Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

Éves beszámoló

2015. december 31.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

Building a better working world

Ernst & Young Kft.
Ernst & Young Ltd.
H-1132 Budapest Váci út 20.
1399 Budapest 62. Pf.632, Hungary

Tel: +36 1 451 8100
Fax: +36 1 451 8199
www.ey.com/hu
Cg. 01-09-267553

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az Erste Alapkezelő Zrt. részére

Az éves beszámolóról készült jelentés

1.) Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap ("Alap") mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 66.083.538 E Ft, az üzleti év eredménye 2.216.264 nyereség -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

2.) A vezetés felelős a megbízható és valós képet nyújtó éves beszámoló elkészítéséért és 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.

A könyvvizsgáló felelőssége

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

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

Building a better working world

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

Vélemény

6.) Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb ügyek

7.) Az Alap 2014. december 31-i éves beszámolóját más könyvvizsgáló auditálta, aki arról 2015. április 29-én korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: az üzleti jelentésről készült jelentés

8.) Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap 2015. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap 2015. évi üzleti jelentése az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. április 22.

Szabó Gergely
Ernst & Young Kft.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Szabó Gergely
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005676

ERSTE Asset Management

Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ EURO INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2015. évi éves beszámolója

Statisztikai számjel: 18134591 6820 915 01

Mérleg

Adatok: ezer forintban

A tétel megnevezése	2014.12.31	2015.12.31
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)		
A. Befektetett eszközök	23 945 180	26 787 190
I. Tárgyi eszközök	23 945 180	26 787 190
1. Ingatlanok	21 557 072	24 311 244
2. Ingatlanok értékelési különbözete	2 388 108	2 463 647
3. Gépek, berendezések, felszerelések	-	9 575
4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	-	-
5. Beruházások	-	2 724
6. Beruházásokra adott előlegek	-	-
II. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
1. Hosszu lejáratú bankbetétek	-	-
B. Forgóeszközök	41 552 899	39 251 149
I. Készletek	308	3
1. Ingatlankészletek	-	-
2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-	-
3. Közvetített szolgáltatások	308	3
II. Követelések	109 900	185 691
1. Követelések	124 239	199 660
2. Követelések értékvesztése (-)	- 14 458	- 13 959
3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	119	- 10
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
III. Értékpapírok	2 204 328	13 319 829
1. Értékpapírok	2 203 460	13 164 495
2. Értékpapírok értékelési különbözete	868	155 334
a) kamatokból, osztalékokból	-	371 470
b) egyéb	868	- 216 136
IV. Pénzeszközök	39 238 363	25 745 626
1. Pénzeszközök	37 724 391	25 612 058
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	1 513 972	133 568
C. Aktív időbeli elhatárolások	94 280	45 199
1. Aktív időbeli elhatárolások	99 976	45 199
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	- 5 696	-
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-	-
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) összesen	**65 592 359**	**66 083 538**

A tétel megnevezése	2014.12.31	2015.12.31
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)		
E. Saját tőke	65 381 745	65 754 557
I. Induló tőke	45 655 817	45 081 919
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	8 260 853	8 317 463
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 6 335 086	- 8 891 361
3. Előző évek forgalma alapján az év eleji induló tőke	43 730 050	45 655 817
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	19 725 928	20 672 638
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	- 1 464 017	- 2 259 331
2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	1 890 754	2 140 344
3. Előző évek befektetési jegyek értékkülönbözete	3 007 644	3 434 381
4. Értékelési különbözet tartaléka	3 903 079	2 752 512
5. Előző évek eredménye	9 430 251	12 388 468
6. Üzleti év eredménye	2 958 217	2 216 264
F. Céltartalékok	-	-
G. Kötelezettségek	169 955	208 455
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	515	17 335
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	169 452	191 093
III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	- 12	27
H. Passzív időbeli elhatárolások	40 659	120 526
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) összesen:	**65 592 359**	**66 083 538**

Budapest, 2016. április 22.

Erste Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel: 18134591 6820 915 01

Eredménykimutatás

Adatok: ezer forintban

Megnevezés		2014.12.31	2015.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	2 072 553	2 246 926
II.	Egyéb bevételek	18 782	21 435
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	1 287	36
IV.	Működési költségek	972 216	1 055 833
V.	Egyéb ráfordítások	100 038	120 016
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	2 129 122	1 590 813
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	188 699	467 025
VIII	Rendkívüli bevételek	-	-
IX.	Rendkívüli ráfordítások	-	-
VIII	Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
XI.	**Tárgyévi eredmény**	**2 958 217**	**2 216 264**

Budapest, 2016. április 22.

Erste Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2015. december 31.

1. Az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (2009.06.03-ig origo [klikk] Nyíltvégű Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

Az Alap rövidített elnevezése

Erste Euro Ingatlan Alap

Az Alap típusa, fajtája

Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó befektetési alap.

Az Alap futamideje

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel

Az Alap a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélye (PSZÁF határozat száma: E-III/110.310-1/2006.; kelte: 2006. január 30.) alapján, a nyilvántartásba vételt követően (lajstromszám: 1111-169) kezdte meg működését.
A piaci viszonyok változását követve az Alap alapkezelője kérte a kezelési szabályzatának módosítását, és a Colliers Magyarország Kft. értékbecslőként való közreműködését, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete az E-III-120.035/2009 számú 2009.április 29-i keltű határozatában engedélyezett.
Az Alap befektetési szabályainak és a nettó eszközérték számítás szabályainak módosulása a fenti határozat közzétételét követő 30 napon lépett hatályba, ezzel az Alap neve Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Alap lett, továbbá a befektetési jegyek alapcímlete 1 HUF-ról 1 EUR-ra változott.

Befektetési jegyek előállítása

A befektetési jegyek alapcímlete 1 EUR, azaz egy euro. A befektetési jegyek névreszólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

A portfólió lehetséges elemei

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

Euroban vagy magyar forintban kibocsátott állampapírok és az ilyen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások, hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek és fedezeti ügyletek.

Az Alap 2009.06.03-ig érvényes adatai

Az [origo] klikk Nyíltvégű Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve

[origo] klikk Nyíltvégű Ingatlan Alapok Alapja

Az Alap rövidített elnevezése

[origo] klikk Ingatlan Alapok Alapja

Az Alap típusa, fajtája

Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű értékpapír befektetési alap.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte

Lajstromszám: 1111-169
PSZÁF határozat száma: E-III/110.310-1/2006.
PSZÁF határozat kelte: 2006. január 30.

Az Alap futamideje

Az Alap futamideje az Alap nyilvántartásba vételétől (2006. január 30-tól) határozatlan ideig terjed.

Befektetési jegyek előállítása

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

Az [origo] klikk Nyíltvégű Ingatlan Alapok Alap portfoliójának lehetséges elemei

Az alap befektetési politikája szerint saját tőkéjét legalább 80%-os arányban Magyarországon nyilvánosan forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapírokba, illetve a fennmaradó legfeljebb 20%-nyi részt pénzpiaci eszközökbe – ideértve a nyilvánosan forgalomba hozott nyíltvégű pénzpiaci alapok (pl. [origo] klikk Pénzpiaci Alapok Alapja) által kibocsátott befektetési jegyeket is – fekteti.
Az Alap befektetései között az Erste Nyíltvégű Ingatlan Alap által kibocsátott befektetési jegyek aránya meghaladhatja a saját tőke 25%-át (elérheti akár a 100%-ot is).

Az Alapkezelő

Erste Alapkezelő Zrt.
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26. 9.em.
Cégjegyzékszáma: 01-10-044157

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Zrt.
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041054

A Forgalmazó

Erste Befektetési Zrt.
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
cégjegyzékszáma: 01-10-041373

Az Erste Befektetési Zrt. forgalmazó Ügynöke

ERSTE Bank Hungary Zrt. fiókhálózata
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041054

Az Alap könyvvizsgálója

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-001165/94
Hitelesítő könyvvizsgáló neve: **Szabó Gergely**
Lakcíme: 1202 Budapest, Mézes u. 35.
MKVK tagsági szám: 005676; Pénzügyi intézményi minősítési szám: E-005676/03

Az Ingatlanértékelő

Colliers Magyarország Kft.
Székhelye: 1124 Budapest, Csörsz u. 41.
Cégjegyzékszáma: 01-09-166209

Az Alap képviseletére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

dr. Mesterházy György Tibor
Erste Alapkezelő Zrt. igazgatósági tag
Lakcíme: 1052 Budapest Bécsi utca 5. 1.em. 7.A.

