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**

2023.01.01 - 2023.12.31
közötti időszakról szóló
ÉVES BESZÁMOLÓ

Takács Róbert Digitally signed by Takács Róbert Date: 2024.04.24 14:08:21 +02'00'

Méhesi Balázs Digitálisan aláírta: Méhesi Balázs Dátum: 2024.04.24 14:11:33 +02'00'

Kelt: Budapest, 2024.04.24

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	2022.12.31	Előző évek módosításai	2023.12.31
A	B	C	D	E
1.	**A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK**	**8 727 000**		**7 417 001**
2.	**I. TÁRGYI ESZKÖZÖK**	**8 727 000**		**7 417 001**
3.	1. Ingatlanok	3 894 506		3 752 297
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	4 796 057		3 600 225
5.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	36 437		24 675
6.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
7.	5. Beruházások	0		39 804
8.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
9.	**II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK**	**0**		**0**
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	**B. FORGÓESZKÖZÖK**	**12 505 064**		**13 976 325**
12.	**I. KÉSZLETEK**	**172 540**		**222 790**
13.	1. Ingatlankészletek	302 434		302 434
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-129 894		-79 644
15.	**II. KÖVETELÉSEK**	**257 353**		**162 883**
16.	1. Követelések	292 129		202 541
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-34 776		-39 658
18.	3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	0		0
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0		0
20.	**III. ÉRTÉKPAPÍROK**	**0**		**3 947 252**
21.	1. Értékpapírok	0		3 947 252
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
23.	a) kamatból, osztalékból	0		0
24.	b) egyéb	0		0
25.	**IV. PÉNZESZKÖZÖK**	**12 075 171**		**9 643 400**
26.	1. Pénzeszközök	12 075 171		9 643 400
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
28.	**C. AKTIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**	**193 784**		**311 350**
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	193 784		311 350
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	**D. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE**	**0**		**0**
32.	**ESZKÖZÖK ÖSSZESEN**	**21 425 848**		**21 704 676**

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	2022.12.31	Előző évek módosításai	2023.12.31
A	B	C	D	E
33.	**E. SAJÁT TŐKE**	**20 945 619**		**21 146 915**
34.	**I. INDULÓTŐKE**	**12 270 319**		**12 246 812**
35.	1. kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141		78 512 141
36.	2. visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 241 822		-66 265 329
37.	**II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)**	**8 675 300**		**8 900 103**
38.	1. visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-4 656 631		-4 674 857
39.	2. értékelési különbözet tartaléka	4 732 174		3 581 322
40.	3. előző évek eredménye	7 510 983		8 599 757
41.	4. üzleti évi eredménye	1 088 774		1 393 881
42.	**F. CÉLTARTALÉKOK**	**0**		**170 000**
43.	**G. KÖTELEZETTSÉGEK**	**277 200**		**235 742**
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	277 200		235 742
46.	III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	0		0
47.	**H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**	**203 029**		**152 019**
48.	**FORRÁSOK ÖSSZESEN**	**21 425 848**		**21 704 676**

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	2022.01.01-2022.12.31.	Előző évek módosításai	2023.01.01 - 2023.12.31
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	1 495 586		1 477 152
2.	Egyéb bevételek	24 364		6 424
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	1 887		0
4.	Működési költségek	1 278 489		1 364 418
5.	Egyéb ráfordítások	63 154		233 274
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	912 805		1 508 987
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	451		990
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	**TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)**	**1 088 774**		**1 393 881**

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**

2023.01.01 - 2023.12.31
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.	99,75%	12 216 098
egyéb kisbefektetők		0,25%	30 714
Összesen		**100,00%**	**12 246 812**

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 6 865 000 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 2024. január 3-ra számított, de a T-2 napra, azaz 2021. december 29-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.

