

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

Éves jelentés

2020. december 31.

Tartalom

Független könyvvizsgálói jelentés

Éves jelentés

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az Erste Alapkezelő Zrt. részére

Az éves jelentésben közzétett számviteli információk könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2020. évi éves jelentése 3., 4. és 6. pontjaiban közzétett számviteli információknak („számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap 2020. december 31-el végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közzétett számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel („a Törvény”), valamint a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („számviteli törvény”) az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban kerültek összeállításra.

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 a számviteli információk 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 (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (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 Alapkezelő ügyvezetése (a továbbiakban: „a vezetés”) felelős az egyéb információkért és az éves jelentésnek a Törvény vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. Az egyéb információk az Alap 2020. évi éves jelentésében foglalt információkból állnak, de nem tartalmazzák a számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. A számviteli információkra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és azokra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a számviteli információkért

A vezetés felelős a számviteli információknak a Törvény, illetve a számviteli törvénynek az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes számviteli információk elkészítése.

A számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitelnek a számviteli információkban 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 a számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Törvény 132. § (1) bekezdése szerint a vezetés felelős az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, valamint a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által adott értékelése alapján történő elszámolásáért. A törvény 135. § (1) bekezdésével összhangban a mi felelősségünk annak vizsgálata, hogy az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárral alátámasztottak-e, valamint az adott időszaki kezelési költségek elszámolása a letétkezelő által adott értékelés alapján történt-e. Véleményünk szerint az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek a leltárral alátámasztottak, és éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Budapest, 2021. április 28.

Dr. Hruby Attila
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 is kibocsátottuk.



Az

**ERSTE NYÍLTVÉGŰ
EURO INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

2020. éves jelentése

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 (2006.január 30-tól) határozatlan ideig terjed.

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

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.
cégjegyzékszám: 01-10-041373

A Könyvvizsgáló

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

Az Alap könyvvizsgálója: Ernst & Young Kft.

Székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.

Céjegyzeke száma: 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

Nettó eszközérték számítás típusa

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

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

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2019.12.31 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2020.12.31 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	442 068 028.00	104.59%	440 994 202.00	101.45%
Ingatlanok	220 052 000	52.06%	210 190 000	48.35%
Bérbeadási célú ingatlan	220 052 000	52.06%	210 190 000	48.35%
1. Iroda ingatlan	96 066 000	22.73%	84 320 000	19.40%
2. Kereskedelmi ingatlan	123 986 000	29.33%	125 870 000	28.95%
3. Ipari ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)	0	0.00%	0	0.00%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan*	0	0.00%	0	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek	0.00	0.00%	0.00	0.00%
1. Földterület, telek	0	0.00%	0	0.00%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	14 418	0.00%	1 154	0.00%
Banki egyenlegek	84 994 998	20.11%	180 433 909	41.51%
Pénzforgalmi számla egyenleg	8 703 950	2.06%	96 483 841	22.20%
Lekötött bankbetét	76 291 048	18.05%	83 950 068	19.31%
Átruházható értékpapírok	115 481 035	27.32%	43 733 610	10.06%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	79 068 212	18.70%	14 687 489	3.39%
Diszkontkincstárjegyek	0	0.00%	684 165	0.16%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	0	0.00%	9 804 088	2.26%
Állami garanciával rendelkező kötvények	53 651 866	12.69%	0	0.00%
Hitelintézeti kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Vállalati kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Jelzáloglevelek	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi kötvények	25 416 346	6.01%	4 199 236	0.97%
Részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai tőzsdei részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai OTC részvények	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi részvények	0	0.00%	0	0.00%
Kollektív befektetési értékpapírok	36 412 823	8.61%	29 046 121	6.68%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	36 412 823	8.61%	29 046 121	6.68%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
Származtatott ügyletek	-2 335 972	-0.55%	3 740 474	0.86%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	-2 335 972	-0.55%	3 740 474	0.86%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2019.12.31 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2020.12.31 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	23 861 549	5.65%	2 895 055	0.67%
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	23 861 549	5.65%	2 895 055	0.67%
KÖTELEZETTSÉGEK	-19 375 910	-4.59%	-6 302 347	-1.45%
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	-559 604	-0.13%	-633 537	-0.15%
Alapkezelői díj miatt T sorozat	-72 550	-0.02%	-74 171	-0.02%
Alapkezelői díj miatt T 180 sorozat	-16	0.00%	-104	0.00%
Forgalmazói díj T sorozat	-411 118	-0.10%	-420 303	-0.10%
Forgalmazói díj T 180 sorozat	-91	0.00%	-590	0.00%
Letétkezelői díj miatt T sorozat	-53 741	-0.01%	-54 942	-0.01%
Letétkezelői díj miatt T 180 sorozat	-12	0.00%	-77	0.00%
Audit díj T sorozat	-905	0.00%	-901	0.00%
Audit díj T 180 sorozat	0	0.00%	0	0.00%
Felügyeleti díj T sorozat	-8 957	0.00%	-36 950	-0.01%
Felügyeleti díj T 180 sorozat	-2	0.00%	-48	0.00%
Értékbecslési költség	4 030	0.00%	3 673	0.00%
Biztosítási díj	0	0.00%	0	0.00%
Ügyvédi díj	0	0.00%	0	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Különadó T sorozat	-16 238	0.00%	-49 060	-0.01%
Különadó T 180 sorozat	-4	0.00%	-64	0.00%
Egyéb kötelezettség	-18 816 306	-4.46%	-5 668 810	-1.30%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	422 692 118.00	100.00%	434 691 855.00	100.00%
Befektetési jegy darabszám T sorozat	308 718 039		310 607 547	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték - T sorozat	1.368900		1.397300	
Befektetési jegyek darabszám T 180 sorozat	100 000		677 092	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték T 180 sorozat	1.004300		1.025100	

3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Tárgyidőszak: 2020.01.01 - 2020.12.31	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.12.31-én*	311 284 639
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.12.31-én T sorozat	310 607 547
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.12.31-én* T 180 sorozat	677 092

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2020.12.31-én (Ft) * T sorozat	1.397300
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2020.12.31-én (Ft) * T 180 sorozat	1.025100

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2019.12.31	2020.12.31	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	18.53%	1.43%	-17.10%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0.00%	0.95%	0.95%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.00%	0.16%	0.16%
Egyéb átruházható értékpapírok	8.53%	6.62%	-1.91%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	18.53%	2.39%	-16.14%

A 2020. évi éves jelentésben a papírokat a kategóriákban megjelenő tulajdonságok szerint közöljük – így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges – az arányukat a mérleg főösszeghez (összes eszközhöz) viszonyítva határoztuk meg.

