

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

Éves beszámoló

2019. december 31.

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az Erste Alapkezelő Zrt. részére

Vélemény

Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2019. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 545.818.938 E Ft, a tárgyévi eredmény 8.178.107 E Ft nyereség -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben („számviteli törvény”) foglaltakkal összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Erste Alapkezelő Zrt-től (a továbbiakban: „az Alapkezelő”) a vonatkozó - Magyarországon hatályos - jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2019. évi üzleti jelentéséből és éves jelentéséből állnak. Az Alapkezelő ügyvezetése (a továbbiakban: „a vezetés”) felelős az egyéb információkért, ideértve az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint az Alap 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentieken túl az Alapról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló elkészítéséért és a valós bemutatásáért a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

Az Alapkezelőnél az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatainak felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló 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 eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelőnek az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrolljának 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 tevékenységének 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 beszámolóban 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 tevékenységét folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Budapest, 2020. április 27.

Szabó Gergely
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Szabó Gergely
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005676

Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva, papír alapon is kibocsátottuk.



Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2019. évi éves beszámolója

Statisztikai számjel:18182587 6820 915 01

Mérleg

Adatok: ezer forintban

A tétel megnevezése		2018.12.31	2019.12.31
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)			
A.	Befektetett eszközök	243 347 155	247 926 370
I.	Tárgyi eszközök	238 347 155	247 926 370
	1. Ingatlanok	227 645 309	229 795 552
	2. Ingatlanok értékelési különbözete	10 594 972	18 040 869
	3. Gépek, berendezések, felszerelések	100 334	84 759
	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	-	-
	5. Beruházások	6 540	5 190
	6. Beruházásokra adott előlegek	-	-
II.	Befektetett pénzügyi eszközök	5 000 000	-
	1. Hosszu lejáratú bankbetétek	5 000 000	-
B.	Forgóeszközök	295 212 963	299 718 265
I.	Készletek	17 798	13 096
	1. Ingatlankészletek	-	-
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-	-
	3. Közvetített szolgáltatások	17 798	13 096
II.	Követelések	12 947 587	4 731 165
	1. Követelések	13 355 575	5 138 914
	2. Követelések értékvesztése (-)	- 402 297	- 401 431
	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	- 5 691	- 6 318
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
III.	Értékpapírok	173 352 410	98 510 211
	1. Értékpapírok	173 131 354	97 950 035
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	221 056	560 176
	a) kamatokból, osztalékokból	239 664	548 671
	b) egyéb	- 18 608	11 505
IV.	Pénzeszközök	108 895 168	196 463 793
	1. Pénzeszközök	108 307 420	196 777 049
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	587 748	- 313 256
C.	Aktív időbeli elhatárolások	223 584	190 030
	1. Aktív időbeli elhatárolások	223 584	190 030
	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	1 366 757	- 2 015 727
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) összesen		540 150 459	545 818 938

A tétel megnevezése		2018.12.31	2019.12.31
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)			
E.	Saját tőke	530 167 545	535 387 307
I.	Induló tőke	219 604 350	216 853 189
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	81 355 728	61 111 666
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 30 285 967	- 63 862 827
	3. Előző évek forgalma alapján az év eleji induló tőke	168 534 589	219 604 350
II.	Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	310 563 195	318 534 118
	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	- 42 146 170	- 91 841 057
	2. Eladott befektetési jegyek értékkülönözete	113 468 443	88 144 609
	3. Előző évek befektetési jegyek értékkülönözete	113 229 432	184 551 705
	4. Értékelési különbözeti tartaléka	12 755 918	16 245 182
	5. Előző évek eredménye	111 262 051	113 255 572
	6. Üzleti év eredménye	1 993 521	8 178 107
F.	Céltartalékok	-	-
G.	Kötelezettségek	8 488 074	8 423 693
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	662 838	722 395
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	7 816 312	7 680 736
III.	Külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	8 924	20 562
H.	Passzív időbeli elhatárolások	1 494 840	2 007 938
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) összesen:		540 150 459	545 818 938

Budapest, 2020. április 27.

Statisztikai számjel: 18182587 6820 915 01

Eredménykimutatás

Adatok: ezer forintban

Megnevezés		2018.12.31	2019.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	17 720 295	21 081 761
II.	Egyéb bevételek	4 999 398	552 223
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	74 203	99 201
IV.	Működési költségek	8 894 900	11 292 787
V.	Egyéb ráfordítások	4 540 797	1 620 073
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	4 000 883	6 014 958
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	11 217 155	6 458 774
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
XI.	Tárgyévi eredmény	1 993 521	8 178 107

Budapest, 2020. április 27.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2019. december 31.

1. Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

Az Alap rövidített elnevezése

Erste Ingatlan Alap

Az Alap típusa, fajtája

Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó befektetési alap.

Az Alap futamideje

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől (2004.03.30.) határozatlan ideig terjed.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte

Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban: Alap) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélye (engedély száma: III/120.018-1/2004, kelte: 2004.03.30.) alapján, a nyilvántartásba vételt követően (lajstromszám: 1211-7) 2004. március 30-án kezdte meg működését.

Az Alap befektetési jegyeinek jegyzése 2004. március 17. és 2004. március 19. között bonyolódott. Jegyzési árfolyam a névérték 100 %-a volt.

Befektetési jegyek előállítás

A befektetési jegyek alapcíme 1 Ft, azaz egy forint. A befektetési jegyek névreszólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

A portfólió lehetséges elemei

Az Alapkezelő az ingatlanportfólióba hozamnövelő és tőkenövekedési céllal olyan ingatlanokat vásárol – melynek során figyelembe veszi az adott régió területi, népességi, gazdasági és infrastrukturális és egyéb, az ingatlan értékére ható tényezőit, azok közép és hosszú távú változásait és ezek hatását a teljes ingatlanportfólióra a kockázatok csökkentése és az elérni kívánt hozam céljából.

Az Alap portfóliójába az ingatlanokon felül EGT- állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok és az MNB, az Európai Központi Bank, illetve az OECD vagy az EGT más tagállamának jegybankja által kibocsátott vagy ezen államok vagy intézmények által garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, valamint ezen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű visszavásárlási megállapodások.

OECD vagy EGT tagállamban székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott, egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű jelzáloglevelek vagy OECD vagy EGT tagállamban kibocsátott egyéb egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.

Likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési értékpapírok, hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek valamint fedezeti célú származtatott ügyletek kerülhetnek.

Az Alapkezelő

Erste Alapkezelő Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26. 9.em
Cégjegyzékszám: 01-10-044157

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
Cégjegyzékszám: 01-10-041054

A Forgalmazó

Erste Befektetési Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Cégjegyzékszáma: 01-10-041373

CIB Bank Zrt.

Székhelye: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.

Cégjegyzékszáma: 01-10-041004

Az Erste Befektetési Zrt. forgalmazó Ügynöke

ERSTE Bank Hungary Zrt. fiókhálózata

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Cégjegyzékszáma: 01-10-041054

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Cégjegyzékszáma: 01-10-041054

Az Alap könyvvizsgálója:

Az Alap éves jelentésének könyvvizsgálatáról a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény XX. fejezete rendelkezik.

Az Alap könyvvizsgálója: Ernst & Young Kft.

Székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.

Cégjegyzékszáma: 01-09-267553

MKVK nyilvántartási szám: 001165; Pénzügyi intézményi minősítési szám: T-001165

Hitelesítő könyvvizsgáló neve: Szabó Gergely

Lakcíme: 1202 Budapest, Mézes u. 35

MKVK tagsági szám: 005676; Pénzügyi intézményi minősítési szám: E-005676/03

Az Ingatlanértékelő

ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt.

Székhelye: 1123 Budapest, Alkotás u. 55-61.5e.em.

Cégjegyzékszáma: 01-10-044419

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

dr. Mesterházy György Tibor

Erste Alapkezelő Zrt. igazgatósági tag, vezérigazgató

Lakcíme: 1052 Budapest Bécsi utca 5. 1.em. 7.A.

Pázmány Balázs

Erste Alapkezelő Zrt. igazgatóságának elnöke

Lakcíme: 1135 Budapest, Csata utca 30. 2. em. 2.

A könyviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Szén Mariann

Lakcíme: 2112 Veresegyház, Liszt Ferenc utca 7/A.

PM regisztrációs szám: 190006

2. A számviteli politika fő vonásai

2.1. Könyvvizelési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a 2001. január 1-jén hatályba lépett 2000. évi C. tv. (Számviteli törvény), valamint a 215/2000. Kormányrendelet előírásai alapján alakítottuk ki.

Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. Az adatrögzítés és a nyilvántartások vezetése során biztosítjuk az eszközökben, illetve forrásokban bekövetkezett változások mérését és összesítését, továbbá biztosítjuk az éves beszámoló készítés kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2019. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. január 31.

2.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény, valamint 215/2000. évi kormányrendelet alapján kialakított kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

Az alap könyveiben az ingatlanokat az értékelés időpontjában, a befektetési politikában rögzített egyéb eszközök esetében tárgyhoz utolsó napján kerül elszámásra a főkönyvi számlákon az értékelési különbözet az értékelési különbözet tartalmával szemben.

Az ingatlanok értékelése a Kbtv. szabályaihoz igazodva a bérbeadási céllal beszerzett ingatlanok esetében 3 havonként, az építetett ingatlanok értékét havonként határozza meg az Alap ingatlanértékelő társasága.

Az Ingatlanok bruttó értékének összetevői: bekerülési érték, az ingatlan vétel előkészítéséhez kapcsolódó ingatlanbecslési díj és szakértői díjak, az ügynöki díj, ügyvédi díj valamint az ingatlan számla szerinti árának 2%-át kitevő illeték és államigazgatási eljárási díjak.

Az Alap az ingatlanok esetében 100%-os maradványértéket határoz meg.

Értékpapírok: a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéken kerülnek a mérlegbe, külön soron feltüntetve ezen eszközök beszerzési értékét és az - értékelés napjára meghatározott piaci érték és a beszerzési érték vagy kötési ár különbözetéből adódó - értékelési különbözet összegét.

Az értékelési különbözet megbontásra kerül kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítéletből adódó értékelési különbözetre.

Az Alap portfóliójában szereplő értékpapírok készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.

Származtatott ügyletek: a mérlegfordulónapján érvényes piaci értéken történik az értékelése, mely ezen ügyletek esetében a jövőbeni várható eredményt jelzi. A devizaügyletek tekintetében az értékelés napján érvényes MNB árfolyamot figyelembe véve kerül megállapításra a piaci érték.

Három hónapon belüli lejáratú forintkövetelések, kölcsönadott értékpapírok miatt fennálló követelések: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

Három hónapon túli lejáratú forintkövetelések: bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. A három hónapon túli lejáratú forintkövetelések keletkezésekor értékvesztés kerül elszámolásra, mely a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

Forint pénzkészlet: a banki számlakivonatokkal egyező értéken kerülnek kimutatásra.

Aktív és passzív időbeli elhatárolások: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Követelés jellegű több évre elhatárolt aktív időbeli elhatárolások keletkezésekor értékvesztés kerül elszámolásra mely a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

Kötelezettségek: szerződés szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegbe.

Az Alap a devizakészleteket, a külföldi pénzürtékre szóló követeléseket és a külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségeket azok bekerülésekor az MNB által közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken veszi fel könyveibe.

Ezen eszközök könyv szerinti értéke és az értékelés napi devizaárfolyamon átszámított értéke közötti árfolyam-különbözetek összevont egyenlegét az értékelés napján a pénzügyi műveletek bevételei vagy

ráfordításai között számolta el a 2005.12.31-vel záródó pénzügyi évig. A devizaeszközök és devizakötelezettségek esetében az Alap a jövőben a 215/2000 (XII.11.) Korm.rendelet 7. § (11) b) pontja szerint számolja el az árfolyam-különbségeket.

2.3. Amortizációs politika

A tárgyi eszközök maradványértékének meghatározása az ingatlanok esetében egyedileg ingatlanonként történik.

Az értékbecslő értékelésének megfelelően az ingatlanok értéke a könyvekben mindig a piaci értéket mutatja.

A számviteli politikában rögzített eszközcsoportok maradványérték és amortizációs kulcsainak leírása:

Eszközcsoport	Maradványérték (a bekerülési érték %-ban)	Értékcsökkenés
Telek	100%	nincs
Épület Építmény	100%	nincs

Az ingatlanok maradványértékének változtatására akkor kerül sor, ha az ingatlan működtetésében bekövetkező változás ezt indokolja.

Terven felüli értékcsökkenés akkor kerül elszámolásra ha a gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló negatív események következnek be vagy meghiúsul a beruházás.

Gépek berendezések felszerelések értékcsökkenésének elszámolása a bruttó értékük alapján lineáris leírási kulcs alkalmazásával történik. Az eszközök leírása a használatba vétel, üzembe helyezés napjával kezdődik és a leselejtezés, értékesítés, illetve a maradványérték elérésének napjáig tart. (Nulla lehet a maradványérték)

Az eszközök leírásánál a Számviteli törvényben rögzített elvek kerülnek figyelembe vételre összhangban a várható használati idő, a hasznos élettartam végén várható maradványérték nagyságával. Az Alap a 100.000 Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök beszerzési értékét a használatba vételkor egyösszegben számolja el költségként.

3. Épített és értékesített lakások beszerzési értékének meghatározása

Önköltség számítás módja:

1. Egy albetéthez tartozó lakás ingatlan értékének meghatározása

Adott helyrajzi számon épített ingatlan beszerzési értékét elosztjuk az épített albetétek összes alapterületével azzal a kiegészítéssel, hogy a garázs esetén az alapterület 50 %-os értéken kerül beszámításra.

Ezt a kalkulált értéket szorozzuk az albetéthez tartozó terület nagyságával.

2. Egy albetéthez tartozó telek ingatlan értékének meghatározása

A telekrész önköltségének meghatározásának alapja az albetét társasházi tulajdoni hányada.

A két tétel együttes értéke határozza meg egy lakás beszerzési értékét.

3 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1 Befektetett eszközök

Az Alap befektetett eszközei között szereplő ingatlanok bérbeadási célú ingatlanok és földterület ingatlanok funkcionális kategóriák szerinti megbontás alapján kerül bemutatásra piaci értéken és a könyv szerinti értéken. Az ingatlanok piaci értékének meghatározása döntően euroban történik. A könyvekbe történő rögzítésekor az értékelés napján érvényes MNB devizaárfolyamot alkalmazzuk a piaci érték meghatározásához. Az alkalmazott árfolyam a számviteli politikában választott árfolyamnak megfelelően a mérlegfordulónapra érvényes MNB árfolyam, mely összhangban van az ingatlanértékelő társaság és a letétkezelő által meghatározott szabályokkal.

A beruházások mérleg soron az ingatlan felújítási folyamat részteljesítései és a beruházások folyamata során a befejezésig felmerült tételek kerültek elszámolásra.

Bérbeadási célú ingatlan

adatok: ezer forintban

	Piaci érték* HUF	Nettó könyv szerinti érték
Telek	185 548	170 369
Irodaingatlan	156 406 724	146 083 854
Kereskedelmi ingatlan	86 244 006	78 396 843
Ipari ingatlan	5 000 143	5 144 486
Egyéb ingatlan	-	-
Összesen	247 836 421	229 795 552

* 2019.12.31-i MNB árfolyam: 1 EUR 330.52 HUF

adatok: ezer forintban

Megnevezés	2018.12.31	növekedés	csökkenés	átsorolás	Terven felüli leírás	2019.12.31
Ingatlanok	227 645 309	2 542 917	392 674			229 795 552
Ingatlanok értékelési különbözete	10 594 972	23 539 333	16 093 436			18 040 869
Gépek, berendezések, felszerelések	143 660	836				144 496
Gépek, berendezések, felszerelések értékcsökkenés	43 544	16 689				60 233
Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0					0
Számítástechnikai eszközök	439	508				947
Számítástechnikai eszközök értékcsökkenés	221	230				451
Beruházások	6 540		1 350			5 190
	238 347 155	26 066 675	16 487 460	0	0	247 926 370

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A korábbi időszakban lévő hosszú távra elhelyezett bankbetétek 2020. évben lejárnak.

3.3 Készletek

Az Alap készletei között közvetített szolgáltatások szerepelnek mérlegfordulónapon.

3.4 Követelések

Az Alap követelés állományának jellege szerint az alábbi részletezés szerint alakult:

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Ingatlan bérbeadásából származó követelés	2 819 550
Befektetési jegy forgalmazásából eredő követelés	678 176
Adott biztosíték	5 352
Eljárási díjak	4 129
Adó (áfa) és illeték követelés, eljárási díj	1 442
Határidős ügylet fedezetére nyújtott óvadék	1 630 076
Társasházi elszámolás	189
Követelések összesen	5 138 914
Követelések értékvesztése	- 401 431

Az Alap ingatlan bérbeadásából származó 90 napon túli lejáratú követeléseit után számolt el értékvesztést.

