

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves jelentés
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2019. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) 2019. évi éves jelentésének I - V. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2019. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

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 jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Európa Ingatlan 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 megfeleltünk 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 az éves jelentés “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 díjbevételek eredményeképpen 2020-ban megnövekedik a vevői követelésekre képzett értékvesztés mértéke, amelyet némileg mérsékel az alkalmazott biztosítéki rendszer. Szintén befolyásolhatja az Alap 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. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Európa Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentés általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

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

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

A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás

állítás, 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 könyvvizgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizgálat 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 jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk 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 könyvvizgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, 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 jelentésben közölt számviteli információkban 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.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2019 éves jelentés

Vonatkozási időszak: 2019.01.01 – 2019.12.31

Az éves jelentés alapja a 2019.12.31-i nettó eszközérték, ami a 2019.12.23-i adatok szerint került megállapításra 2019.12.30-án.

I. Általános adatok

Az **Európa Ingatlanbefektetési Alap** nyilvános módon létrehozott, nyíltvégű – 2009. április 6-tól zártvégű, majd 2012.10.08-tól újra nyíltvégű ingatlan befektetési (ingatlanforgalmazó) alap, a befektetési jegyei névre szólóak, névértékük 1 Ft (egy forint).

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1023 Budapest, Bécsi út 3-5.

Letétkezelő: UniCredit Bank Hungary Zrt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Ingatlanértékelő: Grant Thornton Valuation Kft.
1134 Budapest, Dévai utca 26-28.

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Szakértői bejegyzési száma: 005313

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott lajstromozási szám: 1211-12

Az Alap főbb eseményei a 2019-as üzleti év folyamán

A 2019. év eleji 17,3 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 18,86 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 14,68 milliárd forintról az időszak végére 15,10 milliárd forintra emelkedett.

Az év során értékesítésre került a három utolsó piliscsabai lakótelek, egy Dunaharaszti telek, egy fejlesztési telek a veszprémi Déli Intézmény Központban, a budaörsi Bitep iroda-raktár, a kisebbik péceli üzemcsarnok, valamint a Pasarét Residence lakóparkban a két üzlethelyiség, nyolc tároló és négy garázs, melyekből összesen 500,78 millió forint bevétel származott.

Az időszak során a Vértesszentgyörgyi Center bevásárlóközpont bérbe adottsága elérte a 100%-ot.

COVID-19 járvány hatásának 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 Vértess Center bevásárló központ jövedelmezőségére lesz, mivel a járvány közvetlenül hatással van a kiskereskedelmi szektorra. Az esetlegesen elmaradó bérleti díjbevételek eredményeképpen 2020-ban megnövekedik a vevői követelésekre képzett értékvesztés mértéke, amelyet némileg mérsékel az alkalmazott biztosítéki rendszer. Szintén befolyásolhatja 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 bérleti fizetéseképtelenség 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 lejáró 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 bérleti mixet átsegítse ezen a kritikus időszakon annak érdekében, hogy a veszélyhelyzet elmúltával a bevásárlóközpont működése mielőbb visszaállhasson a korábbi működési keretek közé.

Vagyonkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2019.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	4 507 989	23.90%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	15 239 292	80.81%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-1 054 165	-5.59%
Követelések:	165 967	0.88%
Nettó eszközérték:	18 859 083	100.00%

2018.12.28

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	3 554 485	20.54%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	14 682 309	84.86%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-1 027 223	-5.94%
Követelések:	93 052	0.54%
Nettó eszközérték:	17 302 624	100.00%

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2005.12.31	1.3622	47 198 553 155
2006.12.29	1.4628	58 126 881 253
2007.12.29	1.5700	42 466 019 947
2008.12.31	1.4321	20 504 506 349
2009.12.31	1.1909	17 071 295 860
2010.12.31	1.1567	16 580 842 412
2011.12.30	1.1819	16 941 882 200
2012.12.28	1.1889	14 813 341 920
2013.12.31	1.1571	14 378 750 239
2014.12.31	1.1843	14 682 349 044
2015.12.31	1.1942	14 819 159 385
2016.12.30	1.2348	15 267 426 145
2017.12.29	1.2898	15 960 270 758
2018.12.28	1.3849	17 302 623 637