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

6. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban**A befektetési alap eredménykimutatása**

Adatok: ezer forintban

Megnevezés		2019.12.31	2020.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	4 850 742	6 414 989
II.	Egyéb bevételek	4 427	4 573 778
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	45 709	48 612
IV.	Működési költségek	2 767 799	3 165 560
V.	Egyéb ráfordítások	292 868	3 131 750
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	5 406 455	6 697 530
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 013 189	1 783 416
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	5 142 059	9 556 959

Az eredménykimutatás adatainak részletes bemutatása**Az Alap 2020. évi bevételei**

adatok ezer forintban

	Összes bevétel
Értékesítés nettó árbevétele	6 414 989
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	5 497 606
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	868 744
- Földhasználati díjbevétel, szolgalmi jog	-
- Ingatlan eladásból származó bevétel	-
- Szolgáltatási díjbevétel	-
- Közvetített szolgáltatás	48 639
Egyéb bevételek	4 573 778
- Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eladási ár	4 436 490
- Befektetési jegy visszaváltási jutalék - befektetők által az alapnak fizetett díjak	-
- Költségek, ráfordítások ellentételezésére kapott bevétel	-
- Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet	9 262
- Képzett értékvesztés kivezetése	5 150
- Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	16 555
- Kártérítés, bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, bánatpénz, kötbér	106 292
- Egyéb bevételek	29

Az Alap 2020. évi költségei, ráfordításai

	Összes költség, ráfordítás
Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke	48 612
- Közvetített szolgáltatás	48 612
Működési költségek összesen	3 165 560
- Alapkezelői díj	325 494
- Letétkezelői díj	221 065
- Ingatlan értékbecslés	14 195
- Forgalmazói díj	1 664 093
- Könyvvizsgálati díj	341
- Biztosítási díj	10 995
- Megbízási díj	-
- Felügyeleti eljárási díj	50
- Keler/elszámolóházi eljárási díj	1
- Ingatlan karbantartási díj	98 173

	Összes költség, ráfordítás
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	250 649
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	11 088
- Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés	34 674
- Bérleti és használati díj	3 253
- Hirdetés, reklám, közzététel	378
- Ügyvédi, ügyviteli díj, közjegyzői	17 131
- Ingatlanügynöki jutalék	33 274
- Szállítás, rakodás, futárszolgálat	-
- Más vállalkozó által végzett szolg. díja	563
- Őrzés, vagyonvédelem	94 214
- Telekommunikációs szolgáltatás	8 176
- Szakértői díj	45 959
- Közigazgatási díjak, hatósági szolg. díjak, közjegyz.fiz.megh.	824
- Bank és nyomtatvány költség (hitel rendelkezésre tartási díj)	1 133
- Bank költség - negatív szla kezelési díj	112 582
- Egyéb tagdíj	-
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram), éven belül elhaszn.eszköz	211 678
- Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei	4 009
- Személyi jellegű egyéb kifizetések és adói	276
- Járulékok (személyi jellegű egyéb kifizetésekhez kapcsolódó)	49
- Értékcsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás)	1 243
Egyéb ráfordítás összesen	3 131 750
- Ingatlan értékesítés beszerzési ár	2 771 090
- Terven felüli értékcsökkenés	-
- Felügyeleti díj	50 440
- Különadó	70 820
- Ingatlan adók- helyi adók	221 237
- Környezetterhelési díjak és adók	62
- Értékvesztés	17 473
- Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	-
- Bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok	627
- Kártalanítás, kártérítés, bánatpénz, kötbér	-
- Bekerülési értéket nem módosító tételek	-
- Hitelezési veszteség	-
- Egyéb ráfordítások	1

Az Alap 2020. évi pénzügyi eredménye

Pénzügyi műveletek bevétele összesen	6 697 530
- Kamatbevétel pénzügyintézetektől	102 482
- Értékpapírok kamatbevétele	1 006 933

- Értékpapírok árfolyamnyeresége	2 004 356
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamnyeresége	2 118 109
- Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamnyeresége	1 454 212
- Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	11 438
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	1 783 416
- Hitelintézetnek fizetett kamat	-
- Értékpapírok kamatráfordítása	-
- Értékpapírok árfolyamvesztesége	187 687
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamvesztesége	756 874
- Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamvesztesége	584 006
- Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	254 849
Az Alap tárgyévi eredménye	9 556 959

Értékesített ingatlanok eredményének bemutatása

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Befektetett eszköz
Értékesített ingatlan eladási ára	4 436 491
Értékesített ingatlan nyilvántartási értéke	4 431 388
- Nettó könyv szerinti érték	2 770 607
- Értékelési különbözet	1 660 781
Értékesített ingatlan eredmény	5 103

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

Tőkeszámla változásai

Megnevezés	adatok: euroban		adatok: ezer forintban	
	2019.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2020.12.31
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke	81 476 751	25 994 630	79 996 571	28 428 982
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke	-85 395 876	-27 085 045	-77 529 971	-27 630 919

Megnevezés	adatok: euroban	adatok: ezer forintban	adatok: euroban	adatok: ezer forintban
	2019.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2020.12.31
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	-	8 863 834	-	10 993 317
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-	-9 258 963	-	-10 661 109
Értékelési különbözet tartaléka	-	7 867 227	-	16 473 626
Üzleti évi eredmény	-	5 142 059	-	9 556 959

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

Megnevezés	adatok: forintban	
	2019.12.31	2020.12.31
Értékelési különbözet tartaléka	7 867 227 012	16 473 626 795
Ingatlanok állománya	65 284 475 487	63 249 980 767
Ingatlanok értékelési különbözete	7 447 111 553	13 496 693 933
Gépek, berendezések, felszerelések	-	852 432
Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	-	484 204
Értékpapírok állománya	37 006 193 320	15 808 137 703
Értékpapírok értékelési különbözete	1 162 598 400	160 315 480
Követelések állománya (értékvesztéssel csökkentve)	2 995 968 245	273 877 406
Követelések értékelési különbözete	- 2 789 870	2 558 376
Pénzeszközök állománya	27 802 536 212	64 370 625 748
Pénzeszközök értékelési különbözete (devizaárf. változásból eredő kül.)	35 650 472	1 457 919 104
Származékos ügyletek értékelési különbözete	- 772 085 539	1 365 759 104
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	3 258 004	10 103 406

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

Eszközérték érvényességi dátuma (hónap utolsó munkanapja)	Nettó eszközérték (EUR)	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)
2017.12.29	345 441 374	1.3141
2018.12.28	416 370 160	1.339800
2019.12.31 T sorozat	422 591 691	1.368900
2019.12.31 T180 sorozat	100 427	1.004300