Pázmány Balázs
Erste Alapkezelő Zrt. igazgatóságának elnöke
Lakcíme: 1141 Budapest, Fischer István u. 103.

A könyviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Krajcs Katalin
1161 Budapest, Gusztáv utca 50.1.a.
Könyvizsg. kam. tag. szám: 005074

2. A számviteli politika fő vonásai

2.1. Könyvvezetési 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 készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.
A mérleg fordulónapja: 2015. december 31.
A mérlegkészítés időpontja: 2016. január 31.

2.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a tőkepiacról szóló 2014 évi XVI. törvény (Kbftv.) alapján kialakított kezelési szabályzatba foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.
Az ingatlanok értékelése a Kbftv. szabályaihoz igazodva a bérbeadási céllal beszerzett ingatlanok esetében 3 havonként, az épitetett ingatlanok értékét havonként határozza meg az Alap ingatlanértékelő társasága.
Az Ingatlanok bruttó értékének összetevői: bekerülési érték, az ingatlan vétel előkészítéséhez kapcsolódó szakértői és ingatlan értékbecslési díj, az ügynöki díj, ügyvédi díj, bejegyzési államigazgatási eljárási díjak értéke valamint az ingatlan számla szerinti árának 2%-át kitevő illeték.
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 portfoliójában 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 és betét igazolással egyező értéken kerülnek kimutatásra. A deviza pénzkészletek és betétek értéke a tárgyidőszak utolsó érvényes MNB árfolyamán van értékelve a mérlegben.
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 pénzértékre szóló követeléseket és a külföldi pénzértékre szóló kötelezettségeket azok bekerülésekor az MNB által közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken veszi fel könyveibe.
A devizaeszközök és devizakötelezettségek esetében az Alap a 215/2000 (XII.11.) Korm.rendelet 7. § (11) b) pontja szerint számolja el az árfolyam-különbözeteket.

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.

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 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1 Befektetett eszközök

Az Alap befektetett eszközei között szereplő ingatlanok bérbeadási célú ingatlanok funkcionális kategóriák szerinti megbontás alapján kerül bemutatásra piaci értéken és a könyv szerinti értéken. Az ingatlanok piaci értékének meghatározása euroban történik. A könyvekbe történő rögzítésekor az értékelés napján érvényes MNB deviza árolyamot alkalmazzuk a piaci érték meghatározásához. Az alkalmazott árfolyam a számviteli politikában választott árfolyamnak megfelelően a mérlegfordulónapra érvényes MNB árfolyam.

Bérbeadási célú ingatlan

Bérbeadási célú ingatlan

HUF és EUR adatok: ezerben

	Piaci érték EUR	Piaci érték HUF*	Nettó könyv szerinti érték HUF
Telek - felépítménnyel	-	-	-
Irodaingatlan	9 919	3 105 837	3 019 038

Kereskedelmi ingatlan	74 642	23 371 904	21 015 490
Vegyes hasznosítású	949	297 151	276 716
Összesen	**85 510**	**26 774 892**	**24 311 244**

* 2015.12.31-i MNB árfolyam: 1 EUR 313.12 HUF

Befektetett eszközök tárgyidőszaki mozgásának bemutatása

Megnevezés	2014.12.31	növekedés	csökkenés	átsorolás	Terven felüli leírás	2015.12.31
Ingatlanok	21 557 072	2 754 171				24 311 243
Ingatlanok értékelési különbözete	2 388 108	75 540				2 463 648
Gépek, berendezések, felszerelések	0	16 668				16 668
Gépek, berendezések, felszerelések értékcsökkenés	0	7 093				7 093
Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0				0
Beruházások	0	2 724				2 724
	23 945 180	2 842 010	0	0	0	26 787 190

3.2 Készletek

Az Alap készletei között közvetített szolgáltatások szerepelnek mérlegfordulónapon.

3.3 Követelések

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

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Ingatlan bérbeadásából származó követelés	177 379
Befektetési jegy forgalmazásából eredő követelés	22 281
Követelések összesen	**199 660**
Követelések értékvesztése	- 13 959
Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	- 10

3.4 Értékpapírok

Mérleg fordulónapon az alap eszközei között lévő értékpapír állomány a következők szerint alakul:

Kötvények (nem államkötvény)

adatok: forintban

Értékpapír megnevezése	*Nettó beszerzési érték*	*Nettó piaci érték*	*Értékkül. árf. kül.-ből*	*Bruttó piaci érték*	*Értékkül. kamatból*
MFB2016/05/31	11 264 534 836	11 069 973 944	-194 560 892	11 441 443 650	371 469 706
Összesen	**11 264 534 836**	**11 069 973 944**	**-194 560 892**	**11 441 443 650**	**371 469 706**

Befektetési jegy

adatok: forintban

Értékpapír megnevezése	*Nettó beszerzési érték*	*Nettó piaci érték*	*Értékkül. árf. kül.-ből*	*Bruttó piaci érték*	*Értékkül. kamatból*
ERSTE EURO PÉNZPIACI BEF.JEGY	1 899 959 813	1 878 384 987	-21 574 826	1 878 384 987	0
Összesen	**1 899 959 813**	**1 878 384 987**	**-21 574 826**	**1 878 384 987**	**0**

3.5 Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor az alábbiak bemutatott tételeket tartalmazza

adatok: euroban adatok: ezer forintban

Megnevezés	**Összeg EUR**	**Összeg**
Látra szóló forint számla	-	83 996
Látra szóló EUR számla	12 943 619	4 066 854
Lekötött betét - EUR-ban	69 011 000	21 461 208
Pénzeszközök összesen	**81 954 619**	**25 612 058**
Deviza készletek értékelési különbözete		133 568

3.6 Aktív időbeli elhatárolások

Az éven belüli időtartamra lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig időarányosan járó kamatának összege 39.478 eFt, bérleti díj 5.721 eFt, mely összeg értékvesztésként elszámolásra került.

3.7 Saját tőke

3.7.1 Induló tőke

Az induló tőke alakulását a táblázat adatai mutatják

adatok: euroban adatok: ezer forintban

Megnevezés	**Összeg**	**Összeg**
Mérleg fordulónapján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke	165 568 360	45 081 919
Tárgyidőszak elején forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke	167 585 957	45 655 817
Tárgyévben eladott befektetési jegyek névértéke	26 821 603	8 317 463
Tárgyévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke	- 28 839 200	- 8 891 361

3.7.2 Tőkenövekmény

3.7.2.1 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 különbözet. Euro befektetési jegyek forgalmazásának adatai a következők:

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Mérleg fordulónapján forg. lévő befektetési jegyek értékváltozása	3 315 394
Előző évek visszaváltásából eredő tőkenövekmény	3 434 381
Tárgyévben eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	2 140 344
Tárgyévben visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	- 2 259 331

3.7.2.2 Tőkenövekmény értékelési különbözetből

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

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Értékelési különbözet tartaléka (ÉP kamat)	371 470
Értékelési különbözet tartaléka (ÉP árfolyam)	- 216 136
Értékelési különbözet tartaléka (devizás tételek)	133 531
Értékelési különbözet tartaléka (ingatlanok)	2 463 647
Tőkenövekmény az Alap portfóliójában szereplő eszközök értékelési különbözetéből	2 752 512

3.7.2.3 Tőkenövekmény eredményből

Az előző évek eredménye 12.388.468 e Ft nyereség, a tárgyévi eredmény 2.216.264 e Ft nyereség.

3.8 Céltartalék

Az Alapnál céltartalékot nem képeztünk.

