

**Európa Ingatlanbefektetési Alap**

*Éves beszámoló  
és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2019. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

### *Vélemény*

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 20.044.460 E Ft, az üzleti év eredménye 347.223 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2019. 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 továbbiakban: „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 könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.-től 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.

### *Figyelemfelhívás*

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet I.13. „COVID-19 hatások elemzése” c. pontjára, ahol bemutatásra kerültek a vezetés felmérése alapján a COVID-19 koronavírus Alapra gyakorolt hatásai és lehetséges hatásai. Az említett pontban bemutatásra kerül, hogy az esetlegesen elmaradó bérleti díj pénzügyi rendezések eredményeképpen 2020-ban megnövekedhet a vevői követelésekre képzett értékvesztés mértéke. Továbbá befolyásolhatják az Alap jövedelmezőségét a válság kezelését célzó kormányzati intézkedések is, azonban ezek hatása az Alapkezelő vezetése részéről jelenleg nem mérhető megbízhatóan. Az ingatlanok értékének esetleges változása jelenleg elérhető információk alapján szintén nem felmérhető. Az Alap nettó eszközértéke alapvetően a portfólióban szereplő ingatlanok értékének

változásától és azok jövedelmezőségétől függ. Tekintve, hogy a járvány ezen faktorokra gyakorolt hatása jelen pillanatban nem becsülhető megbízhatóan, a nettó eszközértékre gyakorolt hatás mértéke sem előrejelezhető. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

### ***Egyéb információk***

Az egyéb információk az Alap 2019. évi éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket Az Alapkezelő vezetősége felelős az egyéb információkért, továbbá 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 egyéb információkra.

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

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

Véleményünk szerint az Alap 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

### ***Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves beszámolóért***

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtelenül a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

### ***A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelősége***

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás

állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha 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 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 eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése 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 az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Budapest, 2020. április 24.



.....  
Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében  
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

**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**

**2019.01.01 - 2019.12.31  
közötti időszakról szóló  
ÉVES BESZÁMOLÓ**

Kelt: Budapest, 2020.04.24

  
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	2018.12.31	Előző évek módosításai	2019.12.31
A	B	C	D	E
1.	<b>A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</b>	<b>14 419 374</b>		<b>14 999 535</b>
2.	<b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>14 419 374</b>		<b>14 999 535</b>
3.	1. Ingatlanok	9 845 924		9 107 293
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	4 477 960		5 820 489
5.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	83 515		71 753
6.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
7.	5. Beruházások	11 975		0
8.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
9.	<b>II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	<b>B. FORGÓESZKÖZÖK</b>	<b>4 058 158</b>		<b>4 894 286</b>
12.	<b>I. KÉSZLETEK</b>	<b>297 626</b>		<b>168 993</b>
13.	1. Ingatlankészletek	446 231		304 920
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-148 605		-135 927
15.	<b>II. KÖVETELÉSEK</b>	<b>147 257</b>		<b>153 556</b>
16.	1. Követelések	189 158		191 772
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-41 988		-38 353
18.	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	87		137
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0		0
20.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
21.	1. Értékpapírok	0		0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
23.	a) kamatból, osztalékból	0		0
24.	b) egyéb	0		0
25.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>3 613 275</b>		<b>4 571 737</b>
26.	1. Pénzeszközök	3 613 275		4 571 737
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
28.	<b>C. AKTIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>119 332</b>		<b>154 121</b>
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	119 332		154 121
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	<b>D. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE</b>	<b>-11 358</b>		<b>-3 482</b>
32.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>18 585 506</b>		<b>20 044 460</b>

Kelt: Budapest, 2020.04.24

  
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 Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.12.31	Előző évek módosításai	2019.12.31
A	B	C	D	E
33.	<b>E. SAJÁT TŐKE</b>	<b>17 314 908</b>		<b>18 828 858</b>
34.	<b>I. INDULÓTŐKE</b>	<b>12 493 525</b>		<b>12 365 740</b>
35.	1. kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141		78 512 141
36.	2. visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 018 616		-66 146 401
37.	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)</b>	<b>4 821 383</b>		<b>6 463 118</b>
38.	1. visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-4 549 887		-4 599 607
39.	2. értékelési különbözet tartaléka	4 280 009		5 624 241
40.	3. előző évek eredménye	4 870 571		5 091 261
41.	4. üzleti évi eredménye	220 690		347 223
42.	<b>F. CÉLTARTALÉKOK</b>	<b>85 914</b>		<b>85 914</b>
43.	<b>G. KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>1 005 999</b>		<b>967 790</b>
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	873 070		816 841
46.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	132 929		150 949
47.	<b>H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b>	<b>178 685</b>		<b>161 898</b>
48.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>18 585 506</b>		<b>20 044 460</b>

Kelt: Budapest, 2020.04.24

  
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" EREDMÉNYKIMUTATÁS  
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01- 2018.12.31.	Előző évek módosításai	2019.01.01 - 2019.12.31
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	2 248 061		2 731 023
2.	Egyéb bevételek	75 973		2 382
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	61 593		540 109
4.	Működési költségek	1 476 179		1 500 500
5.	Egyéb ráfordítások	146 816		118 342
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	193 856		129 135
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	612 612		356 366
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	<b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b> (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	<b>220 690</b>		<b>347 223</b>

Kelt: Budapest, 2020.04.24

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

P.H.