8. A származékos ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

Eszközérték érvényességi dátuma	Eszköz	Mennyiség	Eszközérték (EUR)
2020.01.31	EUR/HUF	87 500 000	981 201
2020.01.31	EUR/USD	26 849 702	- 1 248 851
2020.02.28	EUR/HUF	85 500 000	1 715 949
2020.02.28	EUR/USD	34 054 999	- 1 126 435
2020.03.31	EUR/HUF	100 500 000	5 587 193
2020.03.31	EUR/USD	43 510 145	- 1 709 971
2020.04.30	EUR/HUF	92 000 000	4 087 649
2020.04.30	EUR/USD	43 510 145	- 2 252 561
2020.05.29	EUR/HUF	88 850 000	2 131 244
2020.05.29	EUR/USD	43 510 145	- 1 348 357
2020.06.30	EUR/HUF	115 865 000	3 686 626
2020.06.30	EUR/USD	43 510 145	- 968 563
2020.07.31	EUR/HUF	80 865 000	- 601 439
2020.07.31	EUR/USD	18 538 485	1 070 174
2020.08.31	EUR/HUF	75 865 000	903 503
2020.08.31	EUR/USD	18 538 485	1 132 655
2020.09.30	EUR/HUF	75 865 000	3 057 326
2020.09.30	EUR/USD	18 538 485	823 975
2020.10.30	EUR/HUF	87 865 000	3 834 815
2020.10.30	EUR/USD	9 455 146	225 405
2020.11.30	EUR/HUF	87 865 000	1 949 700
2020.11.30	EUR/USD	9 455 146	460 722
2020.12.31	EUR/HUF	87 865 000	3 070 740
2020.12.31	EUR/USD	9 455 146	669 734

9. Ingatlanok bemutatása

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
1026, Budapest, Szilágyi E. fasor 63.	13043/23/A/1	Kereskedelmi	360.00	360.00	1980-as évek	2009	5-10 év között
1032, Budapest, Vörösvári út 98.	16918/15	Kereskedelmi	1 177.00	1 177.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1039, Budapest, Pablo Neruda utca 1-2.	62321/4/A/1	Kereskedelmi	901.00	915.00	1980-as évek	2012	kevesebb, mint 1 év
1041, Budapest, Rózsa u. 77.	71422/153	Kereskedelmi	870.00	749.00	1990-es évek	2009	több, mint 10 év
1048, Budapest, Óceánárok utca 3-5.	76561/66/A/247	Kereskedelmi	1 653.00	1 653.00	1980-as évek	2016	több, mint 10 év
1095, Budapest, Soroksári út 138-142.	38200/4	Kereskedelmi	5 649.00	5 663.78	2018	2018	több, mint 10 év
1119, Budapest, Tétényi út 31.	3302/47	Kereskedelmi	610.00	610.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1133, Budapest, Visegrádi u. 101	25740/2	Iroda	6 549.80	6 503.40	2016	2017	több, mint 10 év
1134, Budapest, Váci út 41.	27857	Iroda	7 905.00	7 904.15	2019	2019	több, mint 10 év
1134, Budapest, Váci út 43.	27855	Iroda	12 278.21	12 278.21	2019	2019	több, mint 10 év
1135, Budapest, Béke utca 1-3.	26293	Kereskedelmi	569.00	569.00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
1138, Budapest, Párkány u. 10.	25776/18	Kereskedelmi	759.00	741.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1148, Budapest, Egressy út 178/C	31373/9/A/32	Kereskedelmi	1 058.00	934.90	2002	2009	több, mint 10 év
1157, Budapest, Erdőkerülő utca 47.	91158/213, 91158/213/A	Kereskedelmi	1 897.00	1 770.65	1996	2016	több, mint 10 év
1173, Budapest, Bakancsos u. 5.	121127/40	Kereskedelmi	1 227.00	1 227.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1182, Budapest, Üllői út 753.	147117	Kereskedelmi	914.00	914.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1214, Budapest, Csikó stny. 2.	213002/24	Kereskedelmi	1 242.00	1 242.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1214, Budapest, Vénusz u. 2	200626/1	Kereskedelmi	1 152.00	1 152.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1222, Budapest, Háros utca 11./B	232003/1	Kereskedelmi	1 745.10	1 745.09	1970-es évek	2017	több, mint 10 év
2083, Solymár, Terstyánszky Ödön utca 128.	7276/2, 7281, 7276/1	Kereskedelmi	1 210.00	1 210.00	2009	2017	több, mint 10 év
2119, Pécel, Kossuth tér 1.	1234/A/2	Iroda	795.60	795.60	2008	2009	kevesebb, mint 1 év
2170, Aszód, Kossuth Lajos utca 15.	788	Kereskedelmi	355.99	350.00	2006	2009	5-10 év között
2330, Dunaharaszti, Némedi út 69.	8202/7/A/6	Kereskedelmi	8 039.00	8 039.00	2009	2016	kevesebb, mint 1 év
2364, Ócsa, Szabadság tér 1. (Bajcsy Zs. u. 28.)	1900/1	Kereskedelmi	1 591.47	1 591.47	2008	2009	több, mint 10 év
2750, Nagykőrös, Kossuth Lajos utca 51.	998/13, 998/13/A	Kereskedelmi	1 108.00	934.00	1990-es évek	2017	több, mint 10 év
3070, Bátorfyerenye, Városház út 3.	2748/59/A/1	Kereskedelmi	303.00	300.00	2007	2009	5-10 év között