3.5 Értékpapírok

Kötvények (államkötvény)

adatok: forintban

Értékpapír megnevezése	Deviza nem	Nettó beszerzési érték	Nettó piaci érték	Értékkül. árf. kül.-ből	Bruttó piaci érték	Értékkül. kamatból
MÁK 2020/A	HUF	1 071 932 120	1 064 114 000	-7 818 120	1 074 155 000	10 041 000
MÁK 2020/B	HUF	2 568 573 000	2 541 482 500	-27 090 500	2 586 905 000	45 422 500
MÁK 2020/C	HUF	9 084 909 500	9 064 593 000	-20 316 500	9 088 938 000	24 345 000
MÁK 2021/A	HUF	5 487 031 000	5 506 050 000	19 019 000	5 506 248 000	198 000
Összesen		18 212 445 620	18 176 239 500	-36 206 120	18 256 246 000	80 006 500

Diszkont kincsarjegy

adatok: forintban

Értékpapír megnevezése	Deviza nem	Nettó beszerzési érték	Nettó piaci érték	Értékkül. árf. kül.-ből	Bruttó piaci érték	Értékkül. kamatból
D200108	HUF	270 536 140	270 544 048	-584	270 544 048	8 492
D200115	HUF	4 020 309 540	4 019 835 180	-215 843	4 019 835 180	-258 517

D200129	HUF	5 000 655 000	4 999 685 000	-523 736	4 999 685 000	-446 264
D200205	HUF	3 570 364 140	3 569 753 670	-390 386	3 569 753 670	-220 084
D200212	HUF	5 000 570 000	4 999 650 000	-619 341	4 999 650 000	-300 659
D200226	HUF	8 325 375 228	8 343 551 011	2 754 881	8 343 551 011	15 420 902
D200408	HUF	4 733 102 800	4 733 102 800	0	4 733 102 800	0
D200429	HUF	4 990 175 000	5 000 165 000	3 691 954	5 000 165 000	6 298 046
D200624	HUF	4 997 150 402	4 999 755 000	1 320 774	4 999 755 000	1 283 824
D200826	HUF	9 995 558 296	10 000 330 000	3 354 295	10 000 330 000	1 417 409
D201021	HUF	9 289 265 000	9 289 186 580	-260 958	9 289 186 580	182 538
Összesen		60 193 061 546	60 225 558 289	9 111 056	60 225 558 289	23 385 687

Kötvények (nem államkötvény)

adatok: forintban

<i>Értékpapír megnevezése</i>	<i>Deviza nem</i>	<i>Nettó beszerzési érték</i>	<i>Nettó piaci érték</i>	<i>Értékkül. árf. kül.-ből</i>	<i>Bruttó piaci érték</i>	<i>Értékkül. kamatból</i>
MFB 2020/10/21	USD	7 120 115 699	7 061 972 464	-58 143 235	7 143 813 868	81 841 404
MAEXIM 2020	USD	758 108 614	738 096 750	-20 011 864	750 377 829	12 281 079
Összesen		7 878 224 313	7 800 069 214	-78 155 099	7 894 191 697	94 122 483

Külföldi államkötvény

adatok: forintban

<i>Értékpapír megnevezése</i>	<i>Deviza nem</i>	<i>Nettó beszerzési érték</i>	<i>Nettó piaci érték</i>	<i>Értékkül. árf. kül.-ből</i>	<i>Bruttó piaci érték</i>	<i>Értékkül. kamatból</i>
CROATI 14/07/20	USD	11 666 303 552	11 783 059 130	116 755 579	12 134 215 609	351 156 478
Összesen		11 666 303 552	11 783 059 130	116 755 579	12 134 215 609	351 156 478

Az értékpapírok mérleg sor a fordulónapon az Alap tulajdonában levő értékpapírok bekerülési értékét, valamint ezen értékpapíroknak a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéke és a bekerülési értéke közötti különbözetét (értékelési különbözet) tartalmazza.

Az Alap tulajdonában egy éven belüli lejáratú magyar állampapírok és jegybank-képes értékpapírok és EGT tagállam által kibocsátott államkötvény valamint jelzálog levelek vannak.

3.6 Pénzeszközök

A pénzeszközök mérleg sor tartalma.

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
-------------------	---------------

Látra szóló forint számla	5 266 981
Látra szóló EUR számla	673 735
Látra szóló USD számla	555
Lekötött betétek -forint betét	117 263 899
Lekötött betétek - euro betét	29 342 781
Lekötött betétek - usd betét	43 649 495
EMIR óvadék - forint számla	-
EMIR óvadék - euro számla	579 602
Elkülönített számla - forint	-
Pénzeszközök összesen	196 777 049
Valuta deviza készletek, deviza betét értékelése	- 313 256

3.7 Aktív időbeli elhatárolások

Az lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig időarányosan járó kamatának összege 93.528 ezer Ft. Elhatárolt bérleti díj és szolgáltatási díjak értéke 90.481 ezer Ft, elhatárolt költségek 6.021 ezer Ft.

3.8 Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok:

Az Alapnak a mérleg fordulónapon a következő határidős ügyletei voltak:

Eszköz	Kötés dátum	Lejárat dátuma	Eszköz mennyiség	Eszköz Megnevezés	Kötési árfolyam	Forduló napi ügylet eredménye
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.04.01	2020.04.01	15 000 000	EURO	323.05	- 119 286 350 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.05.15	2020.02.19	5 000 000	EURO	326.69	- 20 535 528 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.05.28	2020.02.26	10 000 000	EURO	328.03	- 28 009 227 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.05.29	2020.03.25	70 000 000	EURO	329.16	- 126 728 914 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.06.11	2020.02.19	40 000 000	EURO	321.86	- 357 448 455 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.08.05	2020.05.06	128 500 000	EURO	329.10	- 269 051 664 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.08.12	2020.07.15	75 000 000	EURO	326.72	- 363 470 796 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.08.28	2020.02.26	30 000 000	EURO	330.79	- 1 245 769 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.10.24	2020.01.29	43 500 000	EURO	329.72	- 42 144 331 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.10.30	2020.01.29	5 000 000	EURO	330.15	- 2 694 382 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.11.11	2020.04.01	5 000 000	EURO	334.64	18 164 117 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.11.25	2020.04.29	55 100 000	EURO	335.71	250 446 530 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.11.27	2020.05.27	25 000 000	EURO	336.60	132 021 282 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.11.27	2020.06.17	25 000 000	EURO	336.70	131 604 969 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.02	2020.05.06	5 000 000	EURO	334.13	14 665 123 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.11.05	2020.05.06	60 000 000	EURO	329.76	- 86 052 335 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.08.29	2020.04.01	3 000 000	EURO	332.14	3 401 546 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.07.16	2020.02.12	70 000 000	EURO	326.70	- 284 360 038 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.07.16	2020.01.15	10 000 000	EURO	326.51	- 40 983 989 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.03.12	2020.03.11	15 000 000	EURO	317.81	- 196 316 027 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.05.28	2020.02.26	41 500 000	EURO	328.05	- 115 408 474 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.04.09	2020.04.08	20 000 000	EURO	323.03	- 160 194 931 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.07.16	2020.01.15	5 000 000	EURO	326.55	- 20 292 003 Ft

FX forward eladási pozíció nyitása	2019.08.16	2020.08.12	17 000 000	EURO	327.08	- 78 557 662 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.08.12	2020.08.12	50 000 000	EURO	326.99	- 235 545 653 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.05.17	2020.07.14	5 200 000	USA DOLLÁR	284.13	- 41 052 344 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.09.11	2020.07.14	5 235 000	USA DOLLÁR	296.22	21 888 634 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.10.30	2020.10.21	14 582 000	USA DOLLÁR	291.69	15 008 347 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.04	2020.12.02	10 000 000	USA DOLLÁR	294.22	41 309 842 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.04	2020.11.04	10 000 000	USA DOLLÁR	294.53	40 573 951 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.04	2020.06.03	10 000 000	USA DOLLÁR	296.46	38 764 230 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.06	2020.10.07	7 500 000	USA DOLLÁR	293.26	18 015 161 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.18	2020.11.18	4 190 000	USA DOLLÁR	292.29	8 448 885 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.19	2020.12.16	20 000 000	USA DOLLÁR	292.53	52 885 912 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.23	2020.11.25	20 000 000	USA DOLLÁR	293.68	70 005 374 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.23	2020.10.21	2 000 000	USA DOLLÁR	294.27	7 198 071 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.30	2020.12.02	2 000 000	USA DOLLÁR	290.67	1 189 237 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.31	2020.05.27	5 000 000	USA DOLLÁR	292.56	- 563 624 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.31	2020.11.25	5 000 000	USA DOLLÁR	290.19	92 599 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.05.28	2020.07.14	10 415 000	USA DOLLÁR	284.79	- 75 357 230 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.03.18	2020.07.14	15 825 477	USA DOLLÁR	269.02	- 363 781 013 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.10	2020.11.04	15 000 000	USA DOLLÁR	294.17	55 472 565 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.11	2020.12.09	10 000 000	USA DOLLÁR	292.92	29 362 130 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.16	2020.10.21	20 000 000	USA DOLLÁR	291.21	11 004 153 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.12.16	2020.12.16	20 000 000	USA DOLLÁR	290.55	13 388 122 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.11.06	2020.10.22	5 170 000	USA DOLLÁR	293.81	16 331 051 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2019.11.06	2020.10.22	7 000 000	USA DOLLÁR	293.81	22 111 675 Ft

3.9 Saját tőke

3.9.1 Induló tőke

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Mérleg fordulónapján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke	216 853 189
Tárgyidőszak elején forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke	219 604 350
Tárgyévben eladott befektetési jegyek névértéke	61 111 666
Tárgyévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke	- 63 862 827

3.9.2 Tőkenövekmény

3.9.2.1 Befektetési jegy forgalmazása során felmerült értékkülönbözetből származó tőkeváltozás

A befektetési jegy forgalmazása során felmerülő értékkülönbözet a befektetési jegy eladásakor, illetve visszaváltásakor keletkező, a befektetési jegy árfolyamértéke és névértéke közötti különbség.

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Mérleg fordulónapján forgalomban lévő befektetési jegyek értékkülönbözete	180 855 257
Előző évek visszaváltásából eredő tőkenövekmény	184 551 705
Tárgyévben eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	88 144 609
Tárgyévben visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	- 91 841 057

3.9.2.2 Tőkenövekmény értékelési különbözetből

Az értékelési különbözet tartaléka a mérleg fordulónapján az Alap portfóliójában levő befektetési eszközök értékelési különbözetét mutatja eszköz típusonkénti megoszlásban.

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Ért. kül. tart. -értékpapír	548 671
Ért. kül. tart. (ÉP árfolyam)	11 505
Külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek értékelési különbözete	- 340 136
Értékelési különbözet tartaléka (határidős ügyletek)	- 2 015 727
Értékelési különbözet tartaléka (ingatlanok)	18 040 869
Tőkenövekmény az Alap portfóliójában szereplő eszközök értékelési különbözetéből	16 245 182

3.9.2.3 Tőkenövekmény eredményből

Az előző évek eredménye 113 255 572 ezer Ft nyereség, míg a tárgyév eredménye 8 178 107 ezer Ft nyereség.

3.10 Céltartalék

Az Alapnál céltartalékot nem képeztünk.

3.11 Kötelezettségek

3.11.1 Hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Bérleti óvadék	709 090
Garanciális kötelezettségek	13 305
Hosszú lejáratú kötelezettségek	722 395

3.11.2 Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek megoszlása az alábbiak szerint alakul:

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Szállítói kötelezettségek	1 926 880
Illeték kötelezettség - ingatlanhoz kapcsolódó	200 000
Felügyelettel szembeni kötelezettségek	31 810

Garanciális kötelezettségek	80 680
Értékpapír ügyletekből származó kötelezettségek	5 175 643
Adó kötelezettségek	201 943
Különadó	63 780
Rövid lejáratú kötelezettségek	7 680 736

3.12. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások tételei között az alább felsorolt tételek kerültek könyvelésre:

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
- Könyvvizsgálati díj	1 317
- Ügyvédi díj	2 850
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram)	16 723
- Ingatlan karbantartási díj	3 411
- Takarítási szolgáltatás	15 107
- Telekommunikációs díj	79
- Egyéb szolgáltatás - személyi jellegű kifiz	2
- Negatív betét kamat elhatárolás	21 390
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	1 627 636
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	319 423
Összesen	2 007 938

4. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

Az Alap 2019. évi bevételei

adatok ezer forintban

	Összes bevétel
Értékesítés nettó árbevétele	21 081 761
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	17 471 264
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	3 475 890
- Közvetített szolgáltatás	134 607
Egyéb bevételek	552 223
- Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eladási ár	497 463
- Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet	3
- Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	4 415
- Kártérítés, bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, bánatpénz, kötbér	50 240
- Egyéb bevételek	102

Az Alap 2019. évi költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	Összes költség, ráfordítás
--	-------------------------------

Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke	99 201
- Közvetített szolgáltatás	99 201
Működési költségek összesen	11 292 787
- Alapkezelői díj	1 074 138
- Letétkezelői díj	782 960
- Ingatlan értékebecslés	25 903
- Forgalmazói díj	5 972 505
- Könyvvizsgálati díj	2 724
- Biztosítási díj	57 267
- Felügyeleti eljárási díj	109
- Ingatlan karbantartási díj	306 328
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	801 336
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	39 193
- Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés	301 603
- Bérleti és használati díj	22 741
- Hirdetés, reklám, közzététel	33 092
- Ügyvédi, ügyviteli díj, közjegyzői	39 045
- Ingatlanügynöki jutalék	7 304
- Szállítás, rakodás, futárszolgálat	33 082
- Más vállalkozó által végzett szolg. díja	2 590
- Őrzés, vagyonvédelem	351 056
- Telekommunikációs szolgáltatás	30 024
- Szakértői díj	168 942
- Közigazgatási díjak, hatósági szolg. díjak, közjegyz.fiz.megh.	1 661
- Bank és nyomtatvány költség (hitel rendelkezésre tartási díj)	588
- Bank költség - negatív szla kezelési díj	103 474
- Egyéb tagdíj	740
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram), éven belül elhaszn.eszköz	1 044 318
- Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei	52 372
- Személyi jellegű egyéb kifizetések és adói	17 635
- Járulékok (személyi jellegű egyéb kifizetésekhez kapcsolódó)	3 137
- Értékcsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás)	16 920
Egyéb ráfordítás összesen	1 620 073
- Ingatlan értékesítés beszerzési ár	361 232
- Terven felüli értékcsökkenés	360
- Felügyeleti díj	130 647
- Különadó	261 042
- Ingatlan adók- helyi adók	857 067
- Környezetterhelési díjak és adók	557
- Értékvesztés	836
- Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	14
- Bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok	834
- Bekerülési értéket nem módosító tételek	4 880
- Hitelezési veszteség	2 546

- Egyéb ráfordítások	58
----------------------	----

Az Alap 2019. évi pénzügyi eredménye

Pénzügyi műveletek bevétele összesen	6 014 958
- Kamatbevétel pénzintézettől	635 300
- Értékpapírok kamatbevétele	1 099 747
- Értékpapírok árfolyamnyeresége	425 980
- Külföldi eszközök és kötelezettségek átváltáskori árfolyam nyeresége	2 260 010
- Határidős ügyletek árfolyam nyeresége	1 593 921
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	6 458 774
- Értékpapírok kamatráfordítása	167
- Értékpapírok árfolyamvesztesége	344 250
- Külföldi eszközök és kötelezettségek átváltáskori árfolyam vesztesége	3 720 597
- Határidős ügyletek árfolyam vesztesége	2 393 760
Az Alap tárgyévi eredménye	8 178 107

5. Egyéb kiegészítések**Az Alap által felvett hitelek kondíciói az alábbiak:**

Az Alap tárgyidőszak végén nem rendelkezik hitelállománnyal és hitelkerettel.

Kapott garanciák:

Az Alap részére nyújtott garanciákat az 1. sz. melléklet tartalmazza.

A határidős ügyletek fedezetére adott és kapott óvadékot.

Az Alap nem alanya a társasági és iparüzési adónak. A helyi önkormányzati adórendeletek építmény és telekadó kötelezettségei terhelik az Alapot.

Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap az Erste Bank Hungary Zrt. által kötött biztosítási szerződés biztosítottjaként biztosítja az alap portfóliójában lévő ingatlanokat a biztosítási szerződésben rögzített kockázatok szerint.

Koronavírus járvány miatt bekövetkezett változások

2020 január elején egy eddig ismeretlen koronavírus okozott megbetegedéseket Kínában. Február végére már ötven országban jelent meg a vírus Ausztráliától az Egyesült Államokon át egészen a nagyobb európai országokig. Márciusra a járvány súlypontja Kínából áttevődött Olaszországba, Spanyolországba és az USA keleti partjára.

Az első magyarországi regisztrált esetet 2020. március 4.-én jelentette be a miniszterelnök. Az általános veszélyhelyzet bevezetése 2020. március 11.-én történt, míg 2020.03.27-én kihírdették, hogy 2020.03.28-tól kijárási korlátozások kerülnek bevezetésre.

A vészhelyzetre való tekintettel gazdasági intézkedésekre is sor került, melyek közül a legfontosabb a hiteltörlesztési moratórium bevezetése, a veszélyeztetett iparágak járuléktámogatása, és az újonnan felvett lakossági fogyasztási hitelek THM-jének maximalizálása.

A koronavírus járványra való tekintettel az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap elkészítette a 2020-as év eddigi teljesítményének rövid összefoglalóját. A főbb mutatószámok a következők:

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap		
Dátum	2019.12.31	2020.04.09
Nettó Eszközérték	535 954 652 040 Ft	495 150 506 676 Ft
Befektetési jegy darabszám	216 853 188 623	199 302 496 850
Árfolyam	2.4715	2.4844
Ingatlanérték	247 836 420 842 Ft	266 984 853 277 Ft
Ingatlankitettségi	46.24%	53.92%
Likvid eszközök aránya	55.35%	52.60%
MNB középárfolyam	330.52	355.66

A kialakult járványhelyzet következtében március közepétől megnövekedett a visszaváltott befektetési jegyek darabszáma. A visszaváltások ellenére az alap árfolyama növekedni tudott, a jelenleg ismert adatok alapján az alap idei hozama + 0.52%-on áll.

