

Európa Ingatlanbefektetési Alap

*Éves jelentés
és független könyvvizsgálói jelentés*

2016. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az Európa Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”) 2016. évi éves jelentésének I - VI. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2016. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Európa Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

Egyéb információk

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

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

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

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

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves jelentésben való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között

megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. április 25.



.....
Molnár Gábor

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007239

Európa Ingatlanbefektetési Alap

2016 éves jelentés

Vonatkozási időszak: 2016.01.01 – 2016.12.31

I. Általános adatok

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

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

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

Ingatlanértékelő: Grant Thornton Valuation Kft.
1132 Budapest, Váci út 18. 8. emelet

Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.)
Személyében felelős könyvvizsgáló: Molnár Gábor
Szakértői bejegyzési száma: 007239

Bejegyzés időpontja: 2001. március 12.

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

Az Alap 2016-os üzleti év folyamán

A 2016. év eleji 14,8 milliárd forintos nettó eszközérték az év végére 15,2 milliárd forintra nőtt. A növekedés köszönhető a gazdaságos operatív működésnek, az Alap által birtokolt ingatlanokból néhány sikeres értékesítésnek és a hitelállomány csökkentésének. Az ingatlan portfólió értéke 22,3 milliárd forintról 14,8 milliárd forintra mérséklődött több jelentős ingatlanértékesítés eredményeként.

Az Alap hitelállománya tárgyévben 24.000.000 EUR értékre csökkent, 2016. májusában 11.510.700 EUR törlesztés történt az értékesített ingatlanokból származó bevételből.

A 2016-os év során értékesítésre került két gépkocsi beálló a Pasaréti lakóprojekt részeként, egy irodaház fejlesztési projekt Budapesten, építési telkek lakóépületekhez Piliscsabán és két logisztikai ingatlan Győrben és Veszprémben.

A Vértesszentkereszt Center bevásárlóközpontban a kiadatlan területek aránya tovább csökkent, jelenleg a bérbe adottsági ráta 91% felett van.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alapra vonatkozó Tájékoztató és kezelési szabályzat 2016.03.11-én módosításra került. A Befektetési Jegyek vételekor a Befektetővel szembeni forgalmazási limit az alábbiak szerint módosult: egy tranzakció során megvásárolandó Befektetési Jegyek árfolyamértéke legalább 25.000.000, -Ft. 2016.08.01-től az Befektetési Bizottság döntése alapján az Európa Alapkezelő Zrt. az alapkezelői díjat 1,60%-ra csökkentette.

II. Vagyongkimutatás

a) Portfólió összetétele

Adatok ezer Ft-ban illetve a portfólió %-ában

2016.12.30

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	8 261 673	54.11%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	14 743 789	96.57%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-7 775 351	-50.93%
Követelések:	37 315	0.24%
Nettó eszközérték:	15 267 426	100.00%

2015.12.31

Készpénz:	0	0.00%
Pénzszámlák:	4 543 555	30.66%
Jegybankképes értékpapír:	0	0.00%
Lekötött betétek:	0	0.00%
Ingatlanok:	22 274 795	150.31%
Alapot terhelő kötelezettségek:	-12 113 991	-81.75%
Követelések:	114 799	0.77%
Összesen:	14 819 159	100.00%

b) Nettó eszközérték és egy jegyre jutó nettó eszközérték

Adatok Ft-ban

Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2005.12.31	1.3622	47 198 553 155
2006.12.29	1.4628	58 126 881 253
2007.12.29	1.5700	42 466 019 947
2008.12.31	1.4321	20 504 506 349
2009.12.31	1.1909	17 071 295 860
2010.12.31	1.1567	16 580 842 412
2011.12.30	1.1819	16 941 882 200
2012.12.28	1.1889	14 813 341 920
2013.12.31	1.1571	14 378 750 239
2014.12.31	1.1843	14 682 349 044
2015.12.31	1.1942	14 819 159 385
Dátum	Egy jegyre jutó ne.	Nettó eszközérték
2016.01.29	1.1979	14 864 400 222
2016.02.29	1.2004	14 887 037 074
2016.03.31	1.2073	14 970 516 231
2016.04.29	1.2168	15 084 047 504
2016.05.31	1.2112	14 997 790 111
2016.06.30	1.2140	15 032 558 087
2016.07.29	1.2193	15 077 259 896
2016.08.31	1.2236	15 131 079 866
2016.09.30	1.2290	15 196 737 067
2016.10.28	1.2333	15 256 538 998
2016.11.30	1.2367	15 298 557 811
2016.12.30	1.2348	15 267 426 145

c) Befektetési jegyek forgalma

Forgalomban lévő befektetési jegyek 2015.12.31-én	12 409 556 283
2016. évben eladott befektetési jegyek	21 494 038
2016. évben visszaváltott befektetési jegyek	66 684 145
Forgalomban lévő befektetési jegyek 2016.12.30-án	12 364 366 176

A nettó eszközérték számítás metodikája következtében az év utolsó napjára érvényes nettó eszközértékben a T-2 munkanapi állapotnak megfelelő darabszám szerepel.

d) Értékpapír portfólió

Az időszak során nem volt értékpapír az Alap birtokában.

e) Hitel

Az alap 2016. december 30-án 7.415.040.000 forint értékű euró hitelállománnyal rendelkezett. A hitel éven belüli lejáratú, 1 év futamidejű, EURIBOR-hoz kötött, változó kamatozású jelzáloghitel. (24.000.000 EUR)

f) Származtatott ügyletek

Az Alap a vizsgált időszakban nem kötött származtatott ügyleteket.