3.9 Kötelezettségek

3.9.1 Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap hosszú lejáratú kötelezettségeinek megoszlását a következő tábla mutatja:

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Garanciális kötelezettségek	3 332
Bérleti óvadék	14 003
Hosszú lejáratú kötelezettségek	**17 335**

3.9.2 Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek megoszlása az alábbiak szerint alakul:

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Deviza hitel	-
Szállítói kötelezettségek	21 053
Társasházi kötelezettség	8
Illeték kötelezettség - ingatlanhoz kapcsolódó	79 740
Nem számlázott szállítás	591
Felügyelettel szembeni kötelezettségek	3 960
Különadó	7 857
Garanciális kötelezettségek	10 198
Adó kötelezettségek	67 686
Helyi adó kötelezettségek	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	**191 093**

3.10. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Letétkezelési díj	8 248
Forgalmazási díj	60 758
Könyvvizsgálati díj	972
Karbantartási költségek	576
Üzemeltetési költségek	688
Ügyvédi díj	80
Ügyviteli díj	30
Őrzés, vagyonvédelem	950
Posta és kommunikációs ktg	14
Szakértői díj	188
Közüzemi díj	5 522
Bérleti díj	41 765
Bérlethez kapcsolódó díj	735
Összesen	**120 526**

4. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

Az Alap 2015. évi bevételei

adatok ezer forintban

	Összes bevétel
Értékesítés nettó árbevétele	**2 246 926**
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	2 145 196
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	101 651
- Közvetített szolgáltatás	79
Egyéb bevételek	**21 435**
- Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eladási ár	-
- Befektetési jegy visszaváltási jutalék - befektetők által az alapnak fizetett díjak	6 952
- Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet	297
- Egyéb bevételek	1

Az Alap 2015. évi költségei, ráfordításai

	Összes költség, ráfordítás
Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke	**36**
- Közvetített szolgáltatás	36
Működési költségek összesen	**1 055 833**
- Alapkezelői díj	123 384
- Letétkezelői díj	94 911
- Ingatlan értékbecslés	7 650
- Forgalmazói díj	699 178
- Biztosítási díj	9 860
- Könyvvizsgálati díj	1 951
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	15 359
- Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés	6 960
- Ingatlan karbantartási díj	29 430
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	8 405
- Bérleti, használati díj	821
- Hirdetés, reklám	18
- Ügyvédi, ügyviteli díj, közjegyzői	1 674
- Más vállalkozó által végzett szolg díja	169
- Szakértői díj	5 176
- Ingatlanügynöki jutalék	-
- Őrzés, vagyonvédelem	8 422
- Telekommunikációs szolgáltatás	112
- Közigazgatási díjak	13
- Bank költség, rendelkezésre tartási díj	103

- Ingatlan-közmű, energia költség (víz, csatorna, gáz, áram)	34 076
- Személyi jellegű egyéb kifizetések	206
- Járulékok (személyi jellegű egyéb kifizetésekhez kapcsolódó)	55
- Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei	807
- Értékcsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás)	7 093
Egyéb ráfordítás összesen	**120 016**
- Ingatlan értékesítés beszerzési ár	-
- Felügyeleti díj	15 854
- Különadó	31 279
- Ingatlan adók- helyi adók	64 874
- Értékvesztés	7 990
- Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	-
- Kártérítés, bánatpénz, kötbér	-
- Késedelmi kamatok, pótlékok	2
- Bekerülési értéket nem módosító veszteség jellegű különbözet	13
- Egyéb ráfordítások	4

Az Alap 2015. évi pénzügyi eredménye

Pénzügyi műveletek bevétele összesen	**1 590 813**
- Kamatbevétel pénzintézettől	280 977
- Értékpapírok kamatbevétele	23 462
- Értékpapírok árfolyamnyeresége	88
- Külföldi eszközök és kötelezettségek átváltáskori árfolyam nyeresége	1 286 286
- Határidős ügyletek árfolyam nyeresége (fedezeti)	-
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	**467 025**
- Értékpapírok kamatráfordítása	118 639
- Értékpapírok árfolyamvesztesége	33 016
- Külföldi eszközök és kötelezettségek átváltáskori árfolyam vesztesége	315 370

Az Alap 2015. évi rendkívüli eredménye

Rendkívüli bevételek összesen	-
- Elengedett tartozás	-
- Véglegesen átvett pénzeszközök	-
Rendkívüli ráfordítások összesen	-
- Térítés nélkül átadott eszköz	-
- Véglegesen átadott pénzeszközök	-

Az Alap tárgyévi eredménye	**2 216 264**

5. Egyéb kiegészítések

Az Alap által felvett hitelek kondíciói az alábbiak:

Az alapnak tárgyidőszakban hitele nem volt.

Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok

Az alapnak tárgyidőszakban határidős ügylete nem volt.

Kapott bankgaranciák:

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

Az Alap nem alanya a társasági és iparűzési adónak. A helyi önkormányzati adórendeletek építmény és telekadó kötelezettségei terhelik az Alapot.
Az Erste Nyíltvégű Euro 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.

6. Cash-flow kimutatás

adatok: ezer forintban

Sorszám	A tétel megnevezése	2014.12.31	2015.12.31
1	**I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás**	**2 244 883**	**- 1 226 149**
2	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	109 840	- 188 173
3	2. Elszámolt amortizáció +	-	7 093
4	3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	2 137	- 6 195
5	4. Elszámolt értékelési különbözet ±	1 967 686	- 1 150 567
6	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	-	-
7	6. Ingatlan befektetések értékesítésének, eredménye ±	-	-
8	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	28 005	32 928
9	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	-	- 19 392
10	9. Forgóeszközök állományváltozása ±	25 607	- 74 987
11	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	18 647	21 680
12	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	515	16 820
13	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	113 349	54 777
14	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	- 20 903	79 867
15	14. Származtatott ügyletek értékelési különbözetének változása	-	-
16	**II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás**	**2 187 504**	**- 11 573 703**
17	15. Ingatlanok beszerzése -	- 1 509 473	- 2 829 711
18	16. Ingatlanok eladása +	-	-
19	17. Befolyt bérleti díjak +	2 043 828	2 139 475
20	18. Értékpapírok beszerzése -	- 20 192 117	- 15 203 234
21	19. Értékpapírok eladása, beváltása +	21 040 717	4 054 805
22	20. Kapott hozamok +	804 549	264 962
23	**III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás**	**2 352 505**	**- 692 885**
24	21. Befektetési jegy kibocsátás +	10 151 608	10 457 807
25	22. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-	-
26	23. Befektetési jegy visszavásárlása -	- 7 799 103	- 11 150 692
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**	**6 784 892**	**- 13 492 737**

7. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

adatok: ezer forintban

Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	Arány 2015.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke / források	65 754 557 / 66 083 538	99.50%
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás / források	328 981 / 66 083 538	0.50%
Likviditás	forgóeszközök / rövid lejátatú kötelezettség	39 251 149 / 191 093	20540.34%
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény / saját tőke	2 216 264 / 65 754 557	3.37%
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény / bevételek	2 216 264 / 3 859 174	57.43%

8. Az Alap befektetési eszközállománya a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint

Portfólió jelentés ingatlanalapra

Alapadatok:

Alap neve,	Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap
Lajstromszáma:	1111-169
Alapkezelő neve:	Erste Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	Erste Bank Hungary Zrt.
NEÉ számítás típusa:	
Tárgynapi eszközérték Tárgy – 1 napon készül	Tárgy – 1 napi eszközállomány Tárgy – 1 napi árfolyam adatok Tárgy – 2 napi befektetési jegy forgalmi adatok

Tárgynap (T):	2015.12.31
Saját tőke:	209 565 324.84
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.2678
Darabszám:	165 299 621

