

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves beszámoló és
független könyvvizsgálói jelentés*

2015. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosai részére

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 26.874.338 eFt, az üzleti év eredménye 160.752 eFt veszteség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves beszámolóért

Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. (az „Alapkezelő”) vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló Alapkezelő általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

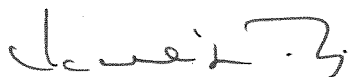
Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap mellékelt 2015. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

Az Alapkezelő vezetése felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért.

A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2015. évi üzleti jelentése az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. március 22.



Horváth Tamás

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



Molnár Gábor

kamarai tag könyvvizsgáló
007239

III - 110 . 167 - 1 / 2001.

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12

PSZÁF lajstromozási száma

Az alap megnevezése:

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az alap címe:

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

**2015.01.01 - 2015.12.31
közötti időszokról szóló
ÉVES BESZÁMOLÓ**

Kelt: Budapest, 2016.03.11


a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

P.H.

**EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**
1023 Budapest,
Bécsi út 3-5. I/1

III - 110 . 167 - 1 / 2001.

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12

PSZÁF lajstromozási száma

Európa Ingatlanbefektetési Alap
"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2014.12.31	Előző évek módosításai	2015.12.31
A	B	C	D	E
1.	A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	17 456 212		17 529 160
2.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	17 456 212		17 529 160
3.	1. Ingatlanok	14 880 113		14 579 905
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	2 421 161		2 633 409
5.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	135 720		121 610
6.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
7.	5. Beruházások	19 218		194 236
8.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
9.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	B. FORGÓESZKÖZÖK	8 827 927		9 212 302
12.	I. KÉSZLETEK	7 443 385		4 709 968
13.	1. Ingatlankészletek	8 895 669		6 272 465
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-1 452 284		-1 562 497
15.	II. KÖVETELÉSEK	55 508		17 740
16.	1. Követelések	126 115		83 711
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-72 517		-67 607
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	1 910		1 636
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	1 329 034		4 484 594
26.	C. Aktív időbeli elhatárolások	162 067		132 876
27.	1. Aktív időbeli elhatárolások	162 067		132 876
28.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
29.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0		0
30.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	26 446 206		26 874 338

Kelt: Budapest, 2016.03.11

a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

P.H.

EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
1023 Budapest,
Bécsi út 3-5. I/1

III - 110 . 167 - 1 / 2001.

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12

PSZÁF lajstromozási száma

Európa Ingatlanbefektetési Alap
"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014.12.31	Előző évek módosításai	2015.12.31
A	B	C	D	E
31.	E. SAJÁT TŐKE	14 691 849		14 711 366
32.	I. INDULÓTŐKE	12 397 150		12 409 556
33.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 251 376		78 323 327
34.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 854 226		-65 913 771
35.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	2 294 699		2 301 810
36.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 587 459		-4 585 813
37.	b) értékelési különbszet tartaléka	-1 123 705		-957 488
38.	c) előző évek eredménye	7 913 695		8 005 863
39.	d) üzleti évi eredménye	92 168		-160 752
40.	E. CÉLTARTALÉKOK	85 914		85 914
41.	G. KÖTELEZETTSÉGEK	11 643 179		12 005 211
42.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	9 057 300		9 057 300
43.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	461 215		886 101
44.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	2 124 664		2 061 810
45.	H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	25 264		71 847
46.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	26 446 206		26 874 338

Kelt: Budapest, 2016.03.11

a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

P.H.

EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
1023 Budapest,
Bécsi út 3-5. I/1

III - 110 . 167 - 1 / 2001.

PSZÁF nyilvántartásbavételi határozat száma

1211 - 12

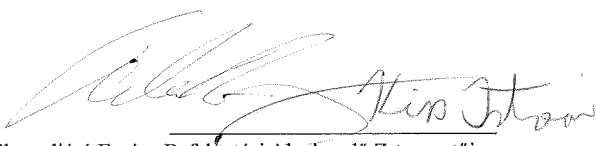
PSZÁF lajstromozási száma

Európa Ingatlanbefektetési Alap
"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	2014.01.01- 2014.12.31.	Előző évek módosításai	2015.01.01- 2015.12.31
A	B	C	D	E
01.	Értékesítés nettó árbevétele	2 372 147		4 593 443
02.	Egyéb bevételek	525 894		28 712
03.	Eladott áruk beszerzési értéke	173 843		2 630 236
04.	Működési költségek	1 599 667		1 705 761
05.	Egyéb ráfordítások	756 036		200 146
06.	Pénzügyi műveletek bevételei	16 781		24 376
07.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	292 262		271 140
08.	Rendkívüli bevételek	0		0
09.	Rendkívüli ráfordítások	846		0
10.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
A.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (01.+02.-03.-04.-05.+06.-07.+08.-09.-10.)	92 168		-160 752

Kelt: Budapest, 2016.03.11


a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

P.H.

EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
1023 Budapest,
Bécsi út 3-5. 1/1

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

2015.01.01 - 2015.12.31
közötti időszakról szóló
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

I. Általános adatok

1. Az Európa Befektetési Alapkezelő Rt. a 2000. november 24-én kelt 9/2000. számú közgyűlési határozatával döntött az Európa Ingatlanbefektetési 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.
PSZÁF lajstromozási száma: 1211-12

2. Alapra vonatkozó speciális információk:

Alapkezelő: Európa Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az alapkezelési díj mértéke 2013.10.01-től 1,72%/év.
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 Alap székhelye:

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

Az Alap telephellyel nem rendelkezik.

