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

1211 - 12
Nyilvántartási szám

Az alap megnevezése: **Európa Ingatlanbefektetési Alap**

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

2024.01.01 - 2024.12.31
közötti időszakról szóló
ÉVES BESZÁMOLÓ

Takács Róbert Digitálisan aláírta: Takács Róbert Dátum: 2025.04.28 11:49:00 +02'00'

Méhesi Balázs Digitálisan aláírta: Méhesi Balázs Dátum: 2025.04.28 11:02:00 +02'00'

Kelt: Budapest, 2025.04.28

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

P.H.

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

1211 - 12
Nyilvántartási szám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31	Előző évek módosításai	2024.12.31
A	B	C	D	E
1.	**A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK**	**7 417 001**		**7 840 000**
2.	**I. TÁRGYI ESZKÖZÖK**	**7 417 001**		**7 840 000**
3.	1. Ingatlanok	3 752 297		3 837 012
4.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	3 600 225		3 990 106
5.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	24 675		12 882
6.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
7.	5. Beruházások	39 804		0
8.	6. Beruházásokra adott előlegek	0		0
9.	**II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK**	**0**		**0**
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	**B. FORGÓESZKÖZÖK**	**13 976 325**		**15 150 862**
12.	**I. KÉSZLETEK**	**222 790**		**255 740**
13.	1. Ingatlankészletek	302 434		302 434
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-79 644		-46 694
15.	**II. KÖVETELÉSEK**	**162 883**		**172 398**
16.	1. Követelések	202 541		213 162
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	-39 658		-40 765
18.	3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	0		1
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0		0
20.	**III. ÉRTÉKPAPÍROK**	**3 947 252**		**0**
21.	1. Értékpapírok	3 947 252		0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
23.	a) kamatból, osztalékból	0		0
24.	b) egyéb	0		0
25.	**IV. PÉNZESZKÖZÖK**	**9 643 400**		**14 722 724**
26.	1. Pénzeszközök	9 643 400		14 722 724
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0		0
28.	**C. AKTIV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**	**311 350**		**105 129**
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	311 350		105 129
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	**D. SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE**	**0**		**0**
32.	**ESZKÖZÖK ÖSSZESEN**	**21 704 676**		**23 095 991**

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

1211 - 12
Nyilvántartási szám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.12.31	Előző évek módosításai	2024.12.31
A	B	C	D	E
33.	**E. SAJÁT TŐKE**	**21 146 915**		**22 722 469**
34.	**I. INDULÓTŐKE**	**12 246 812**		**12 243 956**
35.	1. kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141		78 512 141
36.	2. visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 265 329		-66 268 185
37.	**II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)**	**8 900 103**		**10 478 513**
38.	1. visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-4 674 857		-4 677 117
39.	2. értékelési különbözet tartaléka	3 581 322		4 001 310
40.	3. előző évek eredménye	8 599 757		9 993 638
41.	4. üzleti évi eredménye	1 393 881		1 160 682
42.	**F. CÉLTARTALÉKOK**	**170 000**		**0**
43.	**G. KÖTELEZETTSÉGEK**	**235 742**		**232 823**
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	235 742		232 823
46.	III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettség értékelési különbözete	0		0
47.	**H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**	**152 019**		**140 699**
48.	**FORRÁSOK ÖSSZESEN**	**21 704 676**		**23 095 991**

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

1211 - 12
Nyilvántartási szám

Európa Ingatlanbefektetési Alap

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2023.01.01-2023.12.31.	Előző évek módosításai	2024.01.01 - 2024.12.31
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	1 477 152		1 492 192
2.	Egyéb bevételek	6 424		173 550
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	0		0
4.	Működési költségek	1 364 418		1 413 331
5.	Egyéb ráfordítások	233 274		52 468
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 508 987		961 545
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	990		806
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	**TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)**	**1 393 881**		**1 160 682**

III - 110 . 167 - 1 / 2001.	18102640-2-41	1211 - 12
Nyilvántartásbavételi határozat száma	Adószám	Nyilvántartási szám

Az alap megnevezése: **Európa Ingatlanbefektetési Alap**

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

2024.01.01 - 2024.12.31
közötti időszakról szóló
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

I. Általános adatok

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

2. Alapra vonatkozó speciális információk:

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

3. Az Alapkezelő székhelye:

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

   Az Alapkezelő telephellyel nem rendelkezik.