2024. január 3-ra számított nettó eszközérték:	21 355 327	ezer Ft
Éves beszámoló szerinti saját tőke fordulónapon:	21 146 915	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	39 804	0	0	39 804
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	**6 334 513**	**39 804**	**0**	**0**	**6 374 317**

Halmozott értékcsökkenés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	2 260 602	142 209	0	0	2 402 811
Gépek, berendezések, felszerelések	142 968	11 762	0	0	154 730
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	**2 403 570**	**153 971**	**0**	**0**	**2 557 541**

Nettó érték	Nyitó	Záró
Ingatlanok	3 894 506	3 752 297
Gépek, berendezések, felszerelések	36 437	24 675
Beruházások	0	39 804
Beruházásra adott előlegek	0	0
Összesen	**3 930 943**	**3 816 776**

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	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Készletek	172 540	222 790	29,12%
Követelések	257 353	162 883	-36,71%
Értékpapírok	0	3 947 252	n/a
Pénzeszközök	12 075 171	9 643 400	-20,14%
Összesen	**12 505 064**	**13 976 325**	**11,77%**

Készletek

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Telek	297 699	297 699	0,00%
Lakás, garázs, tároló	4 735	4 735	0,00%
Készlet értékelés	-129 894	-79 644	-38,69%
Készletek összesen	**172 540**	**222 790**	**29,12%**

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	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	258 300	188 408	-27,06%
Devizás követelések értékelési különbözete	0	0	-
ÁFA követelés	0	0	-
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	33 792	14 068	-58,37%
Egyéb követelések	38	65	71,05%
Követelések értékvesztése	-34 776	-39 658	14,04%
Követelések összesen	**257 354**	**162 883**	**-36,71%**

Kapcsolt követelés részletezése:

2.1

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt.			
Vevő követelés	*15 172*	*0*	-100,00%
Kapcsolt követelések összesen:	**15 172**	**0**	**-100,00%**

Követelések értékvesztésének mozgástáblája

2.2

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	Képzés	Visszaírás	Kivezetés	2023.12.31	Változás %
Vevőkövetelések	34 776	11 742	3 992	2 868	39 658	14,04%
Egyéb követelések	0	0	0	0	0	-
Értékvesztés összesen	34 776	11 742	3 992	2 868	39 658	14,04%

Értékpapírok

3. Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján diszkont kincstárjegyekkel rendelkezett. Értékvesztés elszámolása nem volt szükséges.
A fordulónapon meglévő DKJ-állomány névértéke 4 215 150 eFt.

Pénzeszközök

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Devizanem	Változás %
Bankbetétek forint	11 969 792	9 606 218	HUF	-19,75%
Bankbetétek deviza	105 379	37 182	EUR	-64,72%
Pénzeszközök összesen	**12 075 171**	**9 643 400**		**-20,14%**

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	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	181 837	298 764	64,30%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	11 947	12 586	5,35%
Aktív időbeli elhatárolások összesen	**193 784**	**311 350**	**60,67%**

Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

1.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Bérleti díjak	103 696	70 359	-32,15%
Közüzemi díjak és egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	69 018	16 389	-76,25%
Kamat bevétel elhatárolás	9 123	8 537	-6,42%
DKJ hozam elhatárolás	0	203 479	n/a
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	**181 837**	**298 764**	**64,30%**

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

2.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Biztosítás	3 163	2 276	-28,04%
Marketing	11	77	600,00%
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó díj	8 773	10 233	16,64%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen	**11 947**	**12 586**	**5,35%**

Saját tőke értékelése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	78 512 141	0,00%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 241 822	-66 265 329	0,04%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 656 631	-4 674 857	0,39%
Értékelési különbözet tartaléka	4 732 174	3 581 322	-24,32%
Előző évek eredménye	7 510 983	8 599 757	14,50%
Üzleti év eredménye	1 088 774	1 393 881	28,02%
Saját tőke összesen	**20 945 619**	**21 146 915**	**0,96%**

Saját tőke változása tárgyévben:

1.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	Növekedés	Csökkenés	2023.12.31
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	0	0	78 512 141
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 241 822	0	23 507	-66 265 329
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 656 631	0	18 226	-4 674 857
Értékelési különbözet tartaléka	4 732 174	0	1 150 852	3 581 322
Előző évek eredménye	7 510 983	1 088 774	0	8 599 757
Üzleti év eredménye	1 088 774	1 393 881	1 088 774	1 393 881
Összesen	**20 945 619**	**2 482 655**	**2 281 359**	**21 146 915**

Értékelési különbözet összetétele:

adatok ezer Ft-ban

2.