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I/1	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidő		
				0.00	0
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			1 228 579.59	0.58
	Alapkezelői díj miatt			34 242.54	0.02
	Letétkezelői díj miatt			26 340.42	0.01
	Forgalmazói díj			194 041.07	0.09
	Ingatlan értékelő díja miatt			7 177.78	0.00
	Audit díj			4 656.80	0.00
	Biztosítási díj			0.00	0.00
	Felügyeleti díj			12 758.51	0.01
	Különadó			24 815.30	0.01
	Ügyvédi díj			255.65	0.00
	Közzétételi ktg. miatt				0.00
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			14 384.91	0.01
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			909 906.61	0.43
I/3.	Céltartalékok				0.00
					0.00
I/4.	Passzívidőbeli elhatárolások:				0.00
					0.00
			Kötelezettségek összesen:	1 228 579.59	0.58
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/ Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:			12 849 443.19	6.13
	pénzeszközök	HUF	54 883 719.00	175 386.57	0.08
	pénzeszközök	EUR		12 674 056.62	6.05
II/2.	Egyéb követelés:			759 803.24	0.36
	Bérleti díj			587 305.26	0.28
	Egyéb követelés:			172 497.98	0.08
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő	69 137 080.72	32.99
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:			5 000 986.30	2.39
	EURO	OTP BANK NYRT.	86	5 000 986.30	2.39
II/3.2	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			64 136 094.42	30.59
	EURO	ERSTE BANK HUNGARY ZR	364	7 072 080.56	3.37
	EURO	ERSTE BANK HUNGARY ZR	365	5 000 072.22	2.37
	EURO	FHB KER Bank	181	7 503 452.05	3.58
	EURO	FHB KER Bank	272	7 504 027.40	3.58
	EURO	FHB KER Bank	273	5 001 479.45	2.39
	EURO	FHB KER Bank	273	5 001 479.45	2.39
	EURO	OTP BANK NYRT	182	5 010 835.62	2.39
	EURO	OTP BANK NYRT.	182	5 021 859.45	2.40
	EURO	OTP BANK NYRT.	182	5 012 342.47	2.39
	EURO	OTP BANK NYRT.	91	7 007 479.45	3.34
	EURO	OTP BANK NYRT.	100	5 000 986.30	2.39
II/4	Értékpapírok (összes):	Megn.	Devizanem	Névérték	42 514 568.14	20.29
	Erste Euro Pénzpiaci befektetési jegy	HU0000706007	EUR	5 346 640	5 998 930.08	2.86
	MFB 2016/05/31	XS0632248802	EUR	34 536 000	36 515 638.06	17.42

II/5	Ingatlanok, berendezések	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár -HUF	85 533 009.14	40.81
II.5.1.	Ingatlanok :				85 510 000.00	40.80
	Budapest,Vénusz u. 2.	Kereskedelmi inga	200626/1	352 912 397	1 198 000	0.57
	Budapest,Párkány u 10.	Kereskedelmi inga	25776/18	254 763 022	861 000	0.41
	Budapest,Üllői út 753.	Kereskedelmi inga	147117	289 322 616	1 093 000	0.52
	Budapest,Bakancsos u. 5.	Kereskedelmi inga	121127/40	273 446 560	938 000	0.45
	Budapest,Vörösvári út 98.	Kereskedelmi inga	16918/15	197 451 375	794 000	0.38
	Miskolc,Klapka u.	Kereskedelmi inga	13066/9	240 117 436	947 000	0.45
	Marcali,Szigetvári u. 3.	Kereskedelmi inga	1172/3	359 804 081	1 191 000	0.57
	Komló,Alkotmány utca	Kereskedelmi inga	3676/1	492 025 296	1 139 000	0.54
	Kecel,Vasút u. 14.	Kereskedelmi inga	13	383 137 110	1 289 000	0.62
	Nyírbátor,Váci Mihály u.	Kereskedelmi inga	18/1, 18/2	497 088 015	1 669 000	0.80
	Székesfehérvár,Pozsonyi út 10/A	Kereskedelmi inga	2724/8	549 217 664	1 891 000	0.90
	Győr,Fehérvári út 20.	Kereskedelmi inga	4651/10, 4651/10/A	554 024 100	1 850 000	0.88
	Aszód,Kossuth út 15.	Kereskedelmi inga	788	127 070 196	431 000	0.21
	Mezőkövesd,Mátyás kir. út 100.	Kereskedelmi inga	1087	136 089 193	424 000	0.20
	Petőháza,Petőfi u.	Kereskedelmi inga	269/109/A/2	576 278 817	1 902 000	0.91
	Heves,Fő út 39.	Kereskedelmi inga	1393	119 630 157	302 000	0.14
	Csongrád,Fő u. 26.	Kereskedelmi inga	629/A/1	101 644 674	240 000	0.11
	Kaposvár,Fő u. 37-39.	Kereskedelmi inga	372/3/A/5	188 585 878	439 000	0.21
	Budapest,Szilágyi E. Fasor 63.	Kereskedelmi inga	13043/23/A/1	167 290 069	643 000	0.31
	Budapest,Tétényi u. 31.	Kereskedelmi inga	3302/47	195 491 502	719 000	0.34
	Budapest,Rózsa u. 77.	Kereskedelmi inga	71422/153	181 468 443	667 000	0.32
	Budapest,Csikó sétány 2.	Kereskedelmi inga	213002/24	315 173 685	1 236 000	0.59
	Budapest,Egressy út 178/C	Kereskedelmi inga	31373/9/A/32	329 596 235	1 128 000	0.54
	Gyöngyös,Dobó u. 5. (Mátrai út)	Kereskedelmi inga	1758	431 650 997	1 540 000	0.73
	Szántód,70-es számú főút	Kereskedelmi inga	874	711 736 012	3 482 000	1.66
	Ócsa,Szabadság tér 1.	Kereskedelmi inga	1900/1	605 509 635	2 199 000	1.05
	Mosonmagyaróvár,Aranyossziget u. 1.	Kereskedelmi inga	1842/6	330 671 670	1 196 000	0.57
	Dunaújváros,Magyar út 11.	Kereskedelmi inga	1498/3	309 162 936	904 000	0.43
	Sárbogárd,Ady Endre u. 212.	Kereskedelmi inga	491	298 268 901	887 000	0.42
	Tapolca,Kazinczy tér	Kereskedelmi inga	3437/49	487 098 844	1 804 000	0.86
	Bátonyterenye,Városház út 3.	Kereskedelmi inga	2748/59/A/1	94 215 240	374 000	0.18
	Pécel,Kossuth tér 1.	Irodaingatlan	1234/A/2	284 302 189	519 000	0.25
	Sümeg,Kossuth Lajos u. 3.	Kereskedelmi inga	1188/1	107 627 557	396 000	0.19
	Zalaszentgrót,Batthyány u 2/A.	Kereskedelmi inga	010223/1	232 949 782	885 000	0.42
	Jászapáti,Petőfi S u. 8.	Kereskedelmi inga	2805/1	235 239 326	857 000	0.41
	Gyöngyös,Vásár u. 3.	Kereskedelmi inga	4046/10	323 451 734	854 000	0.41
	Kaposvár,Raktár u. 40.	Kereskedelmi inga	5376/6	329 555 351	1 147 000	0.55
	Bátaszék,Bajai út 3.	Kereskedelmi inga	1216/1	304 886 209	1 226 000	0.59
	Harkány,Ady Endre út 1/a	Kereskedelmi inga	2365/2	332 097 793	1 331 000	0.64
	Szolnok,Városmajor u. 34.	Kereskedelmi inga	776/14	121 744 081	609 000	0.29
	Dombóvár,Köztársaság u. 7.	Kereskedelmi inga	72/2, 2172/3, 2172	2 666 245 843	10 192 000	4.86
	Nyíregyháza,Dózsa Gy. u. 4-6. fsz. 4.	Kereskedelmi inga	235/A/50	560 977 422	2 134 000	1.02
	Kunhegyes,Béke u. 2-4.	Kereskedelmi inga	1977	307 290 007	1 066 000	0.51
	Törökszentmiklós,Kossuth Lajos u. 141. fsz. 1-2.	Vegyes hasznosíté	5/3/A/27, /29, /30	276 715 766	949 000	0.45
	Kisvárda,Városmajor u. 68.	Kereskedelmi inga	0247/9	338 628 276	1 212 000	0.58
	Kazincbarcika,Mátyás király utca 58.	Kereskedelmi inga	1078/2	491 086 049	1 600 000	0.76
	Balatonfüred ,Széchenyi út 55.	Kereskedelmi inga	69/45	3 721 854 437	12 927 000	6.17
	Budapest,Pablo Neruda u. 1-2 fsz.	Kereskedelmi inga	62321/4/A/1	405 555 781	1 305 000	0.62
	Újfehértó,Gyár u. 1.	Kereskedelmi inga	803/9; 803/10	386 357 505	1 524 000	0.73
	Budapest,Róbert Károly körút 59.	Irodaingatlan	27961/6	2 734 735 944	9 400 000	4.49
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok					0.00
II.5.3.	Gépek, berendezések, felszerelések				23 009.14	0.01
	Budapest,Róbert Károly körút 59.	Irodaingatlan	27961/6		23 009.14	0.01
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):					0.00
						0.00
				Eszközök összesen:	210 793 904.43	100.58

Az Alap futamideje során nem fizet hozamot, a befektetésein elért nyereséget 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, 2016. április 22.