A visszaváltások másik következménye az ingatlankitettségi növekedése. Az alap ingatlanjai döntőrészt euróban vannak nyilvántartva, így az értékek növekedése a forint gyengülésére vezethető vissza. A devizakockázat csökkentése érdekében az alap fedezeti célú származtatott ügyleteket alkalmaz.

A kialakult járványhelyzet az alap bérleti közlő leginkább a kisebb kereskedelmi egységeket és az irodaházak vendéglátással foglalkozó partnereit érintette. Mivel az alap bérleti legnagyobbat részét irodai bérleti és nagyobb kereskedelmi egységek teszik ki, így a bérleti díj kiesésből eredő kockázat minimális. A bajba jutott partnerekkel folyamatos egyeztetés zajlik egy mindkét félnek megfelelő megoldás megalkotásának érdekében.

Az alapon a likviditás mértéke megfelelő nagyságú, lényegesen meghaladja a törvényi szabályozásban előírt limitet.

Összességében megállapítható, hogy az alap további működése a járványhelyzet ellenére megfelelően biztosított.

6. Cash-flow kimutatás

adatok: ezer forintban

Sors szám	A tétel megnevezése	2018.12.31	2019.12.31
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	9 705 998	9 458 595
2	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és kapott hozamok nélkül) $\pm$	- 13 632 316	- 10 915 512
3	2. Elszámolt amortizáció +	19 991	17 280
4	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás $\pm$	6 413	836
5	4. Elszámolt értékelési különbözet $\pm$	9 173 117	3 489 264
6	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete $\pm$	-	-
7	6. Ingatlan befektetések értékesítésének, eredménye $\pm$	- 1 128 450	- 136 231
8	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye $\pm$	250 184	- 81 730
9	8. Befektetett eszközök állományváltozása $\pm$	14 926 628	4 999 645
10	9. Forgóeszközök állományváltozása $\pm$	- 4 136 880	8 220 288
11	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása $\pm$	4 156 428	- 142 238
12	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása $\pm$	153 037	77 857
13	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása $\pm$	- 54 442	33 554
14	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása $\pm$	740 053	513 098
15	14. Származtatott ügyletek értékelési különbözetének változása	- 767 765	3 382 484
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	- 85 712 172	84 557 639
17	15. Ingatlanok beszerzése -	- 56 487 041	- 9 957 372
18	16. Ingatlanok eladása +	4 607 457	497 463
19	17. Befolyt bérleti díjak +	15 062 790	17 458 121
20	18. Értékpapírok beszerzése -	- 449 644 010	- 397 175 618
21	19. Értékpapírok eladása, beváltása +	400 185 585	472 099 547
22	20. Kapott hozamok +	563 047	1 635 498
23	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	122 392 034	- 6 447 609
24	21. Befektetési jegy kibocsátás +	194 824 171	149 256 275
25	22. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-	-
26	23. Befektetési jegy visszavásárlása -	- 72 432 137	- 155 703 884
27	24. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-	-
28	25. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	-	-
29	26. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-	-
30	27. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-	-
31	IV. Pénzeszköz változás	46 385 860	87 568 625

7. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

adatok: ezer forintban

Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	Arány 2019.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke	535 387 307	98.09%
	források	545 818 938	
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás	10 431 631	1.91%
	források	545 818 938	
Likviditás	forgóeszközök	299 718 265	3902.21%
	rövid lejáratú kötelezettség	7 680 736	
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény	8 178 107	1.53%
	saját tőke	535 387 307	
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény	8 178 107	29.58%
	bevételek	27 648 942	

8. Portfólió jelentés ingatlan alapra

Alapadatok:

Alap neve,	Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap
Lajstromszáma:	1211-7
Alapkezelő neve:	Erste Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	Erste Bank Hungary Zrt.
NEÉ számítás típusa:	
Tárgynapi eszközérték Tárgy +1 napon készől	Tárgynapi eszközállomány
	Tárgynapi árfolyam adatok
	Tárgynapi befektetési jegy forgalmi adatok

Tárgynap (T):	2019.12.31
Saját tőke:	535 954 652 040.00
Egy jegyre jutó NEÉ:	2.4715
Darabszám:	216 853 188 623

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I/1.	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidő		
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			37 628 873 602.00	7.01
	Alapkezelői díj miatt			90 029 790.00	0.02
	Letétkezelői díj miatt			66 688 734.00	0.01
	Forgalmazói díj			510 168 817.00	0.09
	Ingatlan értékelő díja miatt			-2 710 722.00	0.00
	Audit díj			2 393 701.00	0.00
	Biztosítási díj			0.00	0.00
	Felügyeleti díj			32 130 498.00	0.01
	Különadó			63 051 384.00	0.01
	Ügyvédi díj			2 762 201.00	0.00
	Közzétételi ktg. miatt				0.00
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			753 987 824.00	0.14
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			36 110 371 375.00	6.73
I/3.	Céltartalékok				0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				0.00
	Kötelezettségek összesen:			37 628 873 602.00	7.01
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/ Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:			8 149 802 776.00	1.52
	pénzeszközök	EUR	2 038 394.47	673 730 140.00	0.13
	pénzeszközök	HUF	5 266 981 028.00	5 266 981 028.00	0.97
	pénzeszközök	USD	1 878.28	553 604.00	0.00
	nyújtott óvadék	EUR	3 350 000.00	1 107 242 000.00	0.21
	nyújtott óvadék	HUF	1 101 296 004.00	1 101 296 004.00	0.21
II/2.	Egyéb követelés:			31 059 947 340.00	5.80
	Bérleti díj, üzemeltetési díj			-10 402 223.00	0.00
	Egyéb követelés:			31 070 349 563.00	5.80
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő	190 016 255 859.00	35.45
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:			6 162 685 883.00	1.15
	EURO	ERSTE BANK HUNGAR	2	1 406 609 099.00	0.26
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	2	4 756 076 784.00	0.89
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			183 853 569 976.00	34.30
	EURO	ERSTE BANK HUNGAR	182	8 261 556 269.00	1.54
	EURO	ERSTE BANK HUNGAR	203	8 261 556 269.00	1.54
	EURO	ERSTE BANK HUNGAR	154	1 652 339 716.00	0.31
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	188	10 003 444 444.00	1.87
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	189	6 001 376 667.00	1.12
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	182	8 501 227 778.00	1.59
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	182	2 500 336 806.00	0.47
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	266	7 504 010 417.00	1.40
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	273	7 504 010 417.00	1.40
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	154	5 001 333 333.00	0.94
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	175	5 001 333 333.00	0.94
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	182	5 001 333 333.00	0.93
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	182	5 001 309 722.00	0.93
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	245	5 001 765 278.00	0.93
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	266	5 001 765 278.00	0.93
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	364	5 001 594 444.00	0.93
	USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	336	2 952 241 105.00	0.55
	USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	364	2 952 263 210.00	0.55
	USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	182	2 952 174 788.00	0.55
	USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	306	2 213 927 228.00	0.41
	USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	329	4 426 479 005.00	0.83
	USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	364	2 950 986 004.00	0.55
	USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	364	5 899 525 664.00	1.10
	USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	308	5 899 483 091.00	1.10
	USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	363	5 899 181 802.00	1.10

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

		USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	338	5 897 747 400.00	1.10
		USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	303	589 772 120.00	0.11
		USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	338	589 516 843.00	0.11
		EURO	ING BANK	364	4 948 922 785.00	0.92
		EURO	ING BANK	364	4 948 435 268.00	0.92
		MAGYAR FORINT	ING BANK	273	2 002 797 222.00	0.37
		MAGYAR FORINT	ING BANK	267	2 504 219 444.00	0.47
		MAGYAR FORINT	Unicredit Bank	210	6 008 753 125.00	1.12
		MAGYAR FORINT	Unicredit Bank	154	4 003 739 535.00	0.75
		MAGYAR FORINT	Unicredit Bank	210	5 001 133 333.00	0.93
		MAGYAR FORINT	Unicredit Bank	217	3 000 368 333.00	0.56
		MAGYAR FORINT	Unicredit Bank	266	4 000 566 667.00	0.75
		MAGYAR FORINT	Unicredit Bank	273	4 000 480 000.00	0.75
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	184	5 010 562 500.00	0.93
II/4	Értékpapírok (összes):	Megn.	Devizanem	Névérték	98 510 211 595.00	18.38
	D200226	HU0000522495	HUF	8 344 060 000	8 343 551 013.00	1.56
	D200429	HU0000522578	HUF	5 000 000 000	5 000 165 000.00	0.93
	D200624	HU0000522644	HUF	5 000 000 000	4 999 755 000.00	0.93
	D200826	HU0000522735	HUF	10 000 000 000	10 000 330 001.00	1.87
	D200108	HU0000522784	HUF	270 550 000	270 544 047.00	0.05
	D200115	HU0000522792	HUF	4 020 000 000	4 019 835 180.00	0.75
	D201021	HU0000522818	HUF	9 290 320 000	9 289 186 580.00	1.73
	D200129	HU0000522826	HUF	5 000 000 000	4 999 685 000.00	0.93
	D200205	HU0000522834	HUF	3 570 000 000	3 569 753 670.00	0.67
	D200212	HU0000522842	HUF	5 000 000 000	4 999 650 000.00	0.93
	D200408	HU0000522909	HUF	4 733 330 000	4 733 102 800.00	0.89
	MFB 2020/10/21	XS0954674312	USD	23 180 000	7 143 813 867.00	1.33
	MAEXIM 2020	XS1115429372	USD	2 500 000	750 377 829.00	0.14
	MÁK 2020/A	HU0000402235	HUF	1 000 000 000	1 074 155 000.00	0.20
	MÁK 2020/B	HU0000402953	HUF	2 500 000 000	2 586 905 000.00	0.48
	MÁK 2021/A	HU0000402995	HUF	5 500 000 000	5 506 248 000.00	1.03
	MÁK 2020/C	HU0000403258	HUF	9 000 000 000	9 088 938 000.00	1.70
	CROATI 14/07/20	XS0525827845	USD	39 000 000	12 134 215 008.00	2.26
II/5	Ingatlanok, berendezések	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár -HUF	247 863 035 305.00	46.24
II.5.1.	Ingatlanok :				247 836 420 842.00	46.24
	1073, Budapest, Erzsébet krt. 17.	Kereskedelmi	33673/0/A/1	151 537 060	158 980 120.00	0.03
	3950, Sárospatak, Rákóczi utca 40. Fsz. 3.	Kereskedelmi	254/7/A/21	30 603 025	42 967 600.00	0.01
	1173, Budapest, Home Center, Pesti út 237.	Kereskedelmi	139800/1/A/25, 139800/1/B/6, 139800/3/A/15, 139800/3/A/18, 139800/3/A/1	159 666 034	126 622 212.00	0.02
	8600, Siófok, Tanácsház utca 9.	Kereskedelmi	6443/4/A/39	90 017 400	69 409 200.00	0.01
	6050, Lajosmizse, Dózsa Gy. út 20-22.	Kereskedelmi	178	238 704 047	324 240 120.00	0.06
	6760, Kistelek, Ifjúság tér 5.	Kereskedelmi	507/6	193 700 601	263 259 180.00	0.05
	5310, Kiskunhalas, Deák F.u. 13-17.	Kereskedelmi	160/2, 160/3	219 542 517	309 036 200.00	0.06
	4100, Berettyóújfalú, Dózsa u. 66.	Kereskedelmi	2145	273 341 702	390 906 004.00	0.07
	3170, Szécsény, Rákóczi út 110.	Kereskedelmi	478	227 736 442	319 447 580.00	0.06
	8900, Zalaegerszeg, Batthyány u. 14.	Kereskedelmi	3644/3	229 926 383	323 975 704.00	0.06
	6400, Kiskunhalas, Semmelweis tér 25-28.	Kereskedelmi	2528/20	234 170 334	318 588 228.00	0.06
	4032, Debrecen, Nagy Lajos király tér 1-5.	Kereskedelmi	21644/A/176	223 304 026	334 089 616.00	0.06
	5300, Karcag, Horváth F.u. 2-4.	Kereskedelmi	48/2	230 141 354	347 376 520.00	0.07
	3501, Miskolc, Király u. 7/A.	Kereskedelmi	6571/109	196 388 134	273 141 728.00	0.05
	3400, Mezőkövesd, Mátyás K. út 199.	Kereskedelmi	3769	171 082 139	240 717 716.00	0.04
	3390, Füzesabony, Hunyadi J. u.	Kereskedelmi	2869/27	275 836 869	356 829 392.00	0.07
	6500, Baja, Vörösmarty u. 5	Kereskedelmi	833/A/2	202 571 370	247 890 000.00	0.05
	1073, Budapest, Erzsébet krt. 8.	Kereskedelmi	34562/0/A/9	174 868 815	140 801 520.00	0.03
	8600, Siófok, Fő u 172/A	Kereskedelmi	6284	178 844 260	178 480 800.00	0.03
	8000, Székesfehérvár, Palotai u. 4.	Kereskedelmi	5531/36/A/14, 5531/36/A/11	184 733 091	249 608 704.00	0.05
	9400, Sopron, Előkapu u. 2-4. Fsz 2., 11.	Kereskedelmi	115/2/A/2, 115/2/A/8	242 124 123	250 335 848.00	0.05
	8000, Székesfehérvár, Budai út 36.	Kereskedelmi	8696	166 316 363	186 743 800.00	0.03
	8900, Zalaegerszeg, Ispótlály köz 2.	Kereskedelmi	2945	279 593 601	264 416 000.00	0.05
	4625, Záhony, Ady Endre u. 33. Fsz 1.	Kereskedelmi	533/5/A/15, 533/5/A/31	49 157 455	66 104 000.00	0.01
	5700, Gyula, Városház u. 16-24.	Kereskedelmi	4467/3/A/73	66 483 651	72 284 724.00	0.01
	9730, Kőszeg, Rákóczi Ferenc u. 80-82.	Kereskedelmi	2968	266 778 898	322 356 156.00	0.06
	8100, Várpalota, Kossuth Lajos u. 7.	Kereskedelmi	170/1	214 949 870	250 864 680.00	0.05
	5400, Mezőtúr, Dózsa Gy. út 2-4.	Kereskedelmi	4235/A/1, 4235/A/2	269 355 552	367 769 604.00	0.07
	1148, Budapest, Egressy út 178/c	Kereskedelmi	31373/9/A/33, 31373/9/A/34	72 069 861	74 730 572.00	0.01
	1093, Budapest, Lechner Ödön fasor 1-2.	Kereskedelmi	38017/15/A/93, 38017/15/A/94	75 371 093	48 255 920.00	0.01