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

**2019.01.01 - 2019.12.31  
közötti időszakra 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](http://www.europaalap.hu) internetes címen is megtekinthető.

Az Alapkezelő telephellyel nem rendelkezik.

4. Befektetői arány

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

Tulajdonos		Tulajdoni hányad	Befektetési jegy (e db)
Neve	Címe		
UniCredit Bank Hungary Zrt.	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.	98,79%	12 216 098
egyéb kisbefektetők		1,21%	149 642
<b>Összesen</b>		<b>100,00%</b>	<b>12 365 740</b>

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.  
**Képviselő módja:** együttes

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

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

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

6. Az Alap tevékenységi körei:

6820'08 Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés

7. Az Alap tárgyidőszaki tevékenysége:

Az Alap tárgyévben a meglévő ingatlanok bérbeadásával és üzemeltetésével foglalkozott, valamint az Alap stratégiájával összhangban folytatódott a portfólióban szereplő ingatlanok értékesítése. Részleteket lásd a Készletek (II. C. 1.) illetve az Értékesítés nettó árbevétele (II. J.) pontokban.

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

Tárgyévben nem történt beruházás, illetve befektetés vagy szerkezetváltás.

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

Halmosi-Tálics Tímea  
PM regisztrációs szám: 177631

10. Az Alap könyvvizsgálatra kötelezett, éves beszámolóját könyvvizsgálta:

név 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 4 475 000 Ft + ÁFA

11. Kapcsolt tranzakciók

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

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

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

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

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

## 12. Egyéb tájékoztató adatok

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

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

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

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

Az 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 portfólióban lévő ingatlanok piaci viszonyoknak megfelelő értékesítését tervezi az Alap későbbi megszűnése érdekében. Tárgyévben jelentős változásként forgalmazási maximum került bevezetésre az MNB vonatkozó ajánlásának való megfelelés érdekében, illetve a személyi változások átvezetése történt meg.

## 13. COVID-19 hatások elemzése

2019 végén először Kínából érkeztek hírek a COVID-19-ről (Coronavirus). 2020 első néhány hónapjában a vírus világszerte elterjedt, és negatív hatása felgyorsult. A beszámoló kiadásakor is még folyamatosan változnak a vírus hatására vonatkozó előrejelzések, de várhatóan jelentős negatív hatása lesz a globális gazdaságra.

Az Alap tekintetében a COVID 19 járvány kapcsán az alábbi főbb kockázatok kerültek beazonosításra: működési kockázatok, a profitabilitásra gyakorolt negatív hatások, valamint a likviditási nehézségek.

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

Az Alap jövedelmezősége elsősorban a tulajdonában lévő eszközök jövedelmezőségétől függ. Az ingatlan portfólió kellőképpen diverzifikált ahhoz, hogy a járvány következtében kialakuló kedvezőtlen gazdasági környezet eltérő hatással legyen az egyes elemekre. Várhatóan a legnagyobb negatív hatás a Vértesszentkereszt Center bevásárló központ jövedelmezőségére lesz, mivel a járvány közvetlenül hatással van a kiskereskedelmi szektorra. Az esetlegesen elmaradó bérleti díj pénzügyi rendezések eredményeképpen 2020-ban megnövekedhet a vevői követelésekre képzett értékvesztés mértéke, amelyet némileg mérsékel az alkalmazott biztosítéki rendszer. Továbbá befolyásolhatják a jövedelmezőséget a válság kezelését célzó kormányzati intézkedések is, azonban ezek hatása jelenleg nem ismert. Az ingatlanok értékének változása jelen körülmények között, jelen tudás alapján nem prognosztizálható. Az Alap nettó eszközértéke alapvetően a portfólióban szereplő ingatlanok értékének változásától és azok jövedelmezőségétől függ. Tekintve, hogy a járvány ezen faktorokra gyakorolt hatása jelen pillanatban nem becsülhető megbízhatóan, a nettó eszközértékre gyakorolt hatás mértéke sem előrejelezhető.

Az Alap másik kiemelten fontos kockázati faktora a likviditás. Tekintve, hogy az Alap jelenleg is lényegesen meghaladja a minimum elvárt 15%-os likviditási szintet, egy elhúzódó bérlői fizetéseketelenség esetén is megfelelő tartalékokkal rendelkezik az Alap arra, hogy kötelezettségeit teljesíteni tudja. A likviditást érintő kockázatokat tovább csökkenti, hogy az Alap 2020. február 27-én visszafizette a lejárt hitelét és további hitellel nem rendelkezik; valamint a Tájékoztatóban is meghatározott stratégia alapján új befektetéseket nem eszközöl, a meglévő elemeket értékesíti, ezáltal tovább növelve a rendelkezésre álló likvid eszközök arányát.

