

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

Éves beszámoló

2019. december 31.

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az Erste Alapkezelő Zrt. részére

Vélemény

Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2019. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 141.013.310 E Ft, a tárgyévi eredmény 5.142.059 E Ft nyereség -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

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

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk

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

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

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

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

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

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelőnek az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap tevékenységének folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a tevékenységét folytatni.

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

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

Budapest, 2020. április 27.

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

Bartha Zsuzsanna Éva
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005268

Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva, papír alapon is kibocsátottuk.



Az

ERSTE

**NYÍLTVÉGŰ EURO INGATLAN
BEFEKTETÉSI ALAP**

2019. évi éves beszámolója

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

Statisztikai számjel: 18134591 6820 915 01

Mérleg

Adatok: ezer forintban

A tétel megnevezése		2018.12.31	2019.12.31
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)			
A.	Befektetett eszközök	46 719 954	72 738 115
I.	Tárgyi eszközök	46 719 954	72 738 115
	1. Ingatlanok	42 095 089	65 284 475
	2. Ingatlanok értékelési különbözete	4 616 456	7 447 112
	3. Gépek, berendezések, felszerelések	8 409	6 088
	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	-	-
	5. Beruházások	-	440
	6. Beruházásokra adott előlegek	-	-
II.	Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
	1. Hosszu lejáratú bankbetétek	-	-
B.	Forgóeszközök	88 716 992	69 018 490
I.	Készletek	18 331	18 333
	1. Ingatlankészletek	-	-
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-	-
	3. Közvetített szolgáltatások	18 331	18 333
II.	Követelések	709 186	2 993 178
	1. Követelések	725 070	3 048 131
	2. Követelések értékvesztése (-)	- 15 163	- 52 162
	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	- 721	- 2 790
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
III.	Értékpapírok	43 558 415	38 168 792
	1. Értékpapírok	42 324 912	37 006 193
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	1 233 503	1 162 598
	a) kamatokból, osztalékokból	1 595 494	371 417
	b) egyéb	- 361 991	791 182
IV.	Pénzeszközök	44 431 060	27 838 187
	1. Pénzeszközök	43 624 966	27 802 536
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	806 094	35 650
C.	Aktív időbeli elhatárolások	15 706	28 791
	1. Aktív időbeli elhatárolások	15 706	28 791
	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	- 204	- 772 086
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) összesen		135 452 448	141 013 310

A tétel megnevezése		2018.12.31	2019.12.31
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)			
E.	Saját tőke	134 762 746	139 633 159
I.	Induló tőke	91 451 784	90 361 369
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	33 317 274	25 994 630
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 17 793 209	- 27 085 045
	3. Előző évek forgalma alapján az év eleji induló tőke	75 927 719	91 451 784
II.	Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	43 310 962	49 271 790
	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülönözete	- 5 825 787	- 9 258 963
	2. Eladott befektetési jegyek értékülkülönözete	11 081 694	8 863 834
	3. Előző évek befektetési jegyek értékülkülönözete	12 299 691	17 555 598
	4. Értékelési különbözete tartaléka	6 653 329	7 867 227
	5. Előző évek eredménye	17 363 003	19 102 035
	6. Üzleti év eredménye	1 739 032	5 142 059
F.	Céltartalékok	-	-
G.	Kötelezettségek	501 122	937 040
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	61 265	105 282
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	438 058	828 500
III.	Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	1 799	3 258
H.	Passzív időbeli elhatárolások	188 580	443 111
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) összesen:		135 452 448	141 013 310

Budapest, 2020. április 27.

Statisztikai számjel: 18134591 6820 915 01

Eredménykimutatás*Adatok: ezer forintban*

Megnevezés		2018.12.31	2019.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	3 963 018	4 850 742
II.	Egyéb bevételek	623 406	4 427
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	42 222	45 709
IV.	Működési költségek	1 965 136	2 767 799
V.	Egyéb ráfordítások	837 576	292 868
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	508 894	5 406 455
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	511 352	2 013 189
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
XI.	Tárgyévi eredmény	1 739 032	5 142 059

Budapest, 2020. április 27.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2019. 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.

Sorozatai:

„T” sorozat:

E-III/120.035/2009., kelte: 2009. április 29. Az Alap tájékoztatójának és nyilvános ajánlattételének jóváhagyása

„T180” sorozat:

H-KE-III-623/2019.; kelte 2019. október 21. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása. Sorozat működésének kezdete: 2019.12.02.

Befektetési jegyek előállítás

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

„T” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000707740

A befektetési jegy névértéke: 1 (egy),- EUR

A befektetési jegy devizaneme: euró

„T180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000722442

A befektetési jegy névértéke: 1 (egy),- EUR

A befektetési jegy devizaneme: euró

A portfólió lehetséges elemei

Az Alapkezelő az ingatlanportfólióba hozamnövelő és tőkenövekedési céllal olyan ingatlanokat várórol – 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 ingatlanportfólióra a kockázatok csökkentése és az elérni kívánt hozam céljából.

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

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

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

Az 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 előállítás

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 portfóliójának 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 pénzüpiaci eszközökbe – ideértve a nyilvánosan forgalomba hozott nyíltvégű pénzüpiaci alapok (pl. [origo] klikk Pénzüpiaci Alapok Alapja) által kibocsátott befektetési jegyeket is – fekteti.

Az Alap befektetésesei 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.

Céggjegyzékszám: 01-10-044157

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-041054

A Forgalmazó

Erste Befektetési Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-041373

Az Erste Befektetési Zrt. forgalmazó Ügynöke

ERSTE Bank Hungary Zrt. fiókhálózata

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-041054

Az Alap könyvvizsgálója

Az Alap könyvvizsgálója: Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.

Céggjegyzékszám: 01-09-267553

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

Hitelesítő könyvvizsgáló neve: Bartha Zsuzsanna

Lakcíme: 5900 Orosháza, Rákóczi út 25.

MKVK tagsági szám: 005268; Befektetési vállalkozási minősítési szám: EBV005268

Az Ingatlanértékelő

Colliers Magyarország Kft.

Székhelye: 1124 Budapest, Csörsz u. 41.

Céggjegyzékszám: 01-09-166209

Az Alap képviseletére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

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

Pázmány Balázs
Erste Alapkezelő Zrt. igazgatóságának elnöke
Lakcíme: 1135 Budapest, Csata utca 30. 2. em. 2.

A könyvvel szolgálások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Szén Mariann
Lakcíme: 2112 Veresegyház, Liszt Ferenc utca 7/A.
PM regisztrációs szám:190006

2. A számviteli politika fő vonásai

2.1. Könyvviteli 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: 2019. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. január 31.

2.2. Értékelési módszerek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Három hónapon belüli lejáratú forintkövetelések, kölcsönadott értékpapírok miatt fennálló követelések: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszairással 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, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Követelés jellegű több évre elhatárolt aktív időbeli elhatárolások keletkezésekor értékvesztés kerül elszámolásra mely a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

Kötelezettségek: szerződés szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegbe.

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

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 vagy meghiúsul a beruházás.

Gépek, berendezések felszerelések értékcsökkenésének elszámolása a bruttó értékük alapján lineáris leírási kulcs alkalmazásával történik. Az eszközök leírása a használatba vétel, üzembe helyezés napjával kezdődik és a leselejtezés, értékesítés, illetve a maradványérték elérésének napjáig tart. (Nulla lehet a maradványérték) Az eszközök leírásánál a Számviteli törvényben rögzített elvek kerülnek figyelembe vételre összhangban a várható használati idő, a hasznos élettartam végén várható maradványérték nagyságával. Az Alap a 100.000 Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök beszerzési értékét a használatba vételkor egyösszegben számolja el költségként.

3 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 árfolyamot alkalmazzuk a piaci érték meghatározásához. Az alkalmazott árfolyam a számviteli politikában választott árfolyamnak megfelelően a mérleg fordulónapra érvényes MNB árfolyam.