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

	4080, Hajdúnánás, Dorogi u. 10.	Kereskedelmi	2890/1/A/2	39 751 112	47 264 360.00	0.01
	6900, Makó, Csanád vezér tér 5/A.	Kereskedelmi	7629/8/A/13	41 760 249	36 026 680.00	0.01
	9700, Szombathely, Mártírok tér 12.	Iroda	6222	193 863 265	170 878 840.00	0.03
	3200, Gyöngyös, Mikszáth K. u. 4.	Kereskedelmi	2095/A	137 028 409	145 428 800.00	0.03
	1131, Budapest, Rokolya u. 1-13.	Iroda	26444/2	2 012 800 367	2 203 246 320.00	0.41
	9400, Sopron, Várkerület 81.	Kereskedelmi	2202/A/1	240 395 188	319 381 476.00	0.06
	4024, Debrecen, Vár utca 4.	Iroda	8419/2	444 148 768	505 067 612.00	0.10
	4024, Debrecen, Szent Anna u. 39-41.	Iroda	9788/A/14, 9788/A/19, 9788/A/25, 9788/A/35, 9788/A/36, 9788/A/37, 9788/A/38, 9788/A/39, 9788/A/40, 9788/A/41, 9788/A/42, 9788/A/43, 9788/A/44, 9788/A/49, 9788/A/50, 9788/A/51, 9788/A/52, 9788/A/53, 9788/A/55, 9788/A/58	309 006 710	188 396 400.00	0.04
	8330, Sümeg, 84-es főút	Kereskedelmi	1623/10	266 815 237	337 791 440.00	0.06
	9700, Szombathely, Puskás Tivadar u. 3-5/J.	Ipari	7311/A/10	218 468 788	150 000 000.00	0.03
	8840, Csurgó, Széchenyi tér 16.	Kereskedelmi	966/A/1	20 703 000	23 698 284.00	0.00
	1138, Budapest, Népfürdő u. 24-26.	Iroda	25832/7/A/1, 25832/7/A/2, 25832/7/A/3, 25832/7/B/1	17 370 645 914	20 726 909 200.00	3.87
	1222, Budapest, Nagytétényi út 29.	Iroda	232002/35	11 430 861 040	12 482 418 320.00	2.33
	1188, Budapest, Nemes utca 7.	Kereskedelmi	144328	123 610 383	151 708 680.00	0.03
	5540, Szarvas, Szabadság u 47-49.	Kereskedelmi	4308	438 123 212	567 899 464.00	0.11
	8600, Siófok, Vak Bottyán u. 49.	Kereskedelmi	11694/28	290 604 094	294 493 320.00	0.05
	8500, Pápa, Fő tér 25-26.	Kereskedelmi	3989/A/1, 3990/A/3	71 173 144	79 324 800.00	0.01
	4225, Debrecen-Józsa, Szentgyörgyvölgyi út	Kereskedelmi	26420/1	462 617 249	584 689 880.00	0.11
	8000, Székesfehérvár, Gugásvölgyi u. 4.	Kereskedelmi	2818/18/A/3	268 106 707	309 036 200.00	0.06
	2220, Vecsés, hrsz: 5635/8, /9	Telek	5635/8, 5635/9	60 987 952	79 595 826.00	0.01
	2045, Törökbálint, hrsz: 2057, 2058, 2059, 2061	Telek	2057, 2058, 2059, 2061	22 947 807	22 000 000.00	0.00
	4400, Nyíregyháza, László u. 10.	Kereskedelmi	3092/2/C (Penny), 3092/2	2 609 507 380	3 072 183 400.00	0.57
	1042, Budapest, Árpád út 90-92	Kereskedelmi	71668/0/A/75, 71668/0/A/89, 71668/0/A/92	152 820 278	72 846 608.00	0.01
	1042, Budapest, Munkásotthon u. 46.	Kereskedelmi	70884/0/A/57	34 805 226	18 145 548.00	0.00
	4029, Debrecen, Csapó u. 28.	Iroda	8438/A/37, 8438/A/3, 8438/A/38	325 777 161	188 396 400.00	0.04
	9400, Sopron, Határdomb út 3.	Kereskedelmi	15670/4	1 732 996 172	1 932 557 050.40	0.36
	1119, Budapest, Andor u. 27-31.	Ipari	3120	3 618 585 110	3 334 946 800.00	0.62
	8600, Siófok, Szűcs u. 3.	Kereskedelmi	6292	751 468 155	808 947 700.00	0.15
	8000, Székesfehérvár, Rác u. (Balatoni út 70.)	Kereskedelmi	5531/47	668 880 155	781 349 280.00	0.15
	9700, Szombathely, Puskás Tivadar u. 6/A	Ipari	7279/2	1 307 432 557	1 515 196 225.60	0.28
	2330, Dunaharaszti, Dózsa Gy. út 27.	Kereskedelmi	142/2/A/2	55 631 900	41 976 040.00	0.01
	7626, Pécs, Király u. 66.	Kereskedelmi	16573/9/A/11, 16573/9/A/1	201 196 080	181 786 000.00	0.04
	8000, Székesfehérvár, Gugásvölgyi u. 4.	Kereskedelmi	2818/18/A/1	23 669 175	33 713 040.00	0.01
	7100, Szekszárd, Széchenyi u. 40.	Kereskedelmi	1916/A/25	227 070 664	241 279 600.00	0.05
	2510, Dorog, Bécsi út 76/A	Kereskedelmi	1648/A/2	85 818 304	59 063 924.00	0.01
	2700, Cegléd, Nép kör u. 2.	Kereskedelmi	90/3/A/1	98 664 065	101 469 640.00	0.02
	1102, Budapest, Kőrösi Cs. sétány 9/b fsz. 1.	Kereskedelmi	39031/15/A/19	87 103 929	94 859 240.00	0.02
	4024, Debrecen, Csapó u. 30.	Iroda	8439/2/A/3, 8439/2/A/4, 8439/2/A/2	2 421 880 299	1 892 227 000.00	0.35

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

8400, Ajka, Szabadság tér 4/a	Kereskedelmi	1327/A/63, 1327/A/64	113 434 405	90 231 960.00	0.02
1042, Budapest, Árpád út 68-70. B lph. BÜ1	Kereskedelmi	70301/0/E/66	198 258 936	196 659 400.00	0.04
2730, Albertirsa, Vasút u. 4.	Kereskedelmi	2952/15	567 732 581	666 824 100.00	0.12
1135, Budapest, Jász u. 105. (Tahi u. 65.)	Kereskedelmi	27120/1	301 935 287	350 351 200.00	0.07
6723, Szeged, Makkosházi körút 29.	Kereskedelmi	15866/105	1 228 607 511	962 474 240.00	0.18
9800, Vasvár, Alkotmány u. 95.	Kereskedelmi	754/1, 754/2	320 086 381	369 190 840.00	0.07
1142, Budapest, Nagy Lajos király útja 191 fsz. 32.	Kereskedelmi	30263/0/A/32	173 016 266	286 891 360.00	0.05
1144, Budapest, Szentmihályi út 23.	Kereskedelmi	40373/7	169 982 729	276 975 760.00	0.05
8600, Siófok, Dózsa Gy. út 18-20.	Kereskedelmi	6536/A/1, 6536/A/4	132 652 835	137 000 000.00	0.03
8623, Balatonföldvár, Budapesti út 1.	Kereskedelmi	864/7	101 895 035	108 000 000.00	0.02
6729, Szeged, Szabadkai út 7.	Kereskedelmi	24013/51	8 601 868 250	10 411 380 000.00	1.94
7631, Pécs, Kincses út 1.	Kereskedelmi	23812/12	3 759 965 209	4 448 799 200.00	0.83
1035, Budapest, Vihar u. 18-28.	Kereskedelmi	18670/2/A/1	138 261 688	142 000 000.00	0.03
4200, Hajdúszoboszló, Szilfákajla utca 4. fsz. 3.	Kereskedelmi	2307/4/A/3	153 451 526	66 104 000.00	0.01
1041, Budapest, Árpád út 68-70. A lph. AÜ1-AÜ2	Kereskedelmi	70301/0/E/60, 70301/0/E/61	257 822 705	313 994 000.00	0.06
4225, Debrecen, Szentgyörgyfalvi út 9.	Kereskedelmi	27091/14/A/35, 27091/14/A/5, 27091/14/A/10	655 782 410	809 774 000.00	0.15
9730, Kőszeg, Pogányi út 7.	Kereskedelmi	2917/20	1 997 737 672	2 111 692 280.00	0.39
2315, Szigethalom, Mű út	Kereskedelmi	5108/1, 5108/2	360 548 972	441 244 200.00	0.08
7400, Kaposvár, Fő u. 2.	Kereskedelmi	2/A/2, 2/A/4, 2/A/1	239 413 259	397 615 560.00	0.07
1097, Budapest, Koppány u. 2. (Soroksári út 68., Gubacsi út 3.)	Kereskedelmi	38036/1	7 988 490 638	8 451 396 400.00	1.58
1148, Budapest, Fogarasi út 56/B	Kereskedelmi	31951/3	4 472 374 163	5 096 618 400.00	0.95
1134, Budapest, Angyalföldi út 8.	Iroda	27896/5	8 750 152 180	9 370 242 000.00	1.75
1117, Budapest, Fehérvári út 50-52.	Iroda	3903/5, 3897/0/A/163	2 105 137 630	2 688 780 200.00	0.50
1134, Budapest, Angyalföldi út 6.	Iroda	27896/6	7 073 187 207	7 304 492 000.00	1.36
1117, Budapest, Alíz utca 2. (Hengermalom u.)	Iroda	3990/10	11 438 656 798	12 229 240 000.00	2.28
1133, Budapest, Váci út 80-84.	Iroda	25704, 25704/0/A	19 595 677 836	20 905 390 000.00	3.90
1133, Budapest, Váci út 96-98.	Iroda	25740/1	15 306 136 979	16 701 175 600.00	3.12
2143, Kistarcsa, Semmelweis tér 2.	Kereskedelmi	3144/19, 3144/19/A	1 784 614 399	1 844 301 600.00	0.34
2740, Abony, Ceglédi út 8.	Kereskedelmi	5243, 5242	395 921 046	417 711 176.00	0.08
8394, Alsópáhok, Hévízi út 18.	Kereskedelmi	463/1	402 654 820	424 718 200.00	0.08
1115, Budapest, Etele út 58-60.	Kereskedelmi	3261/7	213 456 939	225 084 120.00	0.04
1117, Budapest, Irinyi utca 34.	Kereskedelmi	4137/5	160 194 308	169 226 240.00	0.03
1221, Budapest, Kossuth Lajos utca 41	Kereskedelmi	223648/7/A	156 941 055	170 217 800.00	0.03
1173, Budapest, Maroshévíz utca 1.	Kereskedelmi	139800/171	473 456 467	504 704 040.00	0.09
1183, Budapest, Nefelejcs u. (Téglagyár u.)	Kereskedelmi	155447/47	460 555 437	483 550 760.00	0.09
1156, Budapest, Nyírpálota út 54. (Páskomliget u.)	Kereskedelmi	91158/189	218 437 860	230 372 440.00	0.04
1036, Budapest, Pacsirtamező utca 49.	Kereskedelmi	17725/4	428 834 795	436 616 920.00	0.08
1173, Budapest, Pesti út 169.	Kereskedelmi	125630/5, 125631	1 047 068 258	1 086 419 240.00	0.20
1112, Budapest, Péterhegyi lejtő 36.	Kereskedelmi	570/12	531 245 596	552 298 920.00	0.10
1106, Budapest, Újhegyi sétány 18.	Kereskedelmi	42309/11	963 914 103	960 491 120.00	0.18
1163, Budapest, Veres P. utca 47.	Kereskedelmi	102761	212 194 975	222 439 960.00	0.04
4030, Debrecen, Somlyai utca 3. (Mikepércsi út)	Kereskedelmi	12669/4	530 226 142	556 265 160.00	0.10
2483, Gárdonyi, Szabadság út 70.	Kereskedelmi	70/10	336 696 136	345 393 400.00	0.06
9022, Győr, Pátzay Pál utca	Kereskedelmi	2858/79	614 534 424	667 980 920.00	0.12
3000, Hatvan, Nádasdy Tamás utca 2.	Kereskedelmi	3978/35	196 463 113	204 261 360.00	0.04
9900, Körmend, Rákóczi Ferenc út 2/a	Kereskedelmi	686/2	535 116 331	563 867 120.00	0.11
3525, Miskolc, Széchenyi István utca 7.	Kereskedelmi	2519/1/A/42	420 404 797	439 591 600.00	0.08
2200, Monor, Ady Endre utca 57-59.	Kereskedelmi	5029	370 479 171	387 699 960.00	0.07
3060, Pásztó, Fő utca 83-87.	Kereskedelmi	1475	436 937 544	456 117 600.00	0.09
2000, Szentendre, Ady Endre út 24.	Kereskedelmi	4408/1	479 347 380	514 619 640.00	0.10
9700, Szombathely, 11-es Huszár út 39-45.	Kereskedelmi	2412	321 930 347	344 732 360.00	0.07
2600, Vác, Gombási út 7.	Kereskedelmi	20/3	263 565 612	281 603 040.00	0.05
8900, Zalaegerszeg, Becsali út 2-6.	Kereskedelmi	4940	374 988 939	364 894 080.00	0.07
1106, Budapest, Jászberényi út	Telek	41007/10	86 432 848	83 952 080.00	0.02
1123, Budapest, Nagyenyed utca 8.	Iroda	7706	13 963 583 076	14 774 244 000.00	2.76
2220, Vecsés, Fő út 246-248.	Kereskedelmi	6012/11	19 414 108 965	19 996 460 000.00	3.73
2220, Vecsés, Lincoln út 1.	Iroda	6012/12	1 604 724 815	1 684 660 440.00	0.31
1095, Budapest, Tóth Kálmán utca 2/B.	Iroda	37965/3	15 355 071 036	15 699 700 000.00	2.93
1095, Budapest, Soroksári út 44. (Tóth Kálmán utca 2/A)	Iroda	37965/4	16 382 543 016	16 691 260 000.00	3.12

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok					0.00
II.5.3.	Gépek, berendezések, felszerelések				26 614 463.00	0.00
					26 614 463.00	0.00
	Származtatott ügyletek				-2 015 727 233.00	-0.38
II/6.	Forward ügyletek (összes):				-2 015 727 233.00	-0.38
II/6.1.			EUR		-1 998 022 961.00	-0.37
			USD		-17 704 272.00	-0.01
	Opciók (összes):				0.00	0.00
II/6.2.					0.00	0.00
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):				0.00	0.00
						0.00
Eszközök összesen:					573 583 525 642.00	107.01

Az Alap futamideje során nem fizet hozamot, a befektetéseinek elért nyereségét újra befekteti. A hozam a befektetési jegyek nettó eszközértékének emelkedésén keresztül mérhető. Az Alapkezelő folyamatos napi nettó eszközértéken történő visszavásárlási kötelezettség vállalásával biztosítja a befektetők számára, hogy befektetési jegyeik vagy egy részük visszaváltásával tetszőleges időpontban hozzájussanak a felhalmozott hozamhoz.

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy a jelentésben szereplő múltbeli teljesítmények, hozamok nem jelentenek garanciát az Alap jövőbeni teljesítményére, hozamára.

Budapest, 2020. április 27.

Erste Alapkezelő Zrt.

Garanciák

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
<u>Felújítással, kivitelezéssel kapcsolatos garanciák</u>						
Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház	Palota Gipsz Hungary Kft.	K&H Bank Zrt.	2018.08.14.	2021.05.30.	3 314 540.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	KONE Felvonó Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.12.15.	2020.12.31.	21 760.00	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.06.14.	2020.06.07.	1 195 968.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.06.20.	2020.04.10.	17 710 928.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.06.20.	2020.04.10.	1 296 300.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.06.23.	2020.05.31.	63 344.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.06.23.	2020.05.31.	136 080.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.07.11.	2020.06.30.	49 362.00	HUF

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.07.11.	2020.06.30.	7 000.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.07.19.	2020.06.30.	110 956.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.08.23.	2020.08.18.	9 642 613.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.11.07.	2020.10.31.	4 316 164.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.11.07.	2020.10.31.	606 510.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.12.13.	2020.11.30.	188 750.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.01.15.	2020.12.31.	20 732.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.01.15.	2020.12.31.	84 023.00	HUF

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.02.19.	2021.02.07.	25 000.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	UniCredit Bank Hungary Zrt.	2019.05.17.	2021.11.30.	7 366 577.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light A	Mobilfal Hungária Kft.	Raiffeisen Bank Zrt.	2017.06.27.	2020.01.03.	1 390.50	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2018.07.31.	2021.05.22.	74 088.00	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2018.07.31.	2021.04.30.	1 495 000.00	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2018.09.24.	2021.08.31.	28 429.26	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2018.10.17.	2021.09.30.	12 603.49	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2018.12.06.	2021.11.09.	1 834.16	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2018.12.06.	2021.11.19.	4 310.24	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2018.12.06.	2021.11.19.	3 438.41	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2019.01.25.	2021.12.31.	12 545.25	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2019.01.25.	2021.12.31.	20 169.88	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2019.03.12.	2021.11.21.	4 559.33	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2019.04.29.	2022.04.17.	70 570.93	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2019.08.22.	2022.08.10.	3 028.56	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	D.V.M. Construction Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2019.08.22.	2022.08.10.	13 153.65	EUR
Debrecen-Józsa Józspark Bevásárló- és Szórakoztatóközpont	PB Invest Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.07.19.	2021.12.31.	5 000 000.00	HUF
Kistarcsa, Kereskedelmi Központ	Emel Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2017.12.14.	2020.11.30.	47 900 000.00	HUF
Kőszeg Spar	Market Zrt.	Raiffeisen Bank Zrt.	2015.09.28.	2020.09.30.	15 000 000.00	HUF
Pécs Tesco	Market Zrt.	Raiffeisen Bank Zrt.	2015.09.28.	2020.09.30.	10 000 000.00	HUF
<u>Bérleti, üzemeltetési szerződéssel kapcsolatos garanciák</u>						

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
Budapest IV. Árpád út 68-70. Rossmann	Rossmann Magyarország Kft.	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	2019.09.18.	2020.10.03.	31 696.53	EUR
Budapest IX. Mill Park East - B épület, Budapest IX. Mill Park West - A épület	Skanska S.A.	Skanska S.A.	2018.08.03.	3000.01.01.	0.00	EUR
Budapest IX. Mill Park West - A épület	Cognizant Technology Solutions Kft.	UniCredit Bank Hungary Zrt.	2019.12.31.	2020.11.30.	700 643.90	EUR
Budapest IX. Mill Park West - A épület	IT Services Hungary Kft.	Commerzbank Zrt.	2019.06.14.	2020.06.10.	46 049.76	EUR
Budapest IX. Mill Park West - A épület	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	UniCredit Bank Hungary Zrt.	2019.06.19.	2022.06.10.	16 157 409.00	HUF
Budapest XI. Dexagon Irodaház	Domotherm Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2019.03.05.	2021.04.01.	30 000.00	EUR
Budapest XI. Dexagon Irodaház	OPENNETWORKS Ker. és Szolg. Kft.	CIB Bank Zrt.	2019.10.29.	2024.09.18.	10 000 000.00	HUF
Budapest XI. Dexagon Irodaház	Pont Systems Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.11.26.	2020.01.31.	15 229 000.00	HUF
Budapest XI. Dexagon Irodaház	Wacker-Chemie Hungary Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2019.06.21.	2022.07.31.	13 945.00	EUR
Budapest XI. Office Garden II.	Balabit Europe Kft.	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	2019.12.30.	2026.03.31.	147 595.39	EUR
Budapest XI. Office Garden II.	Geberit Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.05.24.	2020.12.31.	36 985.00	EUR
Budapest XI. Office Garden II.	Syngenta Magyarország Kft.	UniCredit Bank Hungary Zrt.	2019.02.18.	2023.09.01.	302 280.00	EUR
Budapest XI. Office Garden II.	Tata Consultancy Services Limited Magyarországi Fióktelepe	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	2016.02.29.	2021.01.23.	136 231.00	EUR

