

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

*Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

2018. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. (a „Társaság”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 227.736 E Ft, az adózott eredmény 53.308 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 a Társaság 2018. 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés 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 könyvvizsgálataival kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves

beszámolóban 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 a Társaság 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról 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.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek 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 a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért 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:

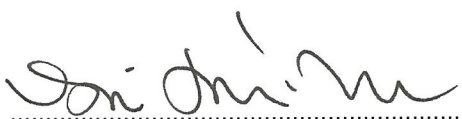
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas

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 a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés 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 a Társaság 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. Következtéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság 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 a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. március 22.



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

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005313

12375570-6630-114-01
Statisztikai számjel

01-10-043775
Cégjegyzék száma

A vállalkozás megnevezése:

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

A vállalkozás címe:

1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet 1.

2018.01.01 - 2018.12.31
közötti időszakról szóló
ÉVES BESZÁMOLÓ

Kelt: Budapest, 2019.02.25



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

12375570-6630-114-01
Statistikai számjel

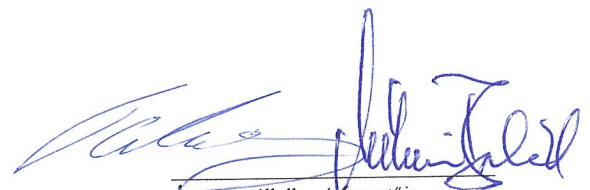
01-10-043775
Cégjegyzék száma

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.
"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31.	Előző évek módosításai	2018.12.31.
A	B	C	D	E
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (02.+10.+18. sor)	15 331		15 260
2.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sor)	0		3 751
3.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
4.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
5.	3. Vagyoni értékű jogok	0		3 751
6.	4. Szellemi termékek	0		0
7.	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
8.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
9.	7. Immateriális javak értékhelyesbitése	0		0
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)	15 131		11 309
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0		0
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	383		2 778
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	12 392		8 531
14.	4. Tenyészállatok	0		0
15.	5. Beruházások	2 356		0
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbitése	0		0
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-28. sor)	200		200
19.	1. Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban	0		0
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsoló vállalkozásnak	0		0
21.	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22.	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni rész. visz. álló vállalkozásban	0		0
23.	5. Egyéb tartós részesedés	200		200
24.	6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz. álló váll-ban	0		0
25.	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0		0
26.	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27.	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbitése	0		0
28.	10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0

Kelt: Budapest, 2019.02.25


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

12375570-6630-114-01

Statistikai számjel

01-10-043775

Cégjegyzék száma

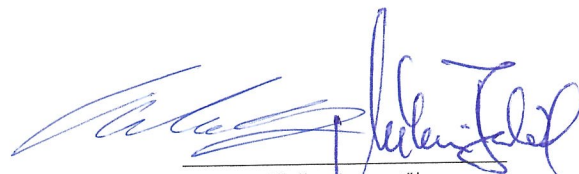
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31.	Előző évek módosításai	2018.12.31.
A	B	C	D	E
29.	B. FORGÓESZKÖZÖK (30.+37.+46.+53. sor)	188 228		208 388
30.	I. KÉSZLETEK (31.-36. sor)	0		0
31.	1. Anyagok	0		0
32.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0		0
33.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
34.	4. Késztermékek	0		0
35.	5. Áruk	0		0
36.	6. Készletekre adott előlegek	0		0
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sor)	2 680		20 887
38.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	0		20 512
39.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
40.	3. Követelések jelentős tulajdoni rész. visz. lévő vállalkozással szemben	0		0
41.	4. Követelések egyéb rész. visz. lévő váll-sal szemben	0		0
42.	5. Váltókövetelések	0		0
43.	6. Egyéb követelések	2 680		375
44.	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
45.	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sor)	0		0
47.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
48.	2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
49.	3. Egyéb részesedés	0		0
50.	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
51.	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
52.	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sor)	185 548		187 501
54.	1. Pénztár, csekkek	10		6
55.	2. Bankbetétek	185 538		187 495
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások (57.-59. sor)	22 561		4 088
57.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	21 584		0
58.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	977		4 088
59.	3. Halasztott ráfordítások	0		0
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01.+29.+56. sor)	226 120		227 736

Kelt: Budapest, 2019.02.25



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

12375570-6630-114-01
Statistikai számjel

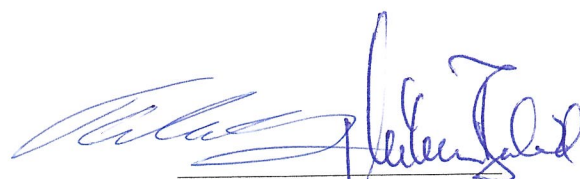
01-10-043775
Cégjegyzék száma

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.
"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31.	Előző évek módosításai	2018.12.31.
A	B	C	D	E
61.	D. SAJÁT TŐKE (62.+64.+65.+66.+67.+71. sor)	190 838		192 145
62.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000		100 000
63.	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0		0
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
65.	III. TŐKETARTALÉK	0		0
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	38 889		38 837
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
69.	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0		0
70.	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	51 949		53 308
72.	E. CÉLTARTALÉKOK (73.-75. sor)	0		0
73.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
74.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
75.	3. Egyéb céltartalék	0		0
76.	F. KÖTELEZETTSÉGEK (77.+82.+92. sor)	9 363		9 048
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sor)	0		0
78.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
79.	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
80.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő váll-sal sz.	0		0
81.	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0

