Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2019. éves jelentése

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 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.

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

CIB Bank Zrt.
Székhelye: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041004

A Könyvvizsgáló

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

Nettó eszközérték számítás típusa

Tárgynapi eszközérték Tárgy +1 napon készül Tárgynapi eszközállomány
Tárgynapi árfolyam adatok
Tárgynapi befektetési jegy forgalmi adatok felhasználásával

2. Vagyonkimutatás, a befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele

Megnevezés	Záró eszközérték Tárgynap: 2018.12.28 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2019.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	**530 938 877 715**	**101.85%**	**573 593 927 865**	**107.01%**
Ingatlanok	**237 996 313 952**	**45.65%**	**247 836 420 842**	**46.24%**
Bérbeadási célú ingatlan	**237 776 203 704**	**45.60%**	**247 650 872 936**	**46.20%**
1. Iroda ingatlan	149 560 486 092	28.68%	156 406 724 332	29.18%
2. Kereskedelmi ingatlan	83 349 446 256	15.99%	86 244 005 578	16.09%
3. Ipari ingatlan	4 866 271 356	0.93%	5 000 143 026	0.93%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)*	0	0.00%	0	0.00%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek	**220 110 248**	**0.05%**	**185 547 906**	**0.04%**
1. Földterület, telek	220 110 248	0.05%	185 547 906	0.04%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	31 925 243	0.01%	26 614 463	0.00%
Banki egyenlegek	**111 681 186 811**	**21.43%**	**198 166 058 635**	**36.97%**
Pénzforgalmi számla egyenleg	6 494 808 014	1.25%	8 149 802 776	1.52%
Lekötött bankbetét	105 186 378 797	20.18%	190 016 255 859	35.45%
Átruházható értékpapírok	**173 348 974 432**	**33.25%**	**98 510 211 595**	**18.38%**
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	**173 348 974 432**	**33.25%**	**98 510 211 595**	**18.38%**
Diszkontkincstárjegyek	157 728 579 192	30.25%	60 225 558 291	11.24%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	2 966 541 455	0.57%	18 256 246 000	3.41%
Állami garanciával rendelkező kötvények	2 862 887 659	0.55%	7 894 191 696	1.47%
Hitelintézeti kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Vállalati kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Jelzáloglevelek	6 868 449 000	1.32%	0	0.00%
Külföldi kötvények	2 922 517 126	0.56%	12 134 215 608	2.26%
Részvények	**0**	**0.00%**	**0**	**0.00%**
Hazai tőzsdei részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai OTC részvények	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi részvények	0	0.00%	0	0.00%
Kollektív befektetési értékpapírok	**0**	**0.00%**	**0**	**0.00%**
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	0	0.00%	0	0.00%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
Származtatott ügyletek	**1 625 671 898**	**0.31%**	**-2 015 727 233**	**-0.38%**
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	1 625 671 898	0.31%	-2 015 727 233	-0.38%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%

Megnevezés	Záró eszközérték Tárgynap: 2018.12.28 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2019.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
Egyéb eszközök	**6 254 805 379**	**1.20%**	**31 070 349 563**	**5.80%**
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	6 254 805 379	1.20%	31 070 349 563	5.80%
KÖTELEZETTSÉGEK	**-9 632 541 626**	**-1.85%**	**-37 639 275 825**	**-7.01%**
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	**-659 575 225**	**-0.13%**	**-764 514 403**	**-0.14%**
Alapkezelői díj	-77 316 504	-0.01%	-90 029 790	-0.01%
Forgalmazói díj	-438 126 854	-0.09%	-510 168 817	-0.10%
Letétkezelői díj	57 271 485	-0.01%	-66 688 734	-0.01%
Könyvvizsgálói díj	-2 374 027	0.00%	-2 393 701	0.00%
Felügyeleti díj	-28 918 793	-0.01%	-32 130 498	-0.01%
Értékbecslési költség	2 947 454	0.00%	2 710 722	0.00%
Biztosítási díj	362 389	0.00%	0	0.00%
Ügyvédi díj	-2 130 169	0.00%	-2 762 201	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Különadó	-56 747 236	-0.01%	-63 051 384	-0.01%
Egyéb kötelezettség	**-8 972 966 401**	**-1.72%**	**-36 874 761 422**	**-6.87%**
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	**521 306 336 089**	**100.00%**	**535 954 652 040**	**100.00%**
Befektetési jegyek darabszáma	215 995 770 082		216 853 188 623	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	2.4135		2.4715	

Forgalmazói díj: A 2018-as adatoknál korábban téves összeg jelent meg. A Letétkezelői díj és a Forgalmazói díj felcserélésre került. A hibát ezzel az ismételten benyújtott jelentéssel javítjuk.

3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Tárgyidőszak: 2019.01.01-2019.12.31	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.12.31-én*	216 853 188 623

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2019.12.31-én (Ft) *	2.4715

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2018.12.31	2019.12.31	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	2.66%	3.67%	1.01%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	29.20%	11.03%	-18.17%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	29.44%	14.38%	-15.06%
Egyéb átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	32.09%	18.05%	-14.04%

Az értékpapírokat a kategóriákban megjelenő tulajdonságok szerint közöljük – így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges – az arányukat a mérleg főösszeghez (összes eszközhöz) viszonyítva határoztuk meg.