A fentiek alapján a COVID 19 járvány egyelőre jelentősen nem befolyásolja az Alap működését, a 2019. évi beszámoló tekintetében pedig mérlegkészítés utáni eseménynek minősül.

Az Alapkezelő a helyzetet naprakészen elemzi és az Alap a rendelkezésére álló prudens keretek között minden tőle telhetőt megtesz annak érdekében, hogy a bérlői mixet átségitse ezen a kritikus időszakon annak érdekében, hogy a veszélyhelyzet elmúltával a bevásárlóközpont működése mielőbb visszaállhasson a korábbi működési keretek közé.

## II. Beszámoló részletes bemutatása

---

### A. Meghatározó számviteli elvek összefoglalása:

---

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

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

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

2. Az Alap üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

3. Mióta az UniCredit Bank Hungary Zrt. konszolidálja az Alapot, az évről-évre határidőt is a Bank zárási határidejéhez kellett igazítani. Ezért a mérlegkészítés időpontjául az Alap a tárgyidőszakot követő év január 5. napját jelölte ki. Ezen időpontig az Alap tudomására jutott információkat a mérlegbeszámoló tényleges értékben tartalmazza.

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

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

6. Jelentős hiba mértéke

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

7. Értékkülönbözetek elszámolásának módja

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

A Tájékoztató szerint az ingatlanok (tárgyi eszközök és készletek) piaci értékelését legalább 6 havonta, a folyamatban lévő beruházásokat pedig legalább 3 havonta kell elvégezni. A gyakorlatban mindkettőt 3 havonta készíteti 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 értékkülönbözeten belül az Alap kimutatja mind a kamatokból, mind az egyéb piaci értéktől 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.

8. Értékvesztés elszámolása

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

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

## 9. Saját tőke sajátossága

Az Alap indulótőkeként mutatja ki forgalomban lévő befektetési jegyeinek névértékét.

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

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

Az alapkezelő által 2020. január 3-ra számított, de a T-2 napra, azaz 2019. december 31-i értéknapra (utolsó munkanap) 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.

2020. január 3-ra számított nettó eszközérték: 18 772 606 ezer Ft  
Éves beszámoló szerinti saját tőke fordulónapon: 18 828 858 ezer Ft

## B. Befektetett eszközök értékelése

### 1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

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

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

Eszközcsoport	Maradványérték (a bekerülési érték %-ban)	Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint
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 irt 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 összességben elszámoljuk.

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

Ha az ingatlan már használatba volt véve és tárgyi eszközként volt nyilvántartva, akkor eladás esetén a kiszámlázott eladási árat egyéb bevételeként kell kimutatni, a nettó értékét pedig egyéb ráfordítások között kell kimutatni.

Eladási céllal történő beruházást a 16-os számlán tartjuk nyilván, majd használatba vételi engedély kiadása után vesszük készletre. Az eladási célra történő beruházást csak a mérlegben soroljuk a készletek közé.

Egy adott ingatlan értéke akkor kerül ki a nettó eszközérték kimutatásból, ha érvényes adás-vételisz szerződést kötöttek rá, és a birtokbaadás is megtörtént. Számvitelileg szintén a birtokbaadás dátumával kerül ki a nyilvántartásból, miután pénzügyileg a vételár kiegyenlítésre kerül, azaz a tulajdonjog átszáll a vevőre.

Az Alap tárgyidőszakban az alábbi tárgyi eszközökkel rendelkezett:

*adatok ezer Ft-ban*

Bruttó érték	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	13 524 096	11 975	514 092	0	13 021 979
Gépek, berendezések, felszerelések	179 871	0	0	0	179 871
Beruházások	11 975	0	11 975	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>13 715 942</b>	<b>11 975</b>	<b>526 067</b>	<b>0</b>	<b>13 201 850</b>

Halmazott értékesítés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	3 678 172	351 807	115 293	0	3 914 686
Gépek, berendezések, felszerelések	96 356	11 762	0	0	108 118
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
<b>Összesen</b>	<b>3 774 528</b>	<b>363 569</b>	<b>115 293</b>	<b>0</b>	<b>4 022 804</b>

Nettó érték	Nyitó	Záró
Ingatlanok	9 845 924	9 107 293
Gépek, berendezések, felszerelések	83 515	71 753
Beruházások	11 975	0
Beruházásra adott előlegek	0	0
<b>Összesen</b>	<b>9 941 414</b>	<b>9 179 046</b>

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

Az eszközökre elszámolt átértékelési különbözet részleteit lásd a III. 2. Ingatlan portfólió pontban.

A tárgyidőszak folyamán az Alap a környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkezett.

