

**Európa Ingatlanbefektetési Alap**

*Éves jelentés  
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 jelentésének I - IV. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2020. 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 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 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.

### Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Alapkezelő 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 felelősségünk 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 lényeges 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 szereznünk arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információk 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 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 könyvvizsgálat 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 hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtéseink 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, 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

Európa Ingatlanbefektetési Alap

# 2020 éves jelentés

Vonatkozási időszak: 2020.01.01 – 2020.12.31

Az éves jelentés alapja a 2020.12.31-i nettó eszközérték, ami a 2020.12.29-i adatok szerint került megállapításra 2020.12.30-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: Mádi-Szabó Zoltán  
Szakértői bejegyzési száma: 003247

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

*Az Alap főbb eseményei a 2020-es üzleti év során*

A 2020. év eleji 18,86 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 19,72 milliárd forintra nőtt. Az ingatlan állomány értéke az időszak során az időszak eleji 15,24 milliárd forintról az időszak végére 13,10 milliárd forintra csökkent, köszönhetően az értékesítésnek.

Az év során értékesítésre került a Megyeri úti logisztikai központ, az Újhartyáni gyártócsarnok, valamint az István úti irodák és a Kassai utcai garázsok, melyekből az Alapnak összesen 3 milliárd forintot meghaladó nettó árbevétele származott.

Végző stádiumába érkezett a Róbert irodaház értékesítése is, az adásvétel várhatóan 2021 első negyedévében lezárul.

### COVID-19 járvány hatásának elemzése

2019 végén először Kínából érkeztek hírek a COVID-19-ről (Coronavirus). 2020 első néhány hónapjában a vírus világszerte elterjedt, jelentős negatív hatást gyakorolva a világ gazdaságára szinte minden területen.

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. Ezek az intézkedések továbbra is érvényben vannak és biztosítják az Alap és Alapkezelő folyamatos működését abban az esetben is, ha a járvány további elhúzódása bekövetkezik.

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. A legnagyobb negatív hatás a Vértes Center bevásárló központ jövedelmezőségére van, mivel a járvány közvetlenül hatással van a kiskereskedelmi szektorra. Az esetlegesen elmaradó bérleti díjbevétel eredményeképpen 2020-ban megnövekedik a vevői követelésekre képzett értékvesztés mértéke, amelyet némileg mérsékel az alkalmazott biztosítéki rendszer. Az Alap hatékony intézkedéseket tett annak érdekében, hogy a Vértes Center hosszútávú jövedelmezőségét biztosítsa. A későbbiekben befolyásolhatják a jövedelmezőséget a járványhelyzet kezelését célzó további kormányzati intézkedések is.

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 fizetésektelenség esetén is megfelelő tartalékokkal rendelkezik az Alap arra, hogy kötelezettségeit teljesíteni tudja. A likviditást érintő kockázatokat tovább csökkentti, hogy az Alap 2020. február 24-én visszafizette a lejárt hitelt 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.

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 átsegítse ezen a kritikus időszakon.

## Vagyongkimutatás

### a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

**2020.12.31**

Készpénz:	0	0.00%
Pénzeszámlák:	6 785 890	34.39%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	13 096 993	66.38%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-212 426	-1.08%
Követelések:	60 026	0.30%
<b>Nettó eszközérték:</b>	<b>19 730 483</b>	<b>100.00%</b>

**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%
<b>Nettó eszközérték:</b>	<b>18 859 083</b>	<b>100.00%</b>

### 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
2019.12.31	1.5251	18 859 083 258



Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2020.01.31	1.5247	18 853 785 612
2020.02.28	1.5378	19 001 579 458
2020.03.31	1.5416	19 035 707 316
2020.04.30	1.5614	19 279 246 159
2020.05.29	1.5676	19 356 399 753
2020.06.30	1.5729	19 418 272 293
2020.07.31	1.5627	19 292 477 986
2020.08.31	1.5679	19 356 726 011
2020.09.30	1.5738	19 429 738 468
2020.10.30	1.5828	19 540 794 408
2020.11.30	1.5858	19 563 755 760
2020.12.31	1.5993	19 730 483 272

### c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2019.12.31-én	12 365 740 143
2020. évben eladott befektetési jegyek	-
2020. évben visszaváltott befektetési jegyek	29 013 350
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2020.12.31-én	12 336 726 793

### d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

### e) Hitel

Az alap 2020. december 31-én nem rendelkezett hitelállománnyal, a korábbi hitelállomány fennmaradó összege (2.000.000 EUR) is visszafizetésre került 2020.02.24-én.

### f) Származtatott ügyletek

Az Alap kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból származtatott ügyletet köthet, mely az Alap portfóliójának hatékony kezelése célját szolgálja. 2020.06.30 után további fedezeti ügylet kötése már nem indokolt.