4. Befektetői arány

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

Tulajdonos		Tulajdoni hányad	Befektetési jegy (e db)
Neve	Címe		
UniCredit Bank Hungary Zrt.	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.	98,44%	12 216 098
egyéb kisbefektetők		1,56%	193 458
Összesen		100,00%	12 409 556

Az Alapot az UniCredit Bank Hungary Zrt. 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:

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

Név: Forgács László
Cím: 1087 Budapest, Ciprus utca 8.
Képviselés módja: együttes

Név: Kiss István
Cím: 1135 Budapest, Szent László út 32. 3. emelet 21.
Képviselés 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.
Több ingatlant is sikerült tárgyévben értékesíteni, részleteket lásd a Készletek (II. C. 1.) illetve az Árbevétel (II. J.) pontokban.

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

Tárgyévben jelentős összegű beruházás történt a Győrben található logisztikai központ kapcsán, több csarnok felújítása valósult meg 2015-ben. Illetve egy új csarnokrész építésére is sor került a meglévő bővítéseként, amely nem fejeződött be fordulónapig.
Ezen kívül a Tatabányai Vértess Center bevásárlóközpontban 3 új bérlemény kialakítása miatt, összesen 51,7 millió Ft értékben történt beruházás.

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

Halmosiné Tálcs Tímea
PM regisztrációs szám: 177631

10. Az Alap könyvvizsgálatra kötelezett, éves beszámolóját könyvvizsgálta:

név Molnár Gábor
reg.szám 007239
cégnév Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
cím 1068 Budapest, Dózsa György út 84/c
reg.szám 000083

Könyvvizsgálat Éves díja 4 475 000 Ft

11. Kapcsolt tranzakciók

Az Alap tárgyévi beszámolójának készítése során kapcsolt vállalkozásnak minősül az UniCredit Bank Hungary Zrt (továbbiakban Bank). 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 hosszú lejáratú hitelekkel, 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
- Továbbá a Bank iroda- és raktárhelyiséget bérel az Alaptól, mellyel kapcsolatban az Alapnak árbevétele keletkezett tárgyévben.

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

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

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

12. Egyéb tájékoztató adatok

A világgazdasági folyamatok nehéz helyzetbe hozták a nyíltvégű alapokat 2008. végén. Az ingatlanok értékesítése és ezzel az Alap számára a likviditás biztosítása lehetetlenné vált abban az ütemben, ahogy a befektetők vissza kívánták váltani a megtakarításait. Mérlegelve a körülményeket az Alap kezelője úgy ítélte meg, hogy a befektetők érdekeit az Alap zártvégű alakulása szolgálja legjobban.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap 2009. április 06-án sikeresen zártvégűvé alakult, teljesítve a vonatkozó jogszabályokban és felügyeleti iránymutatásokban foglalt átalakulási feltételeket. A Felügyelet 1212-14 lajstromszámon nyilvántartásba vette a zártvégű Európa Ingatlanbefektetési Alapot. A zárt végű futamidő lejárat dátuma 2012. október 8. volt.

Az Alapkezelő elvárásaival ellentétben az ingatlanpiac nem tért magához, és még a 2012-es év sem hozott komoly áttörést. Az ingatlan tranzakciók száma a válság kirobbanásától a mai napig marginális. A magyar ingatlanpiacon korábban jelenlévő nemzetközi befektetői csoportok szinte egyik napról a másikra tűntek el, az addig jellemzően keresleti piac rendkívül rövid idő alatt kínálati piaccá alakult. Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. mérlegelte az Európa Ingatlanbefektetési Alap futamidejének határozott időtartammal történő további meghosszabbítását zárt végű formában. Tekintettel arra a körülményre, hogy a globális pénzpiac és gazdasági körülmények rendkívül hektikusak, megjósolhatatlan, hogy a magyarországi ingatlanpiacon esetleg közép, vagy csak hosszabb távon várható-e trendforduló. Az Alapkezelő a befektetői érdekek szem előtt tartásával arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlanportfólió értékének megőrzését, növelését az Alap nyílt végű formában történő továbbműködése tudja biztosítani.

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 Kbtv (2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról) 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 Kbtv. 203. §-ának (1) bekezdése által előírt nyilatkozatot a Felügyelet részére 2014. július 17. napján megtette.

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

Az eddigi 10.000.000 Ft-ról 25.000.000 Ft-ra változott a Befektetési Jegyek vételekor a Befektetővel szembeni forgalmazási limit: egy tranzakció során megvásárolandó Befektetési Jegyek árfolyamértékének minimum értéke. 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.