Bérbeadási célú ingatlan

HUF és EUR adatok: ezerben

	Piaci érték EUR	Piaci érték HUF*	Nettó könyv szerinti érték HUF
Irodaingatlan	96 066	31 751 734	29 679 217
Kereskedelmi ingatlan (telek értéket tartalmazza)	123 986	40 979 853	35 605 258
Összesen	220 052	72 731 587	65 284 475

* 2019.12.31-i MNB árfolyam: 1 EUR 330.52 HUF

Befektetett eszközök tárgyidőszaki mozgásának bemutatása

Megnevezés	2018.12.31	növekedés	csökkenés	átsorolás	adatok: ezer forintban	
					Terven felüli leírás	2019.12.31
Ingatlanok	42 095 089	23 189 386				65 284 475
Ingatlanok értékelési különbözete	4 616 456	2 830 656				7 447 112
Gépek, berendezések, felszerelések	23 728	0	0			23 728
Gépek, berendezések, felszerelések értékcsökkenés	15 390	2 251				17 641
Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0					0
Számítástechnikai eszközök	211					211
Számítástechnikai eszközök értékcsökkenése	140	70				210
Beruházások	0	440				440
	46 719 954	26 018 161	0	0	0	72 738 115

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	612 488
Adott biztosíték	256 553
Egyéb követelés száll. szemben	432
Költségvetési adó elszámolásból eredő követelés	2 178 658
Követelések összesen	3 048 131
Követelések értékvesztése	- 52 162
Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	- 2 790

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

3.4 Értékpapírok

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

Kötvények (nem államkötvény)

adatok: forintban

<i>Értékpapír megnevezése</i>	<i>Deviza nem</i>	<i>Nettó beszerzési érték</i>	<i>Nettó piaci érték</i>	<i>Értékkül. árf. kül.-ből</i>	<i>Bruttó piaci érték</i>	<i>Értékkül. kamatból</i>
MFB06/24/2020	EUR	9 735 454 125	9 928 500 196	193 046 071	9 929 085 216	585 020
MAEXIM 2020	USD	7 300 583 787	7 676 206 202	375 622 413	7 803 929 423	127 723 222
Összesen		17 036 037 912	17 604 706 398	568 668 484	17 733 014 639	128 308 242

Befektetési jegy

adatok: forintban

<i>Értékpapír megnevezése</i>	<i>Deviza nem</i>	<i>Nettó beszerzési érték</i>	<i>Nettó piaci érték</i>	<i>Értékkül. árf. kül.-ből</i>	<i>Bruttó piaci érték</i>	<i>Értékkül. kamatból</i>
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Jegy	HUF	11 999 983 159	12 035 166 276	35 183 117	12 035 166 276	0

Külföldi államkötvény

adatok: forintban

<i>Értékpapír megnevezése</i>	<i>Deviza nem</i>	<i>Nettó beszerzési érték</i>	<i>Nettó piaci érték</i>	<i>Értékkül. árf. kül.-ből</i>	<i>Bruttó piaci érték</i>	<i>Értékkül. kamatból</i>
CROATI 14/07/20	USD	7 970 172 249	8 157 502 475	187 330 226	8 400 610 806	243 108 331

Összesen		37 006 193 320	37 797 375 148	791 181 827	38 168 791 720	371 416 573
-----------------	--	-----------------------	-----------------------	--------------------	-----------------------	--------------------

3.5 Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor az alábbiak bemutatott tételeket tartalmazza

adatok: euroban

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg EUR	Összeg
Látra szóló forint számla	-	298 628
Látra szóló EUR számla	5 000 000	1 657 759
Látra szóló USD számla	496	146
Lekötött betét - HUF-ban	-	15 000 000
Lekötött betét - EUR-ban	28 905 323	9 506 477
Lekötött betétek - usd betét	2 246 285	664 271
EMIR óvadék - euro számla	2 030 000	675 255
Pénzeszközök összesen	38 182 104	27 802 536
Deviza készletek értékelési különbözete		35 650

3.6 Aktív időbeli elhatárolások

Az lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig időarányosan járó kamatának összege 8.021 ezer Ft. Elhatárolt bérleti díj és szolgáltatási díjak értéke 19.387 ezer Ft, elhatárolt költségek 1.383 ezer Ft.

3.7 Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok

Eszköz	Kötés dátum	Lejárat dátuma	Eszköz mennyiség	Eszköz	Alaptermék	Kötési árfolyam	Forduló napi ügylet eredménye
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.06.11	2020.07.14	10 390 000	EURO	USD	1.17	- 89 774 203 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.01.31	2020.01.30	7 214 702	EURO	USD	1.18	- 130 094 913 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.02.18	2020.01.30	5 189 623	EURO	USD	1.17	- 65 935 326 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.11.25	2020.05.27	9 000 000	EURO	HUF	335.98	- 41 997 074 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.01.31	2020.01.30	1 271 495	EURO	USD	1.18	- 22 927 492 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.02.07	2020.01.30	1 723 122	EURO	USD	1.17	- 22 602 590 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.02.15	2020.01.30	2 607 523	EURO	USD	1.16	- 28 755 128 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.02.11	2020.01.30	2 598 866	EURO	USD	1.16	- 31 107 105 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.11.06	2020.07.29	15 000 000	EURO	HUF	332.79	- 17 225 116 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.11.06	2020.07.22	15 000 000	EURO	HUF	332.76	- 17 285 902 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.11.20	2020.05.22	9 000 000	EURO	HUF	334.19	- 26 147 414 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.11.20	2020.05.22	9 000 000	EURO	HUF	334.17	- 25 967 548 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.11.06	2020.08.05	15 000 000	EURO	HUF	332.84	- 17 467 209 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.11.27	2020.04.29	8 500 000	EURO	HUF	336.65	- 46 662 989 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.12.10	2020.02.12	7 000 000	EURO	HUF	331.92	- 8 098 394 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.02.12	2020.01.30	866 316	EURO	USD	1.16	- 10 292 882 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.03.18	2020.01.30	856 513	EURO	USD	1.17	- 10 655 330 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.03.22	2020.01.30	155 213	EURO	USD	1.16	- 1 652 266 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.03.12	2020.07.14	6 733 409	EURO	USD	1.17	- 77 033 910 Ft
FX forward vételi pozíció nyitása	2019.04.10	2020.07.14	7 848 251	EURO	USD	1.17	- 80 402 748 Ft

3.8 Saját tőke

3.8.1 Induló tőke

Az induló tőke alakulását a táblázat adatai mutatják

Megnevezés	adatok: euroban adatok: ezer forintban	
	Összeg	Összeg
Mérleg fordulónapján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke	308 818 039	90 361 369
Tárgyidőszak elején forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke	312 737 164	91 451 784
Tárgyévben eladott befektetési jegyek névértéke	81 476 751	25 994 630
Tárgyévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke	- 85 395 876	- 27 085 045

3.8.2 Tőkenövekmény

3.8.2.1 Befektetési jegy forgalmazása során felmerült értékkülönbözetből származó tőkeváltozás

A befektetési jegy forgalmazása során felmerülő értékkülönbözet a befektetési jegy eladásakor, illetve visszaváltásakor keletkező, a befektetési jegy árfolyamértéke és névértéke közötti különbség. Euro befektetési jegyek forgalmazásának adatai a következők:

Megnevezés	adatok: euroban		adatok: ezer forintban	
	Összeg		Összeg	
Mérleg fordulónapján forg. lévő befektetési jegyek értékváltozása	56 919 754		17 160 469	
Előző évek visszaváltásából eredő tőkenövekmény	58 328 088		17 555 598	
Tárgyévben eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	27 783 982		8 863 834	
Tárgyévben visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	- 29 192 316		- 9 258 963	

3.8.2.2 Tőkenövekmény értékelési különbözetből

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

Megnevezés	adatok: ezer forintban	
	Összeg	
Értékelési különbözet tartaléka (ÉP kamat)	371 417	
Értékelési különbözet tartaléka (ÉP árfolyam)	791 182	
Értékelési különbözet tartaléka (devizás tételek)	29 602	
Értékelési különbözet tartaléka (határidős ügyletek)	- 772 086	
Értékelési különbözet tartaléka (ingatlanok)	7 447 112	
Tőkenövekmény az Alap portfóliójában szereplő eszközök értékelési különbözetéből	7 867 227	

3.8.2.3 Tőkenövekmény eredményből

Az előző évek eredménye 19.102.035 e Ft nyereség, a tárgyévi eredmény 5.142.059 e Ft nyereség.