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
3200, Gyöngyös, Dobó u. 5. (Mátrai út)	1758	Kereskedelmi	1 346.00	1 241.00	2007	2009	több, mint 10 év
3200, Gyöngyös, Vásár u. 3.	4046/10	Kereskedelmi	1 497.00	1 420.50	2007	2009	5-10 év között
3200, Gyöngyös, Vásár utca 4.	4042/13, 4042/12, 4042/11	Kereskedelmi	7 004.00	7 004.00	2008	2017	több, mint 10 év
3360, Heves, Fő út 39.	1393	Kereskedelmi	330.00	330.00	2008	2009	kevesebb, mint 1 év
3400, Mezőkövesd, Mátyás kir. út 100.	1087	Kereskedelmi	350.00	350.00	2006	2009	5-10 év között
3524, Miskolc, Klapka u.	13066/9	Kereskedelmi	1 039.00	1 039.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
3700, Kazincbarcika, Mátyás király u. 58.	1078/5	Kereskedelmi	1 545.50	1 530.00	2010	2010	több, mint 10 év
3980, Sátoraljaújhely, Kazinczy Ferenc u. 156	7602	Kereskedelmi	4 801.00	4 801.00	2007	2008	több, mint 10 év
4244, Újfehértó, Gyár utca 1.	803/9, 803/10	Kereskedelmi	1 630.51	1 605.93	2010	2014	több, mint 10 év
4300, Nyírbátor, Váci Mihály u.	18/1, 18/2	Kereskedelmi	1 363.36	1 316.54	2006	2009	több, mint 10 év
4400, Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 4-6. fsz. 4.	235/A/50	Kereskedelmi	1 703.00	1 703.00	2008	2010	több, mint 10 év
4600, Kiszvárd, Városmajor u. 68.	0247/9	Kereskedelmi	998.40	925.00	2001	2010	több, mint 10 év
4600, Kiszvárd, Városmajor utca 78.	0247/8	Kereskedelmi	2 873.79	2 873.79	2018	2018	több, mint 10 év
5000, Szolnok, Városmajor út 34.	776/14	Kereskedelmi	701.00	701.00	1995	2010	több, mint 10 év
5130, Jászapati, Petőfi u. 8.	2805/1	Kereskedelmi	810.00	810.00	1998	2009	5-10 év között
5200, Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 141. fsz. 1-2.	5/3/A/27, 5/3/A/29, 5/3/A/30	Kereskedelmi	703.34	752.00	2009	2010	kevesebb, mint 1 év
5430, Kunhegyes, Béke u. 2-4.	1977	Kereskedelmi	1 000.00	1 000.00	2009	2010	több, mint 10 év
6237, Kecel, Vasút u. 14.	13	Kereskedelmi	1 089.66	1 036.88	2006	2009	több, mint 10 év
6400, Kiskunhalas, Füzér u. 3.	03/19	Kereskedelmi	0.00	1 440.00	2020	2020	több, mint 10 év
6640, Csongrád, Fő u. 26.	629/A/1	Kereskedelmi	289.20	275.00	2006	2009	kevesebb, mint 1 év
7140, Bátaszék, Bajai út 3.	1216/7	Kereskedelmi	1 027.00	1 027.00	2004	2010	több, mint 10 év
7200, Dombóvár, Köztársaság u. 7.	2172/1, 2172/2, 2172/3, 2172/4, 2873/2	Kereskedelmi	8 231.00	8 231.00	2007	2010	kevesebb, mint 1 év
7300, Komló, Alkotmány u.	3676/1	Kereskedelmi	1 301.00	1 295.00	2006	2009	több, mint 10 év
7400, Kaposvár, Fő u. 37-39.	372/3/A/5	Kereskedelmi	361.11	350.00	1970	2009	5-10 év között
7400, Kaposvár, Raktár u. 40.	5376/6	Kereskedelmi	1 710.00	1 690.00	2008	2009	5-10 év között
7815, Harkány, Siklósi út 22.	2365/2	Kereskedelmi	1 079.00	1 079.00	2004	2010	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
8000, Székesfehérvár, Jancsár köz 1.	6083/5, 6083/6	Kereskedelmi	1 191.00	1 191.00	2006	2017	több, mint 10 év
8000, Székesfehérvár, Pozsonyi út 10/A	2724/8	Kereskedelmi	1 545.00	1 509.00	2008	2009	több, mint 10 év
8230, Balatonfüred, Széchenyi út 55.	69/45	Kereskedelmi	8 420.00	8 420.00	2009	2010	kevesebb, mint 1 év
8300, Tapolca, Kazinczy tér	3437/49	Kereskedelmi	1 342.00	1 342.00	1995	2009	5-10 év között
8330, Sümeg, Kossuth Lajos u. 3.	1188/1	Kereskedelmi	302.72	300.00	2007	2009	5-10 év között
8621, Szántód (Zamárdi), Siófoki út 3.	874, 874/A	Kereskedelmi	2 272.74	2 254.59	2008	2009	több, mint 10 év
8700, Marcali, Szigetvári u. 3.	1172/3	Kereskedelmi	973.00	973.00	2008	2009	több, mint 10 év
8790, Zalaszentgrót, Batthyány u. 2/A	010223/1	Kereskedelmi	868.00	820.50	2001	2009	5-10 év között
9023, Győr, Fehérvári út 20.	4651/10, 4651/10/A	Kereskedelmi	1 400.00	1 262.00	2008	2009	több, mint 10 év
9200, Mosonmagyaróvár, Aranyosziget u. 1.	1842/6	Kereskedelmi	1 050.00	1 000.00	1995	2009	5-10 év között
9443, Petőháza, Petőfi u.	269/109/A/2, 269/109/A/3	Kereskedelmi	1 634.00	1 603.45	2008	2009	több, mint 10 év

10. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (EUR)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	84 320 000	-	84 320 000
Kereskedelmi célú ingatlan	41 230 000	84 640 000	125 870 000
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	125 550 000	84 640 000	210 190 000

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2020.12.31)

11. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérelti díj bevétel	Bérelti díj bevétel	Bérbeadottsági mérték	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos béreltidj-bevétel ¹ */***	Fajlagos ingatlan érték*	Piaci érték változás ² */**
	forint	euro	%	%	HUF/m2/év	EUR/m2	%
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	327 782 482	4 411 604	98.39%	6.16%	67 552.00	3 063.00	-12.37%
Kereskedelmi ingatlan	2 730 342 897	2 617 044	99.10%	8.38%	36 285.00	1 238.72	0.01%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	3 058 125 379	7 028 649					

*A datok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2020.12.31)

** Árfolyamadatok: MNB 2020.12.31 365,13 HUF/EUR; MNB 2019.12.31 330,52 HUF/EUR

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

*** Tartalmazza a tárgyidőszakban értékesített ingatlanokból származó bevételeket

12. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2020.12.31-ei eszközértékben 48,35 %-ot tett ki, míg 2019.12.31-ei eszközértékben 52,06 % ez az arány.

A bérelti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérelti díjjal súlyozottan 4,28 év.

A 2020 évben 59 db bérlő partner használta bérleményként az ingatlan alap portfóliójában lévő ingatlanokat.

A havi bérelti és üzemeltetési díjakra bérlőink által adott biztosítéki szint 363,93 %. (Alkalmazott árfolyam: 365,13 HUF/EUR)

Az Alapnak tárgyidőszakban nem volt hitele és tárgyidőszak utolsó napján nincs hitel állománya.

Az ingatlanok értékelése során a Colliers Magyarország Kft. mint az Alap ingatlan értékbecslője a hozamtermelő ingatlanok piaci értékét a hozam alapú megközelítés, azon belül a nettó jelenérték számítás almódszerével, az értéket az érvényben lévő bérelti szerződések alapján meghatározó term & reversion számítás alapján határozta meg. Egyes hozamtermelő ingatlanok esetében a hozam alapú megközelítésnek a diszkontált cash flow almódszerének alkalmazása mellett döntött. A telekingatlanok piaci értékének

meghatározásához a nyílt piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert, a tárgyi eszközök esetében az avultatott pótlási költségen alapuló módszert alkalmazta.

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

Erste Alapkezelő Zrt. – alapkezelési tevékenység

Az Erste Bank Hungary Zrt. és kapcsolt vállalkozásainak az alap működésének biztosítására kötött ügyletek bemutatása

Az Alap működését biztosító szerződések

Erste Befektetési Zrt. – forgalmazói szerződés

Erste Bank Hungary Zrt. – letétkezelői szerződés és forgalmazó ügynöke, biztosítási szerződés

Erste Ingatlan Kft – üzemeltetési szerződés

A tárgyidőszakban tőkefelértékelődésből származó növekmény 0,09 %.

13. 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

A globális koronavírus-járvány és a világszerte életbe léptetett korlátozó intézkedések miatt szinte biztossá vált, hogy a világgazdaság nagy része komoly recesszióba süllyed 2020-ban. Ez pánikszerű reakciókat okozott a piacokon az első negyedévben, mely így rendkívül kedvezőtlenül zárult a befektetők többsége számára. A részvénypiacokon 25-30 százalékos zuhanást az indexek, de lényegében minden eszköz veszteséget termelt, csak az amerikai állampapírok és az arany nyújtottak menedéket.