II. Beszámoló részletes bemutatása

A. Meghatározó számviteli elvek összefoglalása:

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

- 2000. évi C. törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet (289/2001 Korm. rendelettel módosított) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és 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 150. nap.
2. Az Alap üzleti éve megegyezik a naptári évvel.
3. Mióta az UniCredit Bank Hungary Zrt. Konszolidálja az Alapot, az évvzárási határidőt is a Bank zárási határidejéhez kellett igazítani. Ezért a mérlegkészítés időpontjául az Alap a tárgyidőszakot követő év január 5. napját jelölte ki. Ezen időpontig az Alap tudomására jutott információkat a mérlegbeszámoló tényleges értékben tartalmazza.
4. A beszámoló formája 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet alapján készül.
5. Az Alap könyveit Forintban vezeti. Devizaügyletei a teljesítéskori MNB deviza árfolyamokon lettek átszámítva, a külföldi pénznemre vonatkozó tartozásokat és követeléseket a partnerrel megállapodott devizanemben is nyilvántartjuk. Év közben a realizált árfolyam különbözete elszámolásra kerültek. Év végén a devizában nyilvántartott eszközök és források 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 vagy az 1 millió forintot.

7. Értékkülbözések elszámolásának módja

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

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

A mérlegben szereplő értékpapírokat az Alap fordulónapon piaci értéken mutatja ki. A beszerzési érték és a piaci érték különbözete az értékkülbözöt. Az értékpapírok értékkülbözötén belül az Alap kimutatja mind a kamatokból, mind az egyéb piaci értékítélethez adódó értékkülbözöt összegét.

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

Az értékkülbözöt 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 különbözötet az értékelés napján a tőkeváltozással szemben számoljuk el.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülbözöt a tőkeváltozással szemben kerül kivezetésre.

8. Értévesztés 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

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

9. Saját tőke sajátossága

Az Alap indulótőkeként mutatja ki forgalomban lévő befektetési jegyeinek névértékét.

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

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

A letétkezelő által 2016. január 5-re számított, de a T-2 napra, azaz 2015. december 31-i készletre vonatkozó hivatalos nettó eszközérték eltér a beszámolóban szereplő, december 31-i fordulónapra vonatkozó saját tőke összegétől. Az eltérés oka a követelések és a kötelezettségek eltérő kezelésében keresendő. Az eltérő megközelítésre például megemlíthető az a tény, hogy a hivatalos nettó eszközérték számítás nem vehet figyelembe olyan jóváírásokat bevételként, amelyek nem kerülnek azonosításra a nettó eszközérték számításának napjáig, míg ezek a tételek a beszámolóban már bevételként szerepelnek. Ugyanez a helyzet figyelhető meg azon költségek esetében, amelyek a nettó eszközérték számítás napját követően érkeznek, de az adott beszámolási időszakot érintik.

Illetve nettó eszközérték számítás során értékvesztés képzés csak azokra a követelésekre történik, amelyek 500 eFt feletti összegűek és 90-180 nap közötti késedelem esetén 50%, 180 napon túl pedig 100% értékben.

2016. január 5-re számított nettó eszközérték: 14 823 883 ezer Ft
Éves beszámoló szerinti saját tőke fordulónapon: 14 711 366 ezer Ft

B. Befektetett eszközök értékelése

1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

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

- Az amortizációt a használati idő függvényében, a Számviteli Törvény szerinti beszerzési értéket figyelembe véve számolja el.
- A leírási módszerek közül a bruttó értéken alapuló, lineáris időarányos költségelszámolást alkalmazza.
- Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete.
- Az értékcsökkenést havonta számolja el az Alap
- Az 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
Vagyoni értékű jogok	egyedi	egyedi
Szellemi termékek	0,0%	33,0%
Telek	100,0%	nincs
Épület	50,0%	5,0%
Építmény	egyedi	egyedi
0-ra írt eszköz felújítása, bővítése, egyéb ráaktiválás	eszközcsoport szerint	eszközcsoport szerint

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az Alap nulla maradványértékkel kalkulál.

Nem jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10%-át, illetve az 1.000.000,- Ft-ot. Jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10%-át, de meghaladja az 1.000.000,- Ft-ot.

Az a), b) pontbeli eszközök esetén amennyiben a beszerzési érték nem haladja meg a 200.000,- Ft-ot, akkor két év alatt, 50%-os amortizációs kulcs alkalmazásával kerül leírásra az eszköz.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök, valamint vagyoni értékű jogok és szellemi termékek beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy 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 bevételeként kell kimutatni, a nettó értékét pedig egyéb ráfordítások között kell kimutatni.
Eladási céllal történő beruházást a 16-os számlán tartjuk nyilván, majd használatba vételi engedély kiadása után vesszük készletre. Az eladási célra történő beruházást csak a mérlegben soroljuk a készletek közé.

Egy adott ingatlan értéke akkor kerül ki a nettó eszközérték kimutatásból, ha érvényes adás-vételiszerződést kötöttek rá, és a birtokbaadás is megtörtént. Ugyanakkor számviteliileg akkor kerül ki a nyilvántartásból, ha 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	18 059 916	149 874	0	0	18 209 790
Gépek, berendezések, felszerelések	188 432	0	0	0	188 432
Beruházások	19 218	327 722	152 704	0	194 236
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	18 267 566	477 596	152 704	0	18 592 458

Halmazott értékesítés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	3 179 803	450 082	0	0	3 629 885
Gépek, berendezések, felszerelések	52 712	14 110	0	0	66 822
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	3 232 515	464 192	0	0	3 696 707

Nettó érték	Nyitó	Záró
Ingatlanok	14 880 113	14 579 905
Gépek, berendezések, felszerelések	135 720	121 610
Beruházások	19 218	194 236
Beruházásra adott előlegek	0	0
Összesen	15 035 051	14 895 751

A beruházások csökkenéseként került a mozgástáblába 2.830 eFt értékű beruházás is, amely egyéb ráfordításként került elszámolásra, mert nem fog megvalósulni.

