

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2020. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 20.077.055 E Ft, a tárgyévi eredmény 625.632 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 2020. 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Alap 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Véleményünk szerint az Alap 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

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

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából 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 vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítására, 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, minősítenünk 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, 2021. április 22.



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



.....
Mádi-Szabó Zoltán
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 003247

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**

2020.01.01 - 2020.12.31
közötti időszakról szóló
ÉVES BESZÁMOLÓ

Kelt: Budapest, 2021.03.31


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	2019.12.31	Előző évek módosításai	2020.12.31
A	B	C	D	E
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	14 999 535		12 920 000
2.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	14 999 535		12 920 000
3.	1. Ingatlanok	9 107 293		6 910 746
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	5 820 489		5 949 294
5.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	71 753		59 960
6.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
7.	5. Beruházások	0		0
8.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
9.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	B. FORGÓESZKÖZÖK	4 894 286		7 065 710
12.	I. KÉSZLETEK	168 993		176 993
13.	1. Ingatlankészletek	304 920		304 920
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-135 927		-127 927
15.	II. KÖVETELÉSEK	153 556		122 078
16.	1. Követelések	191 772		151 706
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-38 353		-29 666
18.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	137		38
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0		0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0		0
21.	1. Értékpapírok	0		0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
23.	a) kamatból, osztalékból	0		0
24.	b) egyéb	0		0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	4 571 737		6 766 639
26.	1. Pénzeszközök	4 571 737		6 766 639
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
28.	C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	154 121		91 345
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	154 121		91 345
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	D. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	-3 482		0
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	20 044 460		20 077 055

Kelt: Budapest, 2021.03.31

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

P.H.

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

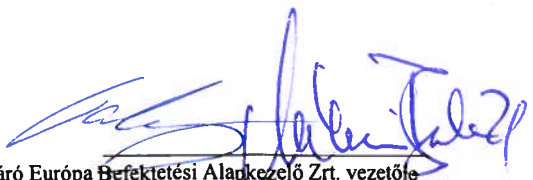
1211 - 12
Nyilvántartási szám

Európa Ingatlanbefektetési Alap
"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző évek módosításai	2020.12.31
A	B	C	D	E
33.	E. SAJÁT TŐKE	18 828 858		19 672 923
34.	I. INDULÓTŐKE	12 365 740		12 336 727
35.	1. kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141		78 512 141
36.	2. visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 146 401		-66 175 414
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENŐVEKMÉNY)	6 463 118		7 336 196
38.	1. visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	-4 599 607		-4 615 579
39.	2. értékelési különbözet tartaléka	5 624 241		5 887 659
40.	3. előző évek eredménye	5 091 261		5 438 484
41.	4. üzleti évi eredménye	347 223		625 632
42.	F. CÉLTARTALÉKOK	85 914		0
43.	G. KÖTELEZETTSÉGEK	967 790		244 172
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	816 841		244 172
46.	III. Külföldi pénzürtékre szoló kötelezettség értékelési különbözete	150 949		0
47.	H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	161 898		159 960
48.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	20 044 460		20 077 055

Kelt: Budapest, 2021.03.31


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	2019.01.01- 2019.12.31.	Előző évek módosításai	2020.01.01 - 2020.12.31
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	2 731 023		4 898 471
2.	Egyéb bevételek	2 382		126 436
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	540 109		1 893 866
4.	Működési költségek	1 500 500		1 504 676
5.	Egyéb ráfordítások	118 342		141 168
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	129 135		114 780
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	356 366		974 345
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	347 223		625 632

Kelt: Budapest, 2021.03.31

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**

**2020.01.01 - 2020.12.31
közötti időszakról szóló
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

I. Általános adatok

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

2. Alapra vonatkozó speciális információk:

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

3. Az Alapkezelő székhelye:

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

4. Befektetői arány

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

Tulajdonos		Tulajdoni hányad	Befektetési jegy (e db)
Neve	Címe		
UniCredit Bank Hungary Zrt.	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.	99,02%	12 216 098
egyéb kisbefektetők		0,98%	120 629
Összesen		100,00%	12 336 727

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 előírt, előnyomott vagy előnyomtatott neve alá saját kezűleg írják alá.

6. Az Alap tevékenységi körei:

6820'08 Ingatlan bérbeadás, üzemeltetés

7. Az Alap tárgyidőszaki tevékenysége:

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

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

Tárgyévben nem történt beruházás, illetve befektetés vagy szerkezetváltás.