Pedig az év viszonylag optimista hangulatban indult, mivel januárban Washington és Peking aláírta a megállapodást, miszerint az amerikaiak elnapolják a tervbe vett új vámokat és a meglévőket csökkentik, a kínai fél pedig 200 milliárd dolláros importnövelésre kötelezte magát. A piaci kockázatvállalási kedvet azonban csökkentette, hogy egyre aggasztóbb hírek érkeztek Kínából az új koronavírus terjedéséről. A jó vállalati és makrogazdasági híreknek köszönhetően a tőzsdeindexek februárban még egyszer új rekordra emelkedtek, a befektetők többsége arra számított, hogy a koronavírus korlátok között lesz tartható. Miután azonban a vírus gyors globális terjeszkedést mutatott és több új gócpont alakult ki (Olaszország, Korea, Irán), a hangulat villámgyorsan elromlott és masszív árfolyamzuhanás kezdődött.

Márciusra lényegében egyértelművé vált, hogy a bevezetett korlátozások nyomán legalábbis átmenetileg mély recesszió várható a főbb gazdaságokban. Az Egyesült Államokban azonnal történelmi rekordra ugrott a munkanélküli segélyért folyamodók száma. A Federal Reserve két lépésben nulla közelébe vágta az irányadó kamatot és korlátlan eszközvásárlási programot hirdetett meg, az amerikai kormányzat pedig a GDP 10 százalékát elérő mértékű rendkívüli programot jelentett be. Az Európai Központi Bank (ECB) a helyzet gyors romlása miatt a bankoknak szóló számos könnyítés mellett az eszközvásárlási programja 750 milliárd eurós bővítéséről döntött. Eközben az eurózóna tagországai egymás után tettek közzé masszív költségvetési élénkítő programokat a megugró munkanélküliség és a visszaeső fogyasztás negatív hatásainak enyhítésére.

Bár a masszív jegybanki és kormányzati stimulusnak köszönhetően a negyedév végén némi stabilizáció jelei mutatkoztak, a legnagyobb amerikai cégek részvényeit tömörítő S&P 500 index 20 százalékos veszteséggel zárta az év első három hónapját. A globális kereskedelem visszaesésének jobban kitett európai részvénypiacokat még erősebben megviselte a koronavírus-pánik, az eurózóna legnagyobb cégeit tömörítő EuroStoxx50 index közel 26 százalékos zuhanást szenvedett. Ugyan Kínából és Dél-Koreából márciusban már pozitívabb hírek érkeztek a vírus megállításáról, a feltörekvő piaci részvények dollárban számolva átlagosan így is 24 százalékos veszteséggel zártak. A hazai tőzsde sem tudta kivonni magát a globális eladási hullámból, a BUX index 28 százalékos esett, főként az OTP-részvények 38 százalékos zuhanása miatt.

A küszöbönálló recesszió és a Federal Reserve masszív kamatcsökkentései hatására zuhantak a hozamok az amerikai állampapírpiacon: a 10 éves kötvény hozama 125 bázispontot esett és március végén mindössze 0,67% volt. Mivel az

eurózónában már nem maradt tér a kamatok további csökkentésére, a német 10 éves államkötvény hozama ennél jóval kisebb mértékben, mindössze 29 bázispontot süllyedt. A rendkívül súlyos járványhelyzet miatt az olasz államkötvények hozama meredeken felugrott, de az ECB intézkedéseinek sikerült némi stabilizációt vinnie a piacra. A kockázatosabb vállalati és feltörekvő piaci kötvények árfolyama kivétel nélkül csökkent.

A devizapiacokon a kockázatvállalási kedv eltűnése a hagyományos menedékdevizáknak kedvezett: az amerikai dollár, a japán jen és a svájci frank erősödött a többi devizával szemben. A keresleti oldal összeomlásával kapcsolatos aggodalmak mellett az olaj helyzetét az is nehezítette, hogy Szaud-Arábia és Oroszország nem tudott megegyezni a kitermelés csökkentéséről. Az olaj emiatt elképesztő mélyrepülést produkált, a Brent jegyzése több mint 65 százalékot zuhant a negyedév végére. A likviditás iránti elsöprő igény átmenetileg még az arany árfolyamát is megtépázta, de az elsőszámú menedékeszköznek tekintett nemesfém végül 4 százalékkal magasabban zárta a negyedévet.

Az összes feltörekvő piaci devizát sújtó eladási hullám mellett a rekord-alacsony reálkamatok is megnehezítették a forint helyzetét, a hazai fizetőeszköz történelmi mélységbe esett az euróval szemben. Az euró jegyzése átmenetileg 370 környékén is járt. A Magyar Nemzeti Bank hosszú futamidejű állampapír-repo tenderek bejelentésével és 0,9 százalékos kamatozású egyhetes betéttel igyekezett stabilizálni a piacot, aminek hatására a rövid kamatok március végén már 80-90 bázisponttal magasabb mozgtak az év eleji szinteknél. A hosszabb futamidejű államkötvények piacán jelentősen lecsökkent likviditás mellett masszívan ingadoztak a hozamok, a negyedévet végül 50-60 bázisponttal magasabban zárták. A kormány hiteltörlesztési moratóriumot és további intézkedéseket ígért a gazdasági nehézségek enyhítésére.

II. negyedév

A globális járvány által okozott márciusi piaci sokkot masszív visszapattanás követte a második negyedévben a piacokon. A befektetői optimizmust eleinte a vírus terjedésének lassulásáról szóló hírek és a korlátozó intézkedések közelebbi feloldásának reménye fűtötték. Ezek mellett sokat segített, hogy a Federal Reserve korlátlan állampapír-vásárlást, valamint vállalati kötvény vásárlásokat jelentett be, az Európai Központi Bank tovább lazította a bankok finanszírozásának feltételeit, valamint rugalmasságot ígért az eszközvásárlási program keretében a leginkább rászoruló országok – elsősorban Olaszország és Spanyolország – kiemelt kezelésére.

Bár az áprilisi makrogazdasági adatok elképesztően gyengék voltak, a gazdaság újranyitásával és a vakcina gyors kifejlesztésével kapcsolatos várakozások tovább röpitették a tőzsdéket. A hangulatot az amerikai-kínai feszültségek kieleződése sem tudta elrontani, ráadásul egyre biztosabbá vált, hogy a gazdasági mutatók is gyors javulásnak indulnak. Az euróözone legnagyobb tagországai 750 milliárd eurós gazdaságélénkítő tervet terjesztettek elő, az Európai Központi Bank pedig 600 milliárd euróval megnövelte az eszközvásárlási programját. A negyedév vége felé a hangulatot némileg beárnyékolta, hogy az Egyesült Államok számos régiójában újra masszív növekedésnek indult a fertőzöttek száma és néhány korlátozó intézkedést ismét életbe kellett léptetni.

