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**

2022.01.01 - 2022.12.31
közötti időszakról szóló
ÉVES BESZÁMOLÓ

Takács Róbert Digitally signed by Takács Róbert Date: 2023.04.18 11:20:15 +02'00'
Méhesi Balázs Digitally signed by Méhesi Balázs Date: 2023.04.18 11:09:56 +02'00'

Kelt: Budapest, 2023.04.18

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	2021-12-31	Előző évek módosításai	2022-12-31
A	B	C	D	E
1.	**A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK**	**8 818 000**		**8 727 000**
2.	**I. TÁRGYI ESZKÖZÖK**	**8 818 000**		**8 727 000**
3.	1. Ingatlanok	4 036 716		3 894 506
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	4 733 086		4 796 057
5.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	48 198		36 437
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**	**11 334 781**		**12 505 064**
12.	**I. KÉSZLETEK**	**205 340**		**172 540**
13.	1. Ingatlankészletek	304 320		302 434
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-98 980		-129 894
15.	**II. KÖVETELÉSEK**	**114 874**		**257 353**
16.	1. Követelések	144 542		292 129
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-29 689		-34 776
18.	3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	21		0
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**	**11 014 567**		**12 075 171**
26.	1. Pénzeszközök	11 014 567		12 075 171
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
28.	**C. AKTIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**	**50 889**		**193 784**
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	50 889		193 784
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	**D. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE**	**0**		**0**
32.	**ESZKÖZÖK ÖSSZESEN**	**20 203 670**		**21 425 848**

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	2021-12-31	Előző évek módosításai	2022-12-31
A	B	C	D	E
33.	**E. SAJÁT TŐKE**	**19 828 078**		**20 945 619**
34.	**I. INDULÓTŐKE**	**12 271 745**		**12 270 319**
35.	1. kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141		78 512 141
36.	2. visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 240 396		-66 241 822
37.	**II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)**	**7 556 333**		**8 675 300**
38.	1. visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-4 655 642		-4 656 631
39.	2. értékelési különbözet tartaléka	4 700 992		4 732 174
40.	3. előző évek eredménye	6 064 116		7 510 983
41.	4. üzleti évi eredménye	1 446 867		1 088 774
42.	**F. CÉLTARTALÉKOK**	**21 000**		**0**
43.	**G. KÖTELEZETTSÉGEK**	**229 539**		**277 200**
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	229 539		277 200
46.	III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	0		0
47.	**H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**	**125 053**		**203 029**
48.	**FORRÁSOK ÖSSZESEN**	**20 203 670**		**21 425 848**

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**	**2021.01.01-2021.12.31.**	**Előző évek módosításai**	**2022.01.01 - 2022.12.31**
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	5 407 799		1 495 586
2.	Egyéb bevételek	59 129		24 364
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	2 717 162		1 887
4.	Működési költségek	1 164 553		1 278 489
5.	Egyéb ráfordítások	136 623		63 154
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	83		912 805
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 806		451
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	**TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)**	**1 446 867**		**1 088 774**

III - 110 . 167 - 1 / 2001.	18102640-2-41	1211 - 12
Nyilvántartásbavételi határozat száma	Adószám	Nyilvántartási szám

Az alap megnevezése: **Európa Ingatlanbefektetési Alap**

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

2022.01.01 - 2022.12.31
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.	99,56%	12 216 098
egyéb kisbefektetők		0,44%	54 221
Összesen		**100,00%**	**12 270 319**

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 képviseletét 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.
Képviselet módja: együttes

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

Név: Szemlei Péter József
Cím: 2049 Diósd, Bazsarózsa utca 3.
Képviselet módja: együttes

A vezető tisztségviselők megbizatása 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 portfolióban 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:
Sárközi Rita
PM regisztrációs szám: 204717

10. Az Alap könyvvizsgálatra kötelezett, éves beszámolóját könyvvizsgálta:

név	Csáki Zsuzsanna
reg.szám	007448
cégnév	KPMG Hungária Kft.
cím	1134 Budapest, Váci út 31.
reg.szám	000202

Könyvvizsgálat Éves díja 6 000 000 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.

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

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 vételekor 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 portfolióban 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.