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

6. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

A befektetési alap eredménykimutatása

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**

A 2019. évi eredménykimutatás adatainak részletes bemutatása

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 értékbecslés	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**

Értékesített ingatlanok eredményének bemutatása

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Befektetett eszköz
Értékesített ingatlan eladási ára	497 463
Értékesített ingatlan nyilvántartási értéke	349 048
- Nettó könyv szerinti érték	361 232
- Értékelési különbözet	-12 184
Értékesített ingatlan eredmény	148 415

Az Alap futamideje során nem fizet hozamot, a befektetésein elért nyereséget újra befekteti. A hozam a befektetési jegyek nettó ezsközértékének emelkedésén keresztül mérhető. A befektetők a befektetési jegy visszaváltásakor realizálják az elért értéknövekményt.

Tőkeszámla változásai

adatok: ezer forintban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke	81 355 728	61 111 666
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke	- 30 285 967	- 63 862 827
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	113 468 443	88 144 609
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	- 42 146 170	- 91 841 057
Értékelési különbözet tartaléka	12 755 918	16 245 182
Üzleti évi eredmény	1 993 521	8 178 107

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

adatok: forintban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Értékelési különbözet - eszközök	12 764 841 688	16 265 743 975
Ingatlanok állománya	227 645 308 448	229 795 552 114
Ingatlanok értékelési különbözete	10 594 972 389	18 040 868 728
Értékpapírok állománya	173 131 354 335	97 950 035 031
Értékpapírok értékelési különbözete	221 055 675	560 176 564
Követelések állománya (értékvesztéssel csökkentve)	12 953 278 091	4 737 483 320
Követelések értékelési különbözete	- 5 690 797	- 6 318 369
Pénzeszközök állománya	108 307 420 101	196 777 048 594
Pénzeszközök értékelési különbözete (devizaárf. változásból eredő kül.)	587 747 652	- 313 255 715
Származtatott ügyletek értékelési különbözete	1 366 756 769	- 2 015 727 233
Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	8 924 098	20 561 570

7. Az alap nettó ezsközértékének és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása a megelőző három év végén

Eszközérték érvényességi dátuma (hónap utolsó munkanapja)	Nettó eszközérték	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték
2016.12.30	314 636 724 904	2.3040
2017.12.29	395 335 027 303	2.3577
2018.12.28	521 306 336 089	2.4135

8. A származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltünteve az ezekből eredeő kötelezettségvállalás összegét

Nyitott határidős eladási pozíciók

Eszközérték érvényességi dátuma	Eszköz	Mennyiség	Eszközérték (HUF)
2019.01.31	EUR/HUF	899 286 000	5 275 598 484
2019.01.31	USD/HUF	10 315 000	58 041 079
2019.02.28	EUR/HUF	899 286 000	6 071 509 921
2019.02.28	USD/HUF	15 537 500	73 247 417
2019.03.29	EUR/HUF	820 786 000	1 830 632 816
2019.03.29	USD/HUF	57 542 477	- 452 255 027
2019.04.30	EUR/HUF	855 786 000	83 972 364
2019.04.30	USD/HUF	113 042 352	- 808 871 904
2019.05.31	EUR/HUF	900 786 000	- 1 079 568 828
2019.05.31	USD/HUF	128 657 352	- 1 275 013 904
2019.06.28	EUR/HUF	906 156 000	432 046 311
2019.06.28	USD/HUF	141 157 352	- 402 799 470
2019.07.31	EUR/HUF	908 156 000	- 2 625 481 409
2019.07.31	USD/HUF	113 657 352	- 1 546 359 310
2019.08.30	EUR/HUF	910 900 000	- 5 569 107 972

2019.08.30	USD/HUF	113 657 352	-	2 335 273 407
2019.09.30	EUR/HUF	900 900 000	-	7 818 897 915
2019.09.30	USD/HUF	121 127 352	-	3 113 370 923
2019.10.31	EUR/HUF	858 500 000	-	3 214 877 021
2019.10.31	USD/HUF	120 709 352	-	1 653 704 727
2019.11.29	EUR/HUF	838 600 000	-	5 794 292 958
2019.11.29	USD/HUF	65 662 477	-	977 254 722
2019.12.31	EUR/HUF	828 600 000	-	1 998 022 961
2019.12.31	USD/HUF	224 117 477	-	17 704 272