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök értékelése	4 796 057	3 600 225	-24,93%
Készletek értékelése	-129 893	-79 644	-38,68%
Követelések értékelése	-38	-38	0,00%
Devizás pénzeszközök értékelése	79 585	72 172	-9,31%
Devizás kötelezettségek értékelése	-13 537	-11 393	-15,84%
Határidős ügylet értékelése	0	0	-
Értékelési különbözet összesen	**4 732 174**	**3 581 322**	**-24,32%**

Céltartalékok

F. Az Alap tárgyidőszak fordulónapján az alábbi céltartalékokkal rendelkezett.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Céltartalékok várható költségekre	0	170 000	n/a
Céltartalékok összesen:	**0**	**170 000**	**n/a**

Zymhod-per. Jogtanácsos szakmai megítélés alapján a kötelezettségvállalás teljesítésére valószínűleg szükség lesz, ezért céltartalék képzés történt.

A céltartalékok tárgyévi mozgástáblája:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	Képzés	Visszaírás	2023.12.31	Változás %
Céltartalék	0	170 000	0	170 000	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	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Hitel	0	0	-
Óvadék	81 711	68 639	-16,00%
Devizás óvadék átértékelés	12 680	11 088	-12,56%
Vevőktől kapott előlegek	93 121	101 323	8,81%
Vevőktől kapott előlegek átértékelése	857	305	-64,41%
Követel egyenlegű vevők átsorolása	3 337	1 075	-67,79%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	25 122	29 971	19,30%
ÁFA kötelezettség	37 087	6 234	-83,19%
Egyéb kötelezettségek	23 285	17 107	-26,53%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	**277 200**	**235 742**	**-14,96%**

Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	168 468	95 307	-43,43%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	34 561	56 712	64,09%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	**203 029**	**152 019**	**-25,12%**

Bevételek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

1.

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Bérleti díjak	58 557	46 697	-20,25%
Közös költség	53 329	46 006	-13,73%
Ingatlan üzemeltetés	53 153	0	-100,00%
Egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	3 429	2 604	-24,06%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	**168 468**	**95 307**	**-43,43%**

Költségek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

2.

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Közüzemi díjak	19 373	17 525	-9,54%
Marketing	28	20	-28,57%
Egyéb ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos költség	1 631	23 160	1 319,99%
Forgalmazói jutalék	8 049	8 334	3,54%
Könyvvizsgálói díj	3 600	4 119	14,42%
Felügyeleti díj	1 880	1 977	5,16%
Letétkezelői díj	0	1 577	n/a
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	**34 561**	**56 712**	**64,09%**

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott passzív időbeli elhatárolás:

2.1

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Forgalmazói jutalék	*8 049*	*8 334*	3,54%
Letétkezelői díj	*0*	*1 577*	n/a
Kapcsolt költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	**8 049**	**9 911**	**23,13%**

Értékesítés nettó árbevétele

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31.	2023.01.01 - 2023.12.31	Változás %
Ingatlanok értékesítése	70 618	20 079	-71,57%
Ingatlanok bérbeadása	810 422	768 002	-5,23%
Közüzemi díjakból származó bevétel	139 586	227 879	63,25%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	64 066	-14 874	-123,22%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	0	0	-
Egyéb árbevétel	410 894	476 066	15,86%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	**1 495 586**	**1 477 152**	**-1,23%**