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. Mióta az UniCredit Bank Hungary Zrt. konszolidálja az Alapot, az évzárási 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 teljesítéskori MNB deviza árfolyamokon lettek átszámítva, a külföldi pénznemre vonatkozó tartozásokat és követeléseket a partnerrel megállapodott devizanemben is nyilvántartjuk. Év közben a realizált árfolyam
5. különbözetek elszámolásra kerültek. Év végén a devizában nyilvántartott eszközök és források átértékelésre 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).

Értékkülönbözetek 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 beruházásokét pedig legalább 3 havonta kell elvégezni. A gyakorlatban mindkettőt 3 havonta készítetti az Alap.
A mérlegben szereplő értékpapírokat az Alap fordulónapon piaci értéken mutatja ki. A beszerzési érték és a piaci érték különbözete az értékkülönbözet. Az értékpapírok értékkülönbözetén belül az Alap kimutatja mind a kamatokból, mind az egyéb piaci értékítéletből 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 tőkeváltozással szemben történik.
A valutában és devizában fennálló eszközöket és kötelezettségeket az év végi értékelés során az MNB által a mérleg fordulónapon közzétett devizaárfolyamon értékeljük. Az értékelési különbözetet az értékelés napján a tőkeváltozással szemben számoljuk el.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbözet a tőkeváltozással 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 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.

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

10. Az alapkezelő által 2023. január 3-ra számított, de a T-2 napra, azaz 2021. december 30-i értéknapra (utolsó forgalmazási nap) 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.

2023. január 3-ra számított nettó eszközérték:	20 859 503 ezer Ft
Éves beszámoló szerinti saját tőke fordulónapon:	20 945 619 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 bevételként kell kimutatni, a nettó értékét pedig egyéb ráfordítások között kell kimutatni.
Eladási céllal történő beruházást a 16-os számlán tartjuk nyilván, majd használatba vételi engedély kiadása után vesszük készletre. Az eladási célra történő beruházást csak a mérlegben soroljuk a készletek közé.

Egy adott ingatlan értéke akkor kerül ki a nettó eszközérték kimutatásból, ha érvényes adás-vételiszerződést 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	6 155 108	0	0	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	**6 334 513**	**0**	**0**	**0**	**6 334 513**

Halmozott értékcsökkenés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	2 118 392	142 210	0	0	2 260 602
Gépek, berendezések, felszerelések	131 207	11 761	0	0	142 968
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	**2 249 599**	**153 971**	**0**	**0**	**2 403 570**

Nettó érték	Nyitó	Záró
Ingatlanok	4 036 716	3 894 506
Gépek, berendezések, felszerelések	48 198	36 437
Beruházások	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0
Összesen	**4 084 914**	**3 930 943**

Tárgyévben nem történt beruházás.

Az eszközökre elszámolt átértékelési különbözet részleteit lásd a III. 2. Ingatlan portfolió 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	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Készletek	205 340	172 540	-15,97%
Követelések	114 874	257 353	124,03%
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	11 014 567	12 075 171	9,63%
Összesen	**11 334 781**	**12 505 064**	**10,32%**

Készletek

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Telek	299 585	297 699	-0,63%
Lakás, garázs, tároló	4 735	4 735	0,00%
Készlet értékelés	-98 980	-129 894	31,23%
Készletek összesen	**205 340**	**172 540**	**-15,97%**

Készletek között ingatlanok szerepelnek a beszámolóban. További részleteket lásd a III. 2. Ingatlan portfolió pontban.

Követelések

2. A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	144 262	258 300	79,05%
Devizás követelések értékelési különbözete	21	0	-100,00%
ÁFA követelés	0	0	-
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	44	33 791	76 697,73%
Egyéb követelések	236	38	-83,90%
Követelések értékvesztése	-29 689	-34 776	17,13%
Követelések összesen	**114 874**	**257 353**	**124,03%**

Kapcsolt követelés részletezése:

2.1

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt.			
Vevő követelés	*10 298*	*15 172*	47,33%
Kapcsolt követelések összesen:	**10 298**	**15 172**	**47,33%**

Követelések értékvesztésének mozgástáblája

2.2

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021-12-31	Képzés	Visszaírás	Kivezetés	2022-12-31	Változás %
Vevőkövetelések	29 689	7 465	1 859	519	34 776	17,13%
Egyéb követelések	0	0	0	0	0	-
Értékvesztés összesen	29 689	7 465	1 859	519	34 776	17,13%