4. Befektetői arány

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

Tulajdonos		Tulajdoni hányad	Befektetési jegy (e db)
Neve	**Címe**		
UniCredit Bank Hungary Zrt.	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.	99,77%	12 216 098
egyéb kisbefektetők		0,23%	27 858
Összesen		**100,00%**	**12 243 956**

Az Alapot az UniCredit Bank Hungary Zrt. (továbbiakban "Bank") 2010. évtől konszolidálja. A Bank közvetlen tulajdonosának végső anyavállalata az UniCredit S.p.a., amely a cégcsoport konszolidált beszámolóját készíti. (Székhelye: Piazza Gae Aulenti 3 - Tower A 20154 Milano)

5. Az Alap képviselői:

Az Alap képviseletét jogszabály szerint az alapkezelője, az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselői látják el.

Az Alapkezelő cégjegyzésre jogosult vezető tisztségviselői mérlegkészítéskor:

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

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

Név: Szemlei Péter József
Cím: 2049 Diósd, Bazsarózsa utca 3.
Képviselet módja: együttes

A vezető tisztségviselők megbizatása 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:

6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

7. Az Alap tárgyidőszaki tevékenysége:

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

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

Tárgyévben nem történt beruházás, illetve befektetés vagy szerkezetváltás.

9. A könyvvitelt végző felelős személy megnevezése, regisztrációs száma:
Sárközi Rita
PM regisztrációs szám: 204717

10. Az Alap könyvvizsgálatra kötelezett, éves beszámolóját könyvvizsgálta:

név	Csáki Zsuzsanna
reg.szám	007448
cégnév	KPMG Hungária Kft.
cím	1134 Budapest, Váci út 31.
reg.szám	000202

Könyvvizsgálat Éves díja 8 070 000 Ft + ÁFA

11. Kapcsolt tranzakciók

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

Az Európa Befektetési Alapkezelő a tárgyévben alapkezelési szolgáltatást nyújtott az Alapnak és alapkezelési díjat számít fel az Alapnak a kiegészítő melléklet I. rész 2. pontja szerint. Az alapkezelési díj működési költségként került elszámolásra.

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

- Az Alap forintos és eurós folyószámláját is a Bank vezeti. Ebből következően az év végi pénzeszköz állomány kapcsolt egyenlegnek minősül, illetve a tárgyév során kapott kamatok és az elszámolt bankköltség is.
- A Bank a következő szolgáltatásokat nyújtja az Alap számára, amellyel kapcsolatban működési költséget számolt el az Alap: letétkezelési díj, forgalmazási jutalék és széf bérlet

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

12. Egyéb tájékoztató adatok

A PSZÁF 2012. július 6. napján kelt, H-KE-III-236/2012 számú határozatával jóváhagyta az Európa Ingatlanbefektetési Alap nyíltvégű, nyilvános alappá történő alakulását, mely 2012. október 8-án sikeresen le is zajlott.
A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény ("Kbftv") jogszabályainak megfelelően az Alapkezelő elkészítette az Alap aktualizált Tájékoztatóját és Alapkezelési Szabályzatát, melyet 2014. év végéig a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) részére jóváhagyásra benyújtott.
Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. vezérigazgatója a Kbftv. 203. §-ának (1) bekezdése által előírt nyilatkozatot a Felügyelet részére 2014. július 17. napján megtette.
A nyilatkozat tartalmazza, hogy az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. a Kbftv. rendelkezéseinek minden tekintetben megfelel, az Alapkezelő által 2014. július 22. napját követően végezni kívánt tevékenységek felsorolását, továbbá azt, hogy az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. kizárólag olyan ABA-t kezel, amelyekben kezelt eszközök értéke összesen nem haladja meg a Kbftv. 2. §-a (2) bekezdésének a) pontjában meghatározott küszöbértékeket, és erre figyelemmel nem veti magát alá a törvény egészének.

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

II.

A. Meghatározó számviteli elvek összefoglalása:

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

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

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

1. Az Alap üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

2. Mióta az UniCredit Bank Hungary Zrt. konszolidálja az Alapot, az évzárási 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
3. információkat a mérlegbeszámoló tényleges értékben tartalmazza.