9. Ingatlanok bemutatása

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
1035, Budapest, Vihar u. 18-28.	18670/2/A/1	Kereskedelmi	368.00	368.00	1970-es évek	2011	kevesebb, mint 1 év
1036, Budapest , Pacsirtamező utca 49.	17725/4	Kereskedelmi	1 105.00	1 125.00	1998	2017	több, mint 10 év
1041, Budapest, Árpád út 68-70. A lph. AÜ1-AÜ2	70301/0/E/60, 70301/0/E/61	Kereskedelmi	330.00	330.00	2007	2011	3-5 év között
1042, Budapest, Árpád út 68-70. B lph. BÜ1	70301/0/E/66	Kereskedelmi	256.00	256.00	2007	2008	3-5 év között
1042, Budapest, Árpád út 90-92	71668/0/A/75, 71668/0/A/89, 71668/0/A/92	Kereskedelmi	419.00	419.00	2001	2008	kevesebb, mint 1 év
1042, Budapest, Munkásotthon u. 46.	70884/0/A/57	Kereskedelmi	98.00	98.00	2007	2008	kevesebb, mint 1 év
1073, Budapest, Erzsébet krt. 17.	33673/0/A/1	Kereskedelmi	416.00	416.00	1986	2004	3-5 év között
1073, Budapest, Erzsébet krt. 8.	34562/0/A/9	Kereskedelmi	295.00	295.00	1989	2005	3-5 év között
1093, Budapest, Lechner Ödön fasor 1-2.	38017/15/A/93, 38017/15/A/94	Kereskedelmi	165.00	165.00	2005	2005	kevesebb, mint 1 év
1095, Budapest , Soroksári út 44. (Tóth Kálmán utca 2/A)	37965/4	Iroda	18 489.52	18 631.95	2018	2018	több, mint 10 év
1095, Budapest, Tóth Kálmán utca 2/B.	37965/3	Iroda	17 713.00	17 739.15	2018	2018	több, mint 10 év
1097, Budapest, Koppány u. 2. (Soroksári út 68., Gubacsi út 3.)	38036/1	Kereskedelmi	17 129.00	17 129.00	2006	2011	kevesebb, mint 1 év
1102, Budapest, Kőrösi Cs. sétány 9/b fsz. 1.	39031/15/A/19	Kereskedelmi	177.00	177.00	1989	2008	3-5 év között
1106, Budapest, Újhegyi sétány 18.	42309/11	Kereskedelmi	1 863.00	1 959.00	1990	2017	több, mint 10 év
1112, Budapest, Péterhegyi lejtő 36.	570/12	Kereskedelmi	902.00	902.00	2003	2017	több, mint 10 év
1115, Budapest, Etele út 58-60.	3261/7	Kereskedelmi	788.00	788.00	1985	2017	több, mint 10 év
1117, Budapest, Alíz utca 2. (Hengermalom u.)	3990/10	Iroda	18 674.00	18 673.71	2010	2016	több, mint 10 év
1117, Budapest, Fehérvári út 50-52.	3903/5, 3897/0/A/163	Iroda	10 210.00	7 171.26	2005	2014	3-5 év között
1117, Budapest, Irinyi utca 34.	4137/5	Kereskedelmi	623.00	623.00	1982	2017	több, mint 10 év
1119, Budapest, Andor u. 27-31.	3120	Ipari	13 127.00	13 127.00	1960-as évek	2007	3-5 év között
1123, Budapest, Nagyenyed utca 8.	7706	Iroda	30 001.27	17 876.07	2010	2017	több, mint 10 év
1131, Budapest, Rokolya u. 1-13.	26444/2	Iroda	8 366.00	7 039.20	1973	2005	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
1133, Budapest , Váci út 80-84.	25704, 25704/0/A	Iroda	25 895.17	25 895.18	2018	2018	több, mint 10 év
1133, Budapest, Váci út 96-98.	25740/1	Iroda	19 668.07	19 639.68	2016	2017	több, mint 10 év
1134, Budapest, Angyalföldi út 6.	27896/6	Iroda	9 128.13	9 101.53	2014	2015	több, mint 10 év
1134, Budapest, Angyalföldi út 8.	27896/5	Iroda	16 050.25	11 161.14	2014	2014	több, mint 10 év
1135, Budapest, Jász u. 105. (Tahi u. 65.)	27120/1	Kereskedelmi	887.55	880.00	1998	2010	több, mint 10 év
1138, Budapest, Népfürdő u. 24-26.	25832/7/A/1, 25832/7/A/2, 25832/7/A/3, 25832/7/B/1	Iroda	30 099.00	25 915.58	2006	2006	több, mint 10 év
1142, Budapest, Nagy Lajos király útja 191 fsz. 32.	30263/0/A/32	Kereskedelmi	574.00	574.00	1990	2011	több, mint 10 év
1144, Budapest, Szentmihályi út 23.	40373/7	Kereskedelmi	554.00	554.00	1970-es évek	2011	több, mint 10 év
1148, Budapest, Egressy út 178/c	31373/9/A/33, 31373/9/A/34	Kereskedelmi	283.00	283.00	2005	2005	több, mint 10 év
