%
Aktív időbeli elhatárolások	91 345	0,45%	50 889	0,25%
Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
Eszközök összesen	20 077 055	100,00%	20 203 670	100,00%

Források összetétele

Megnevezés	2020-12-31		2021-12-31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	19 672 923	97,98%	19 828 078	98,14%
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	391,05%	78 512 141	388,60%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 175 414	-329,61%	-66 240 396	-327,86%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 615 579	-22,99%	-4 655 642	-23,04%
Értékelési különbözet tartaléka	5 887 659	29,33%	4 700 992	23,27%
Előző évek eredménye	5 438 484	27,09%	6 064 116	30,01%
Üzleti évi eredménye	625 632	3,12%	1 446 867	7,16%
Céltartalék	0	0,00%	21 000	0,10%
Kötelezettségek	244 172	1,22%	229 539	1,14%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek	244 172	1,22%	229 539	1,14%
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség ért. kül.	0	0,00%	0	0,00%
Passzív időbeli elhatárolások	159 960	0,80%	125 053	0,62%
Források összesen	20 077 055	100,00%	20 203 670	100,00%

Egyéb tájékoztató adatok

III. *Értékpapír portfolió*

1. Az Alap tárgyidőszak végén értékpapírokkal nem rendelkezett.

Ingtalan portfolió

2. *Eladásra szánt ingatlanok (készletek)*

2.1 adatok ezer Ft-ban

Ingtalan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Telek	299 585	-162 985	136 600
Lakóingatlan	4 735	64 005	68 740
Ingtalan készletek összesen	304 320	-98 980	205 340

Bérbeadásra szánt ingatlanok (tárgyi eszközök)

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

adatok ezer Ft-ban

Ingtalan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Telek	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	91 445	176 555	268 000
Irodaingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	3 993 469	4 556 531	8 550 000
Ingtalan eszközök összesen	4 084 914	4 733 086	8 818 000

A fenti ingatlanok közül EUR-ban értékelt ingatlanok

2.3

Ingtalan megnevezése	Értékbecslés EUR			Nettó eszközérték eFt		
	2020-12-31	2021-12-31	Változás	2020-12-31	2021-12-31	Változás
árfolyam				365,13	369,00	
Egyéb ingatlan I	0	0	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0	0	0
Összesen	0	0	0	0	0	0

A korábban EUR-ban értékelt ingatlanok egy része értékesítésre került tárgyévben, másik részének értékelése pedig Ft-ban történik.

Portfólió jelentés

3. Alapadatok:

Nyilvántartási szám: 1211-12
Alapkezelő neve: Európa Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.

Nettó Eszközérték számítás típusa:

Tárgynap (T):	2021-12-31
Saját tőke (eFt):	19 828 078
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,6219
Darabszám:	12 271 744 898

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok ezer Ft-ban

I. KÖTELEZETTSÉGEK		Összeg	%
I/1. Hitelállomány		0	0,00%
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:		124 543	72,04%
Alapkezelői díj miatt		26 827	15,52%
Letétkezelői díj miatt		1 629	0,94%
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		96 087	55,58%
I/3. Céltartalékok:		8 949	5,18%
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:		39 377	22,78%
Kötelezettségek összesen:		172 869	100,00%
II. ESZKÖZÖK			%
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):		11 014 567	54,86%
Unicredit bankszámlák HUF		10 957 183	54,58%
Unicredit deviza bankszámla		57 384	0,29%
II/2. Egyéb követelés (összes):		16 104	0,08%
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 Névérték	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):		9 023 340	44,95%
II/5.1. Ingatlanok	Beszerzési érték	9 023 340	44,95%
Fejlesztés alatt álló ingatlan		0	0,00%
Telek	299 585	136 600	0,68%
Logisztikai ingatlan	0	0	0,00%
Ipari ingatlan	91 445	268 000	1,33%
Irodaingatlan	0	0	0,00%
Egyéb ingatlan	3 993 469	8 550 000	42,59%
Lakóingatlan	4 735	68 740	0,34%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok		0	0,00%
		0	0,00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:		21 912	0,11%
Eszközök összesen:		20 075 923	100,00%

Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

4.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2020-12-31	2021-12-31	Változás %
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	0	0	-
Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	0	0	-
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	0	0	-

Kelt: Budapest, 2022.04.22


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

Európa Ingatlanbefektetési Alap
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet
1211 - 12
2021.01.01 - 2021.12.31