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

4. 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
5. különbözetek elszámolásra kerültek. Év végén a devizában nyilvántartott eszközök és források átértékelésre kerültek.

Jelentős hiba mértéke

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

Értékkülönbözetek elszámolásának módja

7. 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 beruházásokét pedig legalább 3 havonta kell elvégezni. A gyakorlatban mindkettőt 3 havonta készítetti az Alap.
A mérlegben szereplő értékpapírokat az Alap fordulónapon piaci értéken mutatja ki. A beszerzési érték és a piaci érték különbözete az értékkülönbözet. Az értékpapírok értékkülönbözetén belül az Alap kimutatja mind a kamatokból, mind az egyéb piaci értékítéletből adódó értékkülönbözet összegét.

A piaci értékre történő értékelés eszköze az értékkülönbözet képzése. Az értékkülönbözet a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözeteként számítható ki.
Az értékkülönbözet elszámolása tőkeváltozással szemben történik.
A valutában és devizában fennálló eszközöket és kötelezettségeket az év végi értékelés során az MNB által a mérleg fordulónapon közzétett devizaárfolyamon értékeljük. Az értékelési különbözetet az értékelés napján a tőkeváltozással szemben számoljuk el.

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

Értékvesztés elszámolása

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

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

Saját tőke sajátossága

9. 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.

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

10. Az alapkezelő által 2025. január 3-ra számított, de a T-2 napra, azaz 2024. december 31-i értéknapra (utolsó forgalmazási nap) 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.

2025. január 3-ra számított nettó eszközérték:	22 700 000	ezer Ft
Éves beszámoló szerinti saját tőke fordulónapon:	22 722 469	ezer Ft

Befektetett eszközök értékelése

B. *Immateriális javak és tárgyi eszközök*

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

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

Eszközcsoport	Maradványérték (a bekerülési érték %-ban)	Értékcsökkenés a számviteli törvény szerint
a) Vagyoni értékű jogok	egyedi	egyedi
b) Szellemi termékek	0,0%	33,0%
c) Telek	100,0%	nincs
d) Épület	50,0%	5,0%
e) Építmény	egyedi	egyedi
f) 0-ra 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 bevételként kell kimutatni, a nettó értékét pedig egyéb ráfordítások között kell kimutatni.
Eladási céllal történő beruházást a 16-os számlán tartjuk nyilván, majd használatba vételi engedély kiadása után vesszük készletre. Az eladási célra történő beruházást csak a mérlegben soroljuk a készletek közé.

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

Az Alap tárgyidőszakban az alábbi tárgyi eszközökkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Bruttó érték	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	6 155 108	241 379	0	63 058	6 459 545
Gépek, berendezések, felszerelések	179 405	25 250	0	-38 854	165 801
Beruházások	39 804	0	39 804	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	**6 374 317**	**266 629**	**39 804**	**24 204**	**6 625 346**

Halmozott értékcsökkenés	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	2 402 811	178 513	0	41 209	2 622 533
Gépek, berendezések, felszerelések	154 730	15 194	0	-17 005	152 919
Beruházások	0	0	0	0	0
Beruházásra adott előlegek	0	0	0	0	0
Összesen	**2 557 541**	**193 707**	**0**	**24 204**	**2 775 452**

Nettó érték	Nyitó	Záró
Ingatlanok	3 752 297	3 837 012
Gépek, berendezések, felszerelések	24 675	12 882
Beruházások	39 804	0
Beruházásra adott előlegek	0	0
Összesen	**3 816 776**	**3 849 894**

A tárgyévben a Vértes Centeren végzett beruházások aktiválása történt.

Az eszközökre elszámolt átértékelési különbözet részleteit lásd a III. 2. Ingatlan portfolió pontban.
A tárgyidőszak folyamán az Alap a környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszközökkel nem rendelkezett.