Kelt: Budapest, 2019.02.25


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

12375570-6630-114-01
Statistikai számjel

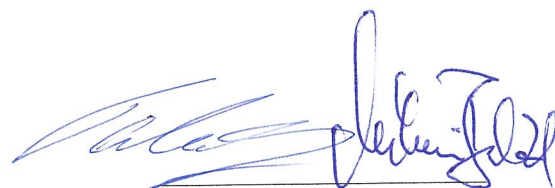
01-10-043775
Cégjegyzék száma

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.
"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.12.31.	Előző évek módosításai	2018.12.31.
A	B	C	D	E
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sor)	0		0
83.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
84.	2. Átváltoztatható kötvények	0		0
85.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
86.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
87.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
88.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
89.	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0		0
90.	8. Tartós kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő váll-sal szemben	0		0
91.	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0		0
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93.-104. sor)	9 363		9 048
93.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
94.	Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0		0
95.	2. Rövid lejáratú hitelek	0		0
96.	3. Vevőtől kapott előlegek	0		0
97.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0		4 047
98.	5. Váltótartozások	0		0
99.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll-sal szemben	0		0
100.	7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0		0
101.	8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő váll-sal sz.	0		0
102.	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	9 363		5 001
103.	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
104.	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
105.	G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106.-108. sor)	25 919		26 543
106.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0		0
107.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	25 919		26 543
108.	3. Halasztott bevételek	0		0
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105. sor)	226 120		227 736

Kelt: Budapest, 2019.02.25



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

12375570-6630-114-01
Statistikai számjel

01-10-043775
Cégjegyzék száma

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.01.01- 2017.12.31	Előző évek módosításai	2018.01.01 - 2018.12.31
A	B	C	D	E
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	254 434		241 362
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	254 434		241 362
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0		0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-03+04)	0		0
III.	Egyéb bevételek	12 420		32 562
	Ebből: visszairt értékvesztés	0		0
05.	Anyagköltség	2 566		2 629
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	40 867		46 562
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	2 582		2 672
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0		0
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	46 015		51 863
10.	Béreköltség	118 567		119 056
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	7 217		7 318
12.	Bérráulékok	28 298		26 077
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	154 082		152 451
VI.	Értécsökkenési leírás	4 526		5 413
VII.	Egyéb ráfordítások	5 509		5 919
	Ebből: értékvesztés	0		0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+/-II+III-IV-V-VI-VII)	56 722		58 278

Kelt: Budapest, 2019.02.25


a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

12375570-6630-114-01

Statistikai számjel

01-10-043775

Cégjegyzék száma

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.

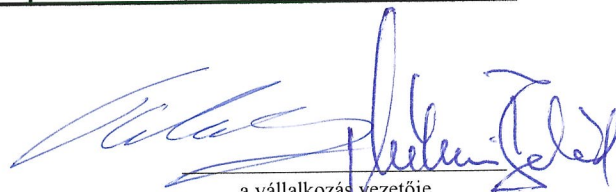
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.01.01- 2017.12.31	Előző évek módosításai	2018.01.01 - 2018.12.31
A	B	E	D	E
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	375		324
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1		0
	Ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	376		324
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0		0
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	11		22
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	11		22
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	365		302
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A+/-B)	57 087		58 580
X.	Adófizetési kötelezettség	5 138		5 272
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C-X)	51 949		53 308

Kelt: Budapest, 2019.02.25



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

A vállalkozás megnevezése: **Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.**

A vállalkozás címe: **1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet 1.**

**2018.01.01 - 2018.12.31
közötti időszakról szóló
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

I. Általános adatok

1. Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. Magyarországon bejegyzett társaság (a továbbiakban: Társaság vagy Alapkezelő). A cégbírósági bejegyzése Cg: 01-10-043775 bejegyzési számon, 1998.09.10-én megtörtént.

2. Alapító okirat kelte: 1998.01.01.
A Társaság cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság

3. A Társaság székhelye:
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet 1.

A Társaság telephellyel nem rendelkezik.

4. Tulajdonosi szerkezet:

Tulajdonos		Tulajdoni hányad	adatok ezer Ft-ban
Neve	Címe		
Unicredit Turn-Around Management CEE GmbH	AT-1020 Bécs, Ausztria, Rothschildplatz 4, Level 1, Kern F	100,00%	100 000
Összesen		100,00%	100 000

A Társaság alaptőkéje 100 MFt, amely 100 db, egyenként 1 MFt névértékű törzsrészvény.