Cég neve
Székhely
Nyilvántartási szám
Időszak

Cash flow-kimutatás			adatok eFt-ban	
	MEGNEVEZÉS		2020.01.01- 2020.12.31.	2021.01.01 - 2021.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash flow)	1-13. sor	-1 521 922	-599 081
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és fizetett kamat nélkül)	(+)/(-)	-527 103	751 900
2	Elszámolt amortizáció	(+)	314 474	168 631
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	(+)/(-)	25 714	23
4	Elszámolt értékelési különbözet	(+)/(-)	-22 040	-33
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+)/(-)	-85 914	21 000
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	(+)/(-)	-1 225 298	-1 539 925
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	(+)/(-)	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása	(+)/(-)	0	0
9	Forgóeszközök állományváltozása	(+)/(-)	7 720	7 764
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	-70 313	-13 990
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	62 776	40 456
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	-1 938	-34 907
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Befektetési cash flow)	14-19. sor	4 277 134	4 952 054
14	Ingatlanok beszerzése	(-)	0	0
15	Ingatlanok eladása	(+)	3 119 164	4 257 087
16	Befolyt bérleti díjak	(+)	1 157 970	694 967
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	-560 310	-105 045
20	Befektetési jegy kibocsátás	(+)	0	0
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	(-)	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása	(-)	-29 013	-64 982
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	(-)	-15 972	-40 063
24	Hitel, illetve kölcsön felvétele	(+)	0	0
25	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	(-)	-510 091	0
26	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	(-)	-5 234	0
IV.	Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III. sorok }	(+)/(-)	2 194 902	4 247 928

Kelt: Budapest, 2022.04.22

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**

**2021.01.01 - 2021.12.31
közötti időszakról szóló
ÜZLETI JELENTÉS**

1. Általános

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

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

2. Az Alap tevékenységi körei

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

3. Az Alap képvisellete

Az Alap képviselétét jogszabály szerint az alapkezelője, az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselői látják el. Közülük ketten együttesen képviselhetik az Alapot. Képviselők a mérlegképzéskor:

Takács Róbert
Méhési Balázs
Halmosi-Tálics Tímea

4. Befektetések

Tárgyévben nem történt beruházás és más jellegű befektetés sem.

5. 2021-es üzleti év

A 2021. év eleji 19,7 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 19,9 milliárd forintra változott. A növekedés köszönhető a gazdaságos operatív működésnek és az ingatlanportfolio felértékelődésének. Tárgyévben az Alap által birtokolt ingatlanokból eladásra került egy nagy értékű budapesti irodaház és kisebb lakossági felhasználású ingatlanok.

Az ingatlan portfólió értéke tárgyévben 13,1 milliárd forintról 9 milliárd forintra változott. A portfólió értéke nem csökkent olyan mértékben, mint amit az értékesítések indokolnának, ami a korábban is az Alap által birtokolt ingatlanok értékelési árának változásának köszönhető. Ingatlanbeszerzés nem történt tárgyévben.

6. A 2022-es üzleti év tervei

Az Alap a Tájékoztatóban meghatározott stratégiát folytatja a 2022-es év során is. Ennek megfelelően további ingatlanértékesítések várhatóak.

7. Egyéb információ

- Az Alap üzletmenetében a tárgyévi beszámoló fordulónapja után nem történt változás.
- 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

8. Nemzetközi helyzet

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

- A Sberbank Magyarország Zrt.-nél a Magyar Nemzeti Bank által 2022 március 2.-án a tevékenység engedélyek visszavonásáról és a végelszámolás elrendeléséről szóló határozatot hozott. Az Alap kapcsán nem áll fenn kitettség a Sberbank Magyarország Zrt. felé.
- A fentiek felül az Alapkezelőnek, illetve az Alapnak a konfliktus kirobbanását követően sem állt fenn további, ukrajnai, illetve oroszországi illetőségű, illetve tulajdonú jogi személlyel szembeni kitettsége.
- Az Alap a többi üzleti partnere kapcsán nem azonosított a normál üzletmenetet, illetve a szerződéses kapcsolatokat befolyásoló jelentős problémát, ugyanakkor a partnerek, illetve szerződéses viszonyok kapcsán is folyamatosan monitorozza az esetlegesen felmerülő kockázatokat, illetve a lehetséges kockázatkezelési módszerek
- Piaci kockázatok elemzése: az Alapkezelő, és Alap működésére jelentős hatással bírhat a makrogazdasági helyzet, az egyes makrogazdasági mutatók (infláció, kamatok alakulása, devizaárfolyamok változása) változásai, különös tekintettel a rövid távú turbulens változásokra. Ezek kapcsán jelentős kockázat jelenleg nem került azonosításra. Az Alapkezelő vezetése ugyanakkor folyamatosan monitorozza az ezen, illetve egyéb lehetséges piaci tényezőkből eredő potenciális kockázatokat, illetve lehetséges kockázatkezelési eszközöket.
- Az Alapra gyakorolt hatások: jelentős mozgás az ingatlanpiaci árakban egyelőre nem tapasztalható, illetve jelentősebb visszaváltás sem történt.

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

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

Kelt: Budapest, 2022.04.22


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