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

Az eszközökre elszámolt ártérítelési különbözet részleteit lásd 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 fordulónapján nem rendelkezett befektetett pénzügyi eszközökkel.

C. Forgóeszközök értékelése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Készletek	7 443 385	4 709 968	-36,72%
Követelések	55 508	17 740	-68,04%
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	1 329 034	4 484 594	237,43%
Összesen	8 827 927	9 212 302	4,35%

1. Készletek

Az Alap az alábbi készletekkel rendelkezett fordulónapon ingatlan típusonként:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Irodaház	5 108 963	5 009 944	-1,94%
Logisztikai központ	734 591	734 591	0,00%
Telek	2 625 948	344 940	-86,86%
Lakás, garázs, tároló	426 167	182 990	-57,06%
Készlet értékelés	-1 452 284	-1 562 497	7,59%
Készletek összesen	7 443 385	4 709 968	-36,72%

Készletek között ingatlanok szerepelnek a beszámolóban. További részleteket lásd a III. 2. Ingatlan portfólió pontban.
Tárgyévben jelentősen csökkent a készletként kimutatott telkek, lakások és irodák értéke. Ez annak köszönhető hogy sikerült értékesíteni a Seregély utcai irodaházat, a Soroksári úton lévő telket és a Pasaréti utcában lévő társasházban 8 lakást, illetve garázsokat és tárolókat.

2. Követelések

A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	125 719	81 017	-35,56%
Devizás követelések értékelési különbözete	1 910	1 636	-14,35%
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	396	2 694	580,30%
Egyéb követelések	0	0	-
Követelések értékvesztése	-72 517	-67 607	-6,77%
Követelések összesen	55 508	17 740	-68,04%

2.1 Kapcsolt követelés részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt.			
<i>Tartozik egyenlegű szállítók</i>	9	0	-100,00%
Kapcsolt követelések összesen:	9	0	-100,00%

2.2 Követelések értékvesztésének mozgástáblája

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	Képzés	Visszairás	2015.12.31	Változás %
Vevőkövetelések	72 517	14 337	19 247	67 607	-6,77%

3. Értékpapírok

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján rövid lejáratú értékpapírokkal nem rendelkezett.

4. Pénzeszközök

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Devizanem	Változás %
Bankbetétek forint	1 163 865	4 067 691	HUF	249,50%
Bankbetétek deviza	165 169	416 903	EUR	152,41%
Pénzeszközök összesen	1 329 034	4 484 594		237,43%

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	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	151 488	131 165	-13,42%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	10 579	1 711	-83,83%
Halasztott ráfordítások	0	0	-
Aktív időbeli elhatárolások összesen	162 067	132 876	-18,01%

1. Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Bérleti díjak	66 723	59 105	-11,42%
Közüzemi díjak	9 319	56 326	504,42%
Egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	73 094	15 734	-78,47%
Lekötött betét kamata	2 352	0	-100,00%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	151 488	131 165	-13,42%

2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Biztosítás	2 063	1 621	-21,43%
Hatósági díjak	0	90	n/a
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó díj	52	0	-100,00%
Marketing	8 464	0	-100,00%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	10 579	1 711	-83,83%

E. Saját tőke értékelése

Az Alap tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 251 376	78 323 327	0,09%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 854 226	-65 913 771	0,09%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 587 459	-4 585 813	-0,04%
Értékelési különbözet tartaléka	-1 123 705	-957 488	-14,79%
Előző évek eredménye	7 913 695	8 005 863	1,16%
Üzleti évi eredménye	92 168	-160 752	-274,41%
Saját tőke összesen	14 691 849	14 711 366	0,13%

1. Saját tőke változása tárgyévben:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	Növekedés	Csökkenés	2015.12.31
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 251 376	71 951	0	78 323 327
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 854 226	-59 545	0	-65 913 771
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 587 459	1 646	0	-4 585 813
Értékelési különbözet tartaléka	-1 123 705	1 155 388	989 171	-957 488
Előző évek eredménye	7 913 695	92 168	0	8 005 863
Üzleti évi eredménye	92 168	0	252 920	-160 752
Összesen	14 691 849	1 261 608	1 242 091	14 711 366

2. Értékelési különbözet összetétele:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök értékelése	2 421 161	2 633 409	8,77%
Készletek értékelése	-1 452 284	-1 562 497	7,59%
Követelések értékelése	1 910	1 636	-14,35%
Devizás pénzeszközök értékelése	31 683	34 768	9,74%
Devizás kötelezettségek értékelése	-2 126 175	-2 064 804	-2,89%
Értékelési különbözet összesen	-1 123 705	-957 488	-14,79%

F. Céltartalékok

Az Alap tárgyidőszak fordulónapján az alábbi céltartalékokkal rendelkezett.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Céltartalékok várható költségekre	85 914	85 914	0,00%
Céltartalékok összesen:	85 914	85 914	0,00%

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 Zugló Garden Társasház tekintetében fennmaradási engedély kiadható legyen a Zugló Garden Társasház tekintetében szükség lehet átalakítási munkálatok elvégzésére. Jelezni kívánjuk, hogy a Zugló Garden Társasház lakóinak az átalakítási munkálatok elvégzése esetén további igénye keletkezhet az Alappal szemben. A megképzett céltartalék összege 85.914 e Ft.