1148, Budapest, Fogarasi út 56/B	31951/3	Kereskedelmi	12 707.08	12 707.08	2006	2011	több, mint 10 év
1156, Budapest, Nyírpalota út 54. (Páskomliget u.)	91158/189	Kereskedelmi	553.00	553.00	1993	2017	több, mint 10 év
1163, Budapest, Veres P. utca 47.	102761	Kereskedelmi	642.00	651.00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
1173, Budapest , Pesti út 169.	125630/5, 125631	Kereskedelmi	2 181.00	1 956.00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
1173, Budapest, Home Center, Pesti út 237.	139800/1/A/25, 139800/1/B/6, 139800/3/A/15, 139800/3/A/18, 139800/3/A/1	Kereskedelmi	668.00	569.52	2002	2004	kevesebb, mint 1 év
1173, Budapest, Maroshévíz utca 1.	139800/171	Kereskedelmi	1 150.00	1 169.00	2001	2017	több, mint 10 év
1183, Budapest , Nefelejcs u. (Téglagyár u.)	155447/47	Kereskedelmi	990.00	999.00	2002	2017	több, mint 10 év
1188, Budapest, Nemes utca 7.	144328	Kereskedelmi	414.00	414.00	1980-as évek	2006	több, mint 10 év
1221, Budapest, Kossuth Lajos utca 41	223648/7/A	Kereskedelmi	623.00	623.00	1970-es évek	2017	több, mint 10 év
1222, Budapest, Nagytétényi út 29.	232002/35	Iroda	25 928.00	21 078.48	2005	2006	kevesebb, mint 1 év
2000, Szentendre, Ady Endre út 24.	4408/1	Kereskedelmi	1 272.23	1 283.00	2001	2017	több, mint 10 év
2143, Kistarcsa, Semmelweis tér 2.	3144/19, 3144/19/A	Kereskedelmi	4 336.11	4 336.11	2017	2017	több, mint 10 év
2200, Monor, Ady Endre utca 57-59.	5029	Kereskedelmi	1 052.00	1 051.00	2005	2017	kevesebb, mint 1 év
2220, Vecsés, Fő út 246-248.	6012/11	Kereskedelmi	44 093.00	44 201.00	2007	2017	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
2220, Vecsés, Lincoln út 1.	6012/12	Iroda	13 704.00	5 914.70	2008	2017	több, mint 10 év
2315, Szigethalom, Mű út	5108/1, 5108/2	Kereskedelmi	1 050.00	1 050.00	2008	2011	több, mint 10 év
2330, Dunaharaszti, Dózsa Gy. út 27.	142/2/A/2	Kereskedelmi	141.00	141.00	1995	2008	3-5 év között
2483, Gárdony, Szabadság út 70.	70/10	Kereskedelmi	1 078.51	1 071.00	2004	2017	több, mint 10 év
2510, Dorog, Bécsi út 76/A	1648/A/2	Kereskedelmi	174.00	174.00	2005	2008	kevesebb, mint 1 év
2600, Vác, Gombási út 7.	20/3	Kereskedelmi	908.00	908.00	2002	2017	több, mint 10 év
2700, Cegléd, Népkör u. 2.	90/3/A/1	Kereskedelmi	336.92	336.92	1970-es évek	2008	3-5 év között
2730, Albertirsa, Vasút u. 4.	2952/15	Kereskedelmi	1 871.00	1 871.00	2008	2010	kevesebb, mint 1 év
2740, Abony, Ceglédi út 8.	5243, 5242	Kereskedelmi	980.80	980.00	2004	2017	több, mint 10 év
3000, Hatvan, Nádasdy Tamás utca 2.	3978/35	Kereskedelmi	724.00	724.00	1994	2017	több, mint 10 év
3060, Pásztó, Fő utca 83-87.	1475	Kereskedelmi	1 144.00	1 144.00	2003	2017	több, mint 10 év
3170, Szécsény, Rákóczi út 110.	478	Kereskedelmi	891.00	891.00	2002	2005	több, mint 10 év
3200, Gyöngyös, Mikszáth K. u. 4.	2095/A	Kereskedelmi	991.00	601.00	1992	2005	3-5 év között
3390, Füzesabony, Hunyadi J. u.	2869/27	Kereskedelmi	1 050.00	1 050.00	2005	2005	több, mint 10 év
3400, Mezőkövesd, Mátyás K. út 199.	3769	Kereskedelmi	792.00	792.00	1999	2005	több, mint 10 év
3501, Miskolc, Király u. 7/A.	6571/109	Kereskedelmi	892.00	892.00	2001	2005	több, mint 10 év
3525, Miskolc, Széchenyi István utca 7.	2519/1/A/42	Kereskedelmi	1 330.00	1 330.00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
3950, Sárospatak, Rákóczi utca 40. Fsz. 3.	254/7/A/21	Kereskedelmi	147.00	147.00	1992	2004	3-5 év között
4024, Debrecen, Csapó u. 30.	8439/2/A/3, 8439/2/A/4, 8439/2/A/2	Iroda	5 163.00	4 525.13	2008	2008	5-10 év között