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	2021-12-31	2022-12-31	Devizanem	Változás %
Bankbetétek forint	10 957 183	11 969 792	HUF	9,24%
Bankbetétek deviza	57 384	105 379	EUR	83,64%
Pénzeszközök összesen	**11 014 567**	**12 075 171**		**9,63%**

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	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	50 616	181 837	259,25%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	273	11 947	4276,19%
Aktív időbeli elhatárolások összesen	**50 889**	**193 784**	**280,80%**

Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

1.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Bérleti díjak	36 802	103 696	181,77%
Közüzemi díjak és egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	13 814	69 018	
Kamat bevétel elhatárolás	0	9 123	n/a
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	**50 616**	**181 837**	**259,25%**

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

2.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Biztosítás	0	3 163	n/a
Marketing	0	11	n/a
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó díj	273	8 773	3 113,55%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen	**273**	**11 947**	**4 276,19%**

Saját tőke értékelése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	78 512 141	0,00%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 240 396	-66 241 822	0,00%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 655 642	-4 656 631	0,02%
Értékelési különbözet tartaléka	4 700 992	4 732 174	0,66%
Előző évek eredménye	6 064 116	7 510 983	23,86%
Üzleti év eredménye	1 446 867	1 088 774	-24,75%
Saját tőke összesen	**19 828 078**	**20 945 619**	**5,64%**

Saját tőke változása tárgyévben:

1.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021-12-31	Növekedés	Csökkenés	2022-12-31
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	0	0	78 512 141
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 240 396	0	1 426	-66 241 822
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 655 642	0	989	-4 656 631
Értékelési különbözet tartaléka	4 700 992	31 182	0	4 732 174
Előző évek eredménye	6 064 116	1 446 867	0	7 510 983
Üzleti év eredménye	1 446 867	1 088 774	1 446 867	1 088 774
Összesen	**19 828 078**	**2 566 823**	**1 449 282**	**20 945 619**

Értékelési különbözet összetétele:

adatok ezer Ft-ban

2.

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Tárgyi eszközök értékelése	4 733 086	4 796 057	1,33%
Készletek értékelése	-98 980	-129 893	31,23%
Követelések értékelése	-17	-38	123,53%
Devizás pénzeszközök értékelése	78 599	79 585	1,25%
Devizás kötelezettségek értékelése	-11 696	-13 537	15,74%
Határidős ügylet értékelése	0	0	-
Értékelési különbözet összesen	**4 700 992**	**4 732 174**	**0,66%**

Céltartalékok

F. Az Alap tárgyidőszak fordulónapján az alábbi céltartalékokkal rendelkezett.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Céltartalékok várható költségekre	21 000	0	-100,00%
Céltartalékok összesen:	**21 000**	**0**	**-100,00%**

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	2021-12-31	Képzés	Visszaírás	2022-12-31	Változás %
Céltartalék	21 000	0	21 000	0	-100,00%

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	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Hitel	0	0	-
Óvadék	85 928	81 711	-4,91%
Devizás óvadék átértékelés	10 159	12 680	24,82%
Vevőktől kapott előlegek	70 516	93 121	32,06%
Vevőktől kapott előlegek átértékelése	1 538	857	-44,28%
Követel egyenlegű vevők átsorolása	10 268	3 337	-67,50%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	23 774	25 122	5,67%
ÁFA kötelezettség	7 081	37 087	423,75%
Egyéb kötelezettségek	20 275	23 285	14,85%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	**229 539**	**277 200**	**20,76%**

Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	91 251	168 468	84,62%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	33 802	34 561	2,25%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	**125 053**	**203 029**	**62,35%**

Bevételek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

1.

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Bérleti díjak	55 350	58 557	5,79%
Közös költség	26 140	53 329	104,01%
Ingatlan üzemeltetés	7 403	53 153	617,99%
Egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	2 358	3 429	45,42%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	**91 251**	**168 468**	**84,62%**

Költségek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

2.