A céltartalékok tárgyévi mozgástáblája:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	Képzés	Visszaírás	2015.12.31	Változás %
Zugló Garden Társasház átalakítás	85 914	0	0	85 914	0,00%

G. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján hosszú lejáratú kötelezettségekkel nem rendelkezett.

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Eredeti devizanem	Átértékelt összeg eFt	Zálogjoggal biztosított összeg	Változás %
Hitel I	35 510 700	35 510 700	EUR	11 119 110	11 119 110	0,00%
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen:	35 510 700	35 510 700		11 119 110	11 119 110	0,00%

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

A hitel EURIBOR kamatozása, a kamatfelár tárgyévben február 27-ig 2,3 százalékpont, ezt követően 2,4 százalékpont.

A hitelszerződésnek 5 éven túl esedékes része nincs. A szerződés lejáratára 2017. február 25.

H. Rövid lejáratú kötelezettségek

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Óvadék	147 361	180 221	22,30%
Devizás óvadék átértékelés	1 511	2 994	98,15%
Vevőktől kapott előlegek	133 957	86 292	-35,58%
Követel egyenlegű vevők átsorolása	86 963	25 526	-70,65%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	67 360	80 442	19,42%
AFA kötelezettség	18 750	503 348	2 584,52%
Egyéb kötelezettségek	5 313	7 278	36,98%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	461 215	886 101	92,12%

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott rövid lejáratú kötelezettség részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt.			
<i>Követel egyenlegű vevők átsorolása</i>	<i>73 473</i>	<i>0</i>	<i>-100,00%</i>
Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott rövid lej. köt.-ek	73 473	0	-100,00%

I. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	30	1 317	4290,00%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	25 234	70 530	179,50%
Halasztott bevételek	0	0	-
Passzív időbeli elhatárolások összesen	25 264	71 847	184,38%

1. Bevételek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Előre fizetett bérleti díjak	30	1 004	3 246,67%
Egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	0	313	n/a
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	30	1 317	4 290,00%

2. Költségek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Közüzemi díjak	3 768	38 634	925,32%
Marketing	169	13 250	7 740,24%
Egyéb ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos költség	5 087	5 848	14,96%
Forgalmazói jutalék	5 582	5 629	0,84%
Könyvvizsgálói díj	4 609	4 609	0,00%
Ingatlan értékelés díja	4 385	950	-78,34%
Felügyeleti díj	895	909	1,56%
Fizetendő kamat	739	701	-5,14%
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	25 234	70 530	179,50%

2.1 Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott passzív időbeli elhatárolás:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.01.01- 2014.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Forgalmazói jutalék	5 582	5 629	0,84%
Fizetendő kamat	739	701	-5,14%
Kapcsolt költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	6 321	6 330	-4,30%

J. Értékesítés nettó árbevétele

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.01.01- 2014.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31	Változás %
Ingatlanok értékesítése	270 026	2 353 006	771,40%
Ingatlanok bérbeadása	1 401 146	1 507 706	7,61%
Közüzemi díjakból származó bevétel	240 289	305 818	27,27%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	239 613	218 311	-8,89%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	353	2 989	746,74%
Egyéb árbevétel	220 720	205 613	-6,84%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	2 372 147	4 593 443	93,64%

Tárgyévben jelentősen nőtt az ingatlanok értékesítéséből származó árbevétel. Ez annak köszönhető hogy sikerült értékesíteni a Seregély utcai irodaházat, a Soroksári úton lévő telket és a Pasaréti utcában lévő társasházban 8 lakást, illetve garázsokat és tárolókat.

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt árbevétel részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.01.01- 2014.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Ingatlanok bérbeadása	210 294	278 725	32,54%
Közüzemi díjakból származó bevétel	24 478	29 722	21,42%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	58 760	71 817	22,22%
Egyéb árbevétel	4 979	5 923	18,96%
Kapcsolt értékesítés nettó árbevétele összesen	298 511	386 187	95,14%

K. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

Az Alap tárgyidőszaki ELÁBÉ-ja:

adatok ezer
Ft-ban

Megnevezés	Ráfordítás		Árbevétel		Tárgyévi eredmény
	2014.01.01- 2014.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31	2014.01.01- 2014.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31	
Telek, Soroksári út (Malom)	0	2 269 252	0	1 860 089	-409 163
Seregély utcai irodaház	0	99 409	0	85 000	-14 409
Pasarét utcai társasház	173 012	249 818	256 456	376 086	126 268
Veszpérm Háncs utca telkek	0	6 496	0	26 181	19 685
Piliscsaba telek	0	5 261	0	5 650	389
Egyéb	831	0	13 570	0	0
Összesen	173 843	2 630 236	270 026	2 353 006	-277 230