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
4024, Debrecen, Szent Anna u. 39-41.	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	Iroda	1 000.00	819.33	2003	2005	kevesebb, mint 1 év
4024, Debrecen, Vár utca 4.	8419/2	Iroda	1 504.00	1 200.10	1994	2005	3-5 év között
4029, Debrecen, Csapó u. 28.	8438/A/37, 8438/A/3, 8438/A/38	Iroda	625.80	588.21	2007	2007	kevesebb, mint 1 év
4030, Debrecen, Somlyai utca 3. (Mikepércsi út)	12669/4	Kereskedelmi	1 026.00	1 015.00	2000	2017	több, mint 10 év
4032, Debrecen, Nagy Lajos király tér 1-5.	21644/A/176	Kereskedelmi	1 079.00	1 079.00	2001	2005	több, mint 10 év
4080, Hajdúnánás, Dorogi u. 10.	2890/1/A/2	Kereskedelmi	137.00	137.00	1980-as évek	2005	3-5 év között
4100, Berettyóújfalu, Dózsa u. 66.	2145	Kereskedelmi	1 021.00	1 021.00	2004	2004	több, mint 10 év
4200, Hajdúszoboszló, Szilfákalja utca 4. fsz. 3.	2307/4/A/3	Kereskedelmi	161.08	161.08	2008	2011	kevesebb, mint 1 év
4225, Debrecen, Szentgyörgyfalvi út 9.	27091/14/A/35, 27091/14/A/5, 27091/14/A/10	Kereskedelmi	1 964.00	2 012.44	2007	2011	több, mint 10 év
4225, Debrecen-Józsa, Szentgyörgyvölgyi út	26420/1	Kereskedelmi	1 431.42	1 386.90	2007	2007	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
4400, Nyíregyháza , László u. 10.	3092/2/C (Penny), 3092/2	Kereskedelmi	13 054.00	12 838.00	2007	2007	több, mint 10 év
4625, Záhony, Ady Endre u. 33. Fszt 1.	533/5/A/15, 533/5/A/31	Kereskedelmi	217.00	217.00	1980-as évek	2005	3-5 év között
5300, Karcag, Horváth F.u. 2-4.	48/2	Kereskedelmi	1 661.00	1 661.00	1999	2005	több, mint 10 év
5310, Kisújszállás, Deák F.u. 13-17.	160/2, 160/3	Kereskedelmi	857.00	857.00	2003	2004	több, mint 10 év
5400, Mezőtúr, Dózsa Gy. út 2-4.	4235/A/1, 4235/A/2	Kereskedelmi	1 104.00	1 104.00	2002	2005	több, mint 10 év
5540, Szarvas, Szabadság u 47-49.	4308	Kereskedelmi	1 235.00	1 235.00	2005	2006	több, mint 10 év
5700, Gyula, Városház u. 16-24.	4467/3/A/73	Kereskedelmi	175.00	175.00	1980-as évek	2005	3-5 év között
6050, Lajosmizse, Dózsa Gy. út 20-22.	178	Kereskedelmi	1 046.00	1 046.00	2004	2004	több, mint 10 év
6400, Kiskunhalas, Semmelweis tér 25-28.	2528/20	Kereskedelmi	844.00	844.00	2002	2005	több, mint 10 év
6500, Baja, Vörösmarty u. 5	833/A/2	Kereskedelmi	422.00	422.00	1900-as évek	2005	3-5 év között
6723, Szeged, Makkosházi körút 29.	15866/105	Kereskedelmi	4 591.00	4 591.00	2000	2010	3-5 év között
6729, Szeged, Szabadkai út 7.	24013/51	Kereskedelmi	30 193.00	33 315.49	2008	2011	több, mint 10 év
6760, Kistelek, Ifjúság tér 5.	507/6	Kereskedelmi	944.00	944.00	2001	2004	több, mint 10 év
6900, Makó, Csanád vezér tér 5/A.	7629/8/A/13	Kereskedelmi	161.80	161.76	1980-as évek	2005	3-5 év között
7100, Szekszárd, Széchenyi u. 40.	1916/A/25	Kereskedelmi	690.15	690.15	1920-as évek	2008	3-5 év között
7400, Kaposvár, Fő u. 2.	2/A/2, 2/A/4, 2/A/1	Kereskedelmi	894.00	894.00	2010	2011	3-5 év között
7626, Pécs, Király u. 66.	16573/9/A/11, 16573/9/A/1	Kereskedelmi	311.00	311.00	2007	2008	kevesebb, mint 1 év
7631, Pécs, Kincses út 1.	23812/12	Kereskedelmi	10 851.70	10 600.00	2010	2011	kevesebb, mint 1 év
8000, Székesfehérvár, Budai út 36.	8696	Kereskedelmi	576.00	576.00	1990-es évek	2005	3-5 év között
8000, Székesfehérvár, Gugásvölgyi u. 4.	2818/18/A/1	Kereskedelmi	117.00	117.00	2007	2008	3-5 év között
8000, Székesfehérvár, Gugásvölgyi u. 4.	2818/18/A/3	Kereskedelmi	1 157.00	1 200.00	2007	2007	több, mint 10 év
8000, Székesfehérvár, Palotai u. 4.	5531/36/A/14, 5531/36/A/11	Kereskedelmi	610.00	610.00	1993	2005	3-5 év között
8000, Székesfehérvár, Rác u. (Balatoni út 70.)	5531/47	Kereskedelmi	1 509.00	1 492.00	1995	2008	több, mint 10 év
8100, Várpalota, Kossuth Lajos u. 7.	170/1	Kereskedelmi	967.00	967.00	1999	2005	több, mint 10 év
8330, Sümeg, 84-es főút	1623/10	Kereskedelmi	924.00	924.00	2003	2005	több, mint 10 év
8394, Alsópáhok, Hévizi út 18.	463/1	Kereskedelmi	629.80	928.00	2011	2017	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
8400, Ajka, Szabadság tér 4/a	1327/A/63, 1327/A/64	Kereskedelmi	191.00	191.00	1960-as évek	2008	3-5 év között
8500, Pápa, Fő tér 25-26.	3989/A/1, 3990/A/3	Kereskedelmi	381.00	285.00	2005	2006	3-5 év között
8600, Siófok, Dózsa Gy. út 18-20.	6536/A/1, 6536/A/4	Kereskedelmi	611.00	611.00	2003	2010	kevesebb, mint 1 év
8600, Siófok, Fő u 172/A	6284	Kereskedelmi	296.00	296.00	2001	2005	3-5 év között
8600, Siófok, Szűcs u. 3.	6292	Kereskedelmi	1 599.00	1 599.00	1998	2008	több, mint 10 év
8600, Siófok, Tanácsház utca 9.	6443/4/A/39	Kereskedelmi	450.00	450.00	1968	2004	kevesebb, mint 1 év
8600, Siófok, Vak Bottyán u. 49.	11694/28	Kereskedelmi	1 710.00	1 710.00	1986	2006	több, mint 10 év
8623, Balatonföldvár, Budapesti út 1.	864/7	Kereskedelmi	415.00	415.00	1990-es évek	2011	kevesebb, mint 1 év
8840, Csurgó, Széchenyi tér 16.	966/A/1	Kereskedelmi	155.00	155.00	1960-as évek	2005	kevesebb, mint 1 év
8900, Zalaegerszeg, Batthyány u. 14.	3644/3	Kereskedelmi	983.00	983.00	2002	2004	több, mint 10 év
8900, Zalaegerszeg, Becsali út 2-6.	4940	Kereskedelmi	919.00	900.00	2001	2017	több, mint 10 év
8900, Zalaegerszeg, Ispotály köz 2.	2945	Kereskedelmi	865.00	865.00	1900-as évek	2005	3-5 év között
9022, Győr, Pátzay Pál utca	2858/79	Kereskedelmi	1 223.00	1 223.00	1994	2017	több, mint 10 év
9400, Sopron, Előkapu u. 2-4. Fszt 2., 11.	115/2/A/2, 115/2/A/8	Kereskedelmi	451.00	438.00	1970-es évek	2005	3-5 év között
9400, Sopron, Határdomb út 3.	15670/4	Kereskedelmi	8 253.00	7 653.00	2008	2008	több, mint 10 év
9400, Sopron, Várkerület 81.	2202/A/1	Kereskedelmi	371.00	371.00	1970-es évek	2005	több, mint 10 év
9700, Szombathely, 11-es Huszár út 39-45.	2412	Kereskedelmi	951.60	953.00	2000	2017	több, mint 10 év
9700, Szombathely, Mártírok tér 12.	6222	Iroda	707.00	707.00	1989	2005	3-5 év között
9700, Szombathely, Puskás Tivadar u. 3-5/J.	7311/A/10	Ipari	2 644.00	2 644.00	1998	2005	kevesebb, mint 1 év
9700, Szombathely, Puskás Tivadar u. 6/A	7279/2	Ipari	7 937.00	7 937.00	2001	2008	3-5 év között
9730, Kőszeg, Pogányi út 7.	2917/20	Kereskedelmi	6 235.00	6 235.00	2011	2011	kevesebb, mint 1 év
9730, Kőszeg, Rákóczi Ferenc u. 80-82.	2968	Kereskedelmi	926.00	926.00	2004	2005	több, mint 10 év
9800, Vasvár, Alkotmány u. 95.	754/1, 754/2	Kereskedelmi	1 070.39	1 070.39	2005	2010	több, mint 10 év
9900, Körmend, Rákóczi Ferenc út 2/a	686/2	Kereskedelmi	1 301.00	1 301.00	2004	2017	több, mint 10 év