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
Budapest XI. Office Garden II.	Tata Consultancy Services Limited Magyarországi Fióktelepe	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	2016.03.09.	2021.01.23.	127 826.00	EUR
Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház	Axereal Hungary Kft.	K and H Bank Zrt	2019.10.01.	2020.09.30.	27 787.05	EUR
Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház	Deutsche Leasing Hungária Szolgáltató Kft.	deutsche Sparkassen Leasing AG & Co. KG	2014.05.20.	3000.01.01.	73 159.09	EUR
Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház	Eaton Enterprises Hungary Kft.	Deutsche Bank Group	2018.01.23.	2024.11.03.	382 877.94	EUR
Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház	Emirates Magyarországi Fióktelepe	Deutsche Bank Group	2018.02.26.	2024.11.04.	154 285.28	EUR
Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház	INNODOX Technologies Zrt.	Budapest Bank Zrt.	2018.03.26.	2020.06.08.	34 798.03	EUR
Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház	Johnson and Johnson Egészségügyi és Babaápolási Termékeket Gyártó és Forgalmazó Kft.	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	2019.09.19.	2021.09.18.	241 441.87	EUR
Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház	Mazars Könyvszakértő és Tanácsadói Kft.	K&H Bank Zrt.	2019.10.28.	2021.10.31.	86 036.00	EUR
Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház	Palota Gipsz Hungary Kft.	K&H Bank Zrt.	2019.07.02.	2022.05.31.	3 350 000.00	HUF
Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház	Profession.hu Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2019.09.23.	2020.09.30.	161 814.90	EUR
Budapest XIII. Europe Tower	Bartalacarte Kft.	K&H Bank Zrt.	2019.05.17.	2024.07.16.	12 500.00	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	BASF Hungária Kft.	Deutsche Bank Group	2017.06.30.	2021.03.31.	180 000.00	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Cafe Frei Kft.	Budapest Bank Nyrt.	2017.03.20.	2024.06.10.	9 057.06	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Cofidis Magyarországi Fióktelepe	Deutsche Bank Group	2019.08.09.	2020.07.31.	17 390.55	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Cofidis Magyarországi Fióktelepe	Deutsche Bank Group	2019.12.31.	2020.12.31.	188 572.18	EUR

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
Budapest XIII. Nordic Light A	Flowserve Hungary Services Kft.	Flowserve Corporation	2019.01.27.	2024.02.29.	247 059.24	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Harman Becker Kft.	Citibank Zrt.	2017.06.12.	2022.11.01.	136 253.33	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Mercedes-Benz Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2019.03.19.	2021.12.31.	111 328.54	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Monsanto Hungária Kft.	Citibank Zrt.	2019.04.30.	2020.05.18.	85 953.21	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Schneider Electric Zrt.	BNP Paribas Real Estate Magyarország Zrt.	2019.11.14.	2020.12.31.	31 000.00	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Schneider Electric Zrt.	BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe	2019.12.31.	2020.12.31.	30 775.92	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Schneider Electric Zrt.	BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe	2019.12.31.	2020.12.31.	84 176.63	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Skanska Magyarország Ingatlan Kft.	Handelsbanken	2017.06.30.	2022.10.16.	38 865.24	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Sony Europe Limited Magyarország Fióktelepe	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	2017.06.07.	2022.05.07.	182 609.07	EUR
Budapest XIII. Nordic Light A	Xeat Kft.	OTP Bank Nyrt.	2017.09.28.	2026.05.17.	34 324.00	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	Capital Hall Kft.	K&H Bank Zrt.	2018.08.29.	2023.08.27.	28 466.77	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	Electrolux Lehel Hűtőgépgyár Kft.	Deutsche Bank Group	2018.09.27.	2023.09.26.	119 636.26	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	Hídépítő-Soletanche Bachy Mélyalapozó Kft.	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	2018.09.20.	2023.05.31.	11 433.39	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	Hídépítő-Soletanche Bachy Mélyalapozó Kft.	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	2019.05.09.	2023.05.31.	49 987.02	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	L-Coffee Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2019.01.30.	2023.10.13.	20 881.39	EUR
Budapest XIII. Promenade Gardens	Magyar Sportmárka Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Talentis Group Zrt.	2019.03.21.	2024.04.15.	0.00	EUR
Budapest XIII. Vision Towers DÉL Irodaház	L-Coffee Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2016.03.08.	2020.02.28.	9 713.00	EUR

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
Budapest XIII. Vision Towers DÉL Irodaház	Teva Gyógyszergyár Zrt.	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	2018.12.14.	2020.06.30.	215 825.00	EUR
Budapest XIII. Vision Towers DÉL Irodaház, Budapest XIII. Vision Towers ÉSZAK Irodaház	Medicover Egészségközpont Zrt.	Raiffeisen Bank Zrt.	2019.12.03.	2021.01.31.	645 456.14	EUR
Budapest XIII. Vision Towers ÉSZAK Irodaház	KPMG Hungária Kft	K and H Bank Zrt	2019.07.17.	2020.07.31.	792 998.38	EUR
Debrecen, Csapó u. FÓRUM irodaház	BT ROC Kft.	BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe	2019.03.29.	2020.03.31.	181 753.74	EUR
Debrecen-Józsa Józspark Bevásárló- és Szórakoztatóközpont	DM-Drogerie Markt Kft.	Citibank Zrt.	2019.03.25.	2020.04.24.	11 082.00	EUR
Kistarcsa, Kereskedelmi Központ	DM-Drogerie Markt Kft.	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	2019.12.11.	2021.01.20.	22 087.00	EUR
Kistarcsa, Kereskedelmi Központ	Jysk Kereskedelmi Kft.	JYSK Holding AS	2017.03.27.	2028.01.30.	75 110.02	EUR
Kistarcsa, Kereskedelmi Központ	Pepkor Hungary Kft.	Pepco Poland Sp. z. o.o.	2018.02.05.	2023.12.31.	23 300.00	EUR
Kistarcsa, Kereskedelmi Központ	Takko Fashion Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.03.02.	2023.02.23.	23 028.97	EUR
Sopron Rossmann	Rossmann Magyarország Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.12.20.	2020.01.25.	30 438.00	EUR
Szeged Napfény Park	AmRest Kft.	CIB Bank Zrt.	2019.04.01.	2021.04.30.	9 525.00	EUR
Szeged Napfény Park	Bennovum Kft. (HerbaHáz)	K and H Bank Zrt	2015.07.14.	2020.10.13.	4 167 320.00	HUF
Szeged Napfény Park	Deichmann Cipőkereskedelmi Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.01.17.	2021.01.31.	10 717.90	EUR
Szeged Napfény Park	DM-Drogerie Markt Kft.	Citibank Zrt.	2019.04.16.	2020.05.13.	24 009.00	EUR
Szeged Napfény Park	Fressnapf Hungária Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.10.30.	2023.07.23.	11 500.00	EUR
Szeged Napfény Park	Háda-1 Kft.	K and H Bank Zrt	2019.01.01.	2024.02.28.	3 483 327.00	HUF
Szeged Napfény Park	Jysk Kereskedelmi Kft.	JYSK Holding AS	2017.04.07.	2026.05.26.	52 308.68	EUR
Szeged Napfény Park	KIK Textil és Non-Food Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2019.03.21.	2021.09.08.	43 719.75	EUR
Szeged Napfény Park	Napcsillag Kft. (Euro Family)	Raiffeisen Bank Zrt.	2019.12.16.	2025.01.19.	14 763.78	EUR

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
Vecsés, Market Central Férihegy	AmRest Kft.	CIB Bank Zrt.	2018.10.18.	2020.11.30.	503 423.00	HUF
Vecsés, Market Central Férihegy	Budmil Zrt	MKB Bank Zrt.	2019.04.11.	2020.04.11.	13 335.00	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	CCC Hungary Shoes Kft.	CCC S.A.	2019.05.06.	2023.12.18.	102 000.00	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	Deichmann Cipőkereskedelmi Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.01.31.	2023.01.11.	39 302.59	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	DM-Drogerie Markt Kft.	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	2019.12.11.	2021.01.20.	29 251.00	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	Energofish Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	Budapest Bank Zrt.	2018.04.17.	2022.03.05.	7 250 000.00	HUF
Vecsés, Market Central Férihegy	Fressnapf Hungária Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.10.30.	2022.10.11.	20 000.00	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	Fusion Befektetési Zrt.	CIB Bank Zrt.	2018.06.05.	2023.01.20.	38 991.16	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	GrandVision Hungary Kft	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	2018.12.03.	2021.11.20.	16 788.13	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	Háda-1 Kft.	K and H Bank Zrt	2018.01.05.	2024.03.31.	25 727.00	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	IS Sport Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.	Raiffeisen Landsbank Oberösterreich	2019.10.11.	2020.10.10.	45 244.85	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	KIK Textil és Non-Food Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.03.19.	2023.12.31.	15 000.00	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	Müller Drogéria Magyarország Bt.	Sparkasse Ulm	2018.01.31.	2023.04.15.	105 176.00	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	Napcsillag Kft. (Euro Family)	Raiffeisen Bank Zrt.	2018.01.24.	2020.03.31.	33 000.00	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	Pepkor Hungary Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2019.09.18.	2020.10.16.	17 000.00	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	Praktiker Építési és Barkácsolások Magyarország Kft.	Erste Bank Hungary Zrt.	2019.05.24.	2020.05.23.	500 000.00	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	SZINGA-SPORT Kereskedelmi Kft.	Raiffeisen Bank Zrt.	2019.11.21.	2020.12.31.	29 400.00	EUR

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
Vecsés, Market Central Férihegy	Telenor Magyarország Zrt.	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	2019.05.01.	2020.12.31.	7 696.20	EUR
Vecsés, Market Central Férihegy	TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt.	Raiffeisen Bank Zrt.	2019.06.18.	2020.06.30.	590 206.53	EUR
Vecsés, Quadrum Irodaház	TRUMPF Hungary Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2019.10.10.	2020.09.30.	45 694.32	EUR

ÜZLETI JELENTÉS

2019. december 31.

1. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

A gazdasági folyamatok rövid áttekintése, az Alap befektetési politikájára ható tényezők

I. negyedév

Lényegesen jobb hangulatban indult az év a tőkepiacokon, mint ahogyan az előző év zárult. A január elején megjelenő amerikai munkaerőpiaci adatok nagyon erősek voltak, de a befektetők vételi kedvét főként az hozta vissza, hogy a Federal Reserve vezetői türelmet hirdettek a további kamatemelésekkel kapcsolatban. A hangulatot az sem tudta elrontani, hogy Trump elnök és a képviselőház szembenállása miatt az amerikai szövetségi intézmények finanszírozása átmenetileg leállt. Februárban egyre valószínűbbé vált, hogy a márciusi határidőig sikerül elkerülni az újabb vámemeléseket Washington és Peking tárgyalásain. Amerikában a vételi oldalt erősítették a vállalati beszámolók is, melyeknek 70 százaléka a vártnál jobb eredményeket tartalmazott, az átlagos profitnövekedés elérte a 13 százalékot. Emelkedtek az európai tőzsdék is, pedig itt a tőzsdei cégek negyedéves eredménye az amerikaiaknál szerényebb, csak egyszámjegyű ütemben nőtt és a megjelenő makrogazdasági adatok sem voltak túl erősek: a GDP negyedéves növekedése csak 0,2 százalék volt. Március második felében jelentősebb korrekcióra került sor, miután a Federal Reserve – mely a vártnak megfelelően nem emelte tovább a kamatokat – borúlátóbban nyilatkozott a kilátásokról, az idei évi jegybanki prognózisból eltűnt az összes kamatemelés és 2020-ra is mindössze egy maradt. A hónap végére azonban ismét emelkedni kezdtek a tőzsdék. Az Európai Központi Bank a vártnál is pesszimistábban nyilatkozott a monetáris politika normalizálásának esélyeiről, a kamatok emelésére legkorábban már csak 2020-ban látnak lehetőséget. Bejelentették, hogy újraindítják a likviditásbővítő TLTRO-tendereket is. Az európai részvényeket viszont támogatták a devizapiaci fejlemények: a monetáris szigorítás várható csúszása miatt az euró jelentős mértékben gyengült a dollárral szemben, ami kedvező a nagy exportcégek szempontjából.

Az amerikai tőzsdék összességében jelentős nyereségekkel fejezték be az első negyedévet. A legnagyobb cégek papírjait tömörítő S&P 500 index 13 százalékot emelkedett, amivel csaknem teljesen ledolgozta a tavaly év végi veszteséget. Az eurózána legnagyobb cégeit reprezentáló Euro Stoxx 50 index eközben közel 12 százalékos emelkedést produkált. Ezeknél jóval szerényebb, de még így is 6,5 százalékos árfolyamnyereséget termelt a japán tőzsdeindex, a Topix. A feltörekvő piaci részvények globális indexe, az MSCI Emerging Markets index csaknem 10 százalékkal zárta magasabban az első negyedévet, különösen kiugró volt a monetáris stimulussal megtámogatott kínai tőzsde közel 30 százalékos szárnyalása. A hazai tőzsde BUX indexe az OTP 12 százalékos drágulása ellenére „csak” 6,5 százalékot emelkedett az év első három hónapjában.

A kötvénypiacokra egyértelműen rányomta a bélyegét az amerikai és az eurózána jegybankok monetáris fordulata. A Federal Reserve vezetői lényegében levették a kamatemeléseket a következő két év napirendjéről és a piac elkezdett beárzni egy esetleges kamatsökkentést. Az amerikai 10 éves kincstárjegyek hozama az év első három hónapjában 28 bázispontot esett, és egy rövid időszakra a 3 hónapos kamatnál is alacsonyabb szintre került, ami ismét felerősítette a recesszióval kapcsolatos félelmeket. Eközben az Európai Központi Bank kamatemeléseivel kapcsolatos várakozások még távolabbra tolódtak, a gyenge európai makrogazdasági adatok és az alacsony szinten ragadt infláció nyomán a 10 éves német államkötvény hozama ismét a negatív tartományba zuhant.

A devizapiacokon az amerikai kamatemelési várakozások eltűnése ellenére masszívan erősödött a dollár az euróval szemben, mivel az ECB is a lazább monetáris kondíciók irányába fordult, az európai gazdasági adatok pedig nem sok okot adtak az optimizmusra. A dollár kisebb mértékben erősödni tudott a japán jennel szemben is. A feltörekvő piaci devizák többségében viszont minimális mértékben erősödni tudtak a dollárral szemben. A tavaly év végi zuhanás után masszívan visszapatant az olaj, a Venezuelával és Líbiával kapcsolatos aggodalmak mellett a készletadatok csökkenése is segítette a jegyzést, a Brent 27 százalékkal ugrott magasabbra a negyedév végére. Az arany drágulással kezdte az évet, de a piaci hangulat javulásával párhuzamosan a jegyzés süllyedni kezdett és végül minimális nyereséggel zárta az év első három hónapját.

Miután a hazai infláció a negyedév során fokozatosan gyorsult és márciusban már 3,7 százalék volt, a Magyar Nemzeti Bank a várakozásoknak megfelelően 10 bázisponttal megemelte az overnight betéti kamatot, valamint 100 milliárd forinttal csökkentette a kiszorítandó forintlikviditás mennyiségét. Emellett a jegybank bejelentett egy 300 milliárd forintos vállalati kötvénypásztázási programot is. Mivel a jegybank kommunikációja összességében elég galamb hangvételűre sikeredett, a forint egész negyedéven át tartó erősödése megakadt és a negyedév végén meredeken gyengülni kezdett, így az euró jegyzése visszatért a tavaly év végi szintre. Az államkötvényhozamok a nemzetközi trendet követve jelentős mértékben csökkentek, a hozamgörbe középső és hosszú része 30-50 bázisponttal került alacsonyabbra. Ezt segítette az is, hogy a Standard & Poor's és a Fitch hitelminősítők javították a magyar adósság besorolását.

A negyedév során közzétett hazai adatok szerint 2018 negyedik negyedévében is folytatódott a dinamikus gazdasági növekedés, a GDP éves szinten 5,1%-kal, a megelőző negyedévhez képest pedig 1%-kal nőtt. 2018 egészében így 4,9%-kal nőtt éves szinten a gazdaság a 2017 évi 4,1% után. A januári 2,7 és a februári 3,1% után márciusban 3,7%-ra gyorsult a fogyasztói árak éves szintű növekedésének üteme. Az éves maginfláció márciusban 3,8%-ra, az MNB által kiemelten figyelt adószűrt maginfláció pedig 3,5%-ra gyorsult. Az első három hónapban az államháztartás pénzforgalmi szemléletű hiánya 141,9 Mrd forintot tett ki, ami a 998 Mrd forintos éves előirányzat 14,2%-a. A folyó fizetési mérleg többlete 2018-ban 640 millió euró (a GDP 0,5%-a) volt.