L. Működési költségek részletezése

Az Alap az alábbi működési költségeket számolta el tárgyévve:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.01.01- 2014.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31	Változás %
Alapkezelői díj	247 248	253 401	2,49%
Letétkezelői díj	12 202	12 518	2,59%
Közzétételi díj	0	0	-
Felügyeleti díj	3 576	3 687	3,10%
Ügyvédi díj	18 938	16 212	-14,39%
Marketing költségek	50 006	57 847	15,68%
Értékcsökkenési leírás	449 334	464 192	3,31%
Ingatlanok fenntartási költségei	690 582	746 515	8,10%
Ingatlanértékelő díja	18 259	14 412	-21,07%
Bankköltség, forgalmi jutalék	4 752	8 046	69,32%
Megbízási, ügynöki díjak	13 123	26 815	104,34%
Tőke és hozamgarancia díja	0	0	-
Könyvvizsgálói díj	4 195	4 496	7,18%
Forgalmazói jutalék	64 323	66 085	2,74%
Egyéb működési költségek	23 129	31 535	36,34%
Működési költségek összesen	1 599 667	1 705 761	6,63%

Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.01.01- 2014.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Letétkezelői díj	12 202	12 518	2,59%
Bankköltség	4 752	8 046	69,32%
Forgalmazói jutalék	64 323	66 085	2,74%
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	86	99	15,12%
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt-vel szemben			
Alapkezelési díj	247 248	253 401	2,49%
Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek	328 611	340 149	89,76%

M. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.01.01- 2014.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök értékesítése	504 321	0	-100,00%
Kötbér, késedelmi kamat	18 999	6 098	-67,90%
Céltartalék feloldás	1 741	0	-100,00%
Követelések értékvesztésének visszairása	752	19 247	2459,44%
Egyéb bevételek	81	3 367	4056,79%
Egyéb bevételek összesen	525 894	28 712	-94,54%

Előző évben a Komáromban meglévő ingatlan értékesítése miatt volt jelentősen magasabb az egyéb bevételek összege.

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.01.01- 2014.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31	Változás %
Kivezetett tárgyi eszközök	563 260	0	-100,00%
Ráfordításként elszámolt adók	174 376	179 891	3,16%
Követelésre képzett értékvesztés	14 521	14 337	-1,27%
Kötbér, kártérítés, késedelmi kamat	675	3 074	355,41%
Egyéb ráfordítások	1 824	2 844	55,92%
Leírt behajthatatlan vevői követelés	1 380	0	-100,00%
Egyéb ráfordítások összesen	756 036	200 146	-73,53%

Az egyéb ráfordítások összege szintén a Komáromi ingatlan adásvétel miatt volt magasabb előző évben.

N. Pénzügyi eredmény részletezése

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.01.01- 2014.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31	Változás %
Kapott kamat	14 025	20 188	43,94%
Realizált árfolyamnyereség	2 756	4 188	51,96%
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	16 781	24 376	45,26%

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

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.01.01- 2014.12.31.	2015.01.01- 2015.12.31	Változás %
Fizetendő kamat	290 089	267 401	-7,82%
Realizált árfolyamvesztés	2 173	3 739	72,07%
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	292 262	271 140	-7,23%

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

O. Rendkívüli eredmény részletezése

Az Alapnak a tárgyidőszak folyamán rendkívüli bevétele vagy ráfordítása nem keletkezett.

P. Kapott támogatások részletezése

Az Alap a tárgyidőszak során nem kapott támogatást.

Q. Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgyidőszaki költségei

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

R. Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi elemzés

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

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	66,01%	65,23%	-1,18%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	33,38%	34,28%	2,69%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	55,55%	54,74%	-1,46%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	44,03%	44,67%	1,47%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	19,14	10,40	-45,68%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	3,00	5,08	69,26%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes bevétel)	3,16%	-3,46%	-
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes eszköz)	0,35%	-0,60%	-
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Saját tőke)	0,63%	-1,09%	-

S. Az eszközök és források összetétele

I. Eszközök összetétele

Megnevezés	2014.12.31		2015.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	17 456 212	66,01%	17 529 160	65,23%
Tárgyi eszközök	17 456 212	66,01%	17 529 160	65,23%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Forgóeszközök	8 827 927	33,38%	9 212 302	34,28%
Készletek	7 443 385	28,15%	4 709 968	17,53%
Követelések	55 508	0,21%	17 740	0,07%
Értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Pénzeszközök	1 329 034	5,03%	4 484 594	16,69%
Aktív időbeli elhatárolások	162 067	0,61%	132 876	0,49%
Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
Eszközök összesen	26 446 206	100,00%	26 874 338	100,00%

2. Források összetétele

Megnevezés	2014.12.31		2015.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	14 691 849	55,55%	14 711 366	54,74%
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 251 376	295,89%	78 323 327	291,44%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-65 854 226	-249,01%	-65 913 771	-245,27%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 587 459	-17,35%	-4 585 813	-17,06%
Értékelési különbözet tartaléka	-1 123 705	-4,25%	-957 488	-3,56%
Előző évek eredménye	7 913 695	29,92%	8 005 863	29,79%
Üzleti évi eredménye	92 168	0,35%	-160 752	-0,60%
Céltartalék	85 914	0,32%	85 914	0,32%
Kötelezettségek	11 643 179	44,03%	12 005 211	44,67%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	9 057 300	34,25%	9 057 300	33,70%
Rövid lejáratú kötelezettségek	461 215	1,74%	886 101	3,30%
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettség ért. kül.	2 124 664	8,03%	2 061 810	7,67%
Passzív időbeli elhatárolások	25 264	0,10%	71 847	0,27%
Források összesen	26 446 206	100,00%	26 874 338	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	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Telek	344 939	-5 231	339 708
Logisztikai ingatlan	734 591	-254 591	480 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	5 009 944	-1 329 944	3 680 000
Lakóingatlan	182 991	27 269	210 260
Ingatlan készletek összesen	6 272 465	-1 562 497	4 709 968