10. Telek ingatlanok szabályozási mutatói

Ingatlan megnevezés	Övezeti besorolás	Maximális beépíthetőség	Max. szintterületi mutató	Maximális építménymagasság	Minimum zöldfelület	Közmű-ellátottság	Építési engedély
2220,Vecsés	Vt-3	30%	0,9 m2/m2	7.5 m	30%	egyéb módon ellátott	nem
2045, Törökbálint	Vt-4	35%	1,3 m2/m2	6 m	40%	egyéb módon ellátott	nem
1106, Budapest, Jászberényi út	M-X/SZ-16	60%	1,5 m2/m2	15 m	45%	egyéb módon ellátott	nem

11. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	185 547 906	-	185 547 906
Lakóingatlan			-
Irodaingatlan	153 461 758 080	2 944 966 252	156 406 724 332
Kereskedelmi célú ingatlan	42 925 996 140	43 318 009 438	86 244 005 578
Logisztikai ingatlan			-
Ipari ingatlan	3 334 946 800	1 665 196 226	5 000 143 026
Egyéb ingatlan (bankfiók)			-
Vegyes hasznosítású ingatlan			-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	**199 908 248 926**	**47 928 171 916**	**247 836 420 842**

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2019.12.31)

12. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel	Bérleti díj bevétel	Bérbeadottsági mérték	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos bérletidíj-bevétel*	Fajlagos ingatlan érték*	Piaci érték változás*/**
	forint	euro	%	%	HUF/m2/év	EUR/m2	%
Telek	-	-	0.00%	0.00%	-	-	-15.70%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	2 106 786 097	24 845 716	97.81%	7.22%	47 567.21	618 389	3.14%
Kereskedelmi ingatlan	4 337 116 665	8 456 732	95.55%	8.36%	31 311.09	384 446	3.05%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	102 022 015	382 841	88.85%	4.96%	9 581.82	210 905	2.57%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	**6 545 924 777**	**33 685 289**					

*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2019.12.31)

** Árfolyamadatok: MNB 2018.12.27 321,18 HUF/EUR; MNB 2019.12.31 330,52 HUF/EUR

** Piaci érték változás: tárgyidőszaki ingatlan értékesítésből származó változást tartalmazza

13. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2018.12.28-ai eszközértékben 45,65 %-ot tesz ki, ez az arány a 2019.12.31-i eszközértékben 46,24 %.
A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 5,22 év.
A 2019 évben 275 db bérlő partner használta bérleményként az ingatlan alap portfóliójában lévő ingatlanokat. A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 196 %.
Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2019.12.31-én érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 330,52 HUF) történik.
Az Alapnak nincs hitel állománya (tőkeáttétel).