III. Befektetések

a) Eredménykimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.01.01- 2015.12.31.	Előző évek módosításai	2016.01.01- 2016.12.31
A	B	C	D	E
1.	Értékesítés nettó árbevétele	4 593 443		9 540 881
2.	Egyéb bevételek	28 712		66 542
3.	Eladott áruk beszerzési értéke	2 630 236		8 537 910
4.	Működési költségek	1 705 761		1 713 923
5.	Egyéb ráfordítások	200 146		181 478
6.	Pénzügyi műveletek bevételei	24 376		25 568
7.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	271 140		888 043
8.	Fizetett, fizetendő hozamok	0		0
9.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY (1.+2.-3.-4.-5.+6.-7.+8.)	-160 752		-1 688 363

b) Befektetések értéknövekedése

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

c) Befektetésekből származó jövedelem

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

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

A vizsgált időszak során nem történt ilyen.

IV. Működési költségek

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Alapkezelői díj	253 401	251 812
Letétkezelői díj	12 518	12 784
Hatósági díjak	1 515	2 630
Felügyeleti díj	3 687	3 781
Ügyvédi díj	16 212	27 306
Marketing költségek	57 847	54 489
Értécsökkenés	464 192	419 419
Ingatlanok fenntartási költségei	746 515	735 329
Ingatlanértékelő díja	14 412	13 512
Bankköltség	8 046	5 867
Megbízási, ügynöki díjak	26 815	99 121
Könyvvizsgáló	4 496	4 498
Forgalmazói jutalék	66 085	67 801
Egyéb	30 020	15 574
Működési költség összesen	1 705 761	1 713 923

V. Ingatlan portfólió részletes adatai

Ingatlan megnevezése	Címe	Helyrajzi száma	Funkcionális kategóriák	Építés, használatba vétel éve
Gyáli Logisztikai Központ	2360 Gyál, Heltai Jenő u. 73.	4363/4, 4363/5, 4365/2	Logisztikai ingatlan	1980
Megyeri úti Irodaház és Raktárbázis	1044 Bp. Megyeri út 51.	76373/14	Ipari ingatlan	1970
Pécel Ipari Park I. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/3/A/4	Ipari ingatlan	1998/2008
Pécel Ipari Park II. ép.	2119 Pécel, Határ út 3.	3206/2	Ipari ingatlan	1999
M5 Business Park, Újhartyán	2367 Újhartyán, Japánfasor 5.	1100/2	Ipari ingatlan	1999
Európa Irodaház	1042 Budapest István u. 16.	70005/0/A/6-18	Irodaingatlan	1995
Róbert Irodaház	1134 Bp. Róbert Károly krt. 61-65.	27962	Irodaingatlan	1992
BITEP Irodaház és raktár	2040 Budaörs, Gyár u. 2.	10342/8	Irodaingatlan	2005
Mihákovics utcai társasház	1097 Budapest, Mihákovics utca 10.	37272, 37272/0/A/1	Lakóingatlan	2006
Zugló Garden társasház	1149 Budapest, Kövér Lajos u. 45-47.	31828, 31828/0/A/1, 31828/0/A/90	Lakóingatlan	2007
Pasarét Residence társasház	Budapest II. kerület, Pasaréti út 82-84.	11607/3, 11607/3/B/30, 11607/3/A/1, 11607/3/A/22, 11607/3/B/19	Lakóingatlan	2009
Alcsútdoboz telek	Alcsútdoboz, Diósalja	1369, 1370, 1371, 1372	Telek	
Dunaharaszti telek 2	Dunaharaszti Déli Intézményi terület	8630, 8631	Telek	
Piliscsaba Magdolnavölgy telkek	Piliscsaba Magdolnavölgy	3018, 3274, 3275, 3276, 3283	Telek	
Veszprém Déli Intézmény Központ telek	8200 Veszprém, Déli Intézmény Központ	4781/19, 44, 85	Telek	
Vértesszentkereszt Bevásárlóközpont	2800 Tatabánya, Győri út 7-9.	7719/6/A/2	Egyéb ingatlan	2007
Kassai úti garázsok	1042 Bp. Kassai u. 50-52.	71816/6/A/52-56	Egyéb ingatlan	2001