## 2. Befektetett pénzügyi eszközök

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

## C. Forgóeszközök értékelése

*adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Készletek	297 626	168 993	-43,22%
Követelések	147 257	153 556	4,28%
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	3 613 275	4 571 737	26,53%
<b>Összesen</b>	<b>4 058 158</b>	<b>4 894 286</b>	<b>20,60%</b>

### 1. Készletek

Az Alap az alábbi készletekkel rendelkezett fordulónapon ingatlan típusonként:

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban		
	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Telek	317 786	299 585	-5,73%
Lakás, garázs, tároló	128 445	5 335	-95,85%
Készlet értékelés	-148 605	-135 927	-8,53%
<b>Készletek összesen</b>	<b>297 626</b>	<b>168 993</b>	<b>-43,22%</b>

Készletek között ingatlanok szerepelnek a beszámolóban. További részleteket lásd a III. 2. Ingatlan portfólió pontban.  
Tárgyévben három telek értékesítésére került sor Piliscsabán, egy Veszprémbe, illetve a Pasaréti úti projekten belül két üzlethelyiség, tárolók és gépkocsi beállók.

### 2. Követelések

A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban		
	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	153 964	157 716	2,44%
Devizás követelések értékelési különbözete	87	137	57,47%
AFA követelés	0	0	-
Tartozik egyenlegű szállítók átiorolása	0	0	-
Egyéb követelések	35 194	34 056	-3,23%
Követelések értékvesztése	-41 988	-38 353	-8,66%
<b>Követelések összesen</b>	<b>147 257</b>	<b>153 556</b>	<b>4,28%</b>

#### 2.1 Kapcsolt követelés részletezése:

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban		
	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt.			
Vevő követelés	0	2 250	n/a
<b>Kapcsolt követelések összesen:</b>	<b>0</b>	<b>2 250</b>	<b>0,00%</b>

#### 2.2 Követelések értékvesztésének mozgástáblája

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban					
	2018.12.31	Képzés	Visszaírás	Kivezetés	2019.12.31	Változás %
Vevőkövetelések	7 932	1 375	543	4 467	4 297	-45,83%
Egyéb követelések	34 056	0	0	0	34 056	0,00%
<b>Értékvesztés összesen</b>	<b>41 988</b>	<b>1 375</b>	<b>543</b>	<b>4 467</b>	<b>38 353</b>	<b>-8,66%</b>

### 3. Értékpapírok

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján rövid lejáratú értékpapírokkal nem rendelkezett.

### 4. Pénzeszközök

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban			
	2018.12.31	2019.12.31	Devizanem	Változás %
Bankbetétek forint	3 609 842	4 563 712	HUF	26,42%
Bankbetétek deviza	3 433	8 025	EUR	133,76%
<b>Pénzeszközök összesen</b>	<b>3 613 275</b>	<b>4 571 737</b>		<b>26,53%</b>

Az Alap bankszámláit az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezeti.

#### D. Aktív időbeli elhatárolások

Tárgyidőszak fordulónapján az Alap a következő aktív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	108 388	151 982	40,22%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	10 944	2 139	-80,46%
<b>Aktív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>119 332</b>	<b>154 121</b>	<b>29,15%</b>

##### 1. Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Bérelti díjak	62 151	84 938	36,66%
Közüzemi díjak és egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	46 237	67 044	45,00%
<b>Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen</b>	<b>108 388</b>	<b>151 982</b>	<b>40,22%</b>

##### 2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Biztosítás	1 346	1 363	1,26%
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó díj	9 598	776	-91,91%
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen</b>	<b>10 944</b>	<b>2 139</b>	<b>-80,46%</b>

#### E. Saját tőke értékelése

Az Alap tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	78 512 141	0,00%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 018 616	-66 146 401	0,19%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözete	-4 549 887	-4 599 607	1,09%
Értékelési különbözet tartaléka	4 280 009	5 624 241	31,41%
Előző évek eredménye	4 870 571	5 091 261	4,53%
Üzleti év eredménye	220 690	347 223	57,34%
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>17 314 908</b>	<b>18 828 858</b>	<b>8,74%</b>

##### 1. Saját tőke változása tárgyévben:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31	Növekedés	Csökkenés	2019.12.31
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	0	0	78 512 141
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 018 616	0	127 785	-66 146 401
Visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözete	-4 549 887	0	49 720	-4 599 607
Értékelési különbözet tartaléka	4 280 009	1 344 232	0	5 624 241
Előző évek eredménye	4 870 571	220 690	0	5 091 261
Üzleti év eredménye	220 690	347 223	220 690	347 223
<b>Összesen</b>	<b>17 314 908</b>	<b>1 912 145</b>	<b>398 195</b>	<b>18 828 858</b>



2. *Értékelési különbözet összetétele:*

*adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök értékelése	4 477 959	5 820 489	29,98%
Készletek értékelése	-148 605	-135 927	-8,53%
Követelések értékelése	87	50	-42,53%
Devizás pénzeszközök értékelése	99 713	100 723	1,01%
Devizás kötelezettségek értékelése	-137 787	-157 612	14,39%
Határidős ügylet értékelése	-11 358	-3 482	-69,34%
<b>Értékelési különbözet összesen</b>	<b>4 280 009</b>	<b>5 624 241</b>	<b>31,41%</b>

**F. Céltartalékok**

Az Alap tárgyidőszak fordulónapján az alábbi céltartalékokkal rendelkezett.

*adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Céltartalékok várható költségekre	85 914	85 914	0,00%
<b>Céltartalékok összesen:</b>	<b>85 914</b>	<b>85 914</b>	<b>0,00%</b>

A Zugló Garden Társasház használatba vételi engedélye tekintetében lefolytatott bírósági felülvizsgálati eljárás eredményeként a Zugló Garden Társasház használatba vételi engedélye megsemmisítésre került. Annak érdekében, hogy a Társasház tekintetében fennmaradási engedély kiadható legyen, szükség lehet átalakítási munkálatok elvégzésére. Jelezni kívánjuk, hogy a Zugló Garden Társasház lakóinak az átalakítási munkálatok elvégzése esetén további igénye keletkezhet az Alappal szemben. A megképzett céltartalék összege 85.914 e Ft.

A céltartalékok tárgyévi mozgástáblája:

*adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2018.12.31	Képzés	Visszairás	2019.12.31	Változás %
Zugló Garden Társasház átalakítás	85 914	0	0	85 914	0,00%

**G. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettségekkel.

## H. Rövid lejáratú kötelezettségek

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Hitel	510 091	510 091	0,00%
Óvadék	191 747	198 007	3,26%
Devizás óvadék átértékelés	4 731	5 937	25,49%
Vevőktől kapott előlegek	66 209	60 638	-8,41%
Vevőktől kapott előlegek átértékelése	-126	725	-675,40%
Követel egyenlegű vevők átsorolása	210	3 359	1 499,52%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	65 716	8 480	-87,10%
ÁFA kötelezettség	17 409	7 661	-55,99%
Egyéb kötelezettségek	17 083	21 943	28,45%
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>873 070</b>	<b>816 841</b>	<b>-6,44%</b>

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

A hitel fordulónapi egyenlege 2 millió EUR, EURIBOR kamatozása, a kamatfelár tárgyévben 2,2 százalékpont.

A hitelszerződésnek 5 éven túl esedékes része nincs. Mérlegkészítéskor ismert lejáratára 2020.02.24, ezért rövid lejáratú kötelezettségek között került bemutatásra.

## I. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	107 548	107 231	-0,29%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	71 137	54 667	-23,15%
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>178 685</b>	<b>161 898</b>	<b>-9,39%</b>

### 1. Bevételek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Bérleti díjak	74 342	72 141	-2,96%
Közös költség	16 376	19 333	18,06%
Ingyen üzemeltetés	14 818	13 338	-9,99%
Egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	2 012	2 419	20,23%
<b>Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen</b>	<b>107 548</b>	<b>107 231</b>	<b>-0,29%</b>

### 2. Költségek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Közüzemi díjak	18 475	20 487	10,89%
Alapkezelési díj	0	0	-
Marketing	0	0	-
Egyéb ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos költség	37 817	24 234	-35,92%
Forgalmazói jutalék	6 591	7 195	9,16%
Könyvvizsgálói díj	4 609	3 267	-29,12%
Ingyen értékelés díja	4 139	0	-100,00%
Felügyeleti díj	1 072	1 167	8,86%
Fizetendő kamat	-1 566	-1 683	7,47%
<b>Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen</b>	<b>71 137</b>	<b>54 667</b>	<b>-23,15%</b>

2.1 Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott passzív időbeli elhatárolás:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Forgalmazói jutalék	6 591	7 195	9,16%
Fizetendő kamat	-1 566	-1 683	7,47%
<b>Kapcsolt költségek passzív időbeli elhatárolása összesen</b>	<b>5 025</b>	<b>5 512</b>	<b>9,69%</b>

J. Értékesítés nettó árbevétele

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31	Változás %
Ingtatlanok értékesítése	97 144	500 783	415,51%
Ingtatlanok bérbeadása	1 450 355	1 504 847	3,76%
Közüzemi díjakból származó bevétel	200 116	165 552	-17,27%
Ingtatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	230 827	262 856	13,88%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	2 983	0	-100,00%
Egyéb árbevétel	266 636	296 985	11,38%
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen:</b>	<b>2 248 061</b>	<b>2 731 023</b>	<b>21,48%</b>

Tárgyévben jelentősen nőtt az ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel. Ez annak köszönhető, hogy tárgyévben több nagy értékű ingatlant sikerült értékesíteni.

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt árbevétel részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Ingtatlanok bérbeadása	301 173	314 268	4,35%
Közüzemi díjakból származó bevétel	24 978	25 394	1,67%
Ingtatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	92 214	94 878	2,89%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	0	0	-
Egyéb árbevétel	1 295	1 321	2,01%
<b>Kapcsolt értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>419 660</b>	<b>435 861</b>	<b>3,86%</b>

K. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

Az Alap tárgyidőszaki ELÁBÉ-ja:

adatok ezer  
Ft-ban

Megnevezés	Ráfordítás		Árbevétel		Tárgyévi eredmény
	2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31	2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31	
Telek	12 246	151 061	14 567	159 315	8 254
Logisztikai ingatlan	0	223 855	0	152 000	-71 855
Egyéb	49 347	165 193	82 577	189 468	24 275
<b>Összesen</b>	<b>61 593</b>	<b>540 109</b>	<b>97 144</b>	<b>500 783</b>	<b>-39 326</b>