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2019.01.31	1.3944	17 252 732 403
2019.02.28	1.4099	17 444 478 224
2019.03.29	1.4180	17 544 298 584
2019.04.30	1.4336	17 736 314 290
2019.05.31	1.4408	17 825 973 661
2019.06.28	1.4471	17 902 843 123
2019.07.31	1.4560	18 007 125 581
2019.08.30	1.4611	18 070 396 294
2019.09.30	1.4689	18 166 955 556
2019.10.31	1.4983	18 530 216 587
2019.11.29	1.5181	18 772 195 728
2019.12.31	1.5251	18 859 083 258

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2018.12.28-én	12 493 525 253
2019. évben eladott befektetési jegyek	-
2019. évben visszaváltott befektetési jegyek	127 785 110
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.12.31-án	12 365 740 143

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

e) Hitel

Az alap 2019. december 31-én 661.660.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel. (2.000.000 EUR)

f) Származtatott ügyletek

Az Alap kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból származtatott ügyletet köthet, mely az Alap portfóliójának hatékony kezelése célját szolgálja.

Az alapeszköz megnevezése	Tranzakció típusa (határidős, opciós, csere)	Tranzakció iránya (vétel, eladás)	Kötésszám	Kötési ár	Árszorzó	Ügylet bruttó értéke	Üzletkötés napja	Lejárat napja
EUR	határidős	eladás	1	321.50	24 700 000	7 941 050 000	2018.12.28	2019.03.29
EUR	határidős	eladás	1	320.85	24 850 000	7 973 122 500	2019.03.29	2019.06.28
EUR	határidős	eladás	1	323.86	24 950 000	8 080 307 000	2019.06.28	2019.09.30
EUR	határidős	eladás	1	335.11	25 800 000	8 645 838 000	2019.09.30	2019.12.31
EUR	határidős	eladás	1	330.75	25 620 000	8 473 815 000	2019.12.31	2020.03.31

II. Befektetések

a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-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.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	220 690		347 223

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2019.12.31

b) Befektetések értéknövekedése

Az ingatlanokkal kapcsolatos adatok az V. Ingatlan portfólió részletes adatai című fejezetben kerülnek felsorolásra.

c) Befektetésekből származó jövedelem

Az ingatlanbefektetésekből származó adatok az V. Ingatlan portfólió részletes adatai című fejezetben kerülnek felsorolásra.

d) Egyéb változások, amelyek hatást gyakorolnak az Alap eszközeire és kötelezettségeire

A vizsgált időszak során nem történt ilyen.

III. Működési költségek

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Alapkezelői díj	233 376	251 612
Letétkezelői díj	14 071	15 162
Hatósági díjak	2 603	396
Felügyeleti díj	4 168	4 490
Ügyvédi díj	17 779	15 380
Marketing költségek	19 999	19 999
Értékcsökkenés	374 515	363 569
Ingtanok fenntartási költségei	699 672	721 270
Ingtanértékelő díja	9 960	7 894
Bankköltség	2 042	1 980
Megbízási, ügynöki díjak	9 391	8 222
Könyvvizsgáló	4 485	4 486
Forgalmazói jutalék	74 982	80 845
Egyéb	9 136	5 195
Működési költség összesen	1 476 179	1 500 500

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2019.12.31

IV. Ingatlan portfólió részletes adatai

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve
Megyeri úti Irodaház és Raktárbázis	1044 Bp. Megyeri út 51.	76373/14	Ipari ingatlan	1970
Pécel Ipari Park II. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/2	Ipari ingatlan	1999
M5 Business Park, Újhartyán	2367 Újhartyán, Japánfasor 5.	1100/2	Ipari ingatlan	1999
Európa Irodaház	1042 Budapest István u. 16.	70005/0/A/6-18	Irodaingatlan	1995
Róbert Irodaház	1134 Bp. Róbert Károly krt. 61-65.	27962	Irodaingatlan	1992
Zugló Garden társasház	1149 Budapest, Kövér Lajos u. 45-47.	31828, 31828/0/A/1, 31828/0/A/90	Lakóingatlan	2007
Pasarét Residence társasház	Budapest II. kerület, Pasaréti út 82-84.	11607/3/A/1	Lakóingatlan	2009
Alcsútdoboz telek	Alcsútdoboz, Diósalja	1369, 1370, 1371, 1372	Telek	
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/85	Telek	
Vértes Center Bevásárlóközpont	2800 Tatabánya, Győri út 7-9.	7719/6/A/2	Egyéb ingatlan	2007
Kassai úti garázsok	1042 Bp. Kassai u. 50-52.	71816/6/A/52-56	Egyéb ingatlan	2001