3.9 Céltartalék

Az Alapnál céltartalékot nem képeztünk.

3.10 Kötelezettségek

3.10.1 Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap hosszú lejáratú kötelezettségeinek megoszlását a következő tábla mutatja:

Megnevezés	adatok: ezer forintban	
	Összeg	
Garanciális kötelezettségek	1 208	
Bérleti óvadék	104 074	
Hosszú lejáratú kötelezettségek	105 282	

3.10.2 Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek megoszlása az alábbiak szerint alakul:

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Szállítói kötelezettségek	297 559
Társasházi kötelezettség	122
Illeték kötelezettség - ingatlanhoz kapcsolódó	461 028
Nem számlázott szállítás	2 800
Felügyelettel szembeni kötelezettségek	8 737
Különadó	16 768
Garanciális kötelezettségek	40 952
Adó kötelezettségek	534
Rövid lejáratú kötelezettségek	828 500

3.10. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Összeg
Könyvvizsgálati díj	165
Karbantartási költségek	1 458
Üzemeltetési költségek	3 827
Hulladék kezelési költségek	484
Posta és kommunikációs ktg	193
Közüzemi díj	1 872
Egyéb szolgáltatások	4
Negatív kamat	8 161
Bérleti díj	356 892
Bérlethez kapcsolódó díj	70 055
Összesen	443 111

4. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések**Az Alap 2019. évi bevételei**

adatok ezer forintban

	Összes bevétel
Értékesítés nettó árbevétele	4 850 742
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	4 282 827
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	523 539
- Földhasználati díjbevétel, szolgalmi jog	-
- Ingatlan eladásból származó bevétel	-
- Szolgáltatási díjbevétel	-

- Közvetített szolgáltatás	44 376
Egyéb bevételek	4 427
- Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eladási ár	-
- Befektetési jegy visszaváltási jutalék - befektetők által az alapnak fizetett díjak	-
- Költségek,ráfordítások ellentételezésére kapott bevétel	-
- Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet	2
- Képzett értékvesztés kivezetése	-
- Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	3 555
- Kártérítés, bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, bánatpénz, kötbér	869
- Egyéb bevételek	1

Az Alap 2019. évi költségei, ráfordításai

	Összes költség, ráfordítás
Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke	45 709
- Közvetített szolgáltatás	45 709
Működési költségek összesen	2 767 799
- Alapkezelői díj	301 094
- Letétkezelői díj	206 779
- Ingatlan értékbecslés	12 124
- Forgalmazói díj	1 542 778
- Könyvvizsgálati díj	343
- Biztosítási díj	13 347
- Megbízási díj	-
- Felügyeleti eljárási díj	-
- Keler eljárási díj	80
- Ingatlan karbantartási díj	95 509
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	137 071
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	10 796
- Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés	27 122
- Bérleti és használati díj	1 295
- Hirdetés, reklám, közzététel	285
- Ügyvédi, ügyviteli díj, közjegyzői	10 443
- Ingatlanügynöki jutalék	-
- Szállítás, rakodás, futárszolgálat	-
- Más vállalkozó által végzett szolg díja	833
- Őrzés, vagyonvédelem	49 242
- Telekommunikációs szolgáltatás	3 744
- Szakértői díj	24 946
- Közigazgatási díjak, hatósági szolg. díjak, közjegyz.fiz.megh.	8 431

- Bank és nyomtatvány költség (hitel rendelkezésre tartási díj)	39
- Bank költség - negatív szla kezelési díj	169 301
- Egyéb tagdíj	-
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram), éven belül elhaszn.eszköz	146 844
- Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei	1 326
- Személyi jellegű egyéb kifizetések és adói	1 452
- Járulékok (személyi jellegű egyéb kifizetésekhez kapcsolódó)	254
- Értékcsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás)	2 321
Egyéb ráfordítás összesen	292 868
- Ingatlan értékesítés beszerzési ár	-
- Terven felüli értékcsökkenés	-
- Felügyeleti díj	34 448
- Különadó	68 426
- Ingatlan adók- helyi adók	152 736
- Környezetterhelési díjak és adók	33
- Értékvesztés	37 000
- Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	-
- Bíróságok, pótlékok, késedelmi kamatok	118
- Kártalanítás, kártérítés, bánatpénz, kötbér	-
- Bekerülési értéket nem módosító tételek	88
- Hitelezési veszteség	18
- Egyéb ráfordítások	1

Az Alap 2019. évi pénzügyi eredménye

Pénzügyi műveletek bevétele összesen	5 406 455
- Kamatbevétel pénzintézettől	373 268
- Értékpapírok kamatbevétele	2 119 507
- Értékpapírok árfolyamnyeresége	353 930
- Külföldi eszközök és kötelezettségek átváltáskori árfolyam nyeresége	2 250 835
- Határidős ügyletek árfolyam nyeresége	308 915
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	2 013 189
- Hitelintézetnek fizetett kamat	-
- Értékpapírok kamatráfordítása	-
- Értékpapírok árfolyamvesztesége	537 697
- Külföldi eszközök és kötelezettségek átváltáskori árfolyam vesztesége	1 021 725
- Határidős ügyletek árfolyam vesztesége	453 767
Az Alap tárgyévi eredménye	5 142 059

5. Egyéb kiegészítések

Az Alap által felvett hitelek kondíciói az alábbiak:

Az alapnak tárgyidőszakban hitele nem volt.

Kapott garanciák:

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

Az Alap nem alanya a társasági és iparüzési 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.

Koronavírus járvány miatt bekövetkezett változások

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

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

A veszélyhelyzetre 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 Euro Ingatlan Befektetési Alap elkészítette a 2020-as év eddigi teljesítményének rövid összefoglalóját. A főbb mutatószámok a következők:

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap		
Dátum	2019.12.31	2020.04.09
Nettó Eszközérték	422 692 117.84 EUR	399 697 856.88 EUR
Befektetési jegy darabszám	308 818 039	290 952 115
Árfolyam	1.3687	1.3738
Ingatlanérték	220 052 000 EUR	220 225 000 EUR
Ingatlankitetttség	52.06%	55.10%
Likvid eszközök aránya	38.81%	40.94%

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 + 0.37 %-on áll.

A visszaváltások másik következménye az ingatlankitetttség növekedése. Az ingatlanértékekben nem történt releváns változás, így az ingatlankitetttség emelkedésének fő oka a nettó eszközérték csökkenése.

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.

6. Cash-flow kimutatás

adatok: ezer forintban

Sorszám	A tétel megnevezése	2018.12.31	2019.12.31
1	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	2 453 308	5 325 316
2	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	- 1 774 333	4 760 519
3	2. Elszámolt amortizáció +	2 321	2 321
4	3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	-	37
5	4. Elszámolt értékelési különbözet ±	4 283 453	1 213 898
6	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	-	-
7	6. Ingatlan befektetések értékesítésének, eredménye ±	- 136	-
8	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	62 399	183 767
9	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	-	440
10	9. Forgóeszközök állományváltozása ±	- 171 067	- 2 283 958
11	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	26 083	391 901
12	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	- 20 821	44 017
13	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	- 9 841	- 13 085
14	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	55 451	254 531
15	14. Származtatott ügyletek értékelési különbözetének változása	- 201	771 882
16	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	- 1 971 265	- 20 432 645
17	15. Ingatlanok beszerzése -	- 5 675 238	- 26 020 042
18	16. Ingatlanok eladása +	607 567	-
19	17. Befolyt bérleti díjak +	3 633 097	8 272
20	18. Értékpapírok beszerzése -	- 50 747 300	- 61 485 493
21	19. Értékpapírok eladása, beváltása +	50 330 341	66 691 350
22	20. Kapott hozamok +	- 119 732	373 268
23	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	20 779 972	- 1 485 544
24	21. Befektetési jegy kibocsátás +	44 398 968	34 858 464
25	22. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-	-
26	23. Befektetési jegy visszavásárlása -	- 23 618 996	- 36 344 008
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	21 262 015	- 16 592 873

7. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

adatok: ezer forintban

Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	Arány 2019.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke	139 633 159	99.02%
	források	141 013 310	
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás	1 380 151	0.98%
	források	141 013 310	
Likviditás	forgóeszközök	69 018 490	8330.54%
	rövid lejáratú kötelezettség	828 500	
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény	5 142 059	3.68%
	saját tőke	139 633 159	
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény	5 142 059	50.11%
	bevételek	10 261 624	

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

Portfólió jelentés ingatlanalagra

Alapadatok:

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

Tárgynap (T):	2019.12.31
Saját tőke sorozatok összesen:	422 692 117.84
T sorozat saját tőke:	422 591 691.14
T sorozat Egy jegyre jutó NEÉ:	1,368900
T sorozat darabszám:	308 718 039
T 180 sorozat saját tőke:	100 426.70
T 180 sorozat Egy jegyre jutó NEÉ:	1.004300
T 180 sorozat darabszám:	100 000

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidő			
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			19 375 910.28	4.59	
	Alapkezelői díj miatt T sorozat			72 550.22	0.02	
	Alapkezelői díj miatt T 180 sorozat			16.13	0.00	
	Letétkezelői díj miatt T sorozat			53 740.90	0.01	
	Letétkezelői díj miatt T 180 sorozat			11.95	0.00	
	Forgalmazói díj T sorozat			411 117.89	0.10	
	Forgalmazói díj T 180 sorozat			91.41	0.00	
	Ingatlan értékelő díja miatt			-4 030.00	0.00	
	Audit díj T sorozat			905.26	0.00	
	Audit díj T 180 sorozat			0.02	0.00	
	Biztosítási díj			0.00	0.00	
	Felügyeleti díj T sorozat			8 956.82	0.00	
	Felügyeleti díj T 180 sorozat			1.99	0.00	
	Különadó T sorozat			16 238.08	0.00	
	Különadó T 180 sorozat			3.61	0.00	
	Ügyvédi díj				0.00	
	Közzétételi ktg. miatt			0.00	0.00	
	Költségeként elszámolt egyéb tétel miatt			403 074.18	0.10	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			18 413 231.82	4.36	
I/3.	Céltartalékok				0.00	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				0.00	
	Kötelezettségek összesen:			19 375 910.28	4.59	
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/ Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz:			8 703 950.19	2.06	
	pénzeszközök	EUR	5 000 000.00	5 000 000.00	1.18	
	pénzeszközök	HUF	298 627 561.00	903 508.29	0.22	
	pénzeszközök	USD	495.54	441.90	0.00	
	nyújtott óvadék	EUR	770 000.00	770 000.00	0.18	
	nyújtott óvadék	EUR	2 030 000.00	2 030 000.00	0.48	
II/2.	Egyéb követelés:			23 861 548.66	5.65	
	Bérleti díj , üzemeltetési díj			66 131.03	0.02	
	Egyéb követelés:			23 795 417.63	5.63	
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő	76 291 048.10	18.05	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:			5 908 439.63	1.40	
		EURO	ERSTE BANK HUNGAR	2	3 905 323.18	0.93
		USA DOLLÁR	ERSTE BANK HUNGAR	15	2 003 116.45	0.47
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			70 382 608.47	16.65	
		EURO	ERSTE BANK HUNGAR	363	7 499 458.33	1.77
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	259	15 135 766.70	3.58
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	266	15 135 766.70	3.58
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGAR	273	15 135 766.70	3.58
		EURO	ING BANK	182	9 988 702.78	2.37
		EURO	OTP BANK NYRT.	182	7 487 147.26	1.77

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

II/4	Értékpapírok (összes):	Megn.	Devizanem	Névérték	115 481 035.11	27.32
	Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Jegy	HU0000703160	HUF	4 869 579 719	36 412 823.06	8.61
	MFB06/24/2020 EUR	HU0000358916	EUR	30 000 000	30 040 800.00	7.11
	MAEXIM 2020	XS1115429372	USD	26 000 000	23 611 065.67	5.59
	CROATI 14/07/20	XS0525827845	USD	27 000 000	25 416 346.38	6.01
II/5	Ingatlanok, berendezések	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár -HUF	220 066 418.28	52.06
II.5.1.	Ingatlanok :				220 052 000.00	52.06
	Kisvárdai Kereskedelmi Központ	Kereskedelmi	0247/8	1 024 696 084	3 100 000.00	0.73
	Budapest XXI. Vénusz u. Spar	Kereskedelmi	200626/1	362 373 172	1 210 000.00	0.29
	Budapest XIII. Párkány u. Spar	Kereskedelmi	25776/18	254 763 022	890 000.00	0.21
	Budapest XVIII. Üllői út Spar	Kereskedelmi	147117	289 322 616	1 070 000.00	0.25
	Budapest XVII. Bakancsos u. Spar	Kereskedelmi	121127/40	282 508 074	950 000.00	0.22
	Budapest III. Vörösvári út Spar	Kereskedelmi	16918/15	197 451 375	850 000.00	0.20
	Miskolc, Klapka u. Spar	Kereskedelmi	13066/9	240 117 436	990 000.00	0.23
	Marcali Spar	Kereskedelmi	1172/3	359 804 081	1 240 000.00	0.29
	Komló, Alkotmány u. Spar	Kereskedelmi	3676/1	505 208 176	1 320 000.00	0.31
	Kecel Spar	Kereskedelmi	13	383 137 110	1 340 000.00	0.32
	Nyírbátor Spar	Kereskedelmi	18/1, 18/2	497 088 015	1 800 000.00	0.43
	Székesfehérvár, Pozsonyi út Spar	Kereskedelmi	2724/8	549 217 664	1 870 000.00	0.44
	Győr, Fehérvári út 20. Spar	Kereskedelmi	4651/10, 4651/10/A	554 024 100	2 050 000.00	0.49
	Aszód Rossmann	Kereskedelmi	788	130 368 219	490 000.00	0.12
	Mezőkövesd Rossmann	Kereskedelmi	1087	136 089 193	470 000.00	0.11
	Petőháza Spar, DM	Kereskedelmi	269/109/A/2, 269/109/A/3	576 278 817	1 950 000.00	0.46
	Heves üzlethelyiség	Kereskedelmi	1393	119 630 157	180 000.00	0.04
	Csongrád, Fő utca 26. üzlethelyiség	Kereskedelmi	629/A/1	101 644 674	150 000.00	0.04
	Kaposvár Rossmann	Kereskedelmi	372/3/A/5	188 585 878	470 000.00	0.11
	Budapest II. Szilágyi E. fasor Spar	Kereskedelmi	13043/23/A/1	167 290 069	650 000.00	0.15
	Budapest XI. Tétényi út Spar	Kereskedelmi	3302/47	195 491 502	720 000.00	0.17
	Budapest IV. Rózsa u. Spar	Kereskedelmi	71422/153	182 761 955	680 000.00	0.16
	Budapest XXI. Csikó stny. Spar	Kereskedelmi	213002/24	316 867 705	1 250 000.00	0.30
	Budapest XIV. PASKÁL PARK Spar (Euro Alap)	Kereskedelmi	31373/9/A/32	329 596 235	1 190 000.00	0.28
	Gyöngyös, Dobó u. Spar	Kereskedelmi	1758	431 650 997	1 730 000.00	0.41
	Szántód (Zamárdi) Spar, DM, KIK	Kereskedelmi	874, 874/A	711 736 012	3 066 000.00	0.73
	Ócsa Spar, OTP, KH	Kereskedelmi	1900/1	606 961 435	2 120 000.00	0.50
	Mosonmagyaróvár Spar	Kereskedelmi	1842/6	330 671 670	1 330 000.00	0.31
	Tapolca Spar	Kereskedelmi	3437/49	487 098 844	1 930 000.00	0.46
	Bátonyterenye Rossmann	Kereskedelmi	2748/59/A/1	96 392 073	350 000.00	0.08
	Pécel irodaház	Iroda	1234/A/2	284 302 189	450 000.00	0.11
	Sümege Rossmann	Kereskedelmi	1188/1	107 627 557	360 000.00	0.09
	Zalaszentgrót Penny	Kereskedelmi	010223/1	233 444 415	860 000.00	0.20
	Jászapáti Penny	Kereskedelmi	2805/1	235 239 326	850 000.00	0.20
	Gyöngyös Jysk, Diego	Kereskedelmi	4046/10	324 900 927	840 000.00	0.20
	Kaposvár Jysk, Diego	Kereskedelmi	5376/6	329 555 351	1 240 000.00	0.29
	Bátaszék Spar	Kereskedelmi	1216/7	305 161 446	1 370 000.00	0.32
	Harkány Spar	Kereskedelmi	2365/2	332 097 793	1 480 000.00	0.35
	Szolnok Spar	Kereskedelmi	776/14	121 744 081	650 000.00	0.15
	Dombóvár Tesco	Kereskedelmi	2172/1, 2172/2, 2172/3, 2172/4, 2873/2	2 666 245 843	10 350 000.00	2.45
	Kazincbarcika Spar	Kereskedelmi	1078/5	480 531 674	1 700 000.00	0.40
	Nyíregyháza Müller	Kereskedelmi	235/A/50	560 977 422	2 280 000.00	0.54
	Kunhegyes Penny	Kereskedelmi	1977	311 821 137	1 140 000.00	0.27
	Törökszentmiklós kínai, OTP	Kereskedelmi	5/3/A/27, 5/3/A/29, 5/3/A/30	276 715 766	630 000.00	0.15
	Kisvárdai Penny	Kereskedelmi	0247/9	338 628 276	1 180 000.00	0.28
	Balatonfüred Tesco	Kereskedelmi	69/45	3 728 585 190	13 390 000.00	3.17
	Budapest III Pablo Neruda u. Tesco	Kereskedelmi	62321/4/A/1	405 555 781	1 460 000.00	0.35
	Újfehértó Spar	Kereskedelmi	803/9, 803/10	386 357 505	1 680 000.00	0.40
	Budapest IV. Óceánárok utca Aldi, Rossmann	Kereskedelmi	76561/66/A/247	909 527 917	2 760 000.00	0.65
	Budapest XIII. Laki Irodaház	Iroda	27961/6	2 767 331 190	12 000 000.00	2.84
	Dunaharaszti Tesco	Kereskedelmi	8202/7/A/6	3 566 044 475	11 670 000.00	2.76
	Budapest XV. Erdőkerülő utca ALDI	Kereskedelmi	91158/213, 91158/213/A	661 776 018	2 060 000.00	0.49
	Budapest XXII. Háros utca Aldi, Rossmann	Kereskedelmi	232003/1	893 449 329	2 950 000.00	0.70
	Budapest XIII. Nordic Light B	Iroda	25740/2	5 218 686 445	17 920 000.00	4.24
	Székesfehérvár, Jancsár köz 1. Aldi (TREI)	Kereskedelmi	6083/5, 6083/6	360 403 953	1 200 000.00	0.28
	Budapest XIII. Béke tér 1-3. Rossmann (TREI)	Kereskedelmi	26293	238 400 561	800 000.00	0.19
	Solymár, Spar (TREI)	Kereskedelmi	7276/2, 7281, 7276/1	682 678 342	2 160 000.00	0.51