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	330.75	25 620 000	8 473 815 000	2019.12.31	2020.03.31
EUR	határidős	eladás	1	337.25	2 000 000	674 500 000	2020.02.21	2020.03.31
EUR	határidős	eladás	1	360.10	27 500 000	9 902 750 000	2020.03.31	2020.06.30

## II. Befektetések

### a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-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.	<b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b> (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	<b>347 223</b>		<b>625 632</b>

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2020.12.31

### 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

Az időszak során a Kövér Lajos utcai ingatlanra elkülönített 85,9 millió forint értékű céltartalék feloldásra került, mivel a társasház megkapta a fennmaradási engedélyt.

### III. Működési költségek

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Alapkezelői díj	251 612	269 763
Letétkezelői díj	15 162	16 325
Hatósági díjak	396	3 072
Felügyeleti díj	4 490	6 767
Ügyvédi díj	15 380	16 104
Marketing költségek	19 999	10 000
Értékcsökkenés	363 569	314 474
Ingatlanok fenntartási költségei	721 270	686 510
Ingatlanértékelő díja	7 894	6 134
Bankköltség	1 980	336
Megbízási, ügynöki díjak	8 222	78 856
Könyvvizsgáló	4 486	4 752
Forgalmazói jutalék	80 845	86 671
Egyéb	5 195	4 912
<b>Működési költség összesen</b>	<b>1 500 500</b>	<b>1 504 676</b>

Könyvelésből származó adat, tényleges értéknapja 2020.12.31

## IV. Ingatlan portfólió részletes adatai

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve
Pécel Ipari Park II. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/2	Ipari ingatlan	1999
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	4781/31, 85	Telek	
Vértes Center Bevásárlóközpont	2800 Tatabánya, Győri út 7-9.	7719/6/A/2	Egyéb ingatlan	2007

Telekingatlanok építéshatósági jellemzői							
Ingatlan megnevezése	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	137 500 000	137 500 000
Lakóingatlan	39 493 000	0	39 493 000
Irodaingatlan	4 028 000 000	0	4 028 000 000
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	272 000 000	0	272 000 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	8 620 000 000	8 620 000 000
<b>Összesen</b>	<b>4 339 493 000</b>	<b>8 757 500 000</b>	<b>13 096 993 000</b>

Funkcionális kategóriák	Béreltidj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	443 528 658	0	443 528 658
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	2 720 070	0	2 720 070
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	526 943 489	526 943 489
<b>Összesen</b>	<b>446 248 728</b>	<b>526 943 489</b>	<b>973 192 217</b>

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	54.65%	0.00%	54.65%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	92.58%	92.58%
<b>Összesen</b>	<b>54.32%</b>	<b>92.58%</b>	<b>75.04%</b>

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövödelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	11.01%	0.00%	11.01%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	1.00%	0.00%	1.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	6.11%	6.11%
<b>Összesen</b>	<b>10.28%</b>	<b>6.02%</b>	<b>7.43%</b>

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	0.00%	0.00%	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	94.42%	94.42%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletdíj-bevétel (Ft/m <sup>2</sup> )		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	43 857	0	43 857
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	1 088	0	1 088
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	38 085	38 085

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m <sup>2</sup> )		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	773	773
Lakóingatlan	75 948	0	75 948
Irodaingatlan	294 487	0	294 487
Logisztikai Ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	108 800	0	108 800
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	264 360	264 360

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	6.18%	6.18%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	3.37%	0.00%	3.37%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	3.66%	37.36%	16.70%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	1.94%	4.71%	4.71%
<b>Összesen</b>	<b>3.43%</b>	<b>8.27%</b>	<b>6.41%</b>

**Összesített adatok:**

a) Ingatlanportfólió arány 2020.01.01-én:	80.81%
a) Ingatlanportfólió aránya 2020.12.31-én:	66.38%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	3.08 év
c) Bérlok száma:	80
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	3.16 hónap
e) Tőkeáttétel 2020.12.31-én:	0.00%

\* a nettó eszközértékhez viszonyítva

**Bevételek, díjak, költségek (e Ft):**

a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	1 225 298
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	714 638
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	1 721
kiadások:	60
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	20 484
f) Ingatlan-közmű költségek:	3 030
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	25 394
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	443
i) Ingatlanadók:	104 397
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	6 134
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	78 856
l) Jogi költségek:	16 104
m) Bankköltség:	336
n) Kamatköltség:	3 552

**Mellékletek: Az Európa Alap 2020-as éves beszámolója**

Budapest, 2021. március 31.



**Takács Róbert**  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.



**Méhesi Balázs**  
Igazgatósági tag  
Európa Alapkezelő Zrt.