Bár a piaci felmérések arról tanúskodtak, hogy a nagyfokú bizonytalanság miatt a befektetők többnyire pesszimisták a részvényekkel kapcsolatban, az elsőszámú amerikai tőzsdeindex, az S&P500 végül 20 százalékot emelkedett a második negyedévben. Ezzel közel került a vírusválság kirobbanását megelőző szintjéhez. Mivel a technológiai szektor részvényei az átlagosnál is sokkal többet drágultak, az iparágot nagy súllyal reprezentáló Nasdaq index új történelmi rekordokat döntött. Az európai indexek egy ideig lemaradtak, de aztán a negyedév végén felzárkóztak, és a német DAX például 24 százalékos nyereséggel zárta a negyedévet. A feltörekvő piaci tőzsdék átlagosan 17 százalékot, a japán Topix pedig 11 százalékot emelkedett. A hazai tőzsdeindex, a BUX lemaradt a nemzetközi mezőnyben, csak 8 százalékos nyereséget produkált. Ez is főleg csak az OTP-nek volt köszönhető, a bankpapírok 16 százalékkal drágultak, miközben a Mol jegyzése például alacsonyabbra került.

A szinte kockázatmentes államkötvények piacán kevés érdemi mozgás volt: a német 10 éves kötvény hozama nagyrészt -0,50% és -0,40% között ingadozott, a hasonló futamidejű amerikai kincstárjegy jegyzése pedig 0,60-0,70% között. Az olasz kötvénypiac a negyedév eleji turbulenciát követően stabilizálódott az ECB intézkedéseinek köszönhetően, június végére már 1,20% környékére süllyedt vissza a 10 éves hozam. A kockázatosabb vállalati kötvények és a feltörekvő piaci kötvények komoly nyereséget hoztak a befektetőknek a negyedév folyamán, mivel a támogató jegybanki politikák miatt a kockázati hozamfelárak visszatértek az év eleji szintek közelébe.

A devizapiacokon ismét erősödésnek indult az euró a dollárral szemben, a közös európai deviza a negyedév végére közel 2 százalékkal kapaszkodott feljebb. Az olaj jegyzése a negyedév elején példátlan módon a negatív tartományba zuhant, miután lényegében beteltek a tárolói kapacitások a kereslet masszív visszaesése miatt. Májusban és júniusban aztán fokozatosan normalizálódott a helyzet, és a Brent jegyzése visszatért a 40 dollár körüli szintekre. A nagyfokú piaci bizonytalanságból az arany egyértelműen profitálni tudott, a jegyzése 13 százalékot emelkedett a negyedév végére.

A Magyar Nemzeti Bank áprilisban államkötvény és jelzáloglevél-vásárlási programot jelentett be, ami a korábban indított hosszúlejáratú repo-tenderekkel megtámogatva masszív hozamcsökkenést eredményezett a hosszabb lejáratú hazai kötvényeknél. Igaz, negyedév végére a lendület kissé megtorpant, mivel az MNB felfüggesztette a másodpiaci vásárlásait. Viszont a forint jelentős erősödésének köszönhetően a rövid kamatok is süllyedni kezdtek, így az MNB a kedvezőbb piaci hangulatot kihasználva 15 bázispontos kamatcsökkentést jelentett be, és a bank vezetői júliusra további vágást helyeztek kilátásba. Az üzemanyagárak zuhanásának köszönhetően az infláció jelentősen lassult a negyedév elején, de júniusban némi gyorsulás látszott és 2,9 százalékkal nőttek az árak. A negyedév során közzétett adatok szerint az első negyedévben csak 2,2 százalékra lassult a GDP növekedése, ami nemzetközi összehasonlításban egyértelműen jónak mondható.

III. negyedév

A harmadik negyedév nagyon vegyes hírekkel indult a piacokon. Megérkeztek az első adatok az amerikai és az európai gazdaságok előző negyedévi teljesítményéről, amik azt mutatták, hogy a második világháború óta nem látott mértékű GDP-visszaesés következett be a koronavírus miatt. Ráadásul az új fertőzések száma ismét növekedésnek indult, elsősorban az Egyesült Államokban, de augusztustól az európai számok is kezdtek felzárkózni. Ugyanakkor a heti és havi gyakoriságú adatok a gazdasági aktivitás gyors normalizálódását mutatták, a tőzsdei cégek második negyedéves eredményei pedig többségében a vártnál kevésbé voltak rosszak. Az is javította a hangulatot, hogy az amerikai kongresszus megkezdte a tárgyalásokat a lakossági támogató intézkedések újabb köréről, a munkanélküli kedvezmények meghosszabbításáról. Az Európai Unió vezetői pedig előzetes megállapodásra jutottak a 750 milliárd eurós mentőcsomag részleteiről.

Mindezek nyomán a részvénypiacok meredek emelkedése folytatódott, augusztus végére az amerikai tőzsdeindexek – elsősorban a technológiai szektor részvényeinek vezetésével – új rekordra ugrottak. Az európai indexek – részben az eltérő szektor-összetétel miatt – visszafogottabb emelkedést produkáltak, ráadásul az euró jelentős erősödése sem kedvezett az itteni részvényeknek. A befektetőket mindenesetre megnyugtatta, hogy az amerikai Federal Reserve rugalmasabbá tette inflációs célkitűzését. Ez azt vetítette előre, hogy a kamatok még sokáig nagyon alacsonyak maradhatnak. A potenciális vakcina-fejlesztésekről is több pozitív hír érkezett, ami segített alátámasztani a gyors gazdasági kilábalásba vetett reményeket.

A negyedév végén viszont jelenetesebb korrekció bontakozott ki. A befektetők főként amiatt aggódtak, hogy az Egyesült Államokban harmadik körben is emelkedni kezdett az új koronavírus-fertőzötték száma, Washingtonban pedig a demokraták és a republikánusok nem tudtak megállapodni a munkaerőpiaci extra támogatások meghosszabbításáról. A bizonytalanság egyre nagyobb lett a novemberben esedékes elnökválasztások kimenetele miatt is. Eközben Európában még kedvezőtlenebbül alakultak a koronavírus-járvánnyal kapcsolatos számok, számos országban ismét korlátozó intézkedések bevezetésére került sor. Ráadásul egyre biztosabbá vált, hogy a nyáron tető alá hozott 750 milliárd eurós EU-mentőcsomag jelentős késedelmet fog szenvedni a folyósítási feltételek körüli viták miatt.

Az elsőszámú amerikai tőzsdeindex, az S&P500 végül így is közel 9 százalékos emelkedéssel zárta a negyedévet. Hasonló ütemű drágulást produkáltak a feltörekvő piaci részvények, ami részben annak köszönhető, hogy Kínában a hivatalos adatok szerint továbbra sincs nyoma a járvány újraindulásának, a gazdasági aktivitás szinte visszatért a válság előtti szintekre. Az európai indexek viszont többségében minimális veszteséggel fejezték be a negyedévet. Kiugróan gyengén szerepeltek a közép-európai tőzsdék, a BUX 8 százalékos esést, ami főként az OTP és a Mol gyenge szereplésének írható a számlájára.