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

Halmosi-Tálics Tímea
PM regisztrációs szám: 177631

10. Az Alap könyvvizsgálatra kötelezett, éves beszámolóját könyvvizsgálta:

név Mádi-Szabó Zoltán
reg.szám 003247
cégnév Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
cím 1068 Budapest, Dózsa György út 84/c
reg.szám 000083

Könyvvizsgálat Éves díja 4 744 000 Ft + ÁFA

11. Kapcsolt tranzakciók

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

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

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

- Az Alap forintos és eurós folyószámláját is a Bank vezeti. Ebből következően az év végi pénzeszköz állomány kapcsolt egyenlegnek minősül, illetve a tárgyév során kapott kamatok és az elszámolt bankköltség is.
- 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.

12. Egyéb tájékoztató adatok

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

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

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

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

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

13. A COVID-19 járvány és annak hatásai

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

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

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

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

Az Alap jövedelmezősége a portfólióban lévő eszközök jövedelmezőségétől és ingatlanok értékváltozásától függ. Az Alap eszközeinek többségét kitevő ingatlan portfólió kellőképpen diverzifikált ahhoz, hogy a járvány következtében kialakuló kedvezőtlen gazdasági környezet eltérő hatással legyen ezen ingatlaneszköz-portfólió egyes elemeire. A beszámolási időszak során jelentkező, illetve jövőben várható legnagyobb negatív hatás a Vértesszentmiklósi Center bevásárló központ jövedelmezőségét illetően figyelhető meg, mivel a járvány közvetlenül hatással van a kiskereskedelmi szektorra. Az átmenetileg elmaradó bérleti díj pénzügyi rendezések eredményeképpen 2020-ban megnövekedett a vevői követelésekre képzett értékvesztés mértéke, amelyet ugyanakkor némileg mérsékel az alkalmazott biztosítéki rendszer. A bérlőkkel való folyamatos egyeztetések és megállapodások - amelyek esetében érvényesítésre kerültek átlagosan 2-3 havi bérleti díj kedvezmények is - következtében ugyanakkor a bérleti díjak esetében visszaálltak a megfelelő pénzügyi rendezések. A válság beszámolási időszakot követő esetleges elmélyülése negatívan hathat a pénzügyi rendezésekre is, ugyanakkor az alkalmazott biztosítéki rendszer a jövőben is védeltséget nyújt

Továbbá a jövedelmezőséget a válság kezelését célzó kormányzati intézkedések is befolyásolják. A beszámolási időszakban hozott intézkedések esetében jelentős hatást ezek nem okoztak, a jövőbeni intézkedések hatása azonban jelenleg nem ismert. Az Alap nettó eszközértéke alapvetően a portfólióban szereplő ingatlanok értékének változásától és azok jövedelmezőségétől függ. A beszámolási időszakban az ingatlanok értékében jelentős értékváltozás nem történt, ugyanakkor a jelen tudás alapján a jövőben hatás még nem prognosztizálható, tekintve, hogy a járvány ezen faktorokra gyakorolt hatása jelen pillanatban nem becslhető megbízhatóan. Szükség esetén az Alapkezelő managementje kész lépéseket tenni az Alap jövedelmezőségének fenntartása érdekében (eszközportfólió összetétel, illetve működési ráfordítások optimalizálása, stb.)

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

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

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

II.

A. Meghatározó számviteli elvek összefoglalása:

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

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

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 való zárás határidőt is a Bank zárás 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 átértékelésre 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-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a mérleg főösszeg 2%-át (de minimum az 1 millió forintot).

7. Értékkülönbözetelek elszámolásának módja

A befektetési alapok saját 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 értékkülönbözetelek. Az értékpapírok értékkülönbözetein belül az Alap kimutatja mind a kamatokból, mind az egyéb piaci értéktételből adódó értékkülönbözetelek összegét.

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

Az értékkülönböt 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 különbötet az értékelés napján a tőkeváltozással szemben számoljuk el.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönböt 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 becslt 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 különbötet, valamint (a mérleg II.a. sorában) a befektetési jegyek forgalmazásakor azok névértéke és forgalmazási értéke (eladás vagy visszavásárlás) közötti különbötet (értékkülönbötet) összegét.