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Közüzemi díjak	13 729	19 373	41,11%
Marketing	0	28	n/a
Egyéb ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos költség	7 071	1 631	-76,93%
Forgalmazói jutalék	7 637	8 049	5,39%
Könyvvizsgálói díj	3 578	3 600	0,61%
Felügyeleti díj	1 787	1 880	5,20%
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	**33 802**	**34 561**	**2,25%**

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott passzív időbeli elhatárolás:

2.1

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Forgalmazói jutalék	*7 637*	*8 049*	5,39%
Fizetendő kamat	*0*	*0*	-
Kapcsolt költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	**7 637**	**8 049**	**5,39%**

Értékesítés nettó árbevétele

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01 - 2022.12.31	Változás %
Ingatlanok értékesítése	4 257 087	70 618	-98,34%
Ingatlanok bérbeadása	694 370	810 422	16,71%
Közüzemi díjakból származó bevétel	83 413	139 586	67,34%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	16 733	64 066	282,87%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	0	0	-
Egyéb árbevétel	356 196	410 894	15,36%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	**5 407 799**	**1 495 586**	**-72,34%**

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt árbevétel részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01 - 2022.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Ingatlanok bérbeadása	*49 123*	*30 707*	-37,49%
Közüzemi díjakból származó bevétel	*8 174*	*1 895*	-76,82%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	*21 074*	*12 285*	-41,71%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	*0*		-
Egyéb árbevétel	*1 462*	*1 575*	7,73%
Kapcsolt értékesítés nettó árbevétele összesen	**79 833**	**46 462**	**-41,80%**

Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

K. Az Alap tárgyidőszaki ELÁBÉ-ja:

adatok ezer Ft-ban

	Ráfordítás		Árbevétel		
Megnevezés	**2021.01.01-2021.12.31.**	**2022.01.01 - 2022.12.31**	**2021.01.01-2021.12.31.**	**2022.01.01 - 2022.12.31**	**Tárgyévi eredmény**
Telek	0	1 887	0	15 500	13 613
Irodaház	2 717 162	0	4 200 000	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0	0
Egyéb	0	0	57 087	55 118	55 118
Összesen	**2 717 162**	**1 887**	**4 257 087**	**70 618**	**68 731**

Működési költségek részletezése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	**2021.01.01-2021.12.31.**	**2022.01.01 - 2022.12.31**	**Változás %**
Alapkezelői díj	278 835	286 203	2,64%
Letétkezelői díj	16 899	17 298	2,36%
Felügyeleti díj	7 066	7 256	2,69%
Ügyvédi díj	27 746	16 685	-39,87%
Marketing költségek	5 000	889	-82,22%
Értékcsökkenési leírás	168 631	153 971	-8,69%
Ingatlanok fenntartási költségei	494 403	683 638	38,28%
Ingatlanértékelő díja	4 105	3 592	-12,50%
Bankköltség, forgalmi jutalék	269	264	-1,86%
Megbízási, ügynöki díjak	63 000	0	-100,00%
Könyvvizsgálói díj	4 906	5 853	19,30%
Forgalmazói jutalék	89 534	91 964	2,71%
Egyéb működési költségek	4 159	10 876	161,51%
Működési költségek összesen	**1 164 553**	**1 278 489**	**9,78%**

Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	**2021.01.01-2021.12.31.**	**2022.01.01 - 2022.12.31**	**Változás %**
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Letétkezelői díj	*16 899*	*17 298*	2,36%
Bankköltség	*269*	*264*	-1,86%
Forgalmazói jutalék	*89 534*	*91 964*	2,71%
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	*87*	*0*	-100,00%
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt-vel szemben			
Alapkezelési díj	*278 835*	*286 203*	2,64%
Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek	**385 624**	**395 729**	**2,62%**

Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

M.

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

1. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01 - 2022.12.31	Változás %
Elengedett kötelezettség	0	0	-
Céltartalék visszaírás	0	21 000	n/a
Kötbér, késedelmi kamat	332	104	-68,67%
Értékesített tárgyi eszköz (nem ingatlan)	0	0	-
Követelések értékvesztésének visszaírása	20 906	1 859	-91,11%
Egyéb bevételek	37 891	1 401	-96,30%
Egyéb bevételek összesen	**59 129**	**24 364**	**-58,80%**