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt árbevétel részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31.	2023.01.01 - 2023.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Ingatlanok bérbeadása	*30 707*	*28 761*	-6,34%
Közüzemi díjakból származó bevétel	*1 895*	*3 509*	85,17%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	*12 285*	*17 882*	45,56%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele			-
Egyéb árbevétel	*1 575*	*1 274*	-19,11%
Kapcsolt értékesítés nettó árbevétele összesen	**46 462**	**51 426**	**10,68%**

Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

K. Az Alap tárgyidőszaki ELÁBÉ-ja:

adatok ezer Ft-ban

	Ráfordítás		Árbevétel		
Megnevezés	**2022.01.01-2022.12.31.**	**2023.01.01 - 2023.12.31**	**2022.01.01-2022.12.31.**	**2023.01.01 - 2023.12.31**	**Tárgyévi eredmény**
Telek	1 887	0	15 500	0	0
Irodaház	0	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0	0
Egyéb	0	0	55 118	20 079	20 079
Összesen	**1 887**	**0**	**70 618**	**20 079**	**20 079**

Működési költségek részletezése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	**2022.01.01-2022.12.31.**	**2023.01.01 - 2023.12.31**	**Változás %**
Alapkezelői díj	286 203	303 362	6,00%
Letétkezelői díj	17 298	19 940	15,27%
Felügyeleti díj	7 256	7 688	5,95%
Ügyvédi díj	16 685	17 651	5,79%
Marketing költségek	889	934	5,06%
Értékcsökkenési leírás	153 971	153 971	0,00%
Ingatlanok fenntartási költségei	683 638	744 468	8,90%
Ingatlanértékelő díja	3 592	4 847	34,94%
Bankköltség, forgalmi jutalék	264	317	20,08%
Megbízási, ügynöki díjak	0	0	-
Könyvvizsgálói díj	5 853	6 865	17,29%
Forgalmazói jutalék	91 964	97 465	5,98%
Egyéb működési költségek	10 876	6 908	-36,48%
Működési költségek összesen	**1 278 489**	**1 364 416**	**6,72%**

Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	**2022.01.01-2022.12.31.**	**2023.01.01 - 2023.12.31**	**Változás %**
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Letétkezelői díj	*17 298*	*19 940*	15,27%
Bankköltség	*264*	*317*	20,08%
Forgalmazói jutalék	*91 964*	*97 465*	5,98%
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	*0*	*0*	-
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt-vel szemben			
Alapkezelési díj	*286 203*	*303 362*	6,00%
Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek	**395 729**	**421 084**	**6,41%**

Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

M.

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

1. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31.	2023.01.01 - 2023.12.31	Változás %
Elengedett kötelezettség	0	0	-
Céltartalék visszaírás	21 000	0	-100,00%
Kötbér, késedelmi kamat	104	609	485,58%
Értékesített tárgyi eszköz (nem ingatlan)	0	0	-
Követelések értékvesztésének visszaírása	1 859	3 992	114,74%
Egyéb bevételek	1 401	1 823	30,12%
Egyéb bevételek összesen	**24 364**	**6 424**	**-73,63%**

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

2. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31.	2023.01.01 - 2023.12.31	Változás %
Ráfordításként elszámolt adók	55 688	51 531	-7,46%
Követelésre képzett értékvesztés	7 465	11 742	57,29%
Kötbér, kártérítés, késedelmi kamat	1	1	0,00%
Céltartalék képzés	0	170 000	n/a
Egyéb ráfordítások	0	0	-
Egyéb ráfordítások összesen	**63 154**	**233 274**	**269,37%**

Pénzügyi eredmény részletezése

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

1. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31.	2023.01.01 - 2023.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált nyeresége	0	0	-
Disztkont kincstárjegy hozam	0	208 994	n/a
Kapott kamat	911 829	1 299 521	42,52%
Realizált árfolyamnyereség	976	472	-51,64%
Nem realizált árfolyamnyereség	0	0	-
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	**912 805**	**1 508 987**	**65,31%**

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

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

2. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2022.01.01-2022.12.31.	2023.01.01 - 2023.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált vesztesége	0	0	-
Fizetendő kamat	0	0	-
Realizált árfolyamveszteség	451	990	119,51%
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	**451**	**990**	**119,51%**

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	2022.12.31	2023.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	40,73%	34,17%	-16,10%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	58,36%	64,39%	10,33%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	97,76%	97,43%	-0,34%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	1,29%	1,09%	-16,05%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	45,11	59,29	31,42%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	44,49	58,34	31,14%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes bevétel)	44,75%	46,58%	4,07%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes eszköz)	5,08%	6,42%	26,38%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Saját tőke)	5,20%	6,59%	26,80%

Az eszközök és források összetétele

R. *Eszközök összetétele*

1.