A Társaság 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. A Társaság tisztségviselői:

Cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselők mérlegkészítéskor:

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

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

Név: Halmosi-Tálics Tímea
Cím: 1134 Budapest, Csángó utca 26. II. 6.
Képviselés módja: együttes

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

Felügyelő Bizottsági tagok:

Marco Iannaccone (1023 Budapest, Bolyai utca 10.)
Martin Ligezinski (AT 1030 Bécs, Löwengasse 26/16.)
Ljiljana Beric (11000 New, Belgrade Spanskih boraca 32/A. 11., Szerb Köztársaság)
Alen Dobric (XS 11070 New Belgrade, Arsenija Camojevica Blvd 41/30.)

Megbízatásuk határozott időre és legfeljebb 3 évre szól.

6. A Társaság tevékenységi körei:

6630'08 Alapkezelés

Kbftv. szerinti engedélyköteles tevékenység
MNB határozat száma: H-EN-III-24/2015.02.17

7. A Társaság tárgyidőszaki tevékenysége:

A Társaság tárgyévben az Európa Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: "Alap") részére végzett alapkezelési tevékenységet, a tárgyévi árbevétel 97%-a ebből származik. Az Alap nyilvános nyíltvégű ingatlanalapként működik.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap nettó eszközértéke fordulónapon: 17 340 333 590 Ft

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

Tárgyévben nem történt ilyen esemény.

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

Halmosi-Tálics Tímea
PM regisztrációs szám: 177631

10. A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett, éves beszámolóját könyvvizsgálta:

név Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
reg.szám 005313
cégnév Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
cím 1068 Budapest, Dózsa György út 84/c
reg.szám 000083

Könyvvizsgálat éves díja 1 332 000 Ft

11. Kapcsolt tranzakciók

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

Az Európa Ingatlanbefektetési Alapnak tárgyévben alapkezelési szolgáltatást nyújtott a Társaság, más tranzakció nem történt.

Az UCTAM Hungary Kft.-t 2014-ben alapította a Társaság az Unicredit Turn-Around Management CEE GmbH-val együtt, amelyben 0,97% részesedése volt fordulónapon (részleteket lásd B 2. táblázatban). A Társaság többes munkáltatóval kötött munkaszerződés tagjaként bérköltséget és a kapcsolódó járulékokat terhelt át az UCTAM Hungary Kft.-re, iroda bérleti díjat, üzemeltetést és munkaállomás használatot számlázott. (Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak minősül.)

Az UCTAM Retail Hungary Kft.-t 2016-ban alapította a Társaság az Unicredit Turn-Around Management CEE GmbH-val együtt, melyben 1% részesedése volt fordulónapon (részleteket lásd B 2. pontban). A Társaság többes munkáltatóval kötött munkaszerződés tagjaként bérköltséget és a kapcsolódó járulékokat terhelt át az UCTAM Retail Hungary Kft.-re, iroda bérleti díjat, üzemeltetést és munkaállomás használatot számlázott. (Egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak minősül.)

Továbbá kapcsolt félnek minősül az UniCredit Bank Hungary Zrt. A Társaság itt vezeti a bankszámláit, erre bankköltséget és kapott kamatot számolt el (lásd N 1. pont). Ezen kívül az UniCredit Bank bérszámfejtési, HR és iroda bérbeadási szolgáltatást nyújt a Társaság

12. Egyéb tájékoztató adatok

A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény ("Kbftv.") szabályainak megfelelően az Alapkezelő elkészítette az Alap aktualizált Tájékoztatóját és Alapkezelési Szabályzatát, melyet 2014. év végéig a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) részére jóváhagyásra benyújtott. Az Alap Tájékoztatója 2016. február 8-án benyújtott módosításnak megfelelően változott. Legfőbb módosítás az Alap stratégiájának és az egy tranzakció során kibocsátandó új befektetési részjegy értékének 25.000.000 Ft-ban történő megállapítása volt április 20-i hatályba lépéssel. 2017. évben július 5-i hatállyal került bevezetésre, hogy az Alap kockázat csökkentési célból köthet származtatott ügyleteket.

Tárgyévben szintén sor került az Alap tájékoztatójának módosítására, amely apróbb pontosításokat és a személyi változásokat tartalmazta. A módosítások 2018. október, illetve november 15-től hatályosak.

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

A nyilatkozat tartalmazza, hogy az Alapkezelő a Kbtv. 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 Kbtv. 2. §-a (2) bekezdésének a) pontjában meghatározott küszöbértékeket, és erre figyelemmel nem veti magát alá a törvény egészének.