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	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01 - 2022.12.31	Változás %
Ráfordításként elszámolt adók	89 994	55 688	-38,12%
Követelésre képzett értékvesztés	25 580	7 465	-70,82%
Kötbér, kártérítés, késedelmi kamat	40	1	-97,50%
Céltartalék képzés	21 000	0	-100,00%
Egyéb ráfordítások	9	0	-100,00%
Egyéb ráfordítások összesen	**136 623**	**63 154**	**-53,77%**

Pénzügyi eredmény részletezése

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

1. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01 - 2022.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált nyeresége	0	0	-
Kapott kamat	11	911 829	8289254,55%
Realizált árfolyamnyereség	72	976	1255,56%
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	**83**	**912 805**	**1099665,06%**

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 értékbecslő. Így a határidős ügyletekre már nincs szükség.

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

2. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2021.01.01-2021.12.31.	2022.01.01 - 2022.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált vesztesége	0	0	-
Fizetendő kamat	0	0	-
Realizált árfolyamveszteség	1 806	451	-75,03%
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	**1 806**	**451**	**-75,03%**

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

Kapott támogatások részletezése

O. Az Alap a tárgyidőszak során nem kapott támogatást.

Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgyidőszaki költségei

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

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi elemzés

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

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	43,65%	40,73%	-6,68%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	56,10%	58,36%	4,03%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	98,14%	97,76%	-0,39%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	1,14%	1,29%	13,88%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	49,38	45,11	-8,64%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	48,49	44,49	-8,24%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes bevétel)	26,47%	44,75%	69,11%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes eszköz)	7,16%	5,08%	-29,04%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Saját tőke)	7,30%	5,20%	-28,76%

Az eszközök és források összetétele

R. *Eszközök összetétele*

1.

Megnevezés	2021-12-31		2022-12-31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	**8 818 000**	**43,65%**	**8 727 000**	**40,73%**
Tárgyi eszközök	8 818 000	43,65%	8 727 000	40,73%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Forgóeszközök	**11 334 781**	**56,11%**	**12 505 064**	**58,36%**
Készletek	205 340	1,02%	172 540	0,80%
Követelések	114 874	0,57%	257 353	1,20%
Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Pénzeszközök	11 014 567	54,52%	12 075 171	56,36%
Aktív időbeli elhatárolások	**50 889**	**0,25%**	**193 784**	**0,90%**
Származékos ügyletek értékelési különbözete	**0**	**0,00%**	**0**	**0,00%**
Eszközök összesen	**20 203 670**	**100,00%**	**21 425 848**	**100,00%**

Források összetétele

2.

Megnevezés	2021-12-31		2022-12-31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	**19 828 078**	**98,14%**	**20 945 619**	**97,76%**
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	388,60%	78 512 141	366,44%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 240 396	-327,86%	-66 241 822	-309,17%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 655 642	-23,04%	-4 656 631	-21,73%
Értékelési különbözet tartaléka	4 700 992	23,27%	4 732 174	22,09%
Előző évek eredménye	6 064 116	30,01%	7 510 983	35,05%
Üzleti évi eredménye	1 446 867	7,16%	1 088 774	5,08%
Céltartalék	**21 000**	**0,10%**	**0**	**0,00%**
Kötelezettségek	**229 539**	**1,14%**	**277 200**	**1,29%**
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek	229 539	1,14%	277 200	1,29%
Külföldi pénzértékre szóló kötelezettség ért. kül.	0	0,00%	0	0,00%
Passzív időbeli elhatárolások	**125 053**	**0,62%**	**203 029**	**0,95%**
Források összesen	**20 203 670**	**100,00%**	**21 425 848**	**100,00%**

Egyéb tájékoztató adatok

III. *Értékpapír portfolió*

1. Az Alap tárgyidőszak végén értékpapírokkal nem rendelkezett.

Ingatlan portfolió

2. Eladásra szánt ingatlanok (készletek)

2.1 *adatok ezer Ft-ban*

Ingatlan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Telek	297 699	-147 699	150 000
Lakóingatlan	4 735	17 805	22 540
Ingatlan készletek összesen	**302 434**	**-129 894**	**172 540**

Bérbeadásra szánt ingatlanok (tárgyi eszközök)

2.2 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	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	91 445	205 555	297 000
Irodaingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	3 839 498	4 590 502	8 430 000
Ingatlan eszközök összesen	**3 930 943**	**4 796 057**	**8 727 000**

A fenti ingatlanok közül EUR-ban értékelt ingatlanok

2.3

Ingatlan megnevezése	Értékbecslés EUR			Nettó eszközérték eFt		
	2021-12-31	2022-12-31	Változás	2021-12-31	2022-12-31	Változás
árfolyam				365,13	369,00	
Egyéb ingatlan 1	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.