A nemzetközi kötvénypiacokon ehhez képest kevés mozgás volt. Az amerikai 10 éves kincstárjegy hozama egy szűk sávban végig 0,60 százalék körül ingadozott, a hasonló futamidejű német államkötvény hozama pedig -0,50 százalék környékén. Az olasz kötvények hozamfelára viszont – az Európai Központi Bank és az EU bejelentéseinek köszönhetően – meredeken csökkent szeptember végére. A kockázatosabb vállalati kötvények és feltörekvő piaci kötvények 2-4 százalékos nyereséget hoztak a befektetőknek a három hónap folyamán.

Bár a szeptemberi piaci korrekcióban a dollár átmenetileg erősödni kezdett, a negyedév egészét tekintve az euró több mint 4 százalékkal felértékelődött az amerikai devizával szemben. Az olaj jegyzése a negyedév elején még felfelé tartott, de szeptember végére lényegében visszatért a júniusi szintekre. Az arany viszont további 6 százalékkal drágult.

A Magyar Nemzeti Bank júliusban újabb 15 bázispontos kamatcsökkentést jelentett be, de a forint meredek gyengülése miatt a negyedév végén lényegében visszakozott, és az egy hetes betéti kamatot újra 0,75 százalékra emelte. A jegybanki lépést az is indokolta, hogy az infláció augusztusban 3,9 százalékra emelkedett, a maginfláció pedig 4,7 százalékos volt. Az MNB eközben kibővítette kötvényvásárlási programját és jelentősen rontotta a növekedési előrejelzéseit, közelebb kerülve ezzel a piaci várakozásokhoz. A negyedév során az állampapírpiaci hozamok 30-50 bázisponttal emelkedtek, részben a forint mélyrepülése, részben a megugró költségvetési hiány miatt, utóbbi ugyanis megnövelte a finanszírozási igényt. A második negyedéves gazdasági növekedés a vártnál rosszabban alakult, a GDP 13,6 százalékkal csökkent.

IV. negyedév

2020 utolsó negyedéve viszonylag kedvező hangulatban indult a piacokon, de október végére kissé megcsappant a befektetők optimizmusa, elsősorban a gyors romlásnak induló koronavírus-adatok, másodsorban az amerikai elnökválasztással kapcsolatos bizonytalanság miatt. Az európai országok többségében rekordmagasságba emelkedett az új vírushertözötték száma, emiatt a kormányok egymás után jelentették be az újabb korlátozó intézkedéseket. Ennek nyomán a mobilitási adatok és a fogyasztói bizalmi indexek is újra romlani kezdtek.

November elején viszont szinte felrobbantak a részvénypiacok azokra a hírekre, hogy három koronavírus-vakcina is magas hatékonyságot mutatott a teszteken, így éles bevetésük elérhető közelségbe került. Főként az év eddigi részében lemaradó szektorok (energetika, pénzügy, idegenforgalom) részvényei szárnyaltak. A vételi hullámot az is segítette, hogy az amerikai elnökválasztáson a mérsékeltebbnek tartott Joe Biden szerezte meg a szavazatok többségét. A jó hangulat az év végéig kitartott, miközben megkezdődött a tömeges oltás az új vakcinákkal. Az utolsó pillanatban azt is sikerült elkerülni, hogy az Egyesült Királyság megállapodás nélkül lépjen ki az EU-ból.

A legnagyobb amerikai cégeket tömörítő S&P 500 index végül összességében 11 százalékos emelkedést a negyedév folyamán, folyamatosan új rekordokat döntve meg. Ezzel a teljes tavalyi évet több mint 16 százalékos nyereséggel zárta. Bárt az euró zóna részvényindexe, az EuroStoxx50 három hónap alatt ugyancsak 11 százalékos emelkedést, még így is 5 százalékkal elmaradt előző év végi szintjétől. Az európai tőzsdék lemaradása elsősorban az eltérő szektor-összetétellel magyarázható, főként a technológiai cégek kisebb súlyával. A japán részvényindex 5 százalékos hozamot produkált 2020-ban, a feltörekvő piacok viszont – köszönhetően az utolsó hónapokban mutatott szárnyalásnak – az amerikaihoz hasonló, 16 százalékos teljesítménnyel rukkoltak elő az év egészét tekintve.

Az amerikai kötvénypiacon kisebb hozamemelkedés bontakozott ki az utolsó negyedévben, amit a vakcina megjelenésén kívül a novemberi amerikai választások eredménye is támogatott: megnőtt az esélye, hogy a demokraták átvehetik az irányítást, ami várhatóan magasabb költségvetési deficiteket fog hozni. A 10 éves kincstárjegy hozama az év végén megközelítette az 1 százalékos. Európában ezzel szemben inkább lefelé mozgott a hozamok, amit az Európai Központi Bank is megtámogatott az eszközvásárlási program további 500 milliárd eurós kibővítésével. A kockázatosabb kötvények piacain folytatódott a hozamfelárak szűkülése.

A devizapiacokon egyértelműen az amerikai dollár gyengülése volt a fő trend. Az euró a teljes tavalyi évet tekintve közel 9 százalékkal értékelődött fel a dollárhoz képest. Az arany nem tudott érdemben továbblépni a negyedik negyedévben, de még így is 25 százalékos drágulással zárta a tavalyi évet. Nagyon erős volt viszont az olaj, a kereslet gyors visszatérésébe vetett remények közel 27 százalékkal tolták feljebb a jegyzést három hónap alatt, így a Brent hosszú idő után újra 50 dollár fölé került.

A Magyar Nemzeti Bank nagy volumenű repótendereinek és kötvényvásárlási programjának köszönhetően 30-50 bázispontos hozamcsökkenés következett be az állampapírpiacon, ezzel a hozamgörbe szinte visszatért az egy évvel korábbi szintre. A piaci hangulatot az is javította, hogy az infláció a várakozásoknál is gyorsabban mérséklődött, és az év végén már 2,7 százaléknál állt. A forint árfolyama meglehetősen volatilis maradt, de trendszerűen nem gyengült tovább az euróval szemben.