II. negyedév

A negyedév elején a várakozásoknál lényegesen erősebb eredményeket tett közzé az amerikai tőzsdei vállalatok többsége, és ez újabb lökést adott a részvénytőzsdáknak. A pozitív hangulathoz hozzájárult az első negyedéves amerikai GDP-adat is, ami 3,2 százalékos növekedést mutatott. Az olasz és a spanyol GDP-növekedés is magasabb lett a vártnál, így a teljes eurózóna első negyedéves növekedése 1,5 százalékra gyorsult. Májusban viszont a kereskedelmi háborús hírek miatt gyorsan elromlott a hangulat. Az amerikai kormányzat ugyanis jelezte, hogy megakadtak a Pekinggel folytatott tárgyalások, így 200 milliárd dollárnyi kínai import vonatkozásában mégis 25 százalékra emelik a vámokat és további vámlépéseket helyeztek kilátásba. Csak mérsékelten segített, hogy Washingtonban elhalasztották a döntést az európai autóiportra vonatkozó vámokról. A negyedév végén viszont ismét javulni kezdett a hangulat az amerikai-kínai kereskedelmi konfliktus enyhülésével kapcsolatos optimista várakozások hatására. Ráadásul a Federal Reserve vezetőinek legújabb nyilatkozatai után tovább erősödtek a várakozások, hogy a jegybank a gazdaság lassulását kamatsökkentésekkel igyekszik majd ellensúlyozni. Az Európai Központi Bank szintén a lazítás irányába indult el. Mario Draghi elnök bejelentette, hogy van még muníciójuk a gazdasági lassulás elleni harcban, a kamatok még mélyebbre is mehetnek. A makrogazdasági adatok elég kedvezőtlenül alakultak: június elején az amerikai munkaerőpiac lassulásáról érkeztek hírek, majd a feldolgozóipari és a fogyasztói bizalmi index is jelentősen csökkent.

Összességében az amerikai és az európai tőzsdék is szolid nyereségekkel fejezték be a második negyedévet. A legnagyobb cégek papírjait tömörítő S&P 500 index közel 4 százalékot emelkedett, amivel teljes idei nyeresége meghaladta a 17 százalékot. Az eurózóna legnagyobb cégeit reprezentáló Euro Stoxx 50 index eközben negyedéves szinten ugyancsak közel 4 százalékos, az egész első félévet tekintve pedig 16 százalékos emelkedést produkált. A japán tőzsdeindex, a Topix viszont április és június között 2 és fél százalékos csökkenést mutatott. A feltörekvő piaci részvények globális indexe, az MSCI Emerging Markets index pedig lényegében változatlan szinten fejezte be a második negyedévet. Eközben a hazai tőzsde BUX indexe elsősorban az OTP 10 százalékos visszaesése miatt több mint 3 százalékos veszteséget hozott.

A kötvénypiacokon továbbra is az amerikai és az eurózóna jegybankok monetáris fordulata éreztette a hatását. Az Egyesült Államokban a piac 2-3 kamatsökkentést árazott be az év hátralévő részére, ezzel párhuzamosan a 10 éves kincstárjegy hozama 40 bázispontot zuhanva 2 százalékig süllyedt. A recessziós és deflációs félelmek felerősödése miatt a német 10 éves államkötvény hozama 26 bázispontot esett és új történelmi mélypontra, -0,32 százalékra került. Ennek köszönhetően jelentős nyereségeket lehetett elérni a kockázatosabb vállalati kötvények és a feltörekvő piaci kötvények piacán.

A devizapiacokon a kamatsökkentési várakozások és a relatíve gyorsabban romló amerikai gazdasági adatok miatt a dollár másfél százalékkal leértékelődött az euróval szemben. A japán jen pedig csaknem 3 százalékkal értékelődött fel az amerikai deviza ellenében. A növekedési kilátások romlása, illetve az emelkedést mutató készletadatok nem tettek jót az olajnak, melynek jegyzése közel 3 százalékkal visszaesett június végére. A geopolitikai kockázatok növekedése és a dollár gyengülése viszont kedvezett az aranynak, mely régen látott 9 százalékos drágulást produkált a második negyedév során.

A hazai infláció tovább emelkedett és április-májusban már 3,9 százalékon állt, a maginfláció pedig a 4 százalékos szintet is megértette. A Magyar Nemzeti Bank a devizaswap-állomány lassú csökkentésével mérsékelte a forintpiac likviditási többletét, de a kamatokhoz nem nyúlt. Utóbbira már csak azért sem volt szükség, mert a vezető jegybankok időközben a monetáris politika lazítása felé indultak, másrészt a piaci szereplők többsége az infláció felugrását csak átmenetinek tekintette és innentől konszolidációra számít. A forint egy ideig ugyan számottevő mértékben gyengült, de a június végére korrigált és csak minimális veszteséggel fejezte be a negyedévet. A rövid állampapírok hozama nem tudott érdemben elmozdulni nulla közeléből, a hozamgörbe középső és hosszú része viszont a nemzetközi trendet követve 20-30 bázispontot süllyedt.

Az idehaza közzétett adatok szerint 2019 első negyedévében is folytatódott a dinamikus gazdasági növekedés, a GDP éves szinten 5,3%-kal, a megelőző negyedévhez képest pedig 1,5%-kal nőtt. Az első negyedévben a növekedést felhasználói oldalon továbbra is elsősorban a háztartások fogyasztási kiadásai és a beruházások hajtották. Termelői oldalról nézve kifejezetten széles bázisúnak mutatkozott a növekedés, ugyanis a mezőgazdaság kivételével a gazdasági ágazatok mindegyikének hozzájárulása pozitív volt. Áprilisban és májusban egyaránt 3,9% volt a fogyasztói árak éves szintű növekedésének üteme, ami a jegybank toleranciasávjának felső széléhez nagyon közel tartózkodik. Mindeközben a mögöttes folyamatokat mérő maginflációs mutatók továbbra is emelkedő pályán voltak. Az éves maginfláció májusban 4%-ra, az MNB által kiemelten figyelt adószűrt maginfláció pedig 3,7%-ra gyorsult. Pénzforgalmi szemléletben 2019 első öt hónapjában az államháztartás hiánya 176 Mrd forintot tett ki, ami a 998 Mrd forintos éves előirányzat 17,7%-a. A folyó fizetési mérleg többlete 2019 első negyedévében 328,9 millió euró volt.

III. negyedév

Kedvező hangulatban indult a harmadik negyedév a részvénytőzsiadatokon, a legfontosabb amerikai tőzszeindex, az S&P 500 új történelmi csúcsra emelkedett. Ebben segítettek a viszonylag kedvező makrogazdasági adatok, valamint az amerikai cégek vártnál jobb eredményei. A Federal Reserve 25 bázispontos kamatcsökkentést jelentett be, igaz, a további lazítás esélyeiről óvatosabban fogalmazott, mint amire a piac számított. Európában viszont inkább az eladók dominálták a kereskedést, mivel a gazdasági adatok masszívan romlottak, főleg Németországban. Augusztusban már az amerikai piacra is átragadt a pesszimizmus, miután a Trump-kormányzat váratlanul újabb vámemeléseket jelentett be, a feldolgozóipari index pedig 10 éves mélypontra esett, alátámasztva a recesszióval kapcsolatos féltelmeket. Európában tovább romlott a hangulat, a legfrissebb adatok szerint a második negyedéves német GDP 0,1 százalékos visszaesést mutatott. A negyedév vége felé azonban újra emelkedni kezdtek a részvénytőzsiadatok, miután a Washington és Peking közötti kereskedelmi feszültség enyhülni látszott és az amerikai makroadatokat is kedvezőbben alakultak. Sokat segített, hogy a Federal Reserve és az Európai Központi Bank egyaránt kamatcsökkentést jelentett be, utóbbi ráadásul újraindítja eszközvásárlási programját is. Ez már csak azért is szükségesnek látszott, mert az európai adatok továbbra is nagyon gyengék voltak és megnőtt a megállapodás nélküli Brexit kockázata.

Összességében az amerikai és az európai tőzsdék is mérsékelt nyereségekkel fejezték be a harmadik negyedévet. A legnagyobb amerikai cégek papírjait tömörítő S&P 500 index alig több mint 1 százalékkal emelkedett, igaz, ezzel teljes idei nyeresége megközelítette a 19 százalékat. Az eurózóna legnagyobb cégeit reprezentáló Euro Stoxx 50 index eközben negyedéves szinten közel 3 százalékos emelkedést produkált, ami jelentős részben annak köszönhető, hogy az euró masszívan gyengült ebben az időszakban, és ez kedvezőbbé tette a cégek exportkilátásait. A japán tőzszeindex, a Topix 2 százalékkal tudott magasabban zárni, a feltörekvő piaci részvények globális indexe, az MSCI Emerging Markets index viszont dollárban számolva 5 százalékos visszaesést szenvedett el. A hazai BUX index szinte ugyanott zárt szeptemberben, ahol indította a negyedévet, az OTP 13 százalékos szárnyalását ugyanis nagyrészt ellentételezte a Mol és a Richter árfolyamának jelentős csökkenése.

A kötvénytőzsiadatokon a recessziós féltelmek felerősödése, illetve a jegybanki politikák további lazítására vonatkozó várakozások határozták meg a hangulatot. Az amerikai 10 éves kincstárjegy hozama masszív zuhanást követően 1,50 százalékal alá is benézett, végül 1,66 százalékon zárta a negyedévet, ami 34 bázispontos csökkenésnek felel meg. Eközben a német 10 éves államkötvény hozama -0,70 százalékal alatti rekordmélységben is járt, összességében pedig 24 bázisponttal zárt alacsonyabban. Valósággal szárnyaltak az olasz kötvények, miután a korábbinál jóval EU-barátabb új kormány alakult. Mérsékelt nyereséget lehetett elérni a feltörekvő kötvénytőzsiadatokon is, illetve a kockázatosabb vállalati kötvények piacán.

A devizapiacokra a dollár masszív erősödése nyomta rá a bélyegét. Bár a Fed kétszer is kamatot csökkentett, a vármháborús kockázatok és az amerikai gazdaság viszonylagos erőssége miatt az euró 4 százalékkal leértékelődött a dollárral szemben. A japán jen nagyjából tartotta magát, a feltörekvő piaci devizák többsége viszont ugyancsak gyengült a dollárral szemben. A geopolitikai kockázatok növekedése és a recessziós féltelmek erősödése továbbra is kedvezett az aranynek, mely több mint 4 százalékos drágulást produkált a második negyedév során. A keresleti oldal várható gyengülésével kapcsolatos aggodalmak az olaj jegyzését majdnem 9 százalékkal nyomták lejjebb három hónap alatt.

A globális folyamatok határozták meg a hazai piac irányát is. A forint a negyedév folyamán közel 4 százalékkal gyengült az euróval szemben és ezzel történelmi mélypontra került. A Magyar Nemzeti Bank ennek ellenére nem változtatott a kamatokon, sőt, szeptemberben kissé emelte a forintpiaci többletlikviditásra vonatkozó célját. Az állampapírpiacra az éven belüli hozamok mind nulláig süllyedtek, a hosszabb papíroknaál – a globális trendet is felülmúlva – 50-70 bázispontos hozamcsökkenés volt.

A hazai adatok szerint 2019 második negyedévében a gazdaság növekedési üteme 4,9%-ra lassult az első negyedéves 5,3%-ról. A második negyedévben a növekedést felhasználói oldalon továbbra is elsősorban a belső kereslet hajtotta. Termelői oldalról nézve a legnagyobb mértékben a piaci alapú szolgáltatások és az építőipar járultak hozzá a gazdaság bővüléséhez. A nyári hónapokban az előzetesen vártan megfelelően lassult az infláció. Júliusban és augusztusban rendre 3,3%-os, illetve 3,1%-os volt a teljes inflációs mutató. Az infláció csökkenéséhez egyrészt a járműüzemanyagok árának csökkenése, másrészt pedig az ipari termékek inflációjának vártnál nagyobb mértékű lassulása járult hozzá leginkább. Ez utóbbinak köszönhetően csökkent az MNB által kiemelten figyelt adószűrt maginflációs mutató is. Az államháztartás központi alrendszerének hiánya 510,8 milliárd forintot tett ki az első nyolc hónapban. Ez az éves tervek 51,2%-át jelenti. A folyó fizetési mérleg 2019 második negyedévében már hiányt mutatott, 122 millió eurót. Eközben az első negyedéves adatot lefelé korrigálták: a korábban közzétett 329 millió eurós többlet valójában csak 56 millió euró volt.

IV. negyedév

Az utolsó negyedév kedvező hangulatban indult a piacokon. Az amerikai Federal Reserve kamatsökkentést jelentett be, a negyedéves vállalati eredmények pedig többnyire a vártnál kedvezőbben alakultak. A Washington és Peking közötti kereskedelmi feszültség enyhülni látszott, és csökkent a megállapodás nélküli Brexit valószínűsége is. A makrogazdasági adatok ugyan továbbra is gyengék voltak, de ez nem akadályozta meg a részvényárakat az emelkedésben. Sőt, novemberben már a gazdasági adatok is kezdtek kissé biztatóbban alakulni, a harmadik negyedéves amerikai GDP-növekedést 2,1 százalékra felkorrigálták, a német GDP pedig pozitív változást mutatott, ezzel sikerült elkerülni egy technikai recessziót. A befektetők egyre biztosabbra vették, hogy a december közepére beígért amerikai vámemelésekből sem lesz semmi, és ebben végül igazuk is lett. A brit választásokon a konzervatívok vártnál nagyobb győzelmének ugyancsak pozitív volt a piaci visszhangja. Az év végén megjelentő makroadatok pedig tovább csökkentették egy küszöbönálló recesszió valószínűségét.

Mindezek nyomán az amerikai részvényindexek folyamatosan új rekordokat döntögettek a negyedév során. A legnagyobb cégeket tömörítő S&P500 végül a teljes évet tekintve – és a kifizetett osztalékokat is beszámolván – több mint 30 százalékos nyereséget ért el 2019-ben. Az eurózóna legnagyobb cégeit reprezentáló Euro Stoxx 50 index mérsékeltebb tempóban emelkedett az év utolsó három hónapjában, de teljes tavalyi teljesítménye még így is meghaladja a 25 százalékot. A japán tőzszeindex, a Topix és a feltörekvő piaci részvények globális indexe, az MSCI Emerging Markets egyaránt 15 százalék körüli nyereséget biztosított a befektetőknek 2019 folyamán. A hazai BUX index az utolsó negyedévben egy jelentős részét behozta korábbi lemaradásának, és végül közel 18 százalékos emelkedéssel zárta az évet. Ebben az OTP játszotta a legnagyobb szerepet, a bankpapír árfolyama ugyanis több mint 36 százalékkal ugrott magasabbra egy év leforgása alatt.

A kötvénypiacokon a lassan javulásnak induló gazdasági adatok és a recessziós félelmek mérséklődése inkább felfelé nyomta a hozamokat a negyedik negyedévben. Az optimistább hangulatban egyértelműen elkezdtek kiárazódni a további jegybanki kamatsökkentésekre irányuló várakozások. Az amerikai 10 éves kincstárjegy hozama az év utolsó három hónapjában 25 bázispontot emelkedve megközelítette a 2 százalékot, igaz, még így is 77 bázisponttal alacsonyabban állt az egy évvel korábbinál. Eközben a német 10 éves államkötvény hozama 39 bázisponttal korrigált felfelé, de az év végi -0,19 százalékos szint még mindig 43 bázisponttal alacsonyabb a 2018 végénél.

A devizapiacokon is megfordult a korábbi trend, az utolsó negyedévben a dollár jelentős mértékben gyengült az euróval szemben, köszönhetően az európai adatok javulásának. A dollár az év egészét tekintve azonban még így is erősebben zárt a legtöbb devizával szemben. A geopolitikai kockázatok és kedvezőbb növekedési kilátások kedveztek az áruipiacoknak: az utolsó negyedévben az olaj több mint 8 százalékkal, az agrártermékek 7 százalékkal, az ipari fémek átlagosan 2 százalékkal drágultak. Az arany 3 százalékot emelkedett.

A forint a negyedév folyamán jelentős mértékben erősödni tudott az euróval szemben, de az év egészét tekintve 3 százalékkal leértékelődött. A rövid kamatok nulla környékén stabilizálódtak. A hosszabb kötvényhozamok jelentős ingadozás mellett nagyjából egy sávban maradtak az utolsó három hónapban, viszont 2019 egészét tekintve 100-120 bázispontos csökkenést produkáltak. A Magyar Nemzeti Bank nem változtatott a kamatokon, de bejelentette a vállalati kötvényprogram 150 milliárd forintos kibővítését.

A közzétett hazai adatok alapján 2019 harmadik negyedévében a gazdaság növekedési üteme kerekén 5%-os volt éves összehasonlításban. A növekedést felhasználói oldalon továbbra is elsősorban az élénk belső kereslet hajtotta. Termelői oldalról nézve pedig a legnagyobb mértékben a piaci alapú szolgáltatások, az ipar és az építőipar járultak hozzá a gazdaság bővüléséhez. 2019 utolsó negyedévében a vártan megfelelően emelkedett az infláció. Októberben és novemberben rendre 2,9%-os, illetve 3,4%-os volt a teljes inflációs mutató, decemberben pedig 4% lett. Az infláció látványos emelkedése mögött leginkább egy technikai hatás, a 2018-as év azonos időszakában mért igen alacsony inflációs mutatók bázisból való kiesése áll. Pénzforgalmi szemléletben 2019 egészében 1219 milliárd

forintot tett ki az államháztartás központi alrendszerének hiánya. A folyó fizetési mérleg 2019 harmadik negyedévében 230 millió eurót kitevő hiányt mutatott, s az évkezdetétől számított, kilenc hónapos deficit ezzel 324 millió euróra emelkedett.