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

Az alapkezelő által 2021. január 5-re számított, de a T-2 napra, azaz 2020. december 31-i értéknappal (utolsó munkanap) vonatkozó hivatalos nettó eszközérték eltér a beszámolóban szereplő, december 31-i fordulónappal 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: 19 738 118 ezer Ft
Éves beszámoló szerinti saját tőke fordulónapon: 19 672 923 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 különbözte.
- 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) Vagyon 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

J

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 leírásuként egy összegben elszámoljuk.

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

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

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

Egy adott ingatlan értéke akkor kerül ki a nettó eszközérték kimutatásból, ha érvényes adás-vételiszereződést kötöttek rá, és a birtokbaadás is megtörtént. Számviteli szinten 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	13 021 979	0	2 807 133	0	10 214 846
Gépek, berendezések, felszerelések	179 871	0	466	0	179 405
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	13 201 850	0	2 807 599	0	10 394 251

Halmazott értékcsökkenés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	3 914 686	302 681	913 267	0	3 304 100
Gépek, berendezések, felszerelések	108 118	11 793	466	0	119 445
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	4 022 804	314 474	913 733	0	3 423 545

Nettó érték	Nyitó	Záró
Ingatlanok	9 107 293	6 910 746
Gépek, berendezések, felszerelések	71 753	59 960
Beruházások	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0
Összesen	9 179 046	6 970 706

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

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

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

2. Befektetett pénzügyi eszközök

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

C. Forgóeszközök értékelése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Készletek	168 993	176 993	4,73%
Követelések	153 556	122 078	-20,50%
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	4 571 737	6 766 639	48,01%
Összesen	4 894 286	7 065 710	44,37%

1. Készletek

Az Alap az alábbi készletekkel rendelkezett fordulónapon ingatlan típusonként:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>			
Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Telek	299 585	299 585	0,00%
Lakás, garázs, tároló	5 335	5 335	0,00%
Készlet értékelés	-135 927	-127 927	-5,89%
Készletek összesen	168 993	176 993	4,73%

Készletek között ingatlanok szerepelnek a beszámolóban. További részleteket lásd a III. 2. Ingatlan portfólió pontban.
Tárgyévben a készletek között nyilvántartott ingatlanok közül nem történt értékesítés.

2. Követelések

A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>			
Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	157 716	150 696	-4,45%
Devizás követelések értékelési különbözete	137	38	-72,26%
ÁFA követelés	0	0	-
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	0	565	n/a
Egyéb követelések	34 056	445	-98,69%
Követelések értékvesztése	-38 353	-29 666	-22,65%
Követelések összesen	153 556	122 078	-20,50%

2.1 Kapcsolt követelés részletezése:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>			
Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt.			
<i>Vevő követelés</i>	2 250	0	-100,00%
Kapcsolt követelések összesen:	2 250	0	-100,00%

2.2 Követelések értékvesztésének mozgástáblája

<i>adatok ezer Ft-ban</i>						
Megnevezés	2019.12.31	Képzés	Visszairás	Kivezetés	2020.12.31	Változás %
Vevőkövetelések	4 297	27 045	1 331	345	29 666	590,39%
Egyéb követelések	34 056	0	0	34 056	0	-100,00%
Értékvesztés összesen	38 353	27 045	1 331	34 401	29 666	-22,65%

3. Értékpapírok

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján rövid lejáratú értékpapírokkal nem rendelkezett.

4. Pénzeszközök

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>					
Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Devizanem	Változás %	
Bankbetétek forint	4 563 712	6 693 757	HUF	46,67%	
Bankbetétek deviza	8 025	72 882	EUR	808,19%	
Pénzeszközök összesen	4 571 737	6 766 639		48,01%	

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	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	151 982	89 702	-40,98%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	2 139	1 643	-23,19%
Aktív időbeli elhatárolások összesen	154 121	91 345	-40,73%

1. Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Bérelti díjak	84 938	38 263	-54,95%
Közüzemi díjak és egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	67 044	51 439	-23,28%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	151 982	89 702	-40,98%

2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Biztosítás	1 363	1 140	-16,36%
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó díj	776	503	-35,18%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen	2 139	1 643	-23,19%

E. Saját tőke értékelése

Az Alap tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	78 512 141	0,00%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 146 401	-66 175 414	0,04%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözete	-4 599 607	-4 615 579	0,35%
Értékelési különbözet tartaléka	5 624 241	5 887 659	4,68%
Előző évek eredménye	5 091 261	5 438 484	6,82%
Üzleti év eredménye	347 223	625 632	80,18%
Saját tőke összesen	18 828 858	19 672 923	4,48%