Befektetett pénzügyi eszközök

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

Forgóeszközök értékelése

C.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Készletek	222 790	255 740	14,79%
Követelések	162 883	172 398	5,84%
Értékpapírok	3 947 252	0	-100,00%
Pénzeszközök	9 643 400	14 722 724	52,67%
Összesen	**13 976 325**	**15 150 862**	**8,40%**

Készletek

1. Az Alap az alábbi készletekkel rendelkezett fordulónapon ingatlan típusonként:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Telek	297 699	297 699	0,00%
Lakás, garázs, tároló	4 735	4 735	0,00%
Készlet értékelés	-79 644	-46 694	-41,37%
Készletek összesen	**222 790**	**255 740**	**14,79%**

Készletek között ingatlanok szerepelnek a beszámolóban. További részleteket lásd a III. 2. Ingatlan portfolió pontban.

Követelések

2. A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	188 408	181 803	-3,51%
Devizás követelések értékelési különbözete	0	1	n/a
ÁFA követelés	0	0	-
Tartozik egyenlegű szállítók átsorolása	14 068	31 293	122,44%
Egyéb követelések	65	65	0,00%
Követelések értékvesztése	-39 658	-40 765	2,79%
Követelések összesen	**162 883**	**172 397**	**5,84%**

Kapcsolt követelés részletezése:

2.1

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt.			
Vevő követelés	*0*	*0*	-
Kapcsolt követelések összesen:	**0**	**0**	**0,00%**

Követelések értékvesztésének mozgástáblája

2.2

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	Képzés	Visszaírás	Kivezetés	2024.12.31	Változás %
Vevőkövetelések	39 658	1 107	0	0	40 765	2,79%
Egyéb követelések	0	0	0	0	0	-
Értékvesztés összesen	39 658	1 107	0	0	40 765	2,79%

Értékpapírok

3. Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján diszkont kincstárjegyekkel nem rendelkezett.

Pénzeszközök

4. Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Devizanem	Változás %
Bankbetétek forint	9 606 218	14 700 910	HUF	53,04%
Bankbetétek deviza	37 182	21 814	EUR	-41,33%
Pénzeszközök összesen	**9 643 400**	**14 722 724**		**52,67%**

Az Alap bankszámláit az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezeti.

Aktív időbeli elhatárolások

D. Tárgyidőszak fordulónapján az Alap a következő aktív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	298 764	103 260	-65,44%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	12 586	1 869	-85,15%
Aktív időbeli elhatárolások összesen	**311 350**	**105 129**	**-66,23%**

Bevételek aktív időbeli elhatárolásának részletezése

1.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Bérleti díjak	70 359	62 328	-11,41%
Közüzemi díjak és egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	16 389	36 049	119,96%
Kamat bevétel elhatárolás	8 537	4 883	-42,80%
DKJ hozam elhatárolás	203 479	0	-100,00%
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	**298 764**	**103 260**	**-65,44%**

Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolásának részletezése

2.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Biztosítás	2 276	863	-62,08%
Marketing	77	53	-31,17%
Egyéb ingatlanhoz kapcsolódó díj	10 233	953	-90,69%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen	**12 586**	**1 869**	**-85,15%**

Saját tőke értékelése

E. Az Alap tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	78 512 141	0,00%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 265 329	-66 268 185	0,00%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 674 857	-4 677 117	0,05%
Értékelési különbözet tartaléka	3 581 322	4 001 310	11,73%
Előző évek eredménye	8 599 757	9 993 638	16,21%
Üzleti év eredménye	1 393 881	1 160 682	-16,73%
Saját tőke összesen	**21 146 915**	**22 722 469**	**7,45%**

Saját tőke változása tárgyévben:

1.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	Növekedés	Csökkenés	2024.12.31
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	0	0	78 512 141
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 265 329	0	2 856	-66 268 185
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 674 857	0	2 260	-4 677 117
Értékelési különbözet tartaléka	3 581 322	419 988	0	4 001 310
Előző évek eredménye	8 599 757	1 393 881	0	9 993 638
Üzleti év eredménye	1 393 881	1 160 682	1 393 881	1 160 682
Összesen	**21 146 915**	**2 974 551**	**1 398 997**	**22 722 469**

Értékelési különbözet összetétele:

adatok ezer Ft-ban

2.