Portfolió jelentés

3. **Alapadatok:**

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

Nettó Eszközérték számítás típusa:

Tárgynap (T):	2022-12-30
Saját tőke (eFt):	20 945 619
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,6979
Darabszám:	12 270 319 083

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:		**123 523**	**70,57%**
Alapkezelői díj miatt		27 464	15,69%
Letétkezelői díj miatt		1 667	0,95%
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		94 391	53,92%
I/3. Céltartalékok:		**12 677**	**7,24%**
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:		**38 848**	**22,19%**
Kötelezettségek összesen:		**175 048**	**100,00%**
II. ESZKÖZÖK			**%**
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):		**575 192**	**2,73%**
. Unicredit bankszámlák HUF		469 813	2,23%
. Unicredit deviza bankszámla		105 379	0,50%
II/2. Egyéb követelés (összes):		**13 621**	**0,06%**
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):	**Futamidő**	**11 522 808**	**54,78%**
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):		**11 522 808**	**54,78%**
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):		**8 899 540**	**42,31%**
II/5.1. Ingatlanok	**Beszerzési érték**	**8 899 540**	**42,31%**
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0,00%
Telek	297 699	150 000	0,71%
Logisztikai ingatlan	0	0	0,00%
Ipari ingatlan	91 445	297 000	1,41%
Irodaingatlan	0	0	0,00%
Egyéb ingatlan	3 839 498	8 430 000	40,08%
Lakóingatlan	4 735	22 540	0,11%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok		**0**	**0,00%**
			0,00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:		**23 389**	**0,11%**
Eszközök összesen:		**21 034 550**	**154,78%**

Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

4. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2021-12-31	2022-12-31	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:			
Opciós ügyletek	0	0	-
Határidős ügyletek	0	0	-
SWAP ügyletek	0	0	-
Függő kötelezettségek	0	0	-
Összesen	**0**	**0**	**-**

Európa Ingatlanbefektetési Alap — **Cég neve**
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet — Székhely
1211 - 12 — Nyilvántartási szám
2022.01.01 - 2022.12.31 — Időszak

Cash flow-kimutatás				adatok eFt-ban
	MEGNEVEZÉS		**2021.01.01-2021.12.31.**	**2022.01.01 - 2022.12.31**
I.	**Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás** (Működési cash flow)	**1-13. sor**	**-599 081**	**198 783**
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és fizetett kamat nélkül)	(+)/(-)	751 900	295 156
2	Elszámolt amortizáció	(+)	168 631	153 971
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	(+)/(-)	23	5 087
4	Elszámolt értékelési különbözet	(+)/(-)	-33	-2 741
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+)/(-)	21 000	-21 000
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	(+)/(-)	-1 539 925	-68 731
7	Értékpapír befektetések értékesítéséne, beváltásának eredménye	(+)/(-)	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása	(+)/(-)	0	0
9	Forgóeszközök állományváltozása	(+)/(-)	7 764	-145 701
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	-13 990	47 661
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	0	0
12	Aktív időbeli elhatráolások állományváltozása	(+)/(-)	40 456	-142 895
13	Passzív időbeli elhatráolások állományváltozása	(+)/(-)	-34 907	77 976
II.	**Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás** (Befektetési cash flow)	**14-19. sor**	**4 952 054**	**864 236**
14	Ingatlanok beszerzése	(-)	0	0
15	Ingatlanok eladása	(+)	4 257 087	70 618
16	Befolyt bérleti díjak	(+)	694 967	793 618
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**	**-105 045**	**-2 415**
20	Befektetési jegy kibocsátás	(+)	0	0
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	(-)	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása	(-)	-64 982	-1 426
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	(-)	-40 063	-989
24	Hitel, illetve kölcsön felvétele	(+)	0	0
25	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	(-)	0	0
26	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	(-)	0	0
IV.	**Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III. sorok }**	(+)/(-)	**4 247 928**	**1 060 604**