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

	Gyöngyös OBI	Kereskedelmi	4042/13, 4042/12, 4042/11	1 946 253 871	6 260 000.00	1.48
	Nagykőrös, ALDI	Kereskedelmi	998/13, 998/13/A	375 440 640	1 240 000.00	0.29
	Budapest IX. Soroksári út 138-142. ILLA Bevásárlóközpont	Kereskedelmi	38200/4	2 460 246 337	8 030 000.00	1.90
	Budapest XIII. Advance Tower I. (V43)	Iroda	27855	12 612 365 800	39 070 000.00	9.25
	Budapest XIII. Advance Tower II. (V41)	Iroda	27857	8 796 531 981	26 626 000.00	6.30
	Sátoraljaújhely Kereskedelmi Központ	Kereskedelmi	7602	1 757 020 589	5 990 000.00	1.42
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok					0.00
II.5.3.	Gépek, berendezések, felszerelések				14 418.28	0.00
					14 418.28	0.00
	Származtatott ügyletek				-2 335 972.22	-0.55
II/6.	Forward ügyletek (összes):				-2 335 972.22	-0.55
II/6.1.				HUF	-607 683.79	-0.14
				USD	-1 728 288.43	-0.41
	Opciók (összes):				0.00	0.00
II/6.2.					0.00	0.00
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):				0.00	0.00
						0.00
				Eszközök összesen:	442 068 028.12	104.59

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

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

Budapest, 2020. április 27.

Erste Alapkezelő Zrt.

Garanciák

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
<u>Felújítással, kivitelezéssel kapcsolatos garanciák</u>						
Budapest IX. Soroksári út 138-142. ILLA Bevásárlóközpont	Bau-Trans 2000 Kft.	Budapest Bank Zrt.	2018.08.17.	2021.07.10.	220 912.00	EUR
Budapest XIII. Advance Tower I.	Pedrano Construction Hungary Építőipari Kft.	Raiffeisen Bank Zrt.	2019.04.17.	2021.04.30.	992 352.34	EUR
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.06.20.	2020.04.10.	4 496 391.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.06.23.	2020.05.31.	15 553.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.07.11.	2020.06.30.	6 674.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.08.24.	2020.08.19.	4 407 320.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.08.29.	2020.08.21.	6 098 653.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.09.19.	2020.09.14.	6 816 728.00	HUF

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
	Szolgáltató Zrt.					
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.11.07.	2020.10.31.	2 320 164.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.11.07.	2020.10.31.	71 898.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.11.07.	2020.10.31.	69 141.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.11.07.	2020.10.31.	178 036.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2017.12.12.	2020.11.30.	161 250.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.01.16.	2021.01.05.	4 832 140.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.01.16.	2021.01.12.	30 988.00	HUF

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.02.19.	2021.02.07.	20 000.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	METO- ÉPÍTŐ Építésszervező, Generálkivitelező és Szolgáltató Zrt.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.02.19.	2021.02.07.	20 905.00	HUF
Budapest XIII. Nordic Light B	Mobilfal Hungária Kft.	Raiffeisen Bank Zrt.	2017.05.08.	2020.01.03.	1 390.50	EUR
Gyöngyös OBI	FÉMSZERKEZET Építő és Szerelő Kft.	UniCredit Bank Hungary Zrt.	2016.09.29.	2020.02.11.	2 321 841.00	HUF
<u>Bérleti, üzemeltetési szerződéssel kapcsolatos garanciák</u>						
Budapest III Pablo Neruda u. Tesco	TESCO-GLOBAL Áruházak Zrt.	Raiffeisen Bank Zrt.	2019.05.13.	2020.05.13.	40 024.23	EUR
Budapest IV. Óceánárok utca Aldi, Rossmann	Rossmann Magyarország Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2019.05.12.	2020.05.11.	12 573.00	EUR
Budapest IX. Soroksári út 138-142. ILLA Bevásárlóközpont	AmRest Kft.	CIB Bank Zrt.	2018.11.26.	2020.11.30.	152 400.00	HUF
Budapest IX. Soroksári út 138-142. ILLA Bevásárlóközpont	AmRest Kft.	CIB Bank Zrt.	2018.11.26.	2020.11.30.	13 970.00	EUR
Budapest IX. Soroksári út 138-142. ILLA Bevásárlóközpont	CCC Hungary Shoes Kft.	CCC S.A.	2018.02.05.	2033.05.23.	26 220.00	EUR
Budapest IX. Soroksári út 138-142. ILLA Bevásárlóközpont	Pepkor Hungary Kft.	Pepco Poland Sp. z. o.o.	2018.07.18.	2023.12.31.	30 250.00	EUR
Budapest XIII. Advance Tower I.	Bunge Zrt	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	2019.05.27.	2020.05.29.	1 664 077.00	EUR
Budapest XIII. Advance Tower I.	KPMG Global Services Hungary Kft	K&H Bank Zrt.	2019.06.13.	2020.05.29.	476 498.00	EUR
Budapest XIII. Advance Tower I.	L-Coffee Kft.	UniCredit Bank Hungary	2019.06.17.	2023.10.13.	10 607.73	EUR