Az ingatlanok értékelése során az Eston International Ingatlantanácsadó Zrt mint az Alap ingatlan értékbecslője az ingatlanok értékelését általánosan hozam módszerrel végzi, míg a jelenleg jövedelmet nem termelő beépítetlen telkek esetében piaci összehasonlítást végez.

A 2000. évi C.törvény a számvitelről szabályai szerint Erste Alapkezelő Zrt. kapcsolt vállalkozása az Erste Asset Management GmbH, mely társasággal a tárgyidőszakban az alap működésének biztosítására, ingatlan hasznosításra ügyletetet nem kötött.

Erste Alapkezelő Zrt. – alapkezelési tevékenység és iroda ingatlan bérleti szerződés
Az Erste Bank Hungary Zrt. és kapcsolt vállalkozásainak az alap működésének biztosítására, ingatlan hasznosítására kötött ügyletek bemutatása

Az Alap működését biztosító szerződések
Erste Befektetési Zrt. - forgalmazói szerződés
Erste Bank Hungary Zrt. - letétkezelői szerződés és forgalmazó ügynöke, biztosítási szerződés
Erste Ingatlan Kft - üzemeltetési szerződés

Ingatlan hasznosítását biztosító szerződések
Erste Bank Hungary Zrt. - iroda és bankfiók ingatlan bérleti szerződés
Erste Alapkezelő Zrt. - iroda ingatlan bérleti szerződés
Erste Befektetési Zrt. - iroda ingatlan bérleti szerződés

Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 10 %

Az ingatlan portfólió tárgyidőszaki felértékelődésből 0,65 % hozamnövekedés származott.

14. 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 eurózóna 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 eurózóna jegybankok monetáris fordulata. A Federal Reserve vezetői lényegében levették a kamatemeléseket a következő két év napirendjéről és a piac elkezdett beárazni egy esetleges kamatcsökkentést. 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 visszapattant 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 kötvényvásárlási 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 részvénypiacoknak. 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 autóimportra 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 kamatcsökkentésekkel 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 kamatcsökkentést 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 kamatcsökkentési 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 megérintette. 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 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 részvénypiacokon, a legfontosabb amerikai tőzsdeindex, 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 domináltak 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 félelmeket. 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 részvénypiacok, miután a Washington és Peking közötti kereskedelmi feszültség enyhülni látszott és az amerikai makroadatok 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 százalékot emelkedett, igaz, ezzel teljes idei nyeresége megközelítette a 19 százalékot. 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 tőzsdeindex, 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 kötvénypiacokon a recessziós félelmek felerősödése, illetve a jegybanki politikák további lazítására vonatkozó várakozások határozták meg a hangulatot. Az amerikai 10 éves kincstárjegy hozama masszív zuhanást követően 1,50 százalék 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 százalék alatti rekordmélységben is járt, összességében pedig 24 bázisponttal zárt alacsonyabban. Valósággal szárnyaltak az olasz kötvények, miután a korábbinál jóval EU-barátabb új kormány alakult. Mérsékeltebb nyereséget lehetett elérni a feltörekvő kötvénypiacokon 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 vámháborús 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 félelmek erősödése továbbra is kedvezett az aranynak, 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 százalékot 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 állampapírpiacon az éven belüli hozamok mind nulláig süllyedtek, a hosszabb papíroknál – 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 vártnak 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 árainak 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 terv 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 kamatcsökkentést 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 beszámolva – 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 tőzsdeindex, 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 kamatcsökkentésekre 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 véginél.

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 árupiacoknak: 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 kereken 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 vártnak 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 évkezdettől 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 szerződéshosszabbításokat) 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 nőtt (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 csúcsról 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 megdrágult „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.

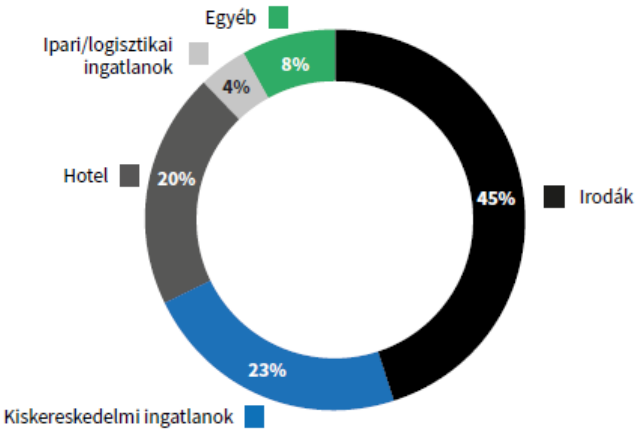
- Az év során mért infláció 3,4%-os volt; a tartós fogyasztási cikkeknél deflációt figyeltek meg. Az építőipar termelői árai megközelítőleg 10%-kal magasabbak voltak az előző évieknél, ez az ingatlanpiaci bérlők számára is díjemelkedést hozott.