Erste Alapkezelő Zrt.

Tárgy	Bankgaranciát nyújtó		Kibocsátó bank	Kibocsátás dátum	Érvényesség	Érték összesen
Bérleti, üzemeltetési szerződéssel kapcsolatos bankgaranciák						
Szántód, Siófoki út 874 hrsz. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő közelezettségeinek biztosítására	dm Kft.	2046 Törökbálint, Depo	Citibank Zrt.	2004.04.01	2016.04.20	2 949 748 Ft
Budapest, III. ker. Pablo Neruda u. 1-2. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt.	2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.	Citibank Zrt.	2014.05.05	2016.05.13	38 696.00 €
Budapest, XII. Róbert Károly krt. 59. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Laki Épületszobrász Zrt.	1134 Budapest, Róbert Károly krt. 59.	Sberbank Magyarország Zrt.	2015.03.31	2018.03.01	5 706 €
Budapest, XII. Róbert Károly krt. 59. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Laki Épületszobrász Zrt.	1134 Budapest, Róbert Károly krt. 59.	Sberbank Magyarország Zrt.	2015.03.31	2016.02.29	16 185 €
Budapest, XII. Róbert Károly krt. 59. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Faművészet Gyártó és Kereskedelmi Kft.	1151 Budapest, Mogyoród útja 12-14.	Sberbank Magyarország Zrt.	2015.03.31	2018.04.01	205 951 €
Budapest, XII. Róbert Károly krt. 59. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	TTI Electronics Kft	1134 Budapest, Róbert Károly krt. 59.	Commerzbank Zrt.	2015.06.26	2018.11.30	7 971 €

ÜZLETI JELENTÉS

2015. december 31.

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

2015. I. negyedév

A 2015-ös év első negyedévének grafikonjait vizsgálva azt láthatjuk, hogy a tőke-, és árupiacokon alapvetően a befektetői optimizmus volt az irányadó. A legjelentősebb fejlett piaci indexek (DAX, Dow, S&P500) a negyedév során új csúcsra mentek, annak ellenére, hogy az amerikai indexek a negyedév végére már alig mutattak a tavaly év végi szintjükhöz képest változást (S&P500: +0,44%, DJIA: mínusz 0,26%). A német DAX és a magyar BUX index viszont az első negyedév során 20% körüli növekedést tudott elérni és az európai összefoglaló index a DJEU50 is 17,51%-kal emelkedett. (Természetesen az európai indexek dollárban mért teljesítménye a 10% körüli idei dollár erősödés hatására ennél szerényebb.) A fejlődő piacok teljesítményét bemutató MSCI Emerging index csak kismértékben emelkedett (+1,91%), míg a NIKKEI 10,06%-kal nőtt.

Alapvetően likviditás orientált áralakulás volt megfigyelhető a fejlett piaci kötvények esetében is. A negyedév során még az idei kamatemelést árazó amerikai 10 éves államkötvények hozama is közel negyed százalékkal tudott csökkenni, melynek eredményeként a márciust 1,93%-on zárta. A beinduló ECB eszközvásárlás hatására az európai állampapír hozamok még a tengerentúlinál is nagyobb mértékben csökkentek. Ennek eredményeként a német 10 éves hozam a negyedév végén már csak 0,18% volt, míg az olasz 10 éves 1,31%, és a safe haven hatással is támogatott svájci tíz éves hozam már negatív (mínusz 0,06%). A jelentős kötvényhozam csökkenés és a dollárerősödés eredményeként a fejlett piaci kötvények árfolyam-alakulását reprezentáló Citi World BIG index a negyedév során több mint 10%-kal emelkedett. A nemzetközi tendenciáknak – és likviditásbőségnek – megfelelően a magyar állampapírok esetében is folytatódott a hozamcsökkenés, melynek eredményeként a magyar kötvényindexek idén 2,5%-kal bővültek.

Az árupiacokon azt láthattuk, hogy a tavalyi második félévében lezajlott 50%-os zuhanáshoz képest az olaj piacán az első negyedévben már nem volt ilyen komoly változás (Brent -4,24%, Crude: -11,63%), míg az arany ára a negyedév során szinte változatlan maradt (1183,1usd/uncia, mínusz 0,08%-os negyedéves változás). A devizapiacon lényeges lépés volt, hogy a CNB eltörölte az EURCHF 1,2-es limitét, mely a svájci frank erősödéséhez vezetett. A közelgő kamatemelést árazó USD a monetáris lazítást megkezdő euróval szemben a negyedév során az év eleji 1,22-es szintről 1,07-ig erősödött. Szintén erősödött a forint is, mely a negyedévet a lélektani 300-as szint alatt zárta (dec. 31.: 314,89).

Ha az európai és az amerikai monetáris politikát vizsgáljuk, úgy azt láthatjuk, hogy a két jegybank jelenleg a monetáris politika eltérő fázisában van. Amerikában már tavaly novemberben megszűnt az a pénzpumpa, ami a jegybank eszközvásárlásából fakadt és a piaci szereplők már a FED kamatemelési ciklusának megkezdésének időpontját latolgatják. Ezzel szemben Európában még csak márciusban indult el a 60 milliárd eurós havi keretösszegű eszközvásárlási program, mely 2016. őszéig mindenképp ki fog tartani.

Fontos esemény volt a negyedév során a márciusi Fed ülés. Yellen elnök asszonynak az ülést követő kommentjében már nem szerepelt a „türelmes" kifejezés, ami azonban nem jelenti azt, hogy a Fed kamatemelési ciklusa megkezdése kapcsán türelmetlen volna. A gyengébb GDP várakozások kapcsán úgy tűnik, hogy a kamatemelési ciklus megkezdésének időpontja a korábban várt júniusi időponthoz képest csúszni fog. Az év eleji piaci várakozások alapján az első kamatemelésre csak szeptemberben kerül sor. A kamatemelési ciklus 2015-ös megkezdésével kapcsolatos véleménnyel egybevágott az is, hogy 2015. elején a 17 Fed döntéshozó közül 15-en még december végéig kamatemelésre számítottak. Azonban a 2015. év végére vonatkozó amerikai alapkamat becslések középértéke tovább csökkent, így a negyedév végére már csak 0,625% volt, szemben a tavaly decemberi hasonló várakozás 1,125%-os értékével.

Ha az Európai gazdaságot vizsgáljuk, úgy azt láthatjuk, hogy az ECB gazdasági előrejelzései – szemben az USA gazdaságára vonatkozó várakozásokkal – folyamatosan javulnak. A GDP esetében az ECB az idei évre 1,5%-os (korábbi 1,0%-kal szemben), míg 2016-ra 1,9%-os (korábban csak 1,5%) növekedést vár. A gazdasági növekedést már nem csak a lakossági fogyasztás, hanem a gyengülő eurón keresztül javuló export versenyképesség is segíti.

2015. II. negyedév

A 2015-ös év második negyedévének grafikonjait vizsgálva azt láthatjuk, hogy a piacokon - az első negyedéves folyamatokkal ellentétben - alapvetően a befektetői pesszimizmus volt az irányadó. A legjelentősebb tengerentúli indexek a negyedév során kismértékben gyengültek. (S&P500: mínusz 1,29%, DJIA: mínusz 2,11%). Az európai fejlett piaci indexek – részben a görög helyzet okozta regionális bizonytalanság miatt – viszont már nagyobb mértékben estek. A német DAX 9,55%-kal csökkent és az átfogó európai index a DJEU50 is 8,2%-kal esett. A negyedév során a tavalyi évben lemaradó magyar BUX index a trenddel szemben pozitív teljesítményt (+9,27%-ot)

nyújtott, melynek hatására az idei évben a hazai index emelkedés már meghaladta a 30%-ot. Ezt az első féléves teljesítményt csak az argentin MERVAL tudta felülmúlni. Irányát tekintve a magyar piachoz hasonlóan – bár attól jelentősen elmaradó mértékben – emelkedett a fejlődő piacok teljesítményét reprezentáló MSCI Emerging index is (Q2: +0,34%, H1: 1,67%), és a negyedév során szintén emelkedett a japán Nikkei225 (+4,31%).