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök értékelése	3 600 225	3 990 107	10,83%
Készletek értékelése	-79 644	-46 694	-41,37%
Követelések értékelése	-38	-37	-2,63%
Devizás pénzeszközök értékelése	72 172	72 373	0,28%
Devizás kötelezettségek értékelése	-11 393	-14 439	26,74%
Határidős ügylet értékelése	0	-	n/a
Értékelési különbözet összesen	**3 581 322**	**4 001 310**	**11,73%**

Céltartalékok

F. Az Alap tárgyidőszak fordulónapján az alábbi céltartalékokkal rendelkezett.

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Céltartalékok várható költségekre	170 000	0	-100,00%
Céltartalékok összesen:	**170 000**	**0**	**-100,00%**

Zymhod-per. Jogtanácsos szakmai megítélés alapján a kötelezettségvállalás teljesítésére valószínűleg nem lesz szükség, ezért a céltartalék feloldásra került.

A céltartalékok tárgyévi mozgástáblája:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	Képzés	Visszaírás	2024.12.31	Változás %
Céltartalék	170 000	0	170 000	0	-100,00%

Hosszú lejáratú kötelezettségek

G. Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettségekkel.

Rövid lejáratú kötelezettségek

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Hitel	0	0	-
Óvadék	68 639	73 773	7,48%
Devizás óvadék átértékelés	11 088	11 088	0,00%
Vevőktől kapott előlegek	101 323	75 274	-25,71%
Vevőktől kapott előlegek átértékelése	305	305	0,00%
Követel egyenlegű vevők átsorolása	1 075	3 634	238,05%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	29 971	36 303	21,13%
ÁFA kötelezettség	6 234	7 781	24,82%
Egyéb kötelezettségek	17 107	24 665	44,18%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	**235 742**	**232 823**	**-1,24%**

Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	95 307	59 797	-37,26%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	56 712	80 902	42,65%
Passzív időbeli elhatárolások összesen	**152 019**	**140 699**	**-7,45%**

Bevételek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

1.

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Bérleti díjak	46 697	56 818	21,67%
Közös költség	46 006	1 128	-97,55%
Ingatlan üzemeltetés	0	0	-
Egyéb ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó bevétel	2 604	1 851	-28,92%
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	**95 307**	**59 797**	**-37,26%**

Költségek passzív időbeli elhatárolásának részletezése

adatok ezer Ft-ban

2.

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Közüzemi díjak	17 525	58 109	231,58%
Marketing	20	20	0,00%
Egyéb ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos költség	23 160	5 646	-75,62%
Forgalmazói jutalék	8 334	8 638	3,65%
Könyvvizsgálói díj	4 119	4 842	17,55%
Felügyeleti díj	1 977	2 015	1,92%
Letétkezelői díj	1 577	1 632	3,49%
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	**56 712**	**80 902**	**42,65%**

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben kimutatott passzív időbeli elhatárolás:

2.1

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Forgalmazói jutalék	*8 334*	*8 638*	3,65%
Letétkezelői díj	*1 577*	*1 632*	3,49%
Kapcsolt költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	**9 911**	**10 270**	**3,62%**

Értékesítés nettó árbevétele

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

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01 - 2024.12.31	Változás %
Ingatlanok értékesítése	20 079	2 835	-85,88%
Ingatlanok bérbeadása	768 002	778 468	1,36%
Közüzemi díjakból származó bevétel	227 879	168 257	-26,16%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	-14 874	57 638	-487,51%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	0	0	-
Egyéb árbevétel	476 066	484 994	1,88%
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	**1 477 152**	**1 492 192**	**1,02%**

Kapcsolt vállalkozásokkal szemben elszámolt árbevétel részletezése:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01 - 2024.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Ingatlanok bérbeadása	*28 761*	*49 897*	73,49%
Közüzemi díjakból származó bevétel	*3 509*	*4 033*	14,93%
Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos bevétel	*17 882*	*18 475*	3,32%
Műszaki dokumentáció és kivitelezési költség bevétele	*0*	*0*	-
Egyéb árbevétel	*1 274*	*2 090*	64,05%
Kapcsolt értékesítés nettó árbevétele összesen	**51 426**	**74 495**	**44,86%**

Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

K. Az Alap tárgyidőszaki ELÁBÉ-ja:

adatok ezer Ft-ban

	Ráfordítás		Árbevétel		
Megnevezés	**2023.01.01-2023.12.31.**	**2024.01.01 - 2024.12.31**	**2023.01.01-2023.12.31.**	**2024.01.01 - 2024.12.31**	**Tárgyévi eredmény**
Telek	0	0	0	0	0
Irodaház	0	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0	0
Egyéb	0	0	20 079	2 835	2 835
Összesen	**0**	**0**	**20 079**	**2 835**	**2 835**

Működési költségek részletezése

L. Az Alap az alábbi működési költségeket számolta el tárgyévre:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01 - 2024.12.31	Változás %
Alapkezelői díj	303 362	307 625	1,41%
Letétkezelői díj	19 940	18 677	-6,33%
Felügyeleti díj	7 688	7 821	1,73%
Ügyvédi díj	17 651	22 448	27,18%
Marketing költségek	934	1 187	27,09%
Értékcsökkenési leírás	153 973	193 707	25,81%
Ingatlanok fenntartási költségei	744 468	742 442	-0,27%
Ingatlanértékelő díja	4 847	4 172	-13,93%
Bankköltség, forgalmi jutalék	317	391	23,34%
Megbízási, ügynöki díjak	0	0	-
Könyvvizsgálói díj	6 865	8 070	17,55%
Forgalmazói jutalék	97 465	98 842	1,41%
Egyéb működési költségek	6 908	7 949	15,07%
Működési költségek összesen	**1 364 418**	**1 413 331**	**3,58%**

Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01 - 2024.12.31	Változás %
UniCredit Bank Hungary Zrt-vel szemben			
Letétkezelői díj	*19 940*	*18 677*	-6,33%
Bankköltség	*317*	*391*	23,34%
Forgalmazói jutalék	*97 465*	*98 842*	1,41%
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	*0*	*86*	n/a
Európa Befektetési Alapkezelő Zrt-vel szemben			
Alapkezelési díj	*303 362*	*307 625*	1,41%
Kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt működési költségek	**421 084**	**425 621**	**1,08%**

Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

M.

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

1. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01 - 2024.12.31	Változás %
Elengedett kötelezettség	0	0	-
Céltartalék visszaírás	0	170 000	n/a
Kötbér, késedelmi kamat	609	3 550	482,92%
Értékesített tárgyi eszköz (nem ingatlan)	0	0	-
Követelések értékvesztésének visszaírása	3 992	0	-100,00%
Egyéb bevételek	1 823	0	-100,00%
Egyéb bevételek összesen	**6 424**	**173 550**	**2601,59%**

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

2. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01 - 2024.12.31	Változás %
Ráfordításként elszámolt adók	51 531	51 348	-0,36%
Követelésre képzett értékvesztés	11 742	1 107	-90,57%
Kötbér, kártérítés, késedelmi kamat	1	13	1200,00%
Céltartalék képzés	170 000	0	-100,00%
Egyéb ráfordítások	0	0	-
Egyéb ráfordítások összesen	**233 274**	**52 468**	**-77,51%**

Pénzügyi eredmény részletezése

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

1. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01 - 2024.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált nyeresége	0	0	-
Disztkont kincstárjegy hozam	208 994	179 398	-14,16%
Kapott kamat	1 299 521	780 027	-39,98%
Realizált árfolyamnyereség	472	2 120	349,15%
Nem realizált árfolyamnyereség	0	0	-
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	**1 508 987**	**961 545**	**-36,28%**

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

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

2. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2023.01.01-2023.12.31.	2024.01.01 - 2024.12.31	Változás %
Határidős ügylet realizált vesztesége	0	0	-
Fizetendő kamat	0	0	-
Realizált árfolyamveszteség	990	806	-18,59%
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	**990**	**806**	**-18,59%**

Kapott támogatások részletezése

O. Az Alap a tárgyidőszak során nem kapott támogatást.

Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgyidőszaki költségei

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

Vagyoni, pénzügyi és jövedelmezőségi elemzés

Q. Az Alap vagyoni, pénzügyi és jövedelemezőségi helyzetének bemutatására a következő mutatókat használja az Alap:

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	34,17%	33,95%	-0,66%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	64,39%	65,60%	1,87%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	97,43%	98,38%	0,98%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	1,09%	1,01%	-7,19%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	59,29	65,07	9,76%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	58,34	63,98	9,66%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes bevétel)	46,58%	44,18%	-5,15%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Összes eszköz)	6,42%	5,03%	-21,75%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Tárgyévi eredmény/Saját tőke)	6,59%	5,11%	-22,50%

Az eszközök és források összetétele

R. *Eszközök összetétele*

1.