Ingatlanpiaci körkép

Irodapiac

2019 összefoglalása és kilátások

- 2019-ben a bérlői aktivitás kivételesen különösen erős volt figyelembe véve a 361.980 m² nettó keresletet. A teljes bérlői aktivitás „TLA” (beleértve a 275.140 m² szerződeshosszabbításokat) elérte az 637.120 m²-t.
- A nettó abszorpció 128.380 m²-t tett ki, ami csökkenést jelent a 2018 évi végén elért 228.000 abszorpció szintjéhez képest.
- Az üresedési ráta 2019 év végén elérte a Budapesten regisztrált eddigi legalacsonyabb szintet 5.6%-ot. Az összesített spekulatív üresedési ráta 6.7%-on állt, ami az A kategóriás irodaházak 4,0%-os üresedési rátájából és a B kategóriás irodaházak 13.0%-os üresedési rátájából tevődik össze.
- A legnagyobb irodapiaci tranzakciókat a járműipari, energiaszektor, pénzügyi, gyógyszeripari és az állami szektorból érkező bérlők hajtották végre. A nagy nemzetközi bérlők között még mindig az SSC / BPO típusú bérlők a dominánsak.
- 2019 végére Budapesten a teljes irodai állomány elérte a 3,6 millió m²-t, amiből 3,0 millió m² tartozik a spekulatív állományhoz. Az év során eddig 70.000 m² új kínálat került a piacra, ami 6 új irodaház átadást és két teljeskörű felújítási projektet foglal magában. 2018 év végéhez képest 140.000 m²-rel kevesebb területet adtak át 2019-ben.

2019-es átadások

Épület neve	Méret (m ²)	Alpiac	Átadás (2019)
Ferrum	3.380	Non Central Pest	Q2
Molnár19	4.560	Central Pest	Q2
Corvin Technology & Science Park (I)	12.180	Váci Corridor	Q2
Corvin Technology & Science Park (II)	11.570	Central Buda	Q2
Hungária Center	6.922	Non Central Pest	Q3
Advance Tower Phase II	7.630	Váci Corridor	Q3
Bartók Udvar II/A	8.230	South Buda	Q4
Balance Hall	15.520	Váci Corridor	Q4
Összesen:	~70.000		

Kínálat és kereslet

- A teljes bérlői kereslet (TLA) elérte az 637.117 m²-t, ami 16%-kal magasabb a 2018 év végén megvalósult értéknél. A nettó kereslet viszont 6,8%-kal alacsonyabb volt, mint 2018 év végén.
- Az erős bérlői kereslet megmutatkozott az elő-bérleti szerződések magas arányában is (20%). A fejlesztés alatt álló területek hozzávetőlegesen 40%-a 2019 év végén már le volt kötve elő-bérleti szerződéssel.
- A teljes keresleten belül a tranzakciók megoszlása különböző lett a 2018 év végi megoszláshoz képest. 2%-pontos csökkenés volt tapasztalható az elő-bérleti tranzakciók arányában. 15%-pontot csökkent az új szerződések aránya (29%), 3%-pontot csökkent a bővülések aránya (8%) a teljes keresleten belül. A szerződésmegújítások aránya 16%-pontot nöött (43%).
- A Váci úti folyosó maradt a legnagyobb budapesti alpiac és a legkeresettebb lokáció idén is az irodai alpiacok közül. Itt adták bérbe a legtöbb területet, a teljes kereslet 35,6%-át. Továbbá a fejlesztés alatt álló területek (aktív fejlesztés alatt álló területek 41,4%-a) szempontjából is ez az alpiac a legdominánsabb. A Pest Központ alpiaca volt a második legnépszerűbb 2019 során, ahol a teljes kereslet 9,6%-a realizálódott, illetve 16,8%-át adja a spekulatív fejlesztés alatt álló területeknek.
- Az irodapiacot jelenleg egy átköltözési hullám tapasztalható, amely során a vállalatok elhagyják régebbi „B” kategóriás vagy még gyengébb minőségű irodaterületeiket, hogy helyette modernebb és költséghatékonyabb kialakítású irodaházba költözzenek, amely jobban megfelel a bérlő, illetve a dolgozók igényeinek.

- A kevés elérhető irodaterületnek köszönhetően azokat a régebbi „B” kategóriás irodaházakat is sikerült stabil vagy kissé megnövekedett bérleti díjon újra bérbeadni, amelyekben a bérlői mozgások hatására nagy területek üresedtek meg a bérlői konszolidációs folyamatok hatására.
- Az átlagos tranzakcióméret az A kategóriás irodaházak esetében 1.400 m², ami nagyobb átlagos tranzakcióméretnek minősül a multinacionális vállalatok igényeinek köszönhetően. Ezzel szemben a B kategóriás irodaházak átlagos tranzakciómérete 300 m² volt.

Üresedés, bérleti díjak és jövőbeli fejlesztések

- A piac 2012 óta növekedési pályán van, ami 2014 óta felgyorsult. A legjobb bizonyíték erre a folyamatosan csökkenő üresedési ráta, ami a 2012-es 21%-os csúcstről 2019 év végére a rekord alacsony 5,6 %-ra csökkent.
- A piac továbbra is bérbeadó-orientált maradt 2019-ben, amely a tavalyi évhez képest egy 5-10%-os bérleti díj növekedést eredményezett az elsődleges lokációkban. Ez a trend várhatóan folytatódni fog legalább 2020-ig, amennyiben a magyar gazdasági teljesítményében jelentős változás nem következik be.
- Fokozatos bérleti díj növekedés várható az „A” kategóriás irodaházaknál minden alpiacon kivéve a perifériát. Az A kategóriás irodák esetében a keresletet elsősorban a jelentős területigénnyel rendelkező BPO/SSC cégek adják. A „B” kategóriás épületeknek a bérleti díj növekedése nem lesz olyan jelentős, azonban ezt a piacot pozitívan befolyásolja a kisebb magyar vállalatok aktivizálódása ebben a szegmensben. Ehhez hozzájárul továbbá a kereslet növekedése azon költségérzékeny nemzetközi cégek részéről, akik a jelentősen megrágult „A” kategóriás épületeket már nem tudják megfizetni, így a kedvezőbb bérleti díjú megoldásokat keresik.
- 2021 végéig megközelítőleg 573.000 m² új spekulatív fejlesztés átadását tervezik, amiből 229.000 m² átadása várhatóan 2020 év végéig megvalósul.

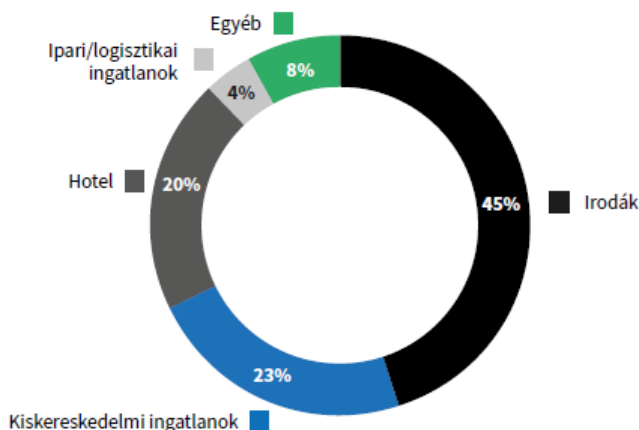
Befektetési piac

Gazdasági összefoglaló

- A hazai gazdaság növekedése 2019-ben 4,9% volt, ami mind az Európai Unióban, mind a Közép-Kelet európai régióban kiemelt erősödést jelent. Az ipar (+5,4%), a kiskereskedelem (+6%) és a turizmus teljesítménye is erősödött (vendégszám: +0,5%, ker. szálláshelyek bevétele: +8,3%, szállodák átlagos kihasználtsága: 62,4%). Az építőipar bővülése 2019-ben 21,7% volt.
- Az év során mért infláció 3,4%-os volt; a tartós fogyasztási cikkeknel deflációt figyeltek meg. Az építőipar termelői árai megközelítőleg 10%-kal magasabbak voltak az előző éviéknél, ez az ingatlanpiaci bérlők számára is díjmelkedést hozott.
- A munkaerő-piaci mutatók továbbra is kedvezőek; a munkanélküliségi ráta 3,5%, a foglalkoztatási arány 70,3%. A január-novemberi időszakban a reálkeresetek növekedése 10,9%-os volt. Az alapkamat változatlanul 0,9%, a forint 2019-ben folyamatosan gyengült az euróhoz képest, és az év végén is a magasabb régióban tartózkodott (december havi átlag HUF/EUR 330,8).

Hozamok

- A hozamesés dinamikája csökkent az év során, de nem állt meg egyik részpiacnál sem. Az év során lezárt, egyik legjelentősebb ügylet 5%-hoz közeli hozam mellett került lezárásra (iroda); a kiskereskedelmi ingatlanoknál az átlagos megtérülés 5,5% körüli, az ipari ingatlanok valamivel 7% alatti szinten cserélnek gazdát.



Ingatlanbefektetési tranzakciók megoszlása (2019) Tranzakciók

- 2019-ben az előző évhez képest némileg visszaesett az ingatlanbefektetések volumene (1,75 mrd EUR), de a tranzakciók összértéke 2016 óta stabilan meghaladja a 1,5 milliárd eurót. Erős és kiegyensúlyozott kereslet mutatkozott az

iroda- és a kiskereskedelmi ingatlanok iránt, emellett jelentősebb mértékben bővült a hotel-értékesítések volumene. A legkeresettebb eszköztípus 2019-ben is az iroda volt (45%), emellett a kiskereskedelmi ingatlanok és hotelek szintén komoly érdeklődésre tartottak számot (23% és 20% az éves volumenből). A tranzakciók átlagos mérete hozzávetőleg 31 millió euró volt.

- Az év legnagyobb értékű (legalább 100 millió eurós) ingatlanbefektetései között szerepel a Roosevelt prémium irodaház (vevő: OTP Ingatlan Alap), a Sofitel Chain Bridge (vevő: Indotek) és a KÖKI (vevő: Adventum) eladása; de szintén eladásra került Budapest egyik ikonikus épülete, a Gellért Hotel is. Portfólió értékesítések lezárásával cserélt gazdát a METRO több ingatlana, az M7 Real Estate több logisztikai létesítménye, valamint az Inforpark több épülete.

A hazai befektetők továbbra is meghatározók a piacon, 70%-ot meghaladó részesedéssel. A nyílt végű ingatlanalapok mellett jelentősen erősödött a hazai privát befektetők aktivitása, a 40 millió eurónál nagyobb ügyleteknél is, elsősorban az iroda- és a hotelpiacon.

Kiskereskedelmi piac

Kereslet

- Az utóbbi években jelentős bővülést figyelhetünk meg a kiskereskedelmi forgalom alakulásában és a lakossági kiadásokban, köszönhetően a csökkenő munkanélküliségnek és a bruttó bérek növekedésének.
- A Központi Statisztikai Hivatal előzetes tájékoztatása szerint a teljes kiskereskedelmi forgalom (napárhatástól megtisztított volumenindexe) 2018-ban éves alapon 6,0 százalékkal nőtt. Az élelmiszer-és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem 3,4 százalékkal, a nem élelmiszer-kiskereskedelem 9,1 százalékkal, az üzemanyag-kiskereskedelem 6,4 százalékkal nőtt az értékesítés volumene. 2019-ben januártól júniusig átlagosan 5,8 százalékkal nőtt a teljes kiskereskedelmi forgalom.
- A bérleti kereslet a főbb bevásárló utcák (Váci utca, Andrásy út, Fashion Street) és a vezető bevásárlóközpontok iránt továbbra is élénk maradt.

Kínálat, új fejlesztések

- A budapesti Árkád második ütemének átadása (2013) óta nem volt jelentős bevásárlóközpont fejlesztés Magyarországon, azonban az utóbbi évek kedvező piaci folyamatai új fejlesztések beindítására ösztönözték a piaci szereplőket. 2017-ben egy új jelentős átadás történt, az Ikea új fővárosi egysége 37.400 négyzetméter területen nyitotta meg kapuit. Bevásárlóközpont fejlesztés jelenleg egy van folyamatban: az Etele Plaza bérbeadása elkezdődött, átadása 2020 év végére várható, és 54.000 négyzetméter kiskereskedelmi területet fog kínálni. Egy további bevásárlóközpont fejlesztésének előkészítése van folyamatban, az óbudai Árkád Aquincum központ 52.000 négyzetméter kiadható területtel áll tervezés alatt. A projekt az ECE fejlesztésében valósulhat meg, azonban a projekt időzítése egyelőre bizonytalan. Az Etele Plaza-n kívül folyamatban van a meglévő kiskereskedelmi területek megújítása. Erre a legjobb példa az Europark átalakítása, amely már Shopmark néven várja a látogatókat, és teljes külső és belső felújításon és modernizáláson esett át, míg a Campona bevásárlóközpont teljeskörű felújítását és bővítését is bejelentette a tulajdonos CPI csoport.
- Várakozásaink szerint középtávon a bevásárlóközpontok modernizálása és átalakítása az online kiskereskedelmi forgalom növekedése és a megváltozott vásárlói igények miatt elkerülhetetlen lesz. A nemzetközi trendeknek megfelelően a bevásárlóközpontok bérleti mixében egyre nagyobb hangsúlyt fognak kapni a szórakoztató, szabadidős (entertainment) és vendéglátó (Food&Beverage) elemek, azzal a céllal, hogy a bevásárlóközpontok képesek legyenek megtartani a vásárlókat és az ott töltött idő hosszabb legyen.
- Közép-európai összehasonlításban az ezer főre jutó kiadható bevásárlóközpont terület Magyarországon régióink átlaga alatt helyezkedik el, mind Csehországban és mind Lengyelországban nagyobb a bevásárlóközpont koncentráció.

Bérleti díjak

A legmagasabb bérleti díjjal továbbra is a WesEnd bevásárlóközpontot tartjuk nyilván, a prime bérleti díj ebben a központban éves alapon 5,3 százalékkal emelkedett. A főbb bevásárlóközpontokban is növekedést mértünk éves

alapon: a legnagyobb mértékű növekedést az Allee (7,1%) és a MOM park bevásárlóközpontokban (10%) regisztráltuk, mindkét helyen a folyamatos megújításnak köszönhetően. A jellemzően a főváros peremkerületeiben és az agglomerációban elhelyezkedő retail parkok és retail warehousing egységek szegmensében folyamatos bérleti díj növekedést regisztrálunk. A prime retail parkok bérleti díja Budapesten 12 euróra növekedett, míg a retail warehousing kategóriában a prime bérleti díj 8 euróra.

Befektetések volumene, tranzakciók, befektetések elvárt hozama

A kiskereskedelmi piac felé áramló befektetési volumen 2019-ben a 2018-as (716 millió euró) éves volumenhez képest csökkent. Összességében 440 millió Euró értékben rögzítettünk kiskereskedelmi ingatlan tranzakciót Magyarországon, amely éves alapon 61 százalékos csökkenést jelent. A kiskereskedelmi ingatlanok befektetői között a korábbi években erős túlsúlyban voltak a nemzetközi befektetők, azonban a teljes volumen 75%-a hazai forráshoz volt köthető. A legjelentősebb volument a Mamut bevásárlóközpont képviselte, a NEPI Rockcastle – mely befektető 2017-ben az Aréna Plázát is megvásárolta – 254 millió Euróért szerezte meg a központ tulajdonjogát. A legjelentősebb magyar befektető az OTP Ingatlan alap volt, a MOM Park megvásárlásával 200 millió Euróval növelte a befektetési volumenét. A kiskereskedelmi ingatlan befektetési volumen továbbra is koncentrált, az 5 legnagyobb volumenű adásvétele együttes összege a teljes befektetési volumen 85 százalékát adta. 2019 első negyedévében 56,8 millió euró értékben rögzítettünk kiskereskedelmi tranzakciót Budapesten, míg 2019 második negyedévében 1 millió euró értékben vidéken. A Bálna Budapest fejlesztést a Magyar Állam (MNV) vásárolta meg a Fővárosi Önkormányzattól sajtóhírek szerint 35 millió Euró értékben. Továbbá, a Bluehouse Capital értékesítette az Adventumnak a Bécsi úti Tesco épületét 21,8 millió Euró értékben. A harmadik negyedévben a Klepierre tovább folytatta a megkezdett értékesítési folyamatot a megmaradt 4 bevásárlóközpont értékesítésével, amelyet az Indotek vásárolt meg, és ezzel a teljes korábbi Klepierre portfólió új tulajdonosává vált. Továbbá, a Metro eladta 3 egységét az FLE-nek. A harmadik negyedévben összesen 275,2 millió euró értékben rögzítettünk tranzakciót. 2019 negyedik negyedévében 107,2 millió euró értékben rögzítettünk kiskereskedelmi tranzakciót.

A prime kiskereskedelmi hozamok 2019-es év végére stagnáltak a Budapesti piacon. A fővárosi bevásárló utcákban 4,50%-on, míg a bevásárlóközpontok tekintetében 5,60%-on maradt a hozamszint. A közép-európai fővárosok hozamszintjei stagnáltak, kivéve Pozsonyban, ahol 5,50%-ról 5,75%-ra növekedett a hozamszint, Varsóban pedig 4,5%-ról 4,75%-ra növekedett. Budapesten a jelenlegi hozamszintek stabilizálódására számítunk a bevásárlóközpontok és a bevásárló utcák esetében.