Megnevezés	2022.12.31		2023.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	**8 727 000**	**40,73%**	**7 417 001**	**34,17%**
Tárgyi eszközök	8 727 000	40,73%	7 417 001	34,17%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Forgóeszközök	**12 505 064**	**58,37%**	**13 976 325**	**64,39%**
Készletek	172 540	0,81%	222 790	1,02%
Követelések	257 353	1,20%	162 883	0,75%
Értékpapírok	0	0,00%	3 947 252	18,19%
Pénzeszközök	12 075 171	56,36%	9 643 400	44,43%
Aktív időbeli elhatárolások	**193 784**	**0,90%**	**311 350**	**1,43%**
Származékos ügyletek értékelési különbözete	**0**	**0,00%**	**0**	**0,00%**
Eszközök összesen	**21 425 848**	**100,00%**	**21 704 676**	**100,00%**

Források összetétele

2.

Megnevezés	2022.12.31		2023.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	**20 945 619**	**97,75%**	**21 146 915**	**97,43%**
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	366,43%	78 512 141	361,73%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 241 822	-309,17%	-66 265 329	-305,30%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 656 631	-21,73%	-4 674 857	-21,54%
Értékelési különbözet tartaléka	4 732 174	22,09%	3 581 322	16,50%
Előző évek eredménye	7 510 983	35,06%	8 599 757	39,62%
Üzleti évi eredménye	1 088 774	5,08%	1 393 881	6,42%
Céltartalék	**0**	**0,00%**	**170 000**	**0,78%**
Kötelezettségek	**277 200**	**1,29%**	**235 742**	**1,09%**
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek	277 200	1,29%	235 742	1,09%
Külföldi pénzértékre szóló kötelezettség ért. kül.	0	0,00%	0	0,00%
Passzív időbeli elhatárolások	**203 029**	**0,95%**	**152 019**	**0,70%**
Források összesen	**21 425 848**	**99,99%**	**21 704 676**	**100,00%**

Egyéb tájékoztató adatok

III. *Értékpapír portfolió*

1. Az Alap tárgyidőszak végén diszkontkincstárjegyekkel rendelkezett.

adatok ezer Ft-ban

Értékpapír	Névérték	Beszerzési érték	Értékkülönbözet	Piaci érték
DKJ240124	3 015 150,00	2 812 084,00	191 111,00	3 003 195,00
DKJ240320	800 000,00	766 573,00	22 308,00	788 881,00
DKJ241030	400 000,00	368 594,00	10 187,00	378 781,00
Összesen	**4 215 150,00**	**3 947 251,00**	**223 606,00**	**4 170 857,00**

Ingatlan portfolió

2. Eladásra szánt ingatlanok (készletek)

2.1

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Telek	297 699	-80 399	217 300
Lakóingatlan	4 735	755	5 490
Ingatlan készletek összesen	**302 434**	**-79 644**	**222 790**

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	175 555	267 000
Irodaingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	3 725 331	3 424 670	7 150 001
Ingatlan eszközök összesen	**3 816 776**	**3 600 225**	**7 417 001**

A fenti ingatlanok között nincsenek EUR-ban értékelt ingatlanok

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):	2023.12.29
Saját tőke (eFt):	21 146 915
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,7460
Darabszám:	12 246 812 453