Telekingatlanok építéshatósági jellemzői							
Ingatlan megnevezése	Övezeti besorolás	Beépíthetőség	Szintterületi mutató	Megengedett építmény magasság	Min. zöldterületi mutató	Közmű ellátottság	Építési engedély
Alcsútdoboz telek "A"	K-Ny	40%	1.00	7,5 méter*	55%	nincs	nincs
Alcsútdoboz telek "B"	Lke	25%	0.40	4,5 méter	n.a.	nincs	nincs
Dunaharaszti telek 2	Gks-z-4	40%	1.20	12 méter	20%	részleges	nincs
Piliscsaba Magdolnavölgy telkek	Lke-a2	20%	0.50	6,5 méter	60%	teljes (telkek határáig)	nincs
Veszprém DIK 4781/19	Vt-12	35%	2.00	7,5 méter	20%	részleges	nincs
Veszprém DIK 4781/20	Vk-03	35%	n.a.	7,5 méter	n.a.	részleges	nincs
Veszprém DIK 4781/44	Vt-22	40%	n.a.	7,5 méter	40%	részleges	nincs
Veszprém DIK 4781/74	Gks-z-20	40%	n.a.	12 méter	25%	részleges	nincs

*intézmény jellegű épületeknél 10,5 méter

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	83 900 000	256 247 000	340 147 000
Lakóingatlan	184 780 500	0	184 780 500
Irodaingatlan	3 997 000 000	0	3 997 000 000
Logisztikai ingatlan	712 000 000	0	712 000 000
Ipari ingatlan	1 453 000 000	928 733 760	2 381 733 760
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	5 400 000	7 122 728 000	7 128 128 000
Összesen	6 436 080 500	8 307 708 760	14 743 789 260

Funkcionális kategóriák	Bérletidíj bevétel (Ft) költségekkel korrigálva		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	453 874 643	0	453 874 643
Logisztikai ingatlan	57 688 849	0	57 688 849
Ipari ingatlan	70 590 525	82 526 499	153 117 024
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-239 744	435 536 245	435 296 501
Összesen	581 914 273	518 062 744	1 099 977 017

Funkcionális kategóriák	Devizában meghatározott bérleti díj (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	54.63%	0.00%	54.63%
Logisztikai ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Ipari ingatlan	77.08%	100.00%	89.44%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	92.34%	92.39%
Összesen	51.96%	93.56%	71.55%

Funkcionális kategóriák	Ingatlanjövedelmezőség (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	11.36%	0.00%	11.36%
Logisztikai ingatlan	8.10%	0.00%	8.10%
Ipari ingatlan	4.86%	8.89%	6.43%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	-4.44%	6.11%	6.11%
Összesen	9.04%	6.24%	7.46%

Funkcionális kategóriák	Bérbeadottság (%)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0.00%	0.00%	0.00%
Lakóingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Irodaingatlan	98.34%	0.00%	98.34%
Logisztikai Ingatlan	100.00%	0.00%	100.00%
Ipari ingatlan	61.83%	86.69%	69.81%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	100.00%	92.01%	92.05%

Funkcionális kategóriák	Fajlagos bérletidíj-bevétel (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0
Irodaingatlan	36 107	0	36 107
Logisztikai Ingatlan	3 442	0	3 442
Ipari ingatlan	5 554	13 732	8 179
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	-3 578	31 625	31 455

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/m2)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	3 054	1 185	1 396
Lakóingatlan	149 257	0	149 257
Irodaingatlan	238 613	0	238 613
Logisztikai Ingatlan	39 666	0	39 666
Ipari ingatlan	113 569	148 836	125 130
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0
Egyéb ingatlan	73 973	218 442	218 119

Funkcionális kategóriák	Piaci érték változása(%) lezárult fejlesztésekkel		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	3.20%	-5.24%	-3.61%
Lakóingatlan	-9.31%	0.00%	-9.31%
Irodaingatlan	0.20%	0.00%	0.20%
Logisztikai ingatlan	0.99%	-2.08%	-0.25%
Ipari ingatlan	-1.02%	-2.32%	-1.53%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0.00%	0.00%	0.00%
Egyéb ingatlan	0.00%	0.12%	0.12%
Összesen	-0.17%	-0.31%	-0.24%

Összesített adatok:

a) Ingatlanportfólió arány 2016.01.01-én:	150.31%
a) Ingatlanportfólió aránya 2016.12.30-én:	96.57%
b) Bérleti szerződések átlagos futamideje:	4.87 év
c) Bérlők száma:	68
d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje:	2.71 hónap
e) Tőkeáttétel 2016.12.31-én:	48.57%

Bevételek, díjak, költségek (e Ft):

a) Ingatlanértékesítések nyeresége:	-1 060 968
b) Fedezeti ügyletek vesztesége:	0
c) Kártérítés, bánatpénz címén	
bevételek:	27 412
kiadások:	12
d) Befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak:	0
e) Ingatlanüzemeltetési költségek:	30 965
f) Ingatlan-közmű költségek:	20 387
g) Ingatlan-karbantartási költségek:	48 684
h) Ingatlanbiztosítási költségek:	1 579
i) Ingatlanadók:	170 050
j) Ingatlan-értékbecslési költségek:	13 512
k) Ingatlanügynöki jutalékok:	99 121
l) Jogi költségek:	27 306
m) Bankköltség:	5 867
n) Kamatköltség:	194 603

Mellékletek: Az Európa Alap 2016-os éves beszámolója

Budapest, 2017. április 13.



Takács Róbert
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.



Kiss István
Igazgatósági tag
Európa Alapkezelő Zrt.