1. Saját tőke változása tárgyévben:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	Növekedés	Csökkenés	2020.12.31
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	0	0	78 512 141
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 146 401	0	29 013	-66 175 414
Visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözete	-4 599 607	0	15 972	-4 615 579
Értékelési különbözet tartaléka	5 624 241	263 418	0	5 887 659
Előző évek eredménye	5 091 261	347 223	0	5 438 484
Üzleti év eredménye	347 223	625 632	347 223	625 632
Összesen	18 828 858	1 236 273	392 208	19 672 923

2. **Értékelési különbözet összetétele:**

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök értékelése	5 820 489	5 949 294	2,21%
Készletek értékelése	-135 927	-127 927	-5,89%
Követelések értékelése	50	-50	-200,00%
Devizás pénzeszközök értékelése	100 723	78 683	-21,88%
Devizás kötelezettségek értékelése	-157 612	-12 341	-92,17%
Határidős ügylet értékelése	-3 482	0	-100,00%
Értékelési különbözet összesen	5 624 241	5 887 659	4,68%

F. Céltartalékok

Az Alap tárgyidőszak fordulónapján az alábbi céltartalékokkal rendelkezett.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Céltartalékok várható költségekre	85 914	0	-100,00%
Céltartalékok összesen:	85 914	0	-100,00%

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. Tárgyévben a szükséges munkálatok elvégzése lezárult és a Társasház megkapta a fennmaradási engedélyt, ezért a céltartalék feloldásra került.

A céltartalékok tárgyévi mozgástáblája:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	Képzés	Visszaírás	2020.12.31	Változás %
Zugló Garden Társasház átalakítás	85 914	0	85 914	0	-100,00%

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	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Hitel	510 091	0	-100,00%
Óvadék	199 213	120 671	-39,43%
Devizás óvadék ártértékelés	4 731	9 825	107,67%
Vevőktől kapott előlegek	61 489	71 828	16,81%
Vevőktől kapott előlegek ártértékelése	-126	2 515	-2 096,03%
Követel egyenlegű vevők átsorolása	3 359	13 526	302,68%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	8 480	2 760	-67,45%
ÁFA kötelezettség	7 661	4 501	-41,25%
Egyéb kötelezettségek	21 943	18 546	-15,48%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	816 841	244 172	-70,11%

Az előző év fordulónapján nyilvántartott hitel, melynek összege 2 millió EUR volt, 2020.02.24-én, lejáratkor visszafizetésre került. Új hitelfelvétel tárgyévben nem történt.

I. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	107 231	82 446	-23,11%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	54 667	77 514	41,79%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	161 898	159 960	-1,20%

J

1. Bevételek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Bérleti díjak	72 141	49 264	-31,71%
Közös költség	19 333	23 508	21,60%
Ingatlan üzemeltetés	13 338	7 360	-44,82%
Egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	2 419	2 314	-4,34%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	107 231	82 446	-23,11%

2. Költségek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Közüzemi díjak	20 487	20 334	-0,75%
Egyéb ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos költség	24 234	44 490	83,59%
Forgalmazói jutalék	7 195	7 479	3,95%
Könyvvizsgálói díj	3 267	3 463	6,00%
Felügyeleti díj	1 167	1 748	49,79%
Fizetendő kamat	-1 683	0	-100,00%
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	54 667	77 514	41,79%

2.1 Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott passzív időbeli elhatárolás:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Forgalmazói jutalék	7 195	7 479	3,95%
Fizetendő kamat	-1 683	0	-100,00%
Kapcsolt költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	5 512	7 479	35,69%

J. Értékesítés nettó árbevétele

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01 - 2020.12.31	Változás %
Ingatlanok értékesítése	500 783	3 119 164	522,86%
Ingatlanok bérbeadása	1 504 847	1 112 571	-26,07%
Közüzemi díjakból származó bevétel	165 552	141 266	-14,67%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	262 856	181 986	-30,77%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	0	0	-
Egyéb árbevétel	296 985	343 484	15,66%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	2 731 023	4 898 471	79,36%

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	2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01 - 2020.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Ingatlanok bérbeadása	314 268	326 127	3,77%
Közüzemi díjakból származó bevétel	25 394	26 263	3,42%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	94 878	111 990	18,04%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	0	0	-
Egyéb árbevétel	1 321	1 071	-18,93%
Kapcsolt értékesítés nettó árbevétele összesen	435 861	465 451	6,79%