II. Beszámoló részletes bemutatása

A. Meghatározó számviteli elvek összefoglalása:

A Társaság által a mérlegbeszámoló elkészítése során használt eljárások, értékelési elvek és számviteli módszerek minden lényeges pontban megfelelnek a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben (továbbiakban: "sztv."), illetve módosításaiban foglaltaknak. Továbbá a beszámoló elkészítés a 251/2000 (XII. 24.) és a 327/2009. (XII. 29.) Kormányrendelet figyelembe vételével történik. Az sztv. 88 § (4) bekezdésének értelmében a következőkben részletezzük a Társaságunknál a tárgyidőszakban alkalmazott értékelési eljárásokat:

1. Az év végi beszámoló közzétételi határideje minden gazdasági év fordulónapját követő 5. hónap utolsó munkanapja.
2. A Társaság üzleti éve megegyezik a naptári évvel.
3. A mérlegkészítés időpontjául a Társaság a tárgyidőszakot követő év január 6-át jelölte ki. Ezen időpontig a vállalkozás tudomására jutott információkat a mérlegbeszámoló tényleges értékben tartalmazza.
4. A Társaság a számviteli elszámolásokat a kettős könyvvitel szabályai szerint készíti el. A számviteli törvény 1.sz. melléklete szerinti mérlegképes módok közül az "A" változatot választotta. Az eredménykimutatást összköltség eljárással készíti el. A számviteli törvény 2. sz. melléklete szerinti eredménykimutatás-sémák közül az "A" változatot választotta. A Társaság nem élt a sztv. adta lehetőséggel a mellékletekben közölt mérleg és eredménykimutatás-sémák tételeinek bővítésére és összevonására vonatkozóan.
5. A Társaság 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 különbözeteit elszámolásra kerültek. Év végén a devizában nyilvántartott eszközök és források átértékelésre kerültek.
6. Az amortizáció elszámolásánál az eszközök hasznos élettartama alapján meghatározott amortizációs kulcsokat alkalmaztuk az sztv.-ben rögzített korlátok figyelembe vételével.
7. A Társaság az alábbiakban határozza meg a jelentős hiba mértékét:

Jelentős összegű hibának számít, 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-csökkenítő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a mérleg főösszeg 2%-át vagy az 1 millió forintot.

8. Kivételes nagyságú és előfordulású tételek:

Kivételes nagyságú tételnek (bevétel, költség vagy ráfordítás) az minősül, amelynek értéke meghaladja a tárgyévben elszámolt alapkezelési díj havi átlagának összegét. Kivételes előfordulású tételek pedig azok, amelyek nem a Társaság normál működéséből eredően merülnek fel.

B. Befektetett eszközök értékelése

A Társaság 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 értékcsökkenést havonta számolja el a Társaság
- Az 100 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök és immateriális javak értékcsökkenését egyösszegben, a beszerzéskor számolja el a Társaság, mint terv szerinti értékcsökkenést.
- Amortizációs kulcsok eszközcsoportonként:

Eszközcsoport	ÉCS kulcs
Immateriális javak	33,0%
Üzleti vagy cégérték	max. 20%
Műszaki berendezések	33,0%
Egyéb berendezések	14,5%
Járművek	20,0%

1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

A Társaság tárgyidőszakban az alábbi immateriális javakkal és tárgyi eszközökkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Bruttó érték	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Immateriális javak	21 240	4 353	0	0	25 593
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	12 611	2 994	0	0	15 605
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	38 834	351	7 692	0	31 493
Beruházások	2 356	5 342	7 698	0	0
Összesen	75 041	13 040	15 390	0	72 691

Halmazott értékcsökkenés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Immateriális javak	21 240	602	0	0	21 842
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	12 228	599	0	0	12 827
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	26 442	4 212	7 692	0	22 962
Beruházások	0	0	0	0	0
Összesen	59 910	5 413	7 692	0	57 631

Nettó érték	Nyitó	Záró
Immateriális javak	0	3 751
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	383	2 778
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	12 392	8 531
Beruházások	2 356	0
Összesen	15 131	15 060

A Társaság értékhelyesbítést nem számolt el a tárgyi eszközökre vonatkozóan.

A tárgyidőszak folyamán a Társaság a környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkezett.

2. Befektetett pénzügyi eszközök

2014. év februárjában az Európa Alapkezelő Zrt. részt vett az UCTAM Hungary Kft. alapításában 1%, 100 e Ft névértékű részesedéssel. A maradék 99% az Unicredit Turn-Around Management CEE GmbH tulajdonában van.

Alapítás óta az Unicredit Turn-Around Management CEE GmbH több alkalommal is tőkeemelést hajtott végre, így a Társaság részesedése 0,97%-ra csökkent a tárgyév végére.

Az UCTAM Hungary Kft. székhelye: 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. 1.

2016. év októberében az Európa Alapkezelő Zrt. részt vett az UCTAM Retail Hungary Kft. alapításában 1%, 100 e Ft névértékű részesedéssel. A maradék 99% az Unicredit Turn-Around Management CEE GmbH tulajdonában van.
Az UCTAM Retail Hungary Kft. székhelye: 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. 1.

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján nem számolt el értékvesztést a kimutatott befektetések vonatkozásában.

C. Forgóeszközök értékelése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Készletek	0	0	-
Követelések	2 680	20 887	679,37%
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	185 548	187 501	1,05%
Összesen	188 228	208 388	10,71%

1. Készletek

A Társaság készletekkel nem rendelkezett tárgyévben.