Az európai és az amerikai részvénypiacokhoz hasonlóan kockázatkerülő befektetői hangulat volt tapasztalható a kötvénypiacokon is. A negyedév során az idei kamatemelést árazó amerikai 10 éves államkötvények hozama 0,40 százalékkal emelkedett, melynek eredményeként a júniust 2,36%-on zárta. A görög eurótagság felfüggesztésével kapcsolatos befektetői találgatások hatására az európai állampapír hozamok még a tengerentúlinál is nagyobb mértékben emelkedtek. Ennek eredményeként a német 10 éves hozam a negyedév végén már 0,77%-ra (+0,56%), az olasz 10 éves 2,31%-ra (+1,00%) emelkedett, míg a safe haven hatással is támogatott svájci tíz éves hozam mindössze 0,10%-on zárta a félévet. Még ezen megemelkedett szintek mellett is nehéz azonban azt elképzelni, hogy azok a befektetők, akik a 10 éves német államkötvényeket ezen hozam mellett megvásárolták és azt a futamidő végéig megtartják, realizálhatnak-e bármiféle reáljövedelmet az ECB 2%-os inflációs célja mellett.

A negyedéves kötvényhozam emelkedés és a dollár gyengülés eredményeként a fejlett piaci kötvények árfolyam-alakulását reprezentáló Citi World BIG index a második negyedévben 4,1%-kal csökkent, azonban az index értéke az első félévben összességében még így is 4,9%-kal emelkedett az első negyedéves kiugró teljesítménye miatt. A nemzetközi kockázatkerülési tendenciáknak megfelelően a magyar állampapírok esetében is emelkedtek a hozamok, melynek eredményeként a magyar kötvényindexek mínusz 1% körüli negyedéves teljesítményt nyújtottak.

Az árupiacokon azt láthattuk, hogy a tavalyi év közepétől lezajlott több mint 50%-os zuhanáshoz képest az olaj piacán a második negyedévben már stabilizálódás zajlott, így a Brent több mint 10%-kal, míg a Crude 20%-ot meghaladó mértékben emelkedett. Az arany ára a negyedév során szinte változatlan maradt (1172 usd/uncia, mínusz 1%-os negyedéves elmozdulás). A negyedév során a fő devizapárokban nem volt lényeges változás, így az EURUSD 1,11-en, míg az USDJPY 122-ön zárt. A kockázat kerülés erősödésével a forint az euróval szemben a március végi 300 alatti szintjéről a negyedév végére 315,04-ig gyengült.

Ha a magyar gazdaság adatait részletesen is megvizsgáljuk, úgy azt láthatjuk, hogy az előző évhez hasonlóan 2015-ben továbbra is dinamikus képet mutat. A negyedévben megjelenő gazdasági adatok alapján az látszott, hogy a tavalyi 3,6%-os GDP bővülést követően az első negyedévben év/év alapon a gazdasági növekedés még mindig 3,5% volt, mely dinamika szempontjából továbbra is Európa élmezőnyébe helyezte a magyar gazdaságot. A növekedés hajtóereje most is az export orientált ipari termelés, ezen belül is az autógyártás volt. Felhasználási oldalról a GDP-t a 10%-os mértékben bővülő export és a lakossági fogyasztás támogatja.

Ha az európai eseményeket is megvizsgáljuk, úgy szembetűnik, hogy a második negyedév során a piacokat folyamatosan bizonytalanságban tartották a görög események alakulása. A kiindulópont az, hogy jelenleg Görögország 180%-os GDP arányos államadóssággal rendelkezik, melyet piaci kamatszint mellett Görögország a továbbiakban már nem tudott managelni.

2015. III. negyedév

A harmadik negyedév grafikonjait vizsgálva azt láthatjuk, hogy a piacokon alapvetően a befektetői pesszimizmus volt az irányadó, melynek hatására az elmúlt néhány év leggyengébb negyedéves teljesítményét hozták a tőkepiacok és sok esetben már az indexek I-III negyedévi összesített hozamai is mínuszba fordultak. A legjelentősebb tengerentúli indexek a negyedév során gyengültek (S&P500: mínusz 6,94%, DJIA: mínusz 7,58%, Nasdaq Comp.: mínusz 7,35%). Az európai fejlettpiaci indexek még az amerikai mutatókat is meghaladó mértékben estek. A német DAX 11,74%-kal csökkent és az átfogó európai részvényindex a DJEU50 is 9,45%-kal gyengült. A harmadik negyedévben az idei évben remek teljesítményt nyújtó magyar BUX index is 4,61%-kal esett, mellyel együtt is az idei évben a hazai index emelkedése szeptember végéig meghaladta a 25%-ot. Ezzel az 1-9 havi teljesítményével a BUX a tőzsdeindexek között a legnagyobb mértékű növekedést tudta magáénak. A kínai tőkepiacok gyengélkedése miatt a fejlődő piacok teljesítményét reprezentáló MSCI Emerging index is nagyot esett (Q3: -18,53%, YTD: -4,63%), és a negyedév során szintén jelentősen gyengült a japán Nikkei225 (-14,07%) részvényindex is.

Az európai és az amerikai részvénypiacoktól eltérően az állampapírokat keresték a befektetők. Annak ellenére, hogy féléves időtávban a befektetők már ekkor is kamatemelésre számítottak a FED-től, az amerikai 10 éves államkötvények hozama a harmadik negyedévben 0,32 százalékkal csökkent, melynek eredményeként a szeptembert 2,04%-on zárta. Az európai állampapír hozamok az ECB állampapír-vásárlásának hatására szintén csökkentek. Ennek eredményeként a német 10 éves állampapír hozam a negyedév végén már csak 0,59% (-0,18%) volt, míg az olasz 10 éves hozam 1,72%-ra (-0,59%) esett. A negyedéves kötvényhozam csökkenés eredményeként a fejlettpiaci kötvények árfolyam alakulását reprezentáló Citi World BIG index a harmadik negyedévben 1,06%-kal emelkedett, és így az idei

évben összességében már 6% feletti emelkedést produkált. A nemzetközi kötvénypiaci optimizmusnak megfelelően a magyar állampapírok esetében is csökkentek a hozamok, melynek eredményeként a magyar kötvényindexek 3% fölötti negyedéves teljesítményt nyújtottak.

Az árupiacokon azt láthattuk, hogy a második negyedéves olaj piaci fellendülést követően a globális és a kínai növekedési kilátások borúsabbá válásával a harmadik negyedévben az árak tovább estek, így a Brent és a Crude is 15%-ot vesztett az értékéből. Az arany ára a negyedév során szintén csökkent (1114 usd/uncia, mínusz 5%-os negyedéves elmozdulás). A vizsgált időszakban a fő devizapárok jegyzésében nem volt lényeges változás, így az EURUSD 1,12-ön, míg az USDJPY 120-on zárt. A forint az euróval szemben szintén nem mutatott jelentős negyedéves elmozdulást, és szeptember 30-án 313,32-es szinten állt.

A nemzetközi piacok részletesebb vizsgálatánál szembetűnik, hogy a harmadik negyedévben a befektetőket a Kínai tőzsdei összeomlás és a hozzá kapcsolódó globális növekedési félelmek mellett az amerikai jegybank szerepét betöltő FED kamatemelésével kapcsolatos várakozások tartották izgalomba. Az alapkamatot a FED a gazdaság élénkítése végett 2008. végétől a jelenlegi 0-0,25%-os szinten tartotta, mely a gazdaság organikus növekedésének beindulásával és/vagy az inflációs nyomás megjelenésével megemelhetővé válik. Az elmúlt egy évben az elemzői előrejelzések már a kamatemelési ciklus megkezdésének időzítésére vonatkoztak.

Ha dinamikájában vizsgáljuk a kamatemelés kérdését, akkor az látszott, hogy az amerikai jegybank a kamatemelés megkezdésének időpontját folyamatosan tolta. A negyedév során is a találgatások középpontjában az állt, hogy vajon 2015-ben a FED megkezdi-e a kamatemelési ciklusát vagy továbbra is az addigi, dinamikusan halogató taktika/stratégia fog folytatódni.