Ingatlan megnevezése	Telekingatlanok építéshatósági jellemzői						
	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Megengedett építmény magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű ellátottság	Építési engedély
Alcsútdoboz telek "A"	K-Ny	40%	1.00	7,5 méter*	55%	nincs	nincs
Alcsútdoboz telek "B"	Lke	25%	0.40	4.5 méter	n.a.	nincs	nincs
Veszprém DIK 4781/85	Vk-03	35%	n.a.	7,5 méter	n.a.	részleges	nincs

*intézmény jellegű épületeknél 10,5 méter

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	129 500 000	129 500 000
Lakóingatlan	39 493 000	0	39 493 000
Irodaingatlan	4 196 000 000	0	4 196 000 000
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	1 613 000 000	1 018 625 570	2 631 625 570
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	10 300 000	8 232 373 720	8 242 673 720
Összesen	5 858 793 000	9 380 499 290	15 239 292 290

Funkcionális kategóriák	Bérletidő bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	478 780 116	0	478 780 116
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	178 851 089	89 735 275	268 586 364
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-602 565	595 385 857	594 783 292
Összesen	657 028 640	685 121 132	1 342 149 772

Funkcionális kategóriák	Devizában meghatározott bérleti díj (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	54.19%	0.00%	54.19%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	69.05%	100.00%	80.53%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	92.99%	93.08%
Összesen	58.45%	94.05%	77.19%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	11.34%	0.00%	11.34%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	11.67%	10.90%	11.37%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	-5.65%	7.60%	7.59%
Összesen	11.32%	7.86%	9.19%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	100.00%	0.00%	100.00%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	95.70%	100.00%	97.15%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	100.00%	100.00%	100.00%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m ²)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	41 097	0	41 097
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	16 131	18 619	16 973
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-8 685	45 241	44 981

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m ²)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	728	728
Lakóingatlan	75 948	0	75 948
Irodaingatlan	269 648	0	269 648
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	136 997	163 241	146 088
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	141 096	252 473	252 224

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	13.64%	2.85%	6.34%
Lakóingatlan	35.89%	0.00%	35.89%
Irodaingatlan	7.20%	0.00%	7.20%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	3.62%	2.89%	3.35%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	22.62%	8.12%	8.13%
Összesen	6.88%	7.42%	7.20%

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2019.01.01-én:	84.86%
a) Ingatlanportfólió aránya 2019.12.31-én:	80.81%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	3.95 év
c) Bérlok száma:	78
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	2.75 hónap
e) Tőkeáttétel 2019.12.31-én:	3.51%

* a nettó eszközértékhez viszonyítva

Bevételek, díjak, költségek (e Ft):

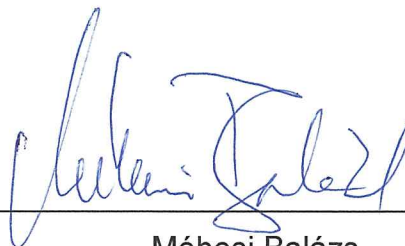
a) Ingatlanértékesítések vesztesége:	39 325
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	212 803
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	705
kiadások:	15
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	20 519
f) Ingatlan-közmű költségek:	2 219
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	6 113
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	131
i) Ingatlanadók:	107 932
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	7 894
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	8 222
l) Jogi költségek:	15 380
m) Bankköltség:	1 980
n) Kamatköltség:	14 624

Mellékletek: Az Európa Alap 2019-as éves beszámolója

Budapest, 2020. április 24.



Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.



Méhesi Balázs
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.