2. Követelések

A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	0	20 512	n/a
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	-
Követelések jelentős tulajdoni rész. visz. lévő vállalkozással szemben	0	0	-
Követelések egyéb rész. visz. lévő váll-sal szemben	0	0	-
Váltókövetelések	0	0	-
Egyéb követelések	2 680	375	-86,01%
Követelések értékelési különbözete	0	0	-
Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	-
Követelések összesen	2 680	20 887	679,37%

2.1 Egyéb követelések részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Különadó követelés	1 930	0	-100,00%
Társasági adó követelés	522	0	-100,00%
Helyi iparüzési adó egyenleg	116	263	126,72%
Fizetett kaució	112	112	0,00%
Egyéb követelések összesen	2 680	375	-86,01%

A Társaságnál tárgyévben nem volt szükség értékvesztést képezni a követelésekre.

3. Értékpapírok

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján rövid lejáratú értékpapírokkal nem rendelkezett.

4. Pénzeszközök

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Devizanem	Változás %
Pénztár, csekk	10	6	HUF	-40,00%
Bankbetétek	185 538	187 495	HUF	1,05%
Pénzeszközök összesen	185 548	187 501	HUF	1,05%

D. Aktív időbeli elhatárolások

Tárgyidőszak fordulónapján a Társaság a következő aktív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	21 584	0	-100,00%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	977	4 088	318,42%
Halasztott ráfordítások	0	0	-
Aktív időbeli elhatárolások összesen	22 561	4 088	-81,88%

1. Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Kamat bevétel	0	0	-
Továbbterhelendő költségekből származó bevétel	21 584	0	-100,00%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	21 584	0	-100,00%

2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Bérelti díj	0	2 733	n/a
Személygépkocsi biztosítás	485	430	-11,34%
Szoftver bérlés	0	395	n/a
Vagyonbiztosítás	21	21	0,00%
Előfizetési díjak, jogszabály követés	281	336	19,57%
Egészségügyi biztosítás	157	139	-11,46%
Egyéb elhatárolások	33	34	3,03%
Költségek aktív időbeli elhatárolása összesen	977	4 088	318,42%

E. Saját tőke értékelése

A Társaság saját tőke mozgástáblája tárgyévben a következőképpen alakult:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	Növekedés	Csökkenés	2018.12.31.	Változás %
Jegyzett tőke	100 000	0	0	100 000	0,00%
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0	0	-
Tőketartalék	0	0	0	0	-
Eredménytartalék	38 889	51 949	52 001	38 837	-0,13%
Lekötött tartalék	0	0	0	0	-
Értékelési tartalék	0	0	0	0	-
Adózott eredmény	51 949	53 308	51 949	53 308	2,62%
Saját tőke összesen	190 838			192 145	0,68%

Tárgyévben az eredménytartalék az előző évi eredmény átvételése miatt növekedett és a 2018-ban jóváhagyott osztalék értékével csökkent.

F. Céltartalékok

A Társaság tárgyidőszak fordulónapján nem rendelkezett céltartalékkal.

G. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján hosszú lejáratú kötelezettségekkel nem rendelkezett.

H. Rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő rövid lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	-
Rövid lejáratú hitelek	0	0	-
Vevőtől kapott előlegek	0	0	-
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	4 047	n/a
Váltótartozások	0	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt váll-sal szemben	0	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési	0	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb rész. visz. lévő váll-sal sz.	0	0	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	9 363	5 001	-46,59%
Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	-
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	9 363	9 048	-3,36%

1. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Szociális hozzájárulási adó kötelezettség	2 752	1 601	-41,82%
Banki kölönadó kötelezettség	1 930	0	-100,00%
Személyi jövedelmadó kötelezettség	1 930	1 280	-33,68%
Nyugdíjbiztosítási járulék kötelezettség	1 266	838	-33,81%
Egészségbizt.i- és munkaerőpiaci járulék kötelezettség	1 076	709	-34,11%
Egészségügyi hozzájárulás kötelezettség	110	89	-19,09%
Szakképzési hozzájárulás kötelezettség	190	124	-34,74%
Társasági adó kötelezettség	0	260	n/a
Cégautó adó kötelezettség	81	64	-20,99%
ÁFA kötelezettség	28	36	28,57%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	9 363	5 001	-46,59%

I. Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő passzív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	-
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	25 919	26 543	2,41%
Halasztott bevételek	0	0	-
Passzív időbeli elhatárolások összesen	25 919	26 543	2,41%

I. Költségek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Prémium elhatárolás	18 291	19 711	7,76%
Prémium közterhei	4 290	4 139	-3,52%
Iroda üzemeltetés közüzemi díjak	0	275	n/a
Könyvvizsgálói díj	1 742	1 742	0,00%
Megbízási díj és közterhei	618	0	-100,00%
Egyéb igénybe vett szolgáltatások elhatárolása	978	676	-30,88%
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	25 919	26 543	2,41%

J. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaság értékesítésének nettó árbevétele a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	254 434	241 362	-5,14%
Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	-
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	254 434	241 362	-5,14%

A Társaság árbevétele tárgyévben és előző évben is alapkezelési díjból származik 97%-ban. A fennmaradó 3% az Uctam Hungary Kft-nek és Uctam Retail Hungary Kft-nek számlázott iroda bérleti és munkaállomás bérleti díjból származik.