Ipari ingatlan piac

2019-es év összefoglalója

- A budapesti raktárbérleti piacon tovább csökkentek a bérelhető területek. 2019 év végén mindössze 4 ingatlanban volt 2.000 m²-nél nagyobb szabad raktár terület, ugyanakkor a legnagyobb terület sem érte el a 3.500 m²-t.
- A 2018-as rekord alacsony üresedési ráta 2019 végére tovább csökkent, az autópálya menti big-box épületekben elérve az 1,71%-ot, míg a városi logisztika esetében a 3,20%-ot.
- A Budapest környéki meglévő modern big-box raktárak esetében a headline rent 4,20 – 4,75 EUR/m²/hó (építés alatt álló big-box épület esetében 4,75 – 4,90 EUR/m²/hó), míg a meglévő városi logisztikai projektek esetében ugyanez 4,65 – 4,90 EUR/m²/hó tartományban mozog (új építés jelenleg nincs folyamatban).
- A relatíve magas bérleti díjaknak és eladási áraknak köszönhető visszafogott kereslet blokkolja a piacot, így összesen 185.700 m² új raktárbérleti tranzakció zárult sikerrel (melyből 28 ügylet mérete haladta meg a 2.000 m²-t), 79.000 m² abszorpció mellett.
- A budapesti régióban 5 új bérleti tranzakció - új szerződés vagy előbérlet - mérete volt nagyobb 10.000 m²-nél, ugyanakkor egyik ügylet mérete sem érte el a 20.000 m²-t. Az átlagos tranzakció méret megközelítőleg 3.650 m² volt (újrátárgyalásokat nem számítva).
- A korábbi években tapasztalt magas beruházási (kivitelezési) költségek valamelyest enyhülni látszanak, köszönhetően az 5%-os lakás értékesítési áfakulcs eltörlése és az állami beruházások kifutása után felszabadulóban lévő építőipari kapacitásoknak, melynek következtében csökkenő bérleti díjak várhatók.

Üresedés / Elérhetőség

- A 2018-as rekord alacsony üresedési ráta 2019 végére tovább csökkent, elérve az 1,85%-os átlagos szintet, mely az autópálya menti big-box logisztikai parkokban 1,71%, míg a városi logisztikai parkok esetében 3,20% üresedést jelentett.

- 2019 év végére összesen 41.000 m² ipari terület állt üresen, ugyanakkor 3.500 m² volt a legnagyobb egybefüggő elérhető terület.
- Kevés a kiadásra kínált terület, és az új spekulatív fejlesztés, így az előző évhez hasonlóan a nagyobb igények kiszolgálása továbbra is nehezen megoldható. A spekulatív és előbérlet keretében tervezett / épülő épületek legtöbbször bérbeadásra kerülnek az átadás idejére.

Bérleti díjak, bérleti időtartamok

- A „headline” bérleti díjak Budapesten és vonzáskörzetében jellemzően 4,20 – 4,75 EUR/m²/hó szinten mozognak a meglévő standard big-box logisztikai épületekben, míg 4,75 – 4,90 EUR/m²/hó az új / épülő big-box fejlesztések esetében.
- Meglévő városi logisztikai projektekben az irányadó bérleti díjak 4,65 – 4,90 EUR/m²/hó tartományban mozognak, míg az új városi logisztikai fejlesztések bérleti díja akár az 5,0 – 6,0 EUR/m²/hó tartományban mozoghat, bár jelenleg nincs ilyen spekulatív projekt a piacon, és a bérbeadók jellemzően testreszabott ajánlat készítését preferálják konkrét érdeklődés / részletes specifikáció megadása esetén.
- A nettó effektív bérleti díjak továbbra is hozzávetőleg 5-10%-kal lehetnek alacsonyabbak, mint a „headline” bérleti díjak, különösen hosszú távú (10 év+) bérlet esetén.
- A bérbeadók / fejlesztők által elvárt bérleti időtartam meglévő raktár esetén preferáltan 5 év, előbérleti vagy BTS konstrukció esetén 5+ év (preferáltan 7-10 év), míg vidéki helyszíneken és speciális műszaki igény esetén min. 7-8 év (preferáltan 10+ év).
- Az ingatlan üzemeltetési díjak 0,65 – 1,10 EUR/m²/hó tartományban mozognak, ami elsősorban nagy különbségnek tűnhet, viszont az eltérés gyakran csak a bérbeadók eltérő számítási elveiből adódik (pl. vállalt szolgáltatás, ingatlanadó mértéke, stb.). Az üzemeltetési díj jelentős részét továbbra is az ingatlanadó és az épület biztosítás teszi ki.

Forrás: ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt. Colliers International Hungary, Cushman & Wakefield

Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az Alapkezelő egyik legfőbb törekvése, hogy az Alap elérje az 50%-os ingatlan feltöltöttséget. Ennek szem előtt tartásával keresi a befektetési céljainak megfelelő ingatlanokat. A bővülési szándék mellett az ingatlan állomány átstrukturálása is a fókuszban van, így néhány ingatlan értékesítésének előkészítése is folyamatban van. A tranzakciók előkészítésén és menedzselésén túlmenően kiemelt figyelemmel kezeli a lejáró bérleti szerződések meghosszabbítását, az ingatlanok szükség szerinti felújítását, karbantartását.

A meglévő portfólióból az év során egy budapesti irodaház és egy egri telek került értékesítésre.

Az Erste Ingatlan Alap egyéb pénzeszközeinek esetében elsődleges cél a megfelelő likviditás biztosítása a lehető legjobb hozam elérése mellett, ezért az Alap ingatlanba még be nem fektetett vagyonát állampapírokba, egy évnél rövidebb hátralévő futamidővel rendelkező egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, bankbetétekbe, illetve kizárólag likvid eszközökbe fektető befektetési alapokba helyezi ki.

Hatáselemzés a koronavírus járvány következtében

2020 január elején egy eddig ismeretlen koronavírus okozott megbetegedéseket Kínában. Február végére már ötven országban jelent meg a vírus Ausztráliától az Egyesült Államokon át egészen a nagyobb európai országokig. Márciusra a járvány súlypontja Kínából áttevődött Olaszországba, Spanyolországba és az USA keleti partjára.

Az első magyarországi regisztrált esetet 2020. március 4.-én jelentette be a miniszterelnök. Az általános veszélyhelyzet bevezetése 2020. március 11.-én történt, míg 2020.03.27-én kihírdették, hogy 2020.03.28-tól kijárási korlátozások kerülnek bevezetésre.

A vészhelyzetre való tekintettel gazdasági intézkedésekre is sor került, melyek közül a legfontosabb a hiteltörlesztési moratórium bevezetése, a veszélyeztetett iparágak járuléktámogatása, és az újonnan felvett lakossági fogyasztási hitelek THM-jének maximalizálása.

A koronavírus járványra való tekintettel az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap elkészítette a 2020-as év eddigi teljesítményének rövid összefoglalóját. A főbb mutatószámok a következők:

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap		
Dátum	2019.12.31	2020.04.09
Nettó Eszközérték	535 954 652 040 Ft	495 150 506 676 Ft
Befektetési jegy darabszám	216 853 188 623	199 302 496 850
Árfolyam	2.4715	2.4844
Ingatlanérték	247 836 420 842 Ft	266 984 853 277 Ft
Ingatlankitetttség	46.24%	53.92%
Likvid eszközök aránya	55.35%	52.60%
MNB középárfolyam	330.52	355.66

A kialakult járványhelyzet következtében március közepétől megnövekedett a visszaváltott befektetési jegyek darabszáma. A visszaváltások ellenére az alap árfolyama növekedni tudott, a jelenleg ismert adatok alapján az alap idei hozama + 0.52%-on áll.

A visszaváltások másik következménye az ingatlankitetttség növekedése. Az alap ingatlanjai döntőrészt euróban vannak nyilvántartva, így az értékek növekedése a forint gyengülésére vezethető vissza. A devizakockázat csökkentése érdekében az alap fedezeti célú származtatott ügyleteket alkalmaz.

A kialakult járványhelyzet az alap bérleti közül leginkább a kisebb kereskedelmi egységeket és az irodaházak vendéglátással foglalkozó partnereit érintette. Mivel az alap bérelőinek legnagyobb részét irodai bérlok és nagyobb kereskedelmi egységek teszik ki, így a bérleti díj kiesésből eredő kockázat minimális. A bajba jutott partnerekkel folyamatos egyeztetés zajlik egy mindkét félnek megfelelő megoldás megalkotásának érdekében.

Az alaphoz a likviditás mértéke megfelelő nagyságú, lényegesen meghaladja a törvényi szabályozásban előírt limitet. Összességében megállapítható, hogy az alap további működése a járványhelyzet ellenére megfelelően biztosított.

Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Erste Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Társaság) – ERSTE Bank Magyarország Befektetési Alapkezelő Rt. elnevezéssel – 1999. szeptember 13-án alakult meg az ERSTE Bank Alapkezelő Kft. jogutódjaként. A jogelőd társaságot 1993. augusztus 4-én alapította a GiroCredit Rt., 100%-os leányvállalként. A társaság tulajdonosi szerkezetében 2004. november 19-ig, a Portfólió Kft. 0,5%-os részesedés szerzéséig nem történt változás, csupán a tulajdonos elnevezése változott meg több alkalommal. A többségi tulajdonos elnevezése 1997. december 18-án Erste Befektetési Magyarország Rt-re, majd 2006. szeptember 08-án Erste Befektetési Zrt.-re változott.

Törvényi kötelezettségből eredően 2006. június 26-án a Társaság elnevezése ERSTE Bank Magyarország Befektetési Alapkezelő Rt.-ről ERSTE Bank Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.-re változott. Erste Alapkezelő Zrt. elnevezés 2006. november 14-én került bejegyzésre a Cégbíróságon.

Az Erste Alapkezelő Zrt. a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (továbbiakban: Felügyelet) (korábban: Állami Értékpapír Felügyelet) 100.017/93. számú határozata alapján végez befektetési alapkezelői tevékenységet. A Felügyelet 2003. január 10-én kelt III/100.017-18/2003. számú határozatával engedélyezte a Társaság számára a portfóliókezelési, befektetési tanácsadási, értékpapír-kölcsönzési, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. (a továbbiakban: Hpt.) 3. §-a (1) bekezdésének l) pontjában meghatározott önkéntes kölcsönös biztosító pénztár részére történő vagyonkezelési és a Hpt. 3. §-a (1) bekezdésének n) pontjában meghatározott magánnyugdíjpénztár részére történő vagyonkezelési tevékenység üzletszerű végzését.

A Társaság 1999. szeptember 13-án 100.000.000 Ft összegű alaptőkével alakult meg. A teljes alaptőke befizetésre került oly módon, hogy a Társaság jogelődjének törzstőkéjét az átalakulási vagyonmérleg tervezet alapján az Alapító a Társaság rendelkezésére bocsátotta. A részvények kibocsátási értéke megegyezett azok névértékével.

Az Alapító 2002. május 30-án 100.000.000 Ft összegű alaptőke-emelésről döntött, az alaptőke-emelés összegét 2002. június 26-án bocsátotta a Társaság rendelkezésére. A részvények kibocsátási értéke a névérték 150%-kal egyezett meg. Az alaptőke-emelést a Cégbíróság 2002. július 15-én jegyezte be.

A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2004. november 19-én történt további változás, amikor a Portfólió Kft. 1 db 1.000.000 Ft névértékű részvény tulajdonosi jogait szerezte meg.

A Társaság 2008. június 27-én tartott közgyűlése az alaptőke 1.000.000.000 Ft-ra történő felemeléséről döntött, amely részben tőketartalék terhére (50.000.000 Ft), részben új részvények (750.000.000 Ft) kibocsátásával valósult meg. Az alaptőke felemelését a Cégbíróság 2008. augusztus 5-én jegyezte be, a részvények teljes névértékének befizetésére 2008. november 13-án került sor. A többségi tulajdonos Erste Befektetési Zrt. 2008. november 17-én megvásárolta a Portfólió Kft. részesedését, ezzel a Társaság egyszemélyes társasággá vált.

A nemzetközi Erste Csoport holdinggá alakulásának újabb állomásaként Társaság tulajdonosa, az Erste Befektetési Zrt. a Társaságban fennálló 100%-os tulajdonrészét 2009. január 21. napján eladta az Erste Asset Management GmbH-nak (továbbiakban: EAM GmbH). Az egyedüli részvényes személyének megváltozása 2009. február 9-én került bejegyzésre a cégjegyzékbe, ezért a Társaság a 2009. évi beszámolóban az Erste Befektetési Zrt.-t még mint kapcsolt vállalkozást tüntette fel. Az EAM GmbH az egyedüli részvényessé válása időpontjában az ERSTE Bank Group AG 100%-os közvetett tulajdonában álló társaság, mely stratégiai irányítási feladatai mellett biztosította az alap-, és vagyonkezelési üzletág infrastruktúráját. A tulajdonosváltás a Társaság működését, üzletpolitikáját, az ügyfelekkel kialakított kapcsolatot nem befolyásolta, ugyanakkor tulajdonos változás következtében a Társaság kikerült az ERSTE Bank Hungary Zrt. konszolidációs köréből.

A Társaság kizárólagos tulajdonosának (EAM GmbH) székhelye A-1100 Vienna, Belvedere 1. Ausztriára változott 2016. március 7-ével.

A Társaság tulajdonosa (EAM GmbH) és a RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (RINGTURM) 2016. június 13-án úgy határoztak, hogy a Ringturm Alapkezelőt beolvasztják az EAM GmbH-ba. A RINGTURM tulajdonosa volt az EAM GmbH. (95%) és VIENNA INSURANCE GROUP AG (VIG) Wiener Versicherung Csoport (5%) 2009. január 1-je óta. A beolvadás következtében a VIENNA INSURANCE GROUP AG (VIG) 1.16%-os részesedést szerzett az EAM GmbH-ban.

A fentieknek megfelelően a Társaság kizárólagos tulajdonosának, az EAM GmbH-nak a tulajdonosa 2017. december 31. napján az ERSTE Group Bank AG (98,84%) valamint a Vienna Insurance Group AG (1,16%).

Az ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (ESPA) beolvadt a Társaság tulajdonosába (EAM GmbH) 2017. december 31. napján. A beolvadást követően a Társaság kizárólagos tulajdonosának, az EAM GmbH-nak a tulajdonosai 2019. december 31. napján az Erste Group Bank AG (64,67%), az Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (22,17%), a Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (3,30%), a Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck (1,74%), a DekaBank Deutsche Girozentrale (1,65%), a Sieben Tiroler Sparkassen Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (1,65%), a "Die Kärntner" Trust-Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co KG 1,65%), a Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft (1,65%), a VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe (0,76%), valamint a NÖ-Sparkassen Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (0,76%) társaságok.

A Társaság tevékenységi körében jelentős változás nem következett be. A Társaság 2014. július 21-én a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (a továbbiakban: Kbtv.) 203. § (1) bekezdése alapján nyilatkozatot tett, hogy a Társaság, mint befektetési alapkezelő a Kbtv. rendelkezéseinek minden tekintetben megfelel.

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a cg. 01-10-044157/168. számú végzésével 2012. április 12-től hatályosan a cégjegyzékbe bejegyezte az alábbi változásokat:

A Társaság angol nyelvű elnevezése Erste Asset Management Limited.

A Társaság német nyelvű elnevezése törlésre került.

A Társaság székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em.

Weblapja: www.erstealapkezelo.hu

A Társaság alaptőkéje 1.000.000.000 Ft (egymilliárd forint), amely 100.000 darab egyenként 10.000 Ft névértékű névre szóló részvényből áll. A részvények kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. Az alaptőke 100.000 db 10.000 Ft névértékű törzsrészvényre oszlik, amelyek mindegyikéhez 1 (egy) darab szavazat tartozik. A részvények a névértékükhöz igazodó szavazati jogot biztosítanak.

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2019. december 31-én:

Erste Asset Management GmbH

A-1010 Vienna, am Belvedere 1.

Austria

Tulajdonosi arány: 100%

Szavazati arány: 100%

Az Alapkezelő által kezelt Befektetési Alapokkal kapcsolatos jelentősebb változások:

Az évben meghatározó volt az abszolút hozamú alapokból a pénzkiáramlás a befektetési alapok piacán, míg a vegyes alapok jól teljesítettek 149,4 mrd forintos nettó értékesítési eredményükkel.

A teljes évet tekintve a magyar befektetési alapokból összesen 139.7 milliárd forintnyi tőke távozott.

Az Alapkezelő a 2019-es évben az Erste Multi Asset Balanced USD Alapok Alapjával, valamint az Erste Multi Asset Diversified Alapok Alapjával bővítette befektetési alapjainak választékát. Az Erste befektetési alapokban kezelt állománya 3,1 milliárd forinttal nőtt a tavalyi évhez képest, és így decemberre elérte a 1036 milliárd forintos kezelt vagyont, 0,3%-os növekedést produkálva.

Az év folyamán a MÁP Plusz megjelenését követően erős kiáramlás jellemezte a befektetési alapok piacát, azonban a negatív tendencia novemberben megfordult, és decemberben jelentősen növekedett az állomány. Egyik eszközosztály szerepe sem volt meghatározó.

Az Alapkezelő 17,68%-os piaci részesedéssel zárta az évet a nyilvános befektetési alapok piacán, ez 0,16 százalékpontos csökkenés a 2018-as évhez képest. Az Erste előnye az öt követő harmadik helyezett K&H előtt 144,9 mrd forintra mérséklődött.

Az Alapkezelő által kezelt vagyon változása:

A vagyon és portfóliókezelési üzletág kismértékű csökkenéssel zárta az évet. Az önkéntes nyugdíjpénztári vagyonkezelés 11,51%-kal növekedett, míg a biztosítói portfóliókból, valamint a DPM portfóliókból kiáramlás volt tapasztalható. Egyéb portfóliókban közel 6 mrd forintot helyeztek el az év során.

Budapest, 2020. április 27.

Erste Alapkezelő Zrt.