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:			**138 156**	**89,45%**
Alapkezelői díj miatt			24 339	15,76%
Letétkezelői díj miatt			3 038	1,97%
Ingatlanértékelő díja			0	0,00%
Közzétételi ktg. miatt			0	0,00%
Tőke- és hozamgarancia díja miatt			0	0,00%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			16 453	10,65%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			94 326	61,07%
I/3. Céltartalékok:			**16 291**	**10,55%**
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:				**0,00%**
Kötelezettségek összesen:			**154 447**	**100,00%**
II. ESZKÖZÖK				**%**
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):			**191 494**	**0,89%**
. Unicredit bankszámlák HUF			154 405	0,72%
. Unicredit deviza bankszámla			37 089	0,17%
II/2. Egyéb követelés (összes):			**14 784**	**0,07%**
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):		**Futamidő**	**9 505 122**	**44,13%**
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):			**9 505 122**	**44,13%**
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			**0**	**0,00%**
II/4. Értékpapírok (összes):	**Devizanem**	**Névérték**	**4 167 969**	**19,35%**
II/4.1. Állampapírok (összes):			**4 167 969**	**19,35%**
II/4.1.1. Kötvények (összes):			**0**	**0,00%**
			0	0,00%
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):	HUF	4 215 150	**4 167 969**	**19,35%**
II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:			**0**	**0,00%**
II/4.3. Részvények (összes):			**0**	**0,00%**
II/5. Ingatlanok (összes):			**7 639 791**	**35,47%**
II/5.1. Ingatlanok		**Beszerzési érték**	**7 639 791**	**35,47%**
Fejlesztés alatt álló ingatlan		0	0	0,00%
Telek		297 699	217 300	1,01%
Logisztikai ingatlan		0	0	0,00%
Ipari ingatlan		91 445	267 000	1,24%
Irodaingatlan		0	0	0,00%
Egyéb ingatlan		3 725 331	7 150 001	33,20%
Lakóingatlan		4 735	5 490	0,03%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok			**0**	**0,00%**
				0,00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:			**17 951**	**0,08%**
Eszközök összesen:			**21 537 111**	**182,84%**

Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

4. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31	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
2023.01.01 - 2023.12.31 — Időszak

Cash flow-kimutatás				adatok eFt-ban
	MEGNEVEZÉS		**2022.01.01-2022.12.31.**	**2023.01.01 - 2023.12.31**
I.	**Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás** (Működési cash flow)	**1-13. sor**	**198 783**	**777 493**
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és kapott hozam nélkül)	(+)/(-)	295 156	634 240
2	Elszámolt amortizáció	(+)	153 971	153 971
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	(+)/(-)	5 087	4 882
4	Elszámolt értékelési különbözet	(+)/(-)	-2 741	-5 271
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+)/(-)	-21 000	170 000
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	(+)/(-)	-68 731	-20 079
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	(+)/(-)	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása	(+)/(-)	0	-39 804
9	Forgóeszközök állományváltozása	(+)/(-)	-145 701	89 588
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	47 661	-41 458
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	0	0
12	Aktív időbeli elhatráolások állományváltozása	(+)/(-)	-142 895	-117 566
13	Passzív időbeli elhatráolások állományváltozása	(+)/(-)	77 976	-51 010
II.	**Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás** (Befektetési cash flow)	**14-19. sor**	**864 236**	**-3 167 531**
14	Ingatlanok beszerzése	(-)	0	0
15	Ingatlanok eladása	(+)	70 618	20 079
16	Befolyt bérleti díjak	(+)	793 618	754 126
17	Értékpapírok beszerzése	(-)	0	-4 121 736
18	Értékpapírok eladása, beváltása	(+)	0	174 485
19	Kapott hozamok	(+)	0	5 515
III.	**Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás** (Finanszírozási cash flow)	**20-26. sor**	**-2 415**	**-41 733**
20	Befektetési jegy kibocsátás	(+)	0	0
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	(-)	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása	(-)	-1 426	-23 507
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	(-)	-989	-18 226
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 }**	(+)/(-)	**1 060 604**	**-2 431 771**