K. Anyagjellegű ráfordítások részletezése

1. Anyagköltség részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Üzemanyag	1 130	1 054	-6,73%
Közüzemi díjak	721	579	-19,69%
Irodaszerek	398	437	9,80%
Egyéb anyagköltség	317	559	76,34%
Anyagköltségek összesen	2 566	2 629	2,46%

2. Igénybe vett szolgáltatások részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Bérleti díjak	13 886	13 308	-4,16%
IT szolgáltatás	7 154	7 111	-0,60%
Szoftver bérletek	4 497	8 608	91,42%
Iroda üzemeltetés	3 533	4 103	16,13%
Egyéb szakértői díjak	1 633	3 495	114,02%
Kommunikációs szolgáltatások	1 499	1 491	-0,53%
Könyvvizsgálat	1 711	1 707	-0,23%
Jogi szolgáltatás	2 103	1 649	-21,59%
Személygépkocsi üzemeltetés	1 316	783	-40,50%
Posta	1 184	1 383	16,81%
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	2 351	2 924	24,37%
Igénybe vett szolgáltatások összesen	40 867	46 562	13,94%

3. Egyéb szolgáltatások részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Tagdíjak	834	844	1,20%
Biztosítás	687	751	9,32%
Bankköltség	641	706	10,14%
Felügyeleti díj	415	358	-13,73%
Egyéb hatósági díj	5	13	160,00%
Egyéb szolgáltatások összesen	2 582	2 672	3,49%

L. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Béreköltség	118 567	119 056	0,41%
Bérfelrakások	28 298	26 077	-7,85%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	7 217	7 318	1,40%
Személyi jellegű ráfordítások összesen	154 082	152 451	-1,06%

Létszám adatok:

fő

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Teljes munkaidős foglalkoztatottak	10	10	0,00%
<i>ebből fizikai</i>	0	0	-
<i>ebből szellemi</i>	10	10	0,00%
Részmunkaidős foglalkoztatottak	0	0	-
<i>ebből fizikai</i>	0	0	-
<i>ebből szellemi</i>	0	0	-
Összesen	10	10	0,00%

M. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

1. A Társaság egyéb bevételeinek értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Továbbterhelt költség	12 288	29 685	141,58%
Értékesített tárgyi eszközök	122	2 870	2252,46%
Egyéb bevételek	10	7	-30,00%
Egyéb bevételek összesen	12 420	32 562	162,17%

2. A Társaság egyéb ráfordításainak értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Helyi iparüzési adó	5 037	4 775	-5,20%
Kivezetett tárgyi eszközök	106	0	-100,00%
Egyéb ráfordítások	366	1 144	212,57%
Egyéb ráfordítások összesen	5 509	5 919	7,44%

N. Pénzügyi eredmény részletezése

1. A Társaság pénzügyi bevételeinek értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Kapott kamat	375	324	-13,60%
Realizált árfolyamnyereség	1	0	-100,00%
Nem realizált árfolyamnyereség	0	0	-
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	376	324	-13,83%

2. A Társaság pénzügyi ráfordításainak értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31	Változás %
Fizetendő kamat	0	0	-
Realizált árfolyamvesztés	11	22	100,00%
Nem realizált árfolyamvesztés	0	0	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	11	22	100,00%

O. Kapott támogatások részletezése

A Társaság a tárgyidőszak során nem kapott támogatást.

P. Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgyidőszaki költségei

A Társaságnak a tárgyidőszakban nem merült fel kutatással és kísérleti fejlesztéssel kapcsolatosan költsége.

Q. Adóalap módosító tételek

A társasági adó adóalapját módosító tételeket a következőekben részletezzük:

adatok ezer Ft-ban adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31
Adózás előtti eredmény	57 087	58 580
Tárgyidőszakban adóalap növelő tételek	4 526	5 413
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés	4 526	5 413
Tárgyidőszakban adóalap csökkentő tételek	4 526	5 413
Adótörvény szerinti értékcsökkenés	4 526	5 413
Társasági adóalap:	57 087	58 580
Tárgyidőszaki társasági adó kötelezettség:	5 138	5 272
Összes adófizetési kötelezettség:	5 138	5 272
Adózott eredmény:	51 949	53 308

A Társaság társasági adó alapja meghaladja a jövedelem minimumot, ezért normál szabályok szerint fizet adót.

R. Egyéb tájékoztató jellegű adatok

- A Társaság felügyelő bizottságának tagjai tevékenységükért tiszteletdíj juttatásában nem részesültek.