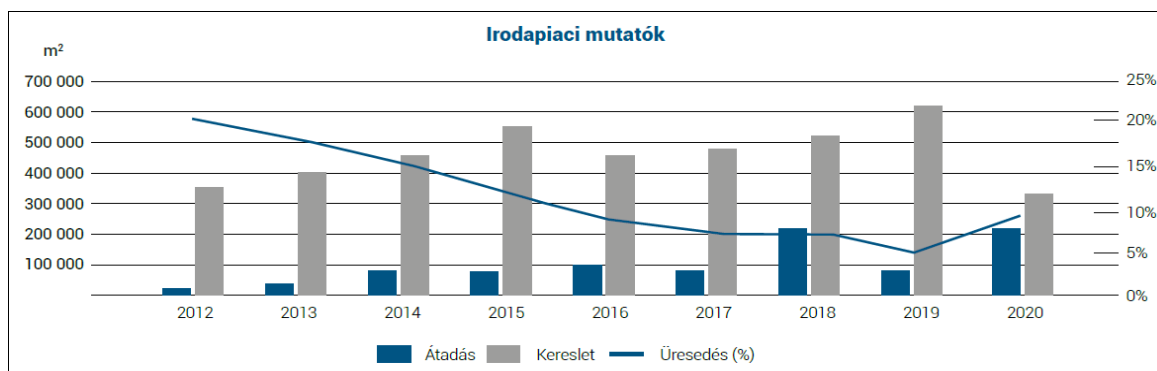
Ingatlanpiaci körkép

IRODAPIAC

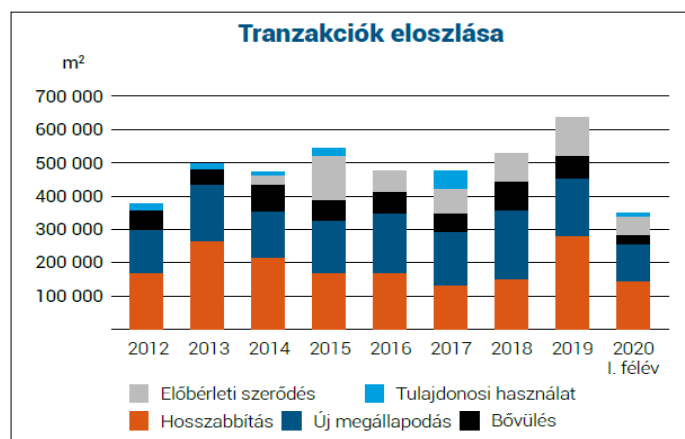
Átadások

2020. során 232 ezer négyzetméternyi új iroda került a piacra, ez több mint háromszorosa az egy évvel korábbi mennyiségnek (70,5 ezer négyzetméter), egyben a 2009. utáni időszakra vonatkozóan új rekordot jelent. A fejlesztői tevékenység az adott év tavaszán kezdődő járványhelyzet ellenére az év végéig nem lassult. Az előrejelzések szerint 2021-ben 130 ezer négyzetméter körüli kínálatbővülés várható; néhány projektnél már bejelentették az átütetést, illetve a funkcióváltást.

2020-ban továbbra is a Váci úti irodafolyosó volt a beruházások fő célterülete: az itt elkészült, közel 130 ezer négyzetméternyi új irodával (öt épület) az adott részpiac állománya egymillió négyzetméter fölé emelkedett. Három új projekt valósult meg a Dél-Budán, az újonnan piacra kerülő irodaházak átlagos telítettsége az átadáskor közel 90%-os volt.



Kereslet



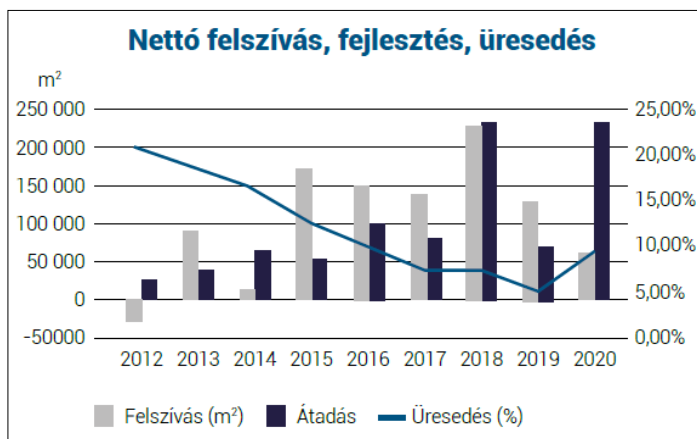
A 2019-es keresleti rekordot követően jelentős, 47%-os visszaesést láttunk a budapesti irodapiacra 2020-ban. A bérbeadások volumene 335 ezer négyzetméter volt, ennél alacsonyabb volument 2010-ben regisztráltunk utoljára. Az előző évhez képest az előbérleti szerződések estek vissza a legnagyobb mértékben, míg a legkevésbé a területbővítések aránya csökkent. A korábbiakhoz képest számottevően nőtt az albérletre kínált irodák aránya, emiatt – az eredeti bérlő bérleti szerződésének lejáratakor – további területcsökkentésekkel számolhatunk. A nettó kereslet aránya 2 százalékponttal, 55%-ra esett az előző évhez képest, ami még mindig a piac egészséges szerkezetére utal.

Az év során 453 irodabérleti szerződést kötöttek, ezek közül mindössze egy vonatkozott 10 ezer négyzetméternél nagyobb területre.

Üresedés, piaci felszívás

A piaci felszívás az egy évvel korábbi érték felére esett: a kihasznált irodaterületek mennyisége mindössze 63,8 ezer négyzetméterrel nőtt, ami a hosszabb bérlői döntéshozattal és a bérletre vonatkozó döntések elhalasztásával magyarázható. A 2012. óta fokozatosan csökkenő üresedési mutató 2020-ban először indult növekedésnek: az év végén az irodaterületek 9,1%-a állt kihasználatlanul. A 334 db regisztrált bériroda-épületből 143-ban nincs üres terület, és további 74-ben az 500 négyzetmétert sem éri el az elérhető területek mennyisége.

A járványügyi vészhelyzet kapcsán a bérlők jelentős hányada állt át – legalább részben – otthoni munkavégzésre. Ez, illetve egyes nagyobb irodabérlők teljes bérlői stratégiájának átgondolása kapcsán az év végén mintegy 70 ezer négyzetméternyi irodaterületet kínáltak albérletként; az előzetes várakozások szerint ezen ajánlatok egy részét várhatóan visszavonják a gazdasági élet normalizálódásával, a fennmaradó területek pedig visszaadásra, vagy az albérló által átvételre kerülnek.



Bérleti díjak, hozamok

A bérleti díjak emelkedése 2020-ban lassult, de nem állt meg, amit az építési költségek további emelkedése indokolt. A bérleti díjak emelkedése a Közép-Kelet európai (CEE) régióban is megfigyelhető volt. Az A kategóriás

ingatlanokra jellemző átlag díj intervallum Budapesten 14,5-17 EUR/ nm. A befektetők hozamelvárása 5,8-6,5% között alakul, prémium ingatlanok esetén 5,5% alatt.

Előrejelzés

2021-re mérséklődő fejlesztési aktivitást és az év közepétől élénkülő irodapiaci keresletet prognosztizálunk; ennek köszönhetően az üresedési ráta várhatóan stabilizálódik. A Dél-Budai részpiac továbbra is kiemelt beruházási fókuszterület marad, emellett a Központi- és a Nem-központi Pest alpiacokon számítunk új átadásokra. A fejlesztési telkek piacán továbbra is élénk a kereslet, ugyanakkor