2015. IV. negyedév

A tavalyi év utolsó negyedévének grafikonjait vizsgálva a különböző piacokon vegyes irányú elmozdulásokat láthattunk. Általánosságban elmondható, hogy a piacok negyedik negyedéves illetve egész éves mozgásának iránya sokszor azonos volt, bár több esetben csak az utolsó negyedév teljesítménye húzta a pozitív tartományba az éves mutatókat. Így például a német DAX egész évben 9.56%-os hozamot ért el, melyből az utolsó negyedév 11.21%-kal részesedett. Hasonlóan viselkedett a Nikkei225, mely az utolsó negyedévben 9,46%-os teljesítményt ért el, és így a japán tőzsdeindex 2015. évi hozama 9.07% lett. Másrészről a többi részvényindexek esetében megfigyelhető volt, hogy a fejlett piaci indexek, régiótól függetlenül lényegében „plusz nullás" éves teljesítményt nyújtottak, azonban néhány amerikai tőzsdeindex a viszonylag jó negyedik negyedéves teljesítménye ellenére az év egészét tekintve mínuszban maradt (S&P Q4: +6,45% versus y/y: -0,73%; Dow Jones Q4: 7.00 versus y/y: -2,23%). A magyar tőzsdeindex a BUX viszont továbbra is kimagaslott a mezőnyből. Éves szinten 43,81%-kal emelkedett és az utolsó negyedévben is 14.49% volt az emelkedés mértéke, miközben a fejlődő piacok átfogó részvényindexe az MSCI Em. 2015-ben 16,96%-kal esett.

Az árupiacokon úgy a negyedik negyedévben, mint a 2015-ös év egészét nézve is borús hangulat uralkodott. A tavalyi évben az olajár (a brent és a crude) jegyzése is több mint 30%-kal csökkent, és csak a negyedik negyedévben az árcsökkenés mértéke meghaladta a 10%-ot. Mindeközben az arany árfolyama tavalyi évben 10,45%-ot esett. A dollárban jegyzett nyersanyagok árcsökkenését azonban tompítja az a tény, hogy 2015-ben a dollár 10,1%-kal erősödött az euróhoz képest.

A fejlett országok állampapír hozamainál - a laza monetáris kondícióknak köszönhetően - a tavalyi évben nem volt jelentős változás és megtartották rekord alacsony szintjeiket. Így az amerikai 10 éves államkötvények 2,27%-on, a német 10 éves kötvény 0,63%-on, míg az olasz 10 éves állampapírok 1,59%-os hozammal zárták az évet.

Ha a fenti általános piaci áttekintést követően a negyedévben publikált hazai makrogazdasági adatokat alaposabban is megvizsgáljuk, úgy nem mehettünk el szó nélkül a december elején kijött a részletes magyar GDP becslés mellett. Az adat alapján a magyar gazdaság a harmadik negyedévben az előző év hasonló időszakához képest 2,4%-kal bővült, mely ugyan az előzetes adatnál (+2,3%) jobb, azonban az idei első negyedéves (+3,5%) és a második negyedéves (+2,7%) GDP adattól is elmarad. Területi összevetésben sem javult a kép, hiszen a régiós országok mind magasabb negyedéves mutatókat produkáltak. A harmadik negyedévben a csehek 4,3%-kal, a lengyelek és a románok 3,6%-kal, míg a szlovákok 3,7%-kal bővültek, ráadásul ezt a növekedést jóval alacsonyabb arányú EU fejlesztési támogatás mellett érték el, mely a gazdaságuk egészségesebb jellegét sugallja.

Ha az európai gazdasági növekedést is megvizsgáljuk, akkor az látszik, hogy az euró zónát a magyar gazdaságnál jóval alacsonyabb teljesítmény jellemzi. Az euró-zónára vonatkozó 2015. évi GDP növekedés 1,5%. Ráadásul az európai gazdasági növekedés összetételét vizsgálva az egyes régiók között is komoly eltéréseket találhatunk. Úgy tűnik, hogy a periféria országok az ECB állampapír vásárlásai által teremtett nyomott kamatkörnyezetből jobban

tudtak profitálni és magasabb növekedési ütemet értek el, mint a mag-országok. Az ipari termelés alakulását vizsgálva - mely általában jó indikátora lehet a jövőbeli GDP növekedésnek is - még nagyobb az adatok szóródása. A dél-európai államok közül Olaszország és Spanyolország is kimagaslik az ipari termelésének bővülési ütemével. Ezzel szemben a zéró körüli német ipari termelés növekedés jóval kiábrándítóbb és kijózanítóbb.

A negyedik negyedév tengerentúli eseményei közül hatásával kiemelkedik, hogy december 16-án a FED 9 éves szünet után 0,25%-kal 0,50%-ra emelte meg az addig rekord alacsonyan tartott alapkamatát. A decemberi kamatemelésre a piaci szereplőknek már a 90%-a számított, így az semmiképpen sem volt meglepetés és a kamatemelésre adott piaci reakciók is meglehetősen visszafogottak voltak. Az S&P év végéig megtartotta a 2000 pont feletti szintjét, és a dollár sem mutatott jelentős erősödést.

A nemzetközi piacok vizsgálatánál nem mehetünk el szó nélkül az elmúlt időszak kínai események mellett sem. A kínai tőzsde - annak ellenére, hogy a tavalyi évben már több mint 30%-kal értékelődött le - az idei év elején folytatta a mélyrepülését. Január első hetében két nap is 7-7%-os esést szenvedett el a kínai börze. Megítélésünk szerint a legnagyobb kockázatot, a kínai tőkepiaci krízisnek a kínai társadalomra történő „átfertőződése" jelentheti, melytől az országot vezető Kínai Kommunista Párt is tarthat, hiszen az elmúlt 1 évben már több száz milliárd dollárnyi jüant fordított a korábban buborékot fújó kínai tőzsde zuhanásának megállítására...

Ingatlanpiaci körkép

Iroda piac

A 2013. évben megkezdődött iroda piaci bővülés tovább folytatódott 2015-ben is. A 2015. év végi ingatlanállomány 3.280.969 m² (az A és B kategóriás spekulatív és saját tulajdonú irodákkal együtt). A zöld minősítéssel rendelkező irodák aránya egyre növekszik, a jelenlegi állomány 25%-a már átesett valamilyen minősítésen, a folyamatban lévő minősítések eredményeként 2016-ban elérhetőnek tűnik a 30%-os arány is. A Váci út továbbra is Budapest legfontosabb részpiaca, az irodaállomány 23%-a ide koncentrálódik. Éves szinten több mint 50.000 m² irodaterületet adtak át, ami a 2014. évhez képest közel azonos mennyiségnek számít. 2015. évben a kereslet rekord magas értéket ért el, a szerződéshosszabbítás nélküli keresletet tekintve 34%-os növekedést, azaz összesen 337.106 m²-t tett ki. A bruttó éves kereslet 22%-át elő-bérleti szerződések teszik ki, mely magas érték – 2014. évhez képest 70%-os emelkedés - a 2016. és 2017. évben tervezett fejlesztéseknek köszönhető. Ezen irodaterületek 53%-a már bérbe adott.

A kihasználatlansági ráta 2012. második negyedéve óta csökkenést mutat, jelenleg az elmúlt öt év legalacsonyabb értékén, 12,1%-on áll. A bérleti díjak is növekedésbe kezdtek, átlagosan 1-2 eurós emelkedést mutatnak. A Váci úti folyosón az „A" kategóriás irodaterületek bérleti díja 11-14 €/ m² /hó.