	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31
Vezető tisztségviselői, igazgatósági juttatás	0	1 840

- A Társaság vezető tisztségviselői, a felügyelő bizottság és igazgatóság tagjai a tárgyidőszak folyamán előleget, kölcsönt nem kaptak.

- A Társaság vezető tisztségviselőivel, a felügyelő bizottság és igazgatóság tagjaival szemben a Társaságnak nincsen nyugdíjfizetési kötelezettsége.

- A Társaság nem vállalt garanciát a vezető tisztségviselők nevében.

- A Társaságnak nincsen egyéb mérlegen kívüli kötelezettsége vagy követelése.

- Tárgyévben kivételes nagyságú tétel csak azokban a hónapokban merült fel, amikor az alapkezelési díj meghaladta az éves átlagának értékét, illetve kivételes előfordulása tranzakció nem történt.

S. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi elemzés

A Társaság vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi helyzetének bemutatására a következő mutatókat használja a Társaság:

Megnevezés	2017.12.31.	2018.12.31.	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	6,69%	4,97%	-25,79%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	83,24%	91,50%	9,92%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	84,40%	84,37%	-0,03%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	4,14%	3,97%	-4,05%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	20,10	23,03	14,56%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	20,10	23,03	14,56%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Összes bevétel)	21,36%	21,36%	-0,01%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Összes eszköz)	25,25%	25,72%	1,89%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Saját tőke)	29,91%	30,49%	1,92%

T. Az eszközök és források összetétele

1. Eszközök összetétele

Megnevezés	2017.12.31.		2018.12.31.	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	15 331	6,78%	15 260	6,70%
Immateriális javak	0	0,00%	3 751	1,65%
Tárgyi eszközök	15 131	6,69%	11 309	4,96%
Befektetett pénzügyi eszközök	200	0,09%	200	0,09%
Forgóeszközök	188 228	83,24%	208 388	91,50%
Készletek	0	0,00%	0	0,00%
Követelések	2 680	1,19%	20 887	9,17%
Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Pénzeszközök	185 548	82,05%	187 501	82,33%
Aktív időbeli elhatárolások	22 561	9,98%	4 088	1,80%
Eszközök összesen	226 120	100,00%	227 736	100,00%

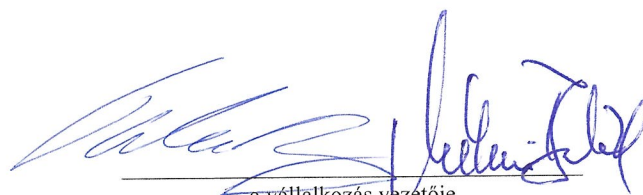
2. Források összetétele

Megnevezés	2017.12.31.		2018.12.31.	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	190 838	84,40%	192 145	84,37%
Jegyzett tőke	100 000	44,22%	100 000	43,91%
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0,00%	0	0,00%
Tőketartalék	0	0,00%	0	0,00%
Eredménytartalék	38 889	17,20%	38 837	17,05%
Lekötött tartalék	0	0,00%	0	0,00%
Értékelési tartalék	0	0,00%	0	0,00%
Adózott eredmény	51 949	22,98%	53 308	23,41%
Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
Kötelezettségek	9 363	4,14%	9 048	3,97%
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek	9 363	4,14%	9 048	3,97%
Passzív időbeli elhatárolások	25 919	11,46%	26 543	11,66%
Források összesen	226 120	100,00%	227 736	100,00%

U. Adózott eredmény felhasználása

A Társaság tulajdonosa még nem döntött az adózott eredmény felhasználásáról.

Kelt: Budapest, 2019.02.25

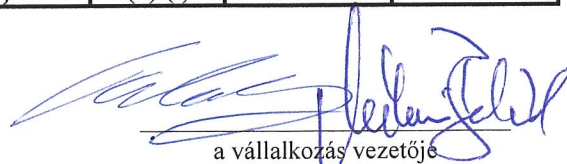

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.
 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet 1.
 12375570-6630-114-01
 2018.01.01 - 2018.12.31

Cég neve
 Székhely
 KSH szám
 Időszak

Cash flow-kimutatás			adatok eFt-ban	
	MEGNEVEZÉS		2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01 - 2018.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash flow)	1-13. sor	7 809	4 425
1	Adózás előtti eredmény	(+)/(-)	57 087	58 580
2	Elszámolt amortizáció	(+)	4 526	5 413
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	(+)/(-)	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+)/(-)	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	(+)/(-)	384	-2 870
6	Szállítói kötelezettség változása	(+)/(-)	-3 062	4 047
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	(+)/(-)	4 345	-4 362
8	Passzív időbeli elhatárolások változása	(+)/(-)	-336	624
9	Vevőkövetelés változása	(+)/(-)	0	-20 512
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	(+)/(-)	-1 679	2 305
11	Aktív időbeli elhatárolások változása	(+)/(-)	-17 216	18 473
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	(-)	-5 138	-5 272
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	(-)	-31 102	-52 001
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Befektetési cash flow)	14-16. sor	-13 020	-2 472
14	Befektetett eszközök beszerzése	(-)	-12 742	-5 342
15	Befektetett eszközök eladása	(+)	-278	2 870
16	Kapott osztalék, részesedés	(+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (Finanszírozási cash flow)	17-27. sor	0	0
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	(+)	0	0
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	(+)	0	0
19	Hitel és kölcsön felvétele	(+)	0	0
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	(+)	0	0
21	Véglegesen kapott pénzeszköz	(+)	0	0
22	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás)	(-)	0	0
23	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	(-)	0	0
24	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	(-)	0	0
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	(-)	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszközök	(-)	0	0
27	Alapítókcal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása	(+)/(-)	0	0
IV.	Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III. sorok }	(+)/(-)	-5 211	1 953