Megnevezés	2023.12.31		2024.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Befektetett eszközök	**7 417 001**	**34,17%**	**7 840 000**	**33,95%**
Tárgyi eszközök	7 417 001	34,17%	7 840 000	33,95%
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Forgóeszközök	**13 976 325**	**64,40%**	**15 150 862**	**65,59%**
Készletek	222 790	1,03%	255 740	1,10%
Követelések	162 883	0,75%	172 398	0,75%
Értékpapírok	3 947 252	18,19%	0	0,00%
Pénzeszközök	9 643 400	44,43%	14 722 724	63,75%
Aktív időbeli elhatárolások	**311 350**	**1,43%**	**105 129**	**0,46%**
Származékos ügyletek értékelési különbözete	**0**	**0,00%**	**0**	**0,00%**
Eszközök összesen	**21 704 676**	**100,00%**	**23 095 991**	**100,00%**

Források összetétele

2.

Megnevezés	2023.12.31		2024.12.31	
	eFt	Megoszlás	eFt	Megoszlás
Saját tőke	**21 146 915**	**97,42%**	**22 722 469**	**98,39%**
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	78 512 141	361,72%	78 512 141	339,94%
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-66 265 329	-305,30%	-66 268 185	-286,93%
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-4 674 857	-21,54%	-4 677 117	-20,25%
Értékelési különbözet tartaléka	3 581 322	16,50%	4 001 310	17,32%
Előző évek eredménye	8 599 757	39,62%	9 993 638	43,27%
Üzleti évi eredménye	1 393 881	6,42%	1 160 682	5,03%
Céltartalék	**170 000**	**0,78%**	**0**	**0,00%**
Kötelezettségek	**235 742**	**1,09%**	**232 823**	**1,01%**
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00%	0	0,00%
Rövid lejáratú kötelezettségek	235 742	1,09%	232 823	1,01%
Külföldi pénzértékre szóló kötelezettség ért. kül.	0	0,00%	0	0,00%
Passzív időbeli elhatárolások	**152 019**	**0,70%**	**140 699**	**0,61%**
Források összesen	**21 704 676**	**99,99%**	**23 095 991**	**100,01%**

Egyéb tájékoztató adatok

III. *Értékpapír portfolió*

1. Az Alap tárgyidőszak végén diszkontkincstárjegyekkel nem rendelkezett.

Ingatlan portfolió

2. Eladásra szánt ingatlanok (készletek)

2.1 *adatok ezer Ft-ban*

Ingatlan megnevezése	Könyv szerinti érték	Értékkülönbözet	Nettó eszközérték
Telek	297 699	-44 699	253 000
Lakóingatlan	4 735	-1 995	2 740
Ingatlan készletek összesen	**302 434**	**-46 694**	**255 740**

Bérbeadásra szánt ingatlanok (tárgyi eszközök)

2.2 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	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0
Ipari ingatlan	91 445	178 555	270 000
Irodaingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	3 758 449	3 811 551	7 570 000
Ingatlan eszközök összesen	**3 849 894**	**3 990 106**	**7 840 000**

A fenti ingatlanok között nincsenek EUR-ban értékelt ingatlanok

Portfolió jelentés

3. **Alapadatok:**

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

Nettó Eszközérték számítás típusa:

Tárgynap (T):	2024.12.31
Saját tőke (eFt):	22 722 469
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.8540
Darabszám:	12 243 955 735