- 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. Portfolió 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 figyelhettünk 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 (naptárhatástól megtisztított volumenindexe) 2018-ban éves alapon 6,0 százalékkal nőtt. Az élelmiszer-és élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelemben 3,4 százalékkal, a nem élelmiszer-kiskereskedelemben 9,1 százalékkal, az üzemanyag-kiskereskedelemben 6,4 százalékkal nőtt az értékesítés volumene. 2019-ben januártól júniusig átlagosan 5,8 százalékkal nőtt a teljes kiskereskedelmi forgalom.

- A bérlői kereslet a főbb bevásárló utcák (Váci utca, Andrássy 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 project 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 bérlői 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 régiónk 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 volument. 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 bevásárlóközpontot értékesítésével, amelyet az Indotek vásárolt meg, és ezzel a teljes korábbi Klepierre portfolió 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 rögzíttettünk kiskereskedelmi tranzakciót.

A prime kiskereskedelemi 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.

<u>Ipari ingatlan piac</u>

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 (újratárgyalásokat 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, igy 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/m^2/hó tartományban mozognak, ami elsőre 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 portfolióból 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 kihirdették, 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
Ingatlankitettség	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 ingatlankitettség 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 bérlői közül leginkább a kisebb kereskedelmi egységeket és az irodaházak vendéglátással foglalkozó partnereit érintette. Mivel az alap bérlőinek legnagyobb részét irodai bérlők 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 alapban 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 leányvállalatként. 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 portfoliókezelési, 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 tulajdonosváltozás 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: Kbftv.) 203. § (1) bekezdése alapján nyilatkozatott tett, hogy a Társaság, mint befektetési alapkezelő a Kbftv. 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 általak 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 őt 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.

15. Az Alternatív Befektetési Alapkezelő (ABAK) által az adott időszakra kifizetett javadalmazás bemutatása

Megnevezés	Összeg
2019. évre kifizetett javadalmazás teljes összege	638 416 253
- Teljes összegből a rögzített javadalom	504 895 000
- Teljes összegből a változó javadalom	133 521 253
- Teljes összegből a vezetők javadalmazása	114 472 495
- Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorlók javadalmazása	359 706 126

Kedvezményezettek száma	49 fő
Kifizetett nyereségrészesedés	0

16. Az Alternatív Befektetési Alap (ABA) illikvid eszközeinek, likviditás kezelésének és kockázatkezelésének bemutatása

a) Az ABA eszközei között a záró napon nem szerepeltek olyan eszközök, amelyekre nem likvid jellegűknél fogva különleges szabályok vonatkoztak volna.

b) Az ABA az adott időszakban likviditáskezelésével kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

c) Az ABA kockázati profilja a múltbeli hozamok szórásán alapuló SRRI mutató szerint 1-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott. Ez az Alap adott esetben nem megfelelő olyan befektetők számára, akik 1 éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

Az Alapkezelő nyomon követi és méri az ABA-val kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, úgy, mint piaci kockázat, partner kockázat és likviditási kockázat. Az Alapkezelő rendszeresen ellenőrzi az Alap likviditását, továbbá azt is, hogy a befektetési stratégia összhangban van-e a visszaváltási politikával. A portfólióba vásárolt eszközök kiválasztása során azok likviditási profilja is meghatározásra kerül, amit folyamatos felülvizsgálat követ, hogy az Alap befektetéseinek likviditási profilja megfeleljen az Alap kötelezettségeinek. Az Alapkezelő rendszeresen stressztesteket végez, mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amivel nyomon tudja követni alapjainak likviditási kockázatát.
Amennyiben a likviditást veszélyeztető rendkívüli helyzet áll elő, úgy a kockázatkezelés haladéktalanul döntési javaslatot terjeszt az Alapkezelő döntésre jogosult vezető tisztségviselői elé.

17. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások bemutatása

Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások:
Az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének a kétszeresét. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitettség 2019.12.31-én 107,33% volt.

A biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga:
Az Alap a kapott biztosítékokat nem használja fel. Az adott biztosítékot a partner intézmény az egyedi szerződésekben meghatározott feltételek mellett használhatja fel.

Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege:
2019.12.31-én nettó összesített kockázati kitettség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 7,33%-át teszi ki. Az Alap a fordulónapon készpénz vagy értékpapír kölcsönt nem vett igénybe.

18. Az Alap saját illetve, az Alap portfoliójában év végén tényleges befektetésként szereplő befektetési alapokat terhelő befektetési alapkezelési díjak mértéke

Eszköz megnevezése	Nemzetközi azonosító	Folyódíj mutató
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap	HU0000703160	1,77 %

19. Az értékpapír-finanszírozási ügyletek bemutatása

Az Alap a tárgyévben nem alkalmazott az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott „értékpapír-finanszírozási ügyletet”.

Budapest, 2020. június 26.

Erste Alapkezelő Zrt.