Kelt: Budapest, 2019.02.25


 a vállalkozás vezetője
 (képviselője)

P.H.

A vállalkozás megnevezése: **Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.**
A vállalkozás címe: **1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet 1.**

**2018.01.01 - 2018.12.31
közötti időszakról szóló
ÜZLETI JELENTÉS**

1. Általános

A Társaságot 1998. szeptember 10-én bejegyezte a Cégbíróság.
A Társaság zártkörűen működő részvénytársaság, 100%-os tulajdonosa az Unicredit Turn-Around Management CEE GmbH.

2. A Társaság tevékenységi körei

A Társaság a Kbtv-vel (2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról) és az Állami Értékpapír-és Tőzsd felügyelettől kapott engedéllyel összhangban kizárólag befektetési alapkezeléssel foglalkozik. A felügyeleti engedélyről szóló határozat száma és dátuma: H-EN-III-24/2015.02.17
A Társaság 2001. március 12-től kezeli a nyíltvégű Európa Ingatlanbefektetési Alapot, más alapot nem kezel.

3. A Társaság cégvezetése

A Társaság együttes céggjegyzésre jogosult vezető tisztségviselői mérlegkészítéskor:
Takács Róbert
Méhési Balázs
Halmosi-Tálics Tímea

4. Befektetések

A Társaság 2014. február 18-án tulajdonosával az UniCredit Turn Around Management CEE GmbH-val közösen megalapította az UCTAM Hungary Kft-t, melyben a Társaság 1%-os tulajdonrészrel rendelkezett alapításkor. Az UCTAM Hungary Kft tevékenysége körébe tartozik ingatlanok kezelés és menedzselése, saját tulajdonú ingatlanok adása-vétele, létesítménygazdálkodási szolgáltatások nyújtása az UniCredit csoport magyarországi vállalatai számára speciális esetekben. Alapítás óta az Unicredit Turn-Around Management CEE GmbH többször is tőkeemelést hajtott végre az UCTAM Hungary Kft-ben, amely során a jegyzett tőkét 100-100 e Ft-tal emelte meg. Így a Társaság részesedése 0,97%-ra csökkent.

A Társaság az UniCredit Turn Around Management CEE GmbH-val ismét új céget alapítottak 2016. október 3-án UCTAM Retail Hungary Kft néven, melyben a Társaságnak 1%-os részesedése van. Az UCTAM Retail Hungary Kft. főtevékenysége szerint saját tulajdonú ingatlanok adásvételével fog foglalkozni, az üzleti terv szerint első sorban magánszemélyekkel fog szerződni.

5. 2018-as üzleti év

A Társaság adózott eredménye tárgyévben 53.308 eFt volt. Előző évhez képest 1,3 millió Ft-tal (2,6%-kal) nőtt. Az alapkezelési díj mértéke tárgyévben 1,6%-ról 1,4%-ra csökkent.
Az elszámolt költségek, ráfordítások és bevételek összetétele nem változott jelentősen az előző évhez képest.
A Társaság tulajdonosa osztalékfizetésről még nem döntött.

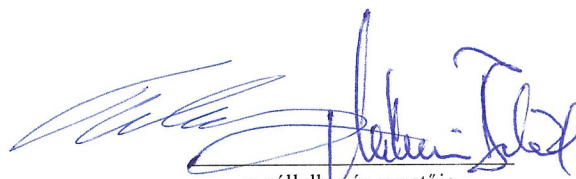
6. **A 2019-es üzleti év tervei**

A Társaság 2019-re sem tervez jelentős változást a működés és befektetések tekintetében. Továbbra is az Európa Ingatlanbefektetési Alap alapkezelési tevékenységét látja el.

7. **Egyéb információ**

- A Társaság üzletmenetében a tárgyévi beszámoló fordulónapja után semmilyen lényeges gazdasági esemény nem következett be.
- A Társaságnak visszavásárolt üzletrészei nem voltak.
- A Társaságnak a tárgyidőszakban nem volt kutatási és kísérleti fejlesztési tevékenysége.
- A Társaság környezetkárosító tevékenysége, illetve azt megelőző intézkedései nincsenek.
- A Társaság telephellyel nem rendelkezik

Kelt: Budapest, 2019.02.25



a vállalkozás vezetője
(képviselője)