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása: *adatok ezer Ft-ban*

I. KÖTELEZETTSÉGEK			**Összeg**	**%**
I/1. Hitelállomány			**0**	**0,00%**
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:			**169 251**	**91,22%**
Alapkezelői díj miatt			29 496	15,90%
Letétkezelői díj miatt			1 790	0,96%
Ingatlanértékelő díja			0	0,00%
Közzétételi ktg. miatt			0	0,00%
Tőke- és hozamgarancia díja miatt			0	0,00%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			19 511	10,52%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			118 454	63,84%
I/3. Céltartalékok:			**16 291**	**8,78%**
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:				**0,00%**
Kötelezettségek összesen:			**185 542**	**100,00%**
II. ESZKÖZÖK				**%**
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):			**72 724**	**0,32%**
. Unicredit bankszámlák HUF			50 910	0,22%
. Unicredit deviza bankszámla			21 814	0,10%
II/2. Egyéb követelés (összes):			**24 502**	**0,11%**
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):		**Futamidő**	**14 662 208**	**64,07%**
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):			**14 662 208**	**64,07%**
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%**
			0	0,00%
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):	HUF			**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):			**8 095 740**	**35,37%**
II/5.1. Ingatlanok		**Beszerzési érték**	**8 095 740**	**35,37%**
Fejlesztés alatt álló ingatlan		0	0	0,00%
Telek		297 699	253 000	1,11%
Logisztikai ingatlan		0	0	0,00%
Ipari ingatlan		91 445	270 000	1,18%
Irodaingatlan		0	0	0,00%
Egyéb ingatlan		3 758 449	7 570 000	33,08%
Lakóingatlan		4 735	2 740	0,01%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok			**0**	**0,00%**
				0,00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:			**30 368**	**0,13%**
Eszközök összesen:			**22 885 542**	**164,07%**

Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

4. *adatok ezer Ft-ban*

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31	Változás %
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	0	0	-
Zálogjoggal vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	0	0	-
Környezetvédelmi kötelezettségek	0	0	-
Jövőbeni nyugdíjfizetési kötelezettség	0	0	-
Egyéb mérlegen kívüli tételek:			
Opciós ügyletek	0	0	-
Határidős ügyletek	0	0	-
SWAP ügyletek	0	0	-
Függő kötelezettségek	0	0	-
Összesen	**0**	**0**	**-**

Európa Ingatlanbefektetési Alap — **Cég neve**
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. I. emelet — Székhely
1211 - 12 — Nyilvántartási szám
2024.01.01 - 2024.12.31 — Időszak

Cash flow-kimutatás				adatok eFt-ban
	MEGNEVEZÉS		**2023.01.01-2023.12.31.**	**2024.01.01 - 2024.12.31**
I.	**Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás** (Működési cash flow)	**1-13. sor**	**777 493**	**252 121**
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és kapott hozam nélkül)	**(+)/(-)**	634 240	11 822
2	Elszámolt amortizáció	**(+)**	153 971	193 707
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	**(+)/(-)**	4 882	1 107
4	Elszámolt értékelési különbözet	**(+)/(-)**	-5 271	-2 845
5	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	**(+)/(-)**	170 000	-170 000
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	**(+)/(-)**	-20 079	-2 835
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	**(+)/(-)**	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása	**(+)/(-)**	-39 804	39 804
9	Forgóeszközök állományváltozása	**(+)/(-)**	89 588	-10 621
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	**(+)/(-)**	-41 458	-2 919
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	**(+)/(-)**	0	0
12	Aktív időbeli elhatráolások állományváltozása	**(+)/(-)**	-117 566	206 221
13	Passzív időbeli elhatráolások állományváltozása	**(+)/(-)**	-51 010	-11 320
II.	**Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás** (Befektetési cash flow)	**14-19. sor**	**-3 167 531**	**4 832 319**
14	Ingatlanok beszerzése	**(-)**	0	-266 627
15	Ingatlanok eladása	**(+)**	20 079	2 835
16	Befolyt bérleti díjak	**(+)**	754 126	765 983
17	Értékpapírok beszerzése	**(-)**	-4 121 736	-5 085 021
18	Értékpapírok eladása, beváltása	**(+)**	174 485	9 032 272
19	Kapott hozamok	**(+)**	5 515	382 877
III.	**Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás** (Finanszírozási cash flow)	**20-26. sor**	**-41 733**	**-5 116**
20	Befektetési jegy kibocsátás	**(+)**	0	0
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	**(-)**	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása	**(-)**	-23 507	-2 856
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	**(-)**	-18 226	-2 260
24	Hitel, illetve kölcsön felvétele	**(+)**	0	0
25	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	**(-)**	0	0
26	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat	**(-)**	0	0
IV.	**Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III. sorok }**	**(+)/(-)**	**-2 431 771**	**5 079 324**