J

K. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

Az Alap tárgyidőszaki ELÁBÉ-ja:

Megnevezés	Ráfordítás		Árbevétel		adatok ezer Ft-ban
	2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01 - 2020.12.31	2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01 - 2020.12.31	Tárgyévi eredmény
Telek	151 061	0	159 315	0	0
Irodaház	0	164 470	0	320 000	155 530
Ipari ingatlan	0	1 729 396	0	2 799 164	1 069 768
Logisztikai ingatlan	223 855	0	152 000	0	0
Egyéb	165 193	0	189 468	0	0
Összesen	540 109	1 893 866	500 783	3 119 164	1 225 298

L. Működési költségek részletezése

Az Alap az alábbi működési költségeket számolta el tárgyévre:

Megnevezés	2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01 - 2020.12.31	Változás %
Alapkezelői díj	251 612	269 763	7,21%
Letétkezelői díj	15 162	16 325	7,67%
Felügyeleti díj	4 490	6 767	50,71%
Ügyvédi díj	15 380	16 104	4,71%
Marketing költségek	19 999	10 000	-50,00%
Értékcsökkenési leírás	363 568	314 474	-13,50%
Ingatlanok fenntartási költségei	721 270	686 510	-4,82%
Ingatlanértékelő díja	7 894	6 134	-22,30%
Bankköltség, forgalmi jutalék	1 980	336	-83,03%
Megbízási, ügynöki díjak	8 222	78 856	859,09%
Könyvvizsgálói díj	4 486	4 752	5,93%
Forgalmazói jutalék	80 845	86 671	7,21%
Egyéb működési költségek	5 592	7 984	42,78%
Működési költségek összesen	1 500 500	1 504 676	0,28%

Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek:

Megnevezés	2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01 - 2020.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Letétkezelői díj	15 162	16 325	7,67%
Bankköltség	1 980	336	-83,03%
Forgalmazói jutalék	80 845	86 671	7,21%
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	87	87	0,00%
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt-vel szemben			
Alapkezelési díj	251 612	269 763	7,21%
Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek	349 686	373 182	6,72%

M. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01 - 2020.12.31	Változás %
Elengedett kötelezettség	0	0	-
Kötbér, késedelmi kamat	705	85 914	12086,38%
Értékesített tárgyi eszköz (nem ingatlan)	0	0	-
Követelések értékvesztésének visszairása	543	1 331	145,12%
Egyéb bevételek	1 134	39 191	3356,00%
Egyéb bevételek összesen	2 382	126 436	5207,98%

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

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01 - 2020.12.31	Változás %
Ráfordításként elszámolt adók	116 951	114 063	-2,47%
Követelésre képzett értékvesztés	1 375	27 045	1866,91%
Kötbér, kártérítés, késedelmi kamat	16	60	275,00%
Korábbi évek tisztázása	0	0	-
Egyéb ráfordítások összesen	118 342	141 168	19,29%

N. Pénzügyi eredmény részletezése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01 - 2020.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált nyeresége	128 488	87 153	-32,17%
Kapott kamat	51	212	315,69%
Realizált árfolyamnyereség	596	27 415	4499,83%
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	129 135	114 780	-11,12%

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. Tárgyévben a hitel visszafizetésre került és az EUR-ban értékelt ingatlanok vagy értékesítésre kerültek vagy már Ft-ban értékeli az értékecselő. Így a határidős ügyletekre már nincs szükség.

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01 - 2020.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált vesztesége	341 291	801 790	134,93%
Fizetendő kamat	14 624	3 552	-75,71%
Realizált árfolyamveszteség	451	169 003	37372,95%
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	356 366	974 345	173,41%

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

Tárgyévben a realizált árfolyamveszteség jelentős része a hiteltörlesztésen realizálódott.