**L. Működési költségek részletezése**

Az Alap az alábbi működési költségeket számolta el tárgyévre:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31	Változás %
Alapkezelői díj	233 376	251 612	7,81%
Letétkezelői díj	14 071	15 162	7,75%
Felügyeleti díj	4 168	4 490	7,73%
Ügyvédi díj	17 779	15 380	-13,49%
Marketing költségek	19 999	19 999	0,00%
Értécsökkenési leírás	374 514	363 569	-2,92%
Ingatlanok fenntartási költségei	699 672	721 270	3,09%
Ingatlanértékelő díja	9 960	7 894	-20,74%
Bankköltség, forgalmi jutalék	2 042	1 980	-3,04%
Megbízási, ügynöki díjak	9 391	8 222	-12,45%
Könyvvizsgálói díj	4 485	4 486	0,02%
Forgalmazói jutalék	74 982	80 845	7,82%
Egyéb működési költségek	11 740	5 591	-52,38%
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>1 476 179</b>	<b>1 500 500</b>	<b>1,65%</b>

Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
<i>Letétkezelői díj</i>	14 071	15 162	7,75%
<i>Bankköltség</i>	2 042	1 980	-3,04%
<i>Forgalmazói jutalék</i>	74 982	80 845	7,82%
<i>Egyéb igénybe vett szolgáltatás</i>	87	87	0,00%
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt-vel szemben			
<i>Alapkezelési díj</i>	233 376	251 612	7,81%
<b>Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek</b>	<b>324 558</b>	<b>349 686</b>	<b>7,74%</b>

**M. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése**

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31	Változás %
Elengedett kötelezettség	50 000	0	-100,00%
Kötbér, késedelmi kamat	1 123	705	-37,22%
Értékesített tárgyi eszköz (nem ingatlan)	250	0	-100,00%
Követelések értékvesztésének visszairása	3 767	543	-85,59%
Egyéb bevételek	20 833	1 134	-94,56%
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>75 973</b>	<b>2 382</b>	<b>-96,86%</b>

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31	Változás %
Ráfordításként elszámolt adók	116 286	116 951	0,57%
Követelésre képzett értékvesztés	620	1 375	121,77%
Kötbér, kártérítés, késedelmi kamat	8	16	100,00%
Korábbi évek tisztázása	29 902	0	-100,00%
<b>Egyéb ráfordítások összesen</b>	<b>146 816</b>	<b>118 342</b>	<b>-19,39%</b>

#### N. Pénzügyi eredmény részletezése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált nyeresége	192 550	128 488	-33,27%
Kapott kamat	10	51	410,00%
Realizált árfolyamnyereség	1 296	596	-54,01%
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>193 856</b>	<b>129 135</b>	<b>-33,39%</b>

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

A határidős ügyletet az árfolyam kockázat csökkentése céljából kötötte az Alap. Korábbi évekhez képest, ez azért lett aktuális 2017-ben, mert a hiteltörlesztés következtében az EUR-ban nyilvántartott kötelezettségek és eszközök aránya megváltozott.

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált vesztesége	442 409	341 291	-22,86%
Fizetendő kamat	21 371	14 624	-31,57%
Realizált árfolyamvesztés	148 832	451	-99,70%
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>	<b>612 612</b>	<b>356 366</b>	<b>-41,83%</b>

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

Tárgyévben és előző évben is a hiteltörlesztésen realizálódott az árfolyamvesztés jelentős része.

#### O. Kapott támogatások részletezése

Az Alap a tárgyidőszak során nem kapott támogatást.

#### P. Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgyidőszaki költségei

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

**Q. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi elemzés**

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

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	77,58%	74,83%	-3,55%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	21,84%	24,42%	11,83%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	93,16%	93,94%	0,83%
ldegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	5,41%	4,83%	-10,80%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	4,65	5,99	28,91%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	4,31	5,78	34,30%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes bevétel)	8,76%	12,13%	38,39%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes eszköz)	1,19%	1,73%	45,88%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Saját tőke)	1,27%	1,84%	44,68%

**R. Az eszközök és források összetétele**

1. *Eszközök összetétele*

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>14 419 374</b>	<b>77,58%</b>	<b>14 999 535</b>	<b>74,83%</b>
Tárgyi eszközök	14 419 374	77,58%	14 999 535	74,83%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
<b>Forgóeszközök</b>	<b>4 058 158</b>	<b>21,84%</b>	<b>4 894 286</b>	<b>24,42%</b>
Készletek	297 626	1,61%	168 993	0,84%
Követelések	147 257	0,79%	153 556	0,77%
Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Pénzeszközök	3 613 275	19,44%	4 571 737	22,81%
<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>119 332</b>	<b>0,64%</b>	<b>154 121</b>	<b>0,77%</b>
<b>Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>-11 358</b>	<b>-0,06%</b>	<b>-3 482</b>	<b>-0,02%</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>18 585 506</b>	<b>100,00%</b>	<b>20 044 460</b>	<b>100,00%</b>