Kereskedelmi ingatlanok

Az alacsony infláció és a reálbérek növekedése kedvező hatást gyakorolt a lakossági fogyasztásra, a kiskereskedelmi forgalom 5,6%-os bővülést mutatott a 2015. évben. A 2015-ben hatályba lépő új szabályozások – (2015. március 15-től érvényben lévő vasárnapi zárva tartás) nyomán a nagyobb üzletláncok meghosszabbított nyitva tartást vezettek be, sok kisebb üzlet pedig végleg bezárt. A bevásárlóközpont állomány 2013 óta nem növekedett, jelenleg 960.000 m². Néhány fejlesztés ugyan kivételt kapott a „pláza stop" alól (Etele City Center és Mundo Center), de ezek még nem indultak el. Erőteljes érdeklődést regisztráltak bérlői oldalról 2015. évben mind a nagy márkák, mind a kisebb láncok tekintetében. Tovább terjeszkedett a H&M Home, mely bevezette online üzletágát is. Új piaci szereplőként tűnt fel a Pupa Milano és a Pepco, új, 800 m²-es üzletet nyitott a Hervis és 2016-ban továbbiak megnyitását tervezi. Nem csak a bevásárlóközpontokban, hanem az utcai üzlethelyiségek piacán is történtek változások. A Fashion Streeten a Zara Home, az Office Shoes és a Nike nyitott üzletet, míg az Andrássy úton a Michael Kors jelent meg új bérlőként. Újonnan megjelenő szereplőként bővíti az év végétől a bútorkereskedők piacát az XXXLutz. A régi Baumax üzletek helyén Möbelix és Mömax áruházak nyílnak, az első Mömax üzlet 2015. decemberében nyitott meg, 2016-ban további 6-10 nyitását tervezik.

2015. évet a túlkínálat csökkenése és a bérleti díjak stabilizálódása jellemezte. A bevásárlóközpontok prémium kategóriás üzleteinek bérleti díja negyedévről negyedévre növekedve elérte a 70€ /m²/hó, így a tipikus bérleti díjak 20-70 € /m²/hó körüliek. A bevásárló utcák bérleti díjai 40-90 € /m²/hó körül mozognak, míg a Váci utcai üzlethelyiségek díjai elérik a 80-100 € /m²/hó-t. A retail parkokban 5-8 € /m²/hó, az outlet centerekben 15-20 € /m²/hó díjjal lehet kalkulálni.

Ipari, logisztikai piac

Az év végére 1.881.650 m²-re bővült a budapesti ipari ingatlan állomány. A logisztikai parkok az állomány 90%-át tették ki, addig a városi logisztikai területek csupán 10%-ot. 2015-ben mindössze két ingatlannal bővült az állomány, átadásra került a Budapesti Szabadkikötőben az Ecol Logistics számára egy 5.000 m²-es raktár, valamint a CTP

ingatlanfejlesztő tulajdonába került egy 34.340 m^2-es kiadott raktár. Éves szinten 5,5%-os csökkenést mutatott az ipari ingatlanok iránti kereslet, ami 345.460 m^2-t jelent. Az átlagos üzletkötés mérete 5.075 m^2. Az ipari területekre vetített kihasználatlansági mutató az elmúlt 2 évben a felére csökkent, 2015. év végén 10,6%-on állt. A bérleti díjak átlagosan 6-4,5 € /m^2/hó körül mozognak, ezzel minimális emelkedést mutatva 2014. évhez képest.

Befektetési ingatlan piac

A 2014. évi kiemelkedő befektetési volument követően 2015. év végére további 73%-kal növekedett ezzel elérve a 2007 óta volt legnagyobb volument. Az érdeklődés előterében az irodaházak álltak - Vision Towers – South Tower, Duna Tower, Office Garden II. A kereskedelmi ingatlanok közül a MOM Park, a Váci 1, a Párizsi Nagyáruház, az az ipari ingatlanok közül a Citypoint 9, a Budapest M1 Business Park mozgattál meg a piacot. Az év során 530.000 m^2-t értékesítettek. A külföldi intézményi befektetők aktivitása mutatkozott a legnagyobbnak, a kereslet 63%-át generálták, míg a további értékesítések közel azonos volumenben a helyi befektetők (18%) és a helyi intézményi befektetők (19%) között oszlott meg.

Forrás: Robertson: Property Marketing Review; Jones Lang LaSalle, BRF Forum

Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az **Euro Ingatlan Alap** tulajdonában lévő ingatlanállomány a 2015. év második negyedévében egy új, kiváló lokációval rendelkező irodaházzal, a Róbert Károly körúton található Laki Irodaházzal bővült.

Az Alapkezelő folyamatosan keresi a megfelelő befektetéseket, a fókuszban a kereskedelmi ingatlanok mellett budapesti „A" kategóriás irodaházak, valamint multi bérlővel rendelkező ipari-logisztikai ingatlanok is állnak. Az ingatlankeresés mellett az Alapkezelő továbbra is nagy hangsúlyt fektet a meglévő portfolió kezelésére, az ingatlan portfolió közel 100 %-ban bérbeadott.

Az **Erste Euro 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 az 1 évnél rövidebb átlagos futamidővel rendelkező bankbetétekbe, éven belüli lejáratú állampapírokba vagy államilag garantált értékpapírokba, vagy más az Erste Alapkezelő Zrt. által kezelt Alapokba (pl. Erste Euro Pénzpiaci Alapba) helyezi ki.

2. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az elmúlt évben a Társaság tulajdonosi szerkezetében változás nem következett be. A 2009. évi tulajdonos váltást követően a társaság 100%-os tulajdonosa Erste Asset Management GmbH. A cégjegyzékbe történő bejegyzés 2009. február 9-én történt meg.

Az Erste Asset Management GmbH az ERSTE Group Bank AG 100%-os közvetett tulajdonában álló társasága, mely stratégiai irányítási feladatai mellett biztosítja az alap-, és vagyonkezelési üzletág infrastruktúráját.

A Társaságnál sem az irányítási struktúrában sem a tevékenységi körében jelentős változás nem következett be az idei év során. A Társaság 2014. július 21-én a Kbftv. 203.§-ának (1) bekezdése alapján nyilatkozatott tett, hogy a Befektetési Alapkezelő a Kbftv. rendelkezéseinek minden tekintetben megfelel.

A 2015-ös évben az Alapkezelő alapjaiban számottevő változás nem történt. Az Alapkezelő 2015. április 30.-val az Erste Tőkevédett Állampapír Alapját beolvasztotta az Erste Tőkevédett Pénzpiaci Alapba. A többi alap vonatkozásában sem számottevő befektetési politika, sem névváltozás nem történt az év folyamán. Az Alapkezelő 2015-ben új alapot nem indított.

A 2015-ös esztendőben az Alapkezelő megtartotta a megelőző évben kialakított befektetési alapjainak palettáját. Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya az első hónapokban meghaladta az év végi állományt, majd csökkenés következett be. A csökkenés jelentős mértékben az Erste Bank fizetésképtelenségéről elterjedt valótlan rémhír hatása volt. Ezt követően a vállalat célja volt az állomány stabilitása és a biztonságtudat megteremtése. Az év utolsó hónapjaiban jelentős mértékű friss tőkebeáramlásnak köszönhetően az év végi állomány 2,3%-kal nőtt és meghaladta a 893 milliárdot.
A befektetési alapok piacára vegyes hatással volt a tavalyi év első három negyedévében történt kamatvágási periódus, ahol a jegybanki alapkamat az 2,10%-os kezdőértékről egészen 1,35%-ig süllyedt. A teljes év folyamán a befektetési alapokba 182,9 milliárd új befektetés áramlott be, ami majdnem duplája volt az azt megelőző évinek. Az Erste

Alapkezelő 2.3%-os állománynövekedésével év végére 16.08%-os piaci részesedést ért el a nyilvános befektetési alapok piacán. Ez az egy évvel megelőző adathoz képest 0.33 százalékpontos csökkenést eredményezett, amivel a harmadik legnagyobb alapkezelőnek bizonyult a magyar alapkezelői piacon.

A vagyon és portfóliókezelés is növekedést tudott felmutatni az év során. A 2015-ös növekedés jelentős részben a biztosítói portfóliók növekedésének volt köszönhető. A biztosítói portfóliók az év során 17.8%-kal, a DPM portfólió 1.0%-kal, valamint a nyugdíjpénztári vagyonkezelés 0.1%-kal tudtak növekedni. Az Erste Alapkezelő ügyfélminősítésekkel kapcsolatos európai törvényi változásokra tekintettel, cégcsoport szintű hatékonyságnövelés céljából, magánügyfeleit folyamatosan átirányítja a bank csoporton belüli privát banki illetve brókeri üzletágnak, ezzel egyéb portfóliókban kezelt állománya jelentős mértékben 73.6%-kal csökkent.

Az Alapkezelő által kezelt teljes vagyon 2015-ben 2.5%-kal növekedett és 1035 milliárd forinton zárta az évet.

Budapest, 2016. április. 22.

Erste Alapkezelő Zrt.