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	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	74,83%	64,35%	-14,00%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	24,42%	35,19%	44,13%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	93,94%	97,99%	4,31%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	4,83%	1,22%	-74,81%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	5,99	28,94	382,96%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	5,78	28,21	387,70%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes bevétel)	12,13%	12,17%	0,35%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes eszköz)	1,73%	3,12%	79,89%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Saját tőke)	1,84%	3,18%	72,45%

R. Az eszközök és források összetétele

1. *Eszközök összetétele*

Megnevezés	2019.12.31		2020.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	14 999 535	74,83%	12 920 000	64,35%
Tárgyi eszközök	14 999 535	74,83%	12 920 000	64,35%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Forgóeszközök	4 894 286	24,42%	7 065 710	35,20%
Készletek	168 993	0,85%	176 993	0,88%
Követelések	153 556	0,77%	122 078	0,61%
Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Pénzeszközök	4 571 737	22,81%	6 766 639	33,70%
Aktív időbeli elhatárolások	154 121	0,77%	91 345	0,45%
Származékos ügyletek értékelési különbözete	-3 482	-0,02%	0	0,00%
Eszközök összesen	20 044 460	100,00%	20 077 055	100,00%

2. Források összetétele

Megnevezés	2019.12.31		2020.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	18 828 858	93,93%	19 672 923	97,98%
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	391,68%	78 512 141	391,05%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 146 401	-330,00%	-66 175 414	-329,61%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékülönözete	-4 599 607	-22,95%	-4 615 579	-22,99%
Értékelési különbözlet tartaléka	5 624 241	28,06%	5 887 659	29,33%
Előző évek eredménye	5 091 261	25,40%	5 438 484	27,09%
Üzleti évi eredménye	347 223	1,73%	625 632	3,12%
Céltartalék	85 914	0,43%	0	0,00%
Kötelezettségek	967 790	4,84%	244 172	1,22%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek	816 841	4,08%	244 172	1,22%
Külföldi pénzürtékre szoló kötelezettség ért. kül.	150 949	0,76%	0	0,00%
Passzív időbeli elhatárolások	161 898	0,81%	159 960	0,80%
Források összesen	20 044 460	100,00%	20 077 055	100,00%

III. Egyéb tájékoztató adatok

1. Értékpapír portfolió

Az Alap tárgyidőszak végén értékpapírokkal nem rendelkezett.

2. Ingatlan portfolió

2.1 Eladásra szánt ingatlanok (készletek)

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékülönözlet	Nettó eszközérték
Telek	299 586	-162 086	137 500
Lakóingatlan	5 334	34 159	39 493
Ingatlan készletek összesen	304 920	-127 927	176 993

2.2 Bérbeadásra szánt ingatlanok (tárgyi eszközök)

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

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékülönözlet	Nettó eszközérték
Telek	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	94 588	177 412	272 000
Irodaingatlan	2 728 928	1 299 072	4 028 000
Egyéb ingatlan	4 147 190	4 472 810	8 620 000
Ingatlan eszközök összesen	6 970 706	5 949 294	12 920 000

2.3 A fenti ingatlanok közül EUR-ban értékelt ingatlanok

Ingatlan megnevezése	Értékbecslés EUR			Nettó eszközérték eFt		
	2019.12.31	2020.12.31	Változás	2019.12.31	2020.12.31	Változás
árfolyam				330,52	365,13	
Egyéb ingatlan 1	24 650 000	0	-24 650 000	8 147 318	0	-8 147 318
Ipari ingatlan	3 110 000	0	-3 110 000	1 027 917	0	-1 027 917
Összesen	27 760 000	0	-27 760 000	9 175 235	0	-9 175 235

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

3. Portfólió jelentés

Alapadatok:

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

Nettó Eszközérték számítás típusa:

Tárgynap (T):	2020.12.31
Saját tőke (eFt):	19 672 923
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,5999
Darabszám:	12 336 726 793

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok ezer Ft-ban

	Összeg	%	
I. KÖTELEZETTSÉGEK			
I/1. Hitelállomány	0	0,00%	
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:	137 135	69,64%	
Alapkezelői díj miatt	3 784	1,92%	
Letétkezelői díj miatt	1 643	0,83%	
Ingtalanértékelő 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	131 708	66,88%	
I/3. Céltartalékok:	5 858	2,97%	
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:	53 929	27,39%	
Kötelezettségek összesen:	196 922	100,00%	
II. ESZKÖZÖK		%	
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):	6 766 639	33,94%	
Unicredit bankszámlák HUF	6 693 757	33,58%	
Unicredit deviza bankszámla	72 882	0,37%	
II/2. Egyéb követelés (összes):	21 052	0,11%	
II/3. Lekötött bankbetétek (összes): Futamidő	0	0,00%	
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):	0	0,00%	
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):	0	0,00%	
II/4. Értékpapírok (összes): Devizanem Névérték	0	0,00%	
II/4.1. Állampapírok (összes):	0	0,00%	
II/4.1.1. Kötvények (összes):	0	0,00%	
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):	0	0,00%	
II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:	0	0,00%	
II/4.3. Részvények (összes):	0	0,00%	
II/5. Ingatlanok (összes):	13 096 993	65,70%	
II/5.1. Ingatlanok Beszerzési érték	13 096 993	65,70%	
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0,00%	
Telek	299 586	137 500	0,69%
Logisztikai ingatlan	0	0,00%	
Ipari ingatlan	94 588	272 000	1,36%
Irodaingatlan	2 728 928	4 028 000	20,21%
Egyéb ingatlan	4 147 190	8 620 000	43,24%
Lakóingatlan	5 334	39 493	0,20%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok	0	0,00%	
		0,00%	
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:	50 356	0,25%	
Eszközök összesen:	19 935 040	100,00%	

4. Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31	2020.12.31	Változás %
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	0	0	-
Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	661 040	0	-100,00%
Környezetvédelmi kötelezettségek	0	0	-
Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség	0	0	-
Egyéb mérlegen kívüli tételek:			
Opció ügyletek	0	0	-
Határidős ügyletek	0	0	-
SWAP ügyletek	0	0	-
Függő kötelezettségek	0	0	-
Összesen	661 040	0	-100,00%

Kelt: Budapest, 2021.03.31


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

Európa Ingatlanbefektetési Alap
 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet
 1211 - 12
 2020.01.01 - 2020.12.31

Cég neve
 Székhely
 Nyilvántartási szám
 Időszak

Cash flow-kimutatás		adatok eFt-ban		
	MEGNEVEZÉS		2019.01.01- 2019.12.31.	2020.01.01 - 2020.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash flow)	1-13. sor	-876 333	-1 521 922
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és fizetett kamat nélkül)	(+)/(-)	-1 164 294	-527 103
2	Elszámolt amortizáció	(+)	363 569	314 474
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+)/(-)	832	25 714
4	Elszámolt értékelési különbözet	(+)/(-)	395	-22 040
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+)/(-)	0	-85 914
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	(+)/(-)	39 326	-1 225 298
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	(+)/(-)	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása	(+)/(-)	0	0
9	Forgóeszközök állományváltozása	(+)/(-)	-6 299	7 720
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	-58 286	-70 313
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	-34 789	62 776
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	-16 787	-1 938
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Befektetési cash flow)	14-19. sor	2 027 041	4 277 134
14	Ingatlanok beszerzése	(-)	0	0
15	Ingatlanok eladása	(+)	500 783	3 119 164
16	Befolyt bérleti díjak	(+)	1 526 258	1 157 970
17	Értékpapírok beszerzése	(-)	0	0
18	Értékpapírok eladása, beváltása	(+)	0	0
19	Kapott hozamok	(+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (Finanszírozási cash flow)	20-26. sor	-192 246	-560 310
20	Befektetési jegy kibocsátás	(+)	0	0
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	(-)	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása	(-)	-127 785	-29 013
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	(-)	-49 720	-15 972
24	Hitel, illetve kölcsön felvétele	(+)	0	0
25	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	(-)	0	-510 091
26	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	(-)	-14 741	-5 234
IV.	Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III. sorok }	(+)/(-)	958 462	2 194 902

Kelt: Budapest, 2021.03.31

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**

**2020.01.01 - 2020.12.31
közötti időszakról szóló
ÜZLETI JELENTÉS**

1. Általános

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

2. Az Alap tevékenységi körei

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

3. Az Alap képvisellete

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

Takács Róbert
Méhési Balázs
Halmosi-Tálics Tímea

4. Befektetések

Tárgyévben nem történt beruházás és más jellegű befektetés sem.

5. 2020-as üzleti év

A 2020. év eleji 18,9 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 19,7 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 15,2 milliárd forintról 13,1 milliárd forintra változott. A portfólió értéke nem csökkent olyan mértékben, mint amit az értékesítések indokolnának, ami a korábban is az Alap által birtokolt ingatlanok értékelési árának változásának köszönhető. Ingatlanbeszerzés nem történt tárgyévben.
Az Alap hitelállománya tárgyévben teljes mértékben törlesztésre került.

Tárgyévben értékesítésre került egy budapesti irodaház, és két ipari ingatlan Budapesten és Újhartányon.

6. A 2021-es üzleti év tervei

Az Alap a Tájékoztatóban meghatározott stratégiát folytatja a 2021-es 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, 2021.03.31



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