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
		Zrt.				
Budapest XIII. Advance Tower I.	Sykes Közép-Európa Telekommunikációs Szolgáltató Kft	K&H Bank Zrt.	2019.05.27.	2020.05.25.	490 412.00	EUR
Budapest XIII. Advance Tower I.	Thermo Services (Hungary) Kft	Thermo Fisher Scientific Inc.	2019.05.30.	2025.01.18.	0.00	EUR
Budapest XIII. Advance Tower I.	Thermo Services (Hungary) Kft	Erste Bank Hungary Zrt.	2019.06.20.	2024.12.10.	273 760.00	EUR
Budapest XIII. Béke tér 1-3. Rossmann (TREI)	Rossmann Magyarország Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2019.11.26.	2020.12.15.	20 643.57	EUR
Budapest XIII. Nordic Light B	Cofidis Magyarországi Fióktelepe	Deutsche Bank Group	2019.12.31.	2020.12.31.	58 055.71	EUR
Budapest XIII. Nordic Light B	Harman Becker Kft.	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	2017.06.26.	2022.11.01.	154 014.41	EUR
Budapest XIII. Nordic Light B	Monsanto Hungária Kft.	Citibank Zrt.	2019.04.30.	2020.05.18.	53 942.99	EUR
Budapest XIII. Nordic Light B	Nordic Light Offices Trio Kft.	Handelsbanken	2017.10.20.	2022.04.04.	15 852.04	EUR
Budapest XIII. Nordic Light B	Schneider Electric Zrt.	BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe	2019.12.31.	2020.12.31.	75 387.06	EUR
Budapest XIII. Nordic Light B	Sony Europe Limited Magyarország Fióktelepe	Citibank Zrt.	2017.06.26.	2022.06.11.	18 775.68	EUR
Budapest XXII. Háros utca Aldi, Rossmann	Rossmann Magyarország Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2019.03.01.	2020.02.28.	12 954.00	EUR
Kisvárdai Kereskedelmi Központ	Deichmann Cipőkereskedelmi Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.07.19.	2022.12.31.	3 752 698.00	HUF
Kisvárdai Kereskedelmi Központ	Jysk Kereskedelmi Kft.	JYSK Holding AS	2018.06.06.	2028.03.03.	33 970.19	EUR
Kisvárdai Kereskedelmi Központ	KIK Textil és Non-Food Kft.	Uni Credit Bank Hungary Zrt.	2018.08.17.	2025.04.11.	19 927.00	EUR
Kisvárdai Kereskedelmi Központ	Pepkor Hungary Kft.	Pepco Poland Sp. z. o.o.	2018.07.30.	2023.12.31.	22 000.00	EUR
Petőháza Spar, DM	DM-Drogerie Markt Kft.	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	2019.09.16.	2020.09.15.	8 972.00	EUR

Tárgy / Ingatlan leírása	Garanciát nyújtó társaság	Kibocsátó bank/ egyéb szervezet	Kibocsátás dátuma/ érvényesség kezdete	Érvényesség/ Lejárat	Garancia összege	Garancia deviza nem
Sátoraljaújhely Kereskedelmi Központ	Deichmann Cipőkereskedelmi Kft.	UniCredit Bank Hungary Zrt.	2019.12.23.	2023.12.31.	11 278.13	EUR
Szántód (Zamárdi) Spar, DM, KIK	DM-Drogerie Markt Kft.	Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe	2019.03.19.	2020.04.20.	3 054 536.00	HUF

ÜZLETI JELENTÉS

2019. december 31.

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

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

I. negyedév

Lényegesen jobb hangulatban indult az év a tőkepiacokon, mint ahogyan az előző év zárult. A január elején megjelenő amerikai munkaerőpiaci adatok nagyon erősek voltak, de a befektetők vételi kedvét főként az hozta vissza, hogy a Federal Reserve vezetői türelmet hirdettek a további kamatemelésekkel kapcsolatban. A hangulatot az sem tudta elrontani, hogy Trump elnök és a képviselőház szembenállása miatt az amerikai szövetségi intézmények finanszírozása átmenetileg leállt. Februárban egyre valószínűbbé vált, hogy a márciusi határidőig sikerül elkerülni az újabb vámemeléseket Washington és Peking tárgyalásain. Amerikában a vételi oldalt erősítették a vállalati beszámolók is, melyeknek 70 százaléka a vártnál jobb eredményeket tartalmazott, az átlagos profitnövekedés elérte a 13 százalékot. Emelkedtek az európai tőzsdék is, pedig itt a tőzsdei cégek negyedéves eredménye az amerikaiaknál szerényebb, csak egyszámjegyű ütemben nőtt és a megjelenő makrogazdasági adatok sem voltak túl erősek: a GDP negyedéves növekedése csak 0,2 százalék volt. Március második felében jelentősebb korrekcióra került sor, miután a Federal Reserve – mely a vártnak megfelelően nem emelte tovább a kamatokat – borúlátóbban nyilatkozott a kilátásokról, az idei évi jegybanki prognózisból eltűnt az összes kamatemelés és 2020-ra is mindössze egy maradt. A hónap végére azonban ismét emelkedni kezdtek a tőzsdék. Az Európai Központi Bank a vártnál is pesszimistábban nyilatkozott a monetáris politika normalizálásának esélyeiről, a kamatok emelésére legkorábban már csak 2020-ban látnak lehetőséget. Bejelentették, hogy újraindítják a likviditásbővítő TLTRO-tendereket is. Az európai részvényeket viszont támogatták a devizapiaci fejlemények: a monetáris szigorítás várható csúsztatása 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 tavalyi 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 kamatsökkentést. Az amerikai 10 éves kincstárjegyek hozama az év első három hónapjában 28 bázispontot esett, és egy rövid időszakra a 3 hónapos kamatnál is alacsonyabb szintre került, ami ismét felerősítette a recesszióval kapcsolatos félelmeket. Eközben az Európai Központi Bank kamatemeléseivel kapcsolatos várakozások még távolabbra tolódtak, a gyenge európai makrogazdasági adatok és az alacsony szinten ragadt infláció nyomán a 10 éves német államkötvény hozama ismét a negatív tartományba zuhant.

A devizapiacokon az amerikai kamatemelési várakozások eltűnése ellenére masszívan erősödött a dollár az euróval szemben, mivel az ECB is a lazább monetáris kondíciók irányába fordult, az európai gazdasági adatok pedig nem sok okot adtak az optimizmusra. A dollár kisebb mértékben erősödni tudott a japán jennel szemben is. A feltörekvő piaci devizák többségében viszont minimális mértékben erősödni tudtak a dollárral szemben. A tavalyi 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 tavalyi 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 részvényt piacoknak. A pozitív hangulathoz hozzájárult az első negyedéves amerikai GDP-adat is, ami 3,2 százalékos növekedést mutatott. Az olasz és a spanyol GDP-növekedés is magasabb lett a vártnál, így a teljes eurózóna első negyedéves növekedése 1,5 százalékra gyorsult. Májusban viszont a kereskedelmi háborús hírek miatt gyorsan elromlott a hangulat. Az amerikai kormányzat ugyanis jelezte, hogy megakadtak a Pekinggel folytatott tárgyalások, így 200 milliárd dollárnyi kínai import vonatkozásában mégis 25 százalékra emelik a vámokat és további vámlépéseket helyeztek kilátásba. Csak mérsékelten segített, hogy Washingtonban elhalasztották a döntést az európai autóiportra vonatkozó vámokról. A negyedév végén viszont ismét javulni kezdett a hangulat az amerikai-kínai kereskedelmi konfliktus enyhülésével kapcsolatos optimista várakozások hatására. Ráadásul a Federal Reserve vezetőinek legújabb nyilatkozatai után tovább erősödtek a várakozások, hogy a jegybank a gazdaság lassulását kamatsökkentésekkel igyekszik majd ellensúlyozni. Az Európai Központi Bank szintén a lazítás irányába indult el. Mario Draghi elnök bejelentette, hogy van még muníciójuk a gazdasági lassulás elleni harcban, a kamatok még mélyebbre is mehetnek. A makrogazdasági adatok elég kedvezőtlenül alakultak: június elején az amerikai munkaerőpiac lassulásáról érkeztek hírek, majd a feldolgozóipari és a fogyasztói bizalmi index is jelentősen csökkent.