2. *Források összetétele*

Megnevezés	2018.12.31		2019.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
<b>Saját tőke</b>	<b>17 314 908</b>	<b>93,16%</b>	<b>18 828 858</b>	<b>93,93%</b>
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	422,43%	78 512 141	391,69%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 018 616	-355,22%	-66 146 401	-330,00%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözete	-4 549 887	-24,48%	-4 599 607	-22,95%
Értékelési különbözet tartaléka	4 280 009	23,03%	5 624 241	28,06%
Előző évek eredménye	4 870 571	26,21%	5 091 261	25,40%
Üzleti évi eredménye	220 690	1,19%	347 223	1,73%
<b>Céltartalék</b>	<b>85 914</b>	<b>0,46%</b>	<b>85 914</b>	<b>0,43%</b>
<b>Kötelezettségek</b>	<b>1 005 999</b>	<b>5,42%</b>	<b>967 790</b>	<b>4,83%</b>
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek	873 070	4,70%	816 841	4,08%
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség ért. kül.	132 929	0,72%	150 949	0,75%
<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>178 685</b>	<b>0,96%</b>	<b>161 898</b>	<b>0,81%</b>
<b>Források összesen</b>	<b>18 585 506</b>	<b>100,00%</b>	<b>20 044 460</b>	<b>100,00%</b>

III. **Egyéb tájékoztató adatok**

1. *Értékpapír portfolió*

Az Alap tárgyidőszak végén értékpapírokkal nem rendelkezett.

2. *Ingtalan portfolió*

2.1 *Eladásra szánt ingatlanok (készletek)*

adatok ezer Ft-ban

Ingtalan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékkülönözet	Nettó eszközérték
Telek	299 586	-170 086	129 500
Lakóingatlan	5 334	34 159	39 493
<b>Ingtalan készletek összesen</b>	<b>304 920</b>	<b>-135 927</b>	<b>168 993</b>

2.2 *Bérbeadásra szánt ingatlanok (tárgyi eszközök)*

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

adatok ezer Ft-ban

Ingtalan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékkülönözet	Nettó eszközérték
Telek	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	1 845 641	795 276	2 640 917
Irodaingatlan	3 023 160	1 177 840	4 201 000
Egyéb ingatlan	4 310 245	3 847 373	8 157 618
<b>Ingtalan eszközök összesen</b>	<b>9 179 046</b>	<b>5 820 489</b>	<b>14 999 535</b>

2.3 A fenti ingatlanok közül EUR-ban értékelt ingatlanok

Ingatlan megnevezése	Értékbecslés EUR			Nettó eszközérték eFt		
	2018.12.31	2019.12.31	Változás	2018.12.31	2019.12.31	Változás
árfolyam				321,51	330,52	
Egyéb ingatlan 1	23 788 000	24 650 000	862 000	7 648 080	8 147 318	499 238
Ipari ingatlan	3 082 000	3 110 000	28 000	990 894	1 027 917	37 023
<b>Összesen</b>	<b>26 870 000</b>	<b>27 760 000</b>	<b>890 000</b>	<b>8 638 974</b>	<b>9 175 235</b>	<b>536 261</b>

3. Portfolió jelentés

**Alapadatok:**

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

**Nettó Eszközérték számítás típusa:**

Tárgynap (T):	2019.12.31
Saját tőke (eFt):	18 828 858
Egy jegyre jutó NEE:	1,5181
Darabszám:	12 365 740 143



**A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:**

adatok ezer Ft-ban

<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>Összeg</b>	<b>%</b>
<b>I/1. Hitelállomány</b>		<b>661 040</b>	<b>63,69%</b>
<b>I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:</b>		<b>213 597</b>	<b>20,58%</b>
Alapkezelői díj miatt		2 164	0,21%
Letétkezelői díj miatt		1 491	0,14%
Ingatlanértékelő díja		0	0,00%
Közzétételi ktg. miatt		0	0,00%
Tőke- és hozamgarancia díja miatt		0	0,00%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt		0	0,00%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség		209 942	20,23%
<b>I/3. Céltartalékok:</b>		<b>121 458</b>	<b>11,70%</b>
<b>I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:</b>		<b>41 784</b>	<b>4,03%</b>
<b>Kötelezettségek összesen:</b>		<b>1 037 879</b>	<b>100,00%</b>
<b>II. ESZKÖZÖK</b>			<b>%</b>
<b>II/1. Folyószámla, készpénz (összes):</b>		<b>4 571 737</b>	<b>23,08%</b>
. Unicredit bankszámlák HUF		4 563 712	23,04%
. Unicredit deviza bankszámla		8 025	0,04%
<b>II/2. Egyéb követelés (összes):</b>		<b>18 452</b>	<b>0,09%</b>
<b>II/3. Lekötött bankbetétek (összes):</b>		<b>Futamidő</b>	<b>0</b>
<b>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>II/4. Értékpapírok (összes):</b>		<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>
<b>II/4.1. Állampapírok (összes):</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>II/4.1.1. Kötvények (összes):</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>II/4.3. Részvények (összes):</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>II/5. Ingatlanok (összes):</b>		<b>15 168 528</b>	<b>76,57%</b>
<b>II/5.1. Ingatlanok</b>		<b>Beszerzési érték</b>	<b>15 168 528</b>
Fejlesztés alatt álló ingatlan		0	0,00%
Telek		299 586	129 500
Logisztikai ingatlan		0	0,00%
Ipari ingatlan		1 845 641	2 640 917
Irodaingatlan		3 023 160	4 201 000
Egyéb ingatlan		4 310 245	8 157 618
Lakóingatlan		5 334	39 493
<b>II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok</b>		<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>II/6. Aktív időbeli elhatárolások:</b>		<b>51 768</b>	<b>0,26%</b>
<b>Eszközök összesen:</b>		<b>19 810 485</b>	<b>100,00%</b>