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	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Telek	132 860	-51 560	81 300
Logisztikai ingatlan	1 274 474	-569 474	705 000
Ipari ingatlan	1 997 072	418 742	2 415 814
Irodaingatlan	3 829 728	159 272	3 989 000
Egyéb ingatlan	7 661 617	2 676 429	10 338 046
Ingatlan eszközök összesen	14 895 751	2 633 409	17 529 160

2.3 A fenti ingatlanok közül EUR-ban értékelt ingatlanok

Ingatlan megnevezése	Értébecslés EUR			Nettó eszközérték eFt		
	2014.12.31	2015.12.31	Változás	2014.12.31	2015.12.31	Változás
árfolyam				314,89	313,12	
Egyéb ingatlan 1	9 653 000	10 010 000	357 000	3 039 633	3 134 331	94 698
Egyéb ingatlan 2	22 930 000	22 989 000	59 000	7 220 428	7 198 316	-22 112
Ipari ingatlan	3 020 900	3 027 200	6 300	951 251	947 877	-3 374
Összesen	35 603 900	36 026 200	422 300	11 211 312	11 280 524	69 212

3. Portfólió jelentés

Alapadatok:

Alap lajstromszáma: 1211-12
Alapkezelő neve: Európa Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.

Nettó Eszközérték számítás típusa:

Tárgynap (T):	2015.12.31
Saját tőke (eFt):	14 711 366
Egy jegyre jutó NEE:	1,1946
Darabszám:	12 409 556 283

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok ezer Ft-ban

I. KÖTELEZETTSÉGEK		Összeg	%
I/1. Hitelállomány		11 119 110	92,61%
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:		725 006	6,04%
Alapkezelői díj miatt		3 482	0,03%
Letétkezelői díj miatt		1 237	0,01%
Ingatlanértékelő díja		0	0,00%
Közzétételi ktg. miatt		0	0,00%
Tőke- és hozamgarancia díja miatt		0	0,00%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt		0	0,00%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség		720 287	6,00%
I/3. Céltartalékok:		92 081	0,77%
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:		70 381	0,59%
Kötelezettségek összesen:		12 006 578	100,00%
II. ESZKÖZÖK			%
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):		4 484 594	16,71%
Unicredit bankszámlák HUF		4 067 691	15,16%
Unicredit deviza bankszámla		416 903	1,55%
II/2. Egyéb követelés (összes):		0	0,00%
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):		22 239 128	82,89%
II/5.1. Ingatlanok	Beszerzési érték	22 239 128	82,89%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	5 009 944	3 680 000	13,72%
Telek	477 799	421 008	1,57%
Logisztikai ingatlan	2 009 065	1 185 000	4,42%
Ipari ingatlan	1 997 072	2 415 814	9,00%
Irodaingatlan	3 829 728	3 989 000	14,87%
Egyéb ingatlan	7 661 617	10 338 046	38,53%
Lakóingatlan	182 991	210 260	0,78%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok		0	0,00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:		106 739	0,40%
Eszközök összesen:		26 830 461	100,00%

4. Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31	Változás %
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	0	0	-
Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	11 181 964	11 119 110	-0,56%
Környezetvédelmi kötelezettségek	0	0	-
Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség	0	0	-
Egyéb mérlegen kívüli tételek:			
Opciók ügyletek	0	0	-
Határidős ügyletek	0	0	-
SWAP ügyletek	0	0	-
Függő kötelezettségek	0	0	-
Összesen	11 181 964	11 119 110	-0,56%

Kelt: Budapest, 2016.03.11

a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
1023 Budapest,
Bécsi út 3-5. I/1

Európa Ingatlanbefektetési Alap
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet
1211 - 12
2015.01.01 - 2015.12.31

Cég neve
Székhely
PSZÁF lajstromozási száma
Időszak

Cash flow-kimutatás			adatok eFt-ban	
	MEGNEVEZÉS		2014.12.31	2015.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash flow)	1-13. sor	-382 244	-119 879
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és fizetett kamat nélkül)	(+)/(-)	-1 018 889	-1 401 057
2	Elszámolt amortizáció	(+)	449 334	464 192
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás	(+)/(-)	13 769	-4 910
4	Elszámolt értékelési különbözet	(+)/(-)	2 501	3 085
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+)/(-)	-1 741	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	(+)/(-)	58 939	277 230
7	Értékpapír befektetések értékesítésére, beváltásának eredménye	(+)/(-)	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása	(+)/(-)	0	0
9	Forgóeszközök állományváltozása	(+)/(-)	168 979	42 404
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	103 373	423 403
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	(+)/(-)	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	-104 097	29 191
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	(+)/(-)	-54 412	46 583
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (Befektetési cash flow)	14-19. sor	1 228 048	3 528 788
14	Ingatlanok beszerzése	(-)	-677 419	-331 924
15	Ingatlanok eladása	(+)	504 321	2 353 006
16	Befolyt bérleti díjak	(+)	1 401 146	1 507 706
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	-323 725	-253 349
20	Befektetési jegy kibocsátás	(+)	0	71 951
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	(-)	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása	(-)	-29 037	-59 545
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	(-)	-4 599	1 646
24	Hitel, illetve kölcsön felvétele	(+)	0	0
25	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	(-)	0	0
26	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	(-)	-290 089	-267 401
IV.	Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III. sorok }	(+)/(-)	522 079	3 155 560

Kelt: Budapest, 2016.03.11

a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

P.H.

EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
1023 Budapest,
Bécsi út 3-5. I/1

Az alap megnevezése:

Európa Ingatlanbefektetési Alap

Az alap címe:

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

**2015.01.01 - 2015.12.31
közötti időszakról szóló
ÜZLETI JELENTÉS**

1. Általános

Az Európa Befektetési Alapkezelő Rt. a 2000. november 24-én kelt 9/2000. számú közgyűlési határozatával döntött az Európa Ingatlanbefektetési 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 és üzemeltetésével és értékesítésével foglalkozott.

3. Az Alap képviselete

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

Takács Róbert
Forgács László
Kiss István

4. Befektetések

Tárgyévben jelentős összegű beruházás történt a Győrben található logisztikai központ kapcsán, több üzemsarnok felújítása valósult meg 2015-ben. Illetve egy új csarnok építésére is sor került, amely nem fejeződött be fordulónapig. Ezen kívül a Tatabányai Vértess Center bevásárlóközpontban 3 új bérlemény kialakítása miatt, összesen 51,7 millió Ft értékben történt beruházás.

5. 2015-ös üzleti év

A 2015 év eleji 14,7 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 14,8 milliárd forintra nőtt. A növekedés egyrészt a gazdaságos operatív működésnek, másrészt az Alap által birtokolt ingatlanokban történt eddig hasznosítatlan bérleményi területek bérbeadásának köszönhető. Mind a Vértess Centerben, mind a Győr üzemsarnok és raktárépületben jelentősen nőtt a kiadott terület, javult a bérbe adottsági mutató, ezáltal a bérleti díjbevételek is emelkedtek. Az ingatlan portfólió értéke 24,9 milliárd forintról 22,3 milliárd forintra mérséklődött egy jelentősebb ingatlanértékesítés eredményeként. Az Alap hitelállománya tárgyévben nem változott, 2015.12.31-én 35.510.700 EUR volt.

A 2015-es év során értékesítésre került nyolc lakóingatlan, nyolc gépkocsi beálló és ugyancsak nyolc tároló a Pasaréti lakóprojekt részeként összesen 376 millió Ft nettó értékben. Értékesítésre került egy irodaház Budapesten, a Seregély utcában 85 m Ft értékben, valamint több építési telek, lakóépületekhez Pilisecabán és Veszprémben, ipari célokra Veszprémben, és egy jelentős irodafeljesztési terület Budapesten, a Soroksári úton 1.860 millió Ft-ért.

Tárgyévben több jelentős új bérleti szerződést sikerült megkötni. A Vértess Center bevásárlóközpontban több új bérlemény kialakításra vagy áthelyezésre került sor: a DM bolthálózattal, a Magyar Telekom mobilüzletágával, a Telenorral, valamint a Pepco áruházal sikerült többek között új bérleti szerződést kötni, emellett több bérlővel is megújításra kerültek a szerződések. A bérbe adottsági mutatót átlépte a 90%-ot. A Győr ipari és logisztikai ingatlanban is jelentősen sikerül növelni a bérbe adottsági mutatót: a meglévő bérlő további raktárépületek bérlésével és az üzemsarnok bővítésével növelte a bérelt területet, valamint két csarnok esetében két újabb bérlő is beköltözött az ingatlanba, diverzifikálva a bérlői mixet.

Az ingatlan értékesítések terén a 2015-ös év sem hozta meg a kellő fordulatot, a piaci ingatlan tranzakciók száma továbbra is töredéke volt a válságot megelőző időszakéhoz képest, habár az értékesítés volumenében már növekedés volt tapasztalható a korábbi évekhez képest.

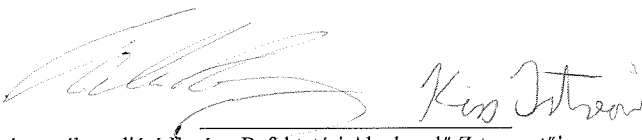
6. A 2016-os üzleti év tervei

A jövőre nézve az Alap az ingatlanpiac fellendülésében bízik. Az üzleti ingatlanok piacán növekedett a kereslet, és több új beruházás is történt, valamint érezhetően nőtt is a kereslet az üzleti, ipari és logisztikai ingatlanok iránt, mely fellendülés az Alapnál is érezhető volt a magasabb értékesítési volumen, valamint a többi ingatlanra érkező vevői érdeklődések formájában.

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, 2016.03.11


a vállalkozás nevében eljáró Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetője
(képviselője)

EURÓPA
INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
1023 Budapest,
Bécsi út 3-5. I/1