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

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

A devizapiacokon a kamatsökkentési várakozások és a relatíve gyorsabban romló amerikai gazdasági adatok miatt a dollár másfél százalékkal leértékelődött az euróval szemben. A japán jen pedig csaknem 3 százalékkal értékelődött fel az amerikai deviza ellenében. A növekedési kilátások romlása, illetve az emelkedést mutató készletadatok nem tettek jót az olajnak, melynek jegyzése közel 3 százalékkal visszaesett június végére. A geopolitikai kockázatok növekedése és a dollár gyengülése viszont kedvezett az aranynek, 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 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 részvénytőzsdéken, a legfontosabb amerikai tőzszeindex, az S&P 500 új történelmi csúcsra emelkedett. Ebben segítettek a viszonylag kedvező makrogazdasági adatok, valamint az amerikai cégek vártnál jobb eredményei. A Federal Reserve 25 bázispontos kamatsökkentést jelentett be, igaz, a további lazítás esélyeiről óvatosabban fogalmazott, mint amire a piac számított. Európában viszont inkább az eladók dominálták a kereskedést, mivel a gazdasági adatok masszívan romlottak, főleg Németországban. Augusztusban már az amerikai piacra is átragadt a pesszimizmus, miután a Trump-kormányzat váratlanul újabb vámemeléseket jelentett be, a feldolgozóipari index pedig 10 éves mélypontra esett, alátámasztva a recesszióval kapcsolatos 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 részvénytőzsdék, 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 kamatsökkentést 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 idejű nyeresége megközelítette a 19 százalékot. Az euróövezet legnagyobb cégeit reprezentáló Euro Stoxx 50 index eközben negyedéves szinten közel 3 százalékos emelkedést produkált, ami jelentős részben annak köszönhető, hogy az euró masszívan gyengült ebben az időszakban, és ez kedvezőbbé tette a cégek exportkilátásait. A japán tőzszeindex, a Topix 2 százalékkal tudott magasabban zárni, a feltörekvő piaci részvények globális indexe, az MSCI Emerging Markets index viszont dollárban számolva 5 százalékos visszaesést szenvedett el. A hazai BUX index szinte ugyanott zárt szeptemberben, ahol indította a negyedévet, az OTP 13 százalékos szárnyalását ugyanis nagyrészt ellentételezte a Mol és a Richter árfolyamának jelentős csökkenése.

A kötvénytőzsdéken 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 százalékos alá esett, végül 1,66 százalékosra zárta a negyedévet, ami 34 bázispontos csökkenésnek felel meg. Eközben a német 10 éves államkötvény hozama -0,70 százalékos alatti rekordmélységben is járt, összességében pedig 24 bázisponttal zárt alacsonyabban. Valósággal szárnyaltak az olasz kötvények, miután a korábbinál jóval EU-barátabb új kormány alakult. Mérsékelt nyereséget lehetett elérni a feltörekvő kötvénytőzsdéken 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 aranynek, mely több mint 4 százalékos drágulást produkált a második negyedév során. A keresleti oldal várható gyengülésével kapcsolatos aggodalmak az olaj jegyzését majdnem 9 százalékkal nyomták lejjebb három hónap alatt.

A globális folyamatok határozták meg a hazai piac irányát is. A forint a negyedév folyamán közel 4 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 árának csökkenése, másrészt pedig az ipari termékek inflációjának vártnál nagyobb mértékű lassulása járult hozzá leginkább. Ez utóbbinak köszönhetően csökkent az MNB által kiemelten figyelt adószűrt maginflációs mutató is. Az államháztartás központi alrendszerének hiánya 510,8 milliárd forintot tett ki az első nyolc hónapban. Ez az éves tervek 51,2%-át jelenti. A folyó fizetési mérleg 2019 második negyedévében már hiányt mutatott, 122 millió eurót. Eközben az első negyedéves adatot lefelé korrigálták: a korábban közzétett 329 millió eurós többlet valójában csak 56 millió euró volt.

IV. negyedév

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

Mindezek nyomán az amerikai részvényindexek folyamatosan új rekordokat döntöttek a negyedév során. A legnagyobb cégeket tömörítő S&P500 végül a teljes évet tekintve – és a kifizetett osztalékokat is beszámolván – több mint 30 százalékos nyereséget ért el 2019-ben. Az eurózóna legnagyobb cégeit reprezentáló Euro Stoxx 50 index mérsékeltebb tempóban emelkedett az év utolsó három hónapjában, de teljes tavalyi teljesítménye még így is meghaladja a 25 százalékot. A japán 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 kamatsökkentésekre irányuló várakozások. Az amerikai 10 éves kincstárjegy hozama az év utolsó három hónapjában 25 bázispontot emelkedve megközelítette a 2 százalékot, igaz, még így is 77 bázisponttal alacsonyabban állt az egy évvel korábinál. Eközben a német 10 éves államkötvény hozama 39 bázisponttal korrigált felfelé, de az év végi -0,19 százalékos szint még mindig 43 bázisponttal alacsonyabb a 2018 végénél.

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

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

A közzétett hazai adatok alapján 2019 harmadik negyedévében a gazdaság növekedési üteme kerekén 5%-os volt éves összehasonlításban. A növekedést felhasználói oldalon továbbra is elsősorban az élénk belső kereslet hajtotta. Termelői oldalról nézve pedig a legnagyobb mértékben a piaci alapú szolgáltatások, az ipar és az építőipar járultak hozzá a gazdaság bővüléséhez. 2019 utolsó negyedévében a 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 szerződés hosszabbításokat) elérte az 637.120 m²-t.
- A nettó abszorpció 128.380 m²-t tett ki, ami csökkenést jelent a 2018 évi végén elért 228.000 abszorpció szintjéhez képest.
- Az üresedési ráta 2019 év végén elérte a Budapesten regisztrált eddigi legalacsonyabb szintet 5,6%-ot. Az összesített spekulatív üresedési ráta 6,7%-on állt, ami az A kategóriás irodaházak 4,0%-os üresedési rátájából és a B kategóriás irodaházak 13,0%-os üresedési rátájából tevődik össze.
- A legnagyobb irodapiaci tranzakciókat a járműipari, energiaszektor, pénzügyi, gyógyszeripari és az állami szektorból érkező bérlők hajtották végre. A nagy nemzetközi bérlők között még mindig az SSC / BPO típusú bérlők a dominánsak.
- 2019 végére Budapesten a teljes irodai állomány elérte a 3,6 millió m²-t, amiből 3,0 millió m² tartozik a spekulatív állományhoz. Az év során eddig 70.000 m² új kínálat került a piacra, ami 6 új irodaház átadást és két teljeskörű felújítási projektet foglal magában. 2018 év végéhez képest 140.000 m²-rel kevesebb területet adtak át 2019-ben.

2019-es átadások

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

Kínálat és kereslet

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

- Az átlagos tranzakcióméret az A kategóriás irodaházak esetében 1.400 m², ami nagyobb átlagos tranzakcióméretnek minősül a multinacionális vállalatok igényeinek köszönhetően. Ezzel szemben a B kategóriás irodaházak átlagos tranzakciómérete 300 m² volt.