4. Speciális és mérlegén kívüli kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31	Változás %
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	0	0	-
Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	643 020	661 040	2,80%
Környezetvédelmi kötelezettségek	0	0	-
Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség	0	0	-
Egyéb mérlegén kívüli tételek:			
Opciós ügyletek	0	0	-
Határidős ügyletek	0	0	-
SWAP ügyletek	0	0	-
Függő kötelezettségek	0	0	-
<b>Összesen</b>	<b>643 020</b>	<b>661 040</b>	<b>2,80%</b>

Kelt: Budapest, 2020.04.24

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

Cash flow-kimutatás		adatok eFt-ban		
	MEGNEVEZÉS		2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01 - 2019.12.31
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás</b> (Működési cash flow)	<b>1-13. sor</b>	<b>-912 648</b>	<b>-876 333</b>
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és fizetett kamat nélkül)	(+)/(-)	-1 208 294	-1 164 294
2	Elszámolt amortizáció	(+)	374 515	363 569
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+)/(-)	-3 147	832
4	Elszámolt értékelési különbözet	(+)/(-)	2 309	395
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+)/(-)	0	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	(+)/(-)	-35 551	39 326
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	(+)/(-)	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása	(+)/(-)	420	0
9	Forgóeszközök állományváltozása	(+)/(-)	1 261	-6 299
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	21 782	-58 286
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	-38 243	-34 789
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	-27 700	-16 787
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás</b> (Befektetési cash flow)	<b>14-19. sor</b>	<b>1 547 499</b>	<b>2 027 041</b>
14	Ingatlanok beszerzése	(-)	0	0
15	Ingatlanok eladása	(+)	97 144	500 783
16	Befolyt bérleti díjak	(+)	1 450 355	1 526 258
17	Értékpapírok beszerzése	(-)	0	0
18	Értékpapírok eladása, beváltása	(+)	0	0
19	Kapott hozamok	(+)	0	0
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás</b> (Finanszírozási cash flow)	<b>20-26. sor</b>	<b>-369 356</b>	<b>-192 246</b>
20	Befektetési jegy kibocsátás	(+)	143 698	0
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	(-)	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása	(-)	-24 260	-127 785
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	(-)	42 667	-49 720
24	Hítel, illetve kölcsön felvétele	(+)	0	0
25	Hítel, illetve kölcsön törlesztése	(-)	-510 090	0
26	Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat	(-)	-21 371	-14 741
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III. sorok }</b>	<b>(+)/(-)</b>	<b>265 495</b>	<b>958 462</b>

Kelt: Budapest, 2020.04.24

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

P.H.

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

2019.01.01 - 2019.12.31  
közötti időszakról szóló  
ÜZLETI JELENTÉS

## 1. Általános

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

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

## 2. Az Alap tevékenységi körei

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

## 3. Az Alap képviselete

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

Takács Róbert  
Méhesi Balázs  
Halmosi-Tálics Tímea

## 4. Befektetések

Tárgyévben nem történt beruházás és más jellegű befektetés sem.

## 5. 2019-es üzleti év

A 2019. év eleji 17,3 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 18,9 milliárd forintra nőtt. A növekedés köszönhető a gazdaságos operatív működésnek és az ingatlanportfolio jelentős felértékelődésének. Tárgyévben az Alap által birtokolt ingatlanokból több eladására került sor.

Az ingatlan portfólió értéke tárgyévben 14,7 milliárd forintról 15,2 milliárd forintra változott. Az értékesítések ellenére növekedett a portfólió értéke, ami a korábban is az Alap által birtokolt ingatlanok értékelési árának változásának köszönhető, ingatlanbeszerzés nem történt tárgyévben.

Az Alap hitelállománya tárgyévben 2.000.000 EUR értéken stagnált, törlesztés nem történt.

Tárgyévben több telek értékesítésére került sor Piliscsabán, Veszprémben és Dunaharasztn, értékesítésre került a budaörsi ingatlan, illetve a Pasaréti úti projekten belül üzlethelyiségek, tárolók és gépkocsi beállók.

6. **A 2020-as üzleti év tervei**

Az Alap a Tájékoztatóban meghatározott stratégiát folytatja a 2020-as év során is. Ennek megfelelően további ingatlanértékesítések várhatóak.

7. **Egyéb információ**

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

Kelt: Budapest, 2020.04.24

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