Üresedés, bérleti díjak és jövőbeli fejlesztések

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

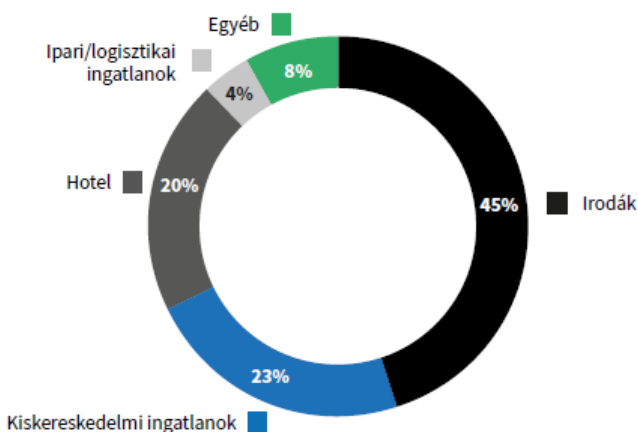
Befektetési piac

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 cikkeknel deflációt figyeltek meg. Az építőipar termelői árai megközelítőleg 10%-kal magasabbak voltak az előző éviéknél, 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 hozamésés 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) ingatlanbefektetése között szerepel a Roosevelt prémium irodaház (vevő: OTP Ingatlan Alap), a Sofitel Chain Bridge (vevő: Indotek) és a KÖKI (vevő: Adventum) eladása; de szintén eladásra került Budapest egyik ikonikus épülete, a Gellért Hotel is. Portfólió értékesítések lezárásával cserélt gazdát a METRO több ingatlana, az M7 Real Estate több logisztikai létesítménye, valamint az Inforpark több épülete.

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

Kiskereskedelmi piac

Kereslet

- Az utóbbi években jelentős bővülést 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 bérleti kereslet a főbb bevásárló utcák (Váci utca, Andrásy út, Fashion Street) és a vezető bevásárlóközpontok iránt továbbra is élénk maradt.

Kínálat, új fejlesztések

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

Bérleti díjak

A legmagasabb bérleti díjjal továbbra is a WesEnd bevásárlóközpontot tartjuk nyilván, a prime bérleti díj ebben a központban éves alapon 5,3 százalékkal emelkedett. A főbb bevásárlóközpontokban is növekedést mértünk éves alapon: a legnagyobb mértékű növekedést az Allee (7,1%) és a MOM park bevásárlóközpontokban (10%) regisztráltuk, mindkét helyen a folyamatos megújításnak köszönhetően. A jellemzően a főváros peremkerületeiben és az agglomerációban elhelyezkedő retail parkok és retail warehousing egységek szegmensében folyamatos bérleti díj

növekedést regisztrálunk. A prime retail parkok bérleti díja Budapesten 12 euróra növekedett, míg a retail warehousing kategóriában a prime bérleti díj 8 euróra.

Befektetések volumene, tranzakciók, befektetések elvárt hozama

A kiskereskedelmi piac felé áramló befektetési volumen 2019-ben a 2018-as (716 millió euró) éves volumenhez képest csökkent. Összességében 440 millió Euró értékben rögzítettünk kiskereskedelmi ingatlan tranzakciót Magyarországon, amely éves alapon 61 százalékos csökkenést jelent. A kiskereskedelmi ingatlanok befektetői között a korábbi években erős túlsúlyban voltak a nemzetközi befektetők, azonban a teljes volumen 75%-a hazai forráshoz volt köthető. A legjelentősebb volument a Mamut bevásárlóközpont képviselte, a NEPI Rockcastle – mely befektető 2017-ben az Aréna Plázát is megvásárolta – 254 millió Euróért szerezte meg a központ tulajdonjogát. A legjelentősebb magyar befektető az OTP Ingatlan alap volt, a MOM Park megvásárlásával 200 millió Euróval növelte a befektetési 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 portfólió új tulajdonosává vált. Továbbá, a Metro eladta 3 egységét az FLE-nek. A harmadik negyedévben összesen 275,2 millió euró értékben rögzítettünk tranzakciót. 2019 negyedik negyedévében 107,2 millió euró értékben rögzítettünk kiskereskedelmi tranzakciót.

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

Ipari ingatlan piac

2019-es év összefoglalója

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

Üresedés / Elérhetőség

- A 2018-as rekord alacsony üresedési ráta 2019 végére tovább csökkent, elérve az 1,85%-os átlagos szintet, mely az autópálya menti big-box logisztikai parkokban 1,71%, míg a városi logisztikai parkok esetében 3,20% üresedést jelentett.
- 2019 év végére összesen 41.000 m² ipari terület állt üresen, ugyanakkor 3.500 m² volt a legnagyobb egybefüggő elérhető terület.

- Kevés a kiadásra kínált terület, és az új spekulatív fejlesztés, így az előző évhez hasonlóan a nagyobb igények kiszolgálása továbbra is nehezen megoldható. A spekulatív és előbérlet keretében tervezett / épülő épületek legtöbbször bérbeadásra kerülnek az átadás idejére.

Bérleti díjak, bérleti időtartamok

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

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

Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az Advance Tower I. irodaház 2019. április 17-i bekerülése után 2019. december 10-én az Euro Ingatlan Alap tulajdonába került az Advance Tower II. irodaház is. Az Advance Tower I. és II. irodaházak a Váci úti irodafolyosó kiemelt szakaszán, az egyik legnépszerűbb iroda piaci lokációban helyezkednek el. A hatszintes (2 szint mélygarázzsal rendelkező) 'A' kategóriás irodaházakat a nemzetközileg is elismert Futureal csoport fejlesztette, szem előtt tartva az aktuális irodapiaci trendeket és a fenntarthatósági irányelveket. A BREEAM-tanúsítvánnyal is rendelkező komplexum mindkét ütemét a WELL Building Standard (WELL) minősítésének megfelelően alakították ki a dolgozók egészségi állapotára és közérzetére pozitív hatást gyakorló szempontok szerint. A bérlők között olyan meghatározó vállalatok képviseltetik magukat, mint a KPMG Global Services tanácsadó társaság és a Thermo Fisher Scientific, a világ vezető vállalata a tudomány szolgáltatásában.

Továbbá ugyanebben az időszakban a Sátoraljaújhely kereskedelmi központtal is bővült az alap. A kereskedelmi központ bérlői között van a DM, JYSK, KIK és az Aldi is.

Az Alapkezelő folyamatosan keresi a megfelelő befektetéseket, a fókuszban a kereskedelmi ingatlanok mellett budapesti „A” kategóriás irodaházak állnak. Az ingatlankeresés mellett az Alapkezelő továbbra is nagy hangsúlyt fektet a meglévő portfólió kezelésére, az ingatlan portfólió 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 vagyont 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 áttevedt Olaszországba, Spanyolországba és az USA keleti partjára.

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

A veszélyhelyzetre 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 Euro Ingatlan Befektetési Alap elkészítette a 2020-as év eddigi teljesítményének rövid összefoglalóját. A főbb mutatószámok a következők:

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap		
Dátum	2019.12.31	2020.04.09
Nettó Eszközérték	422 692 117.84 EUR	399 697 856.88 EUR
Befektetési jegy darabszám	308 818 039	290 952 115
Árfolyam	1.3687	1.3738
Ingatlanérték	220 052 000 EUR	220 225 000 EUR
Ingatlankitettsé	52.06%	55.10%
Likvid eszközök aránya	38.81%	40.94%

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 ideai hozama + 0.37 %-on áll.

A visszaváltások másik következménye az ingatlankitettségek növekedése. Az ingatlanértékekben nem történt releváns változás, így az ingatlankitettségek emelkedésének fő oka a nettó eszközérték csökkenése.

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

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 portfóliókezelési, befektetési tanácsadási, értékpapír-kölcsönzési, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. (a továbbiakban: Hpt.) 3. §-a (1) bekezdésének 1) 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 törzstőkét 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 vagyongazdálkodási üzletág infrastruktúráját. A tulajdonosváltás a Társaság működését, üzletpolitikáját, az ügyfelekkel kialakított kapcsolatot nem befolyásolta, ugyanakkor tulajdonos változás következtében a Társaság kikerült az ERSTE Bank Hungary Zrt. konszolidációs köréből.

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

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

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

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

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

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

A Társaság angol nyelvű elnevezése Erste Asset Management Limited.

A Társaság német nyelvű elnevezése törlésre került.

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

Weblapja: www.erstealapkezelelo.hu

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

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

Erste Asset Management GmbH

A-1010 Vienna, am Belvedere 1.

Austria

Tulajdonosi arány: 100%

Szavazati arány: 100%

Az Alapkezelő által kezelt Befektetési Alapokkal kapcsolatos jelentősebb változások:

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

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

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

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

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

Az Alapkezelő által kezelt vagyon változása:

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

Budapest, 2020. április. 27.

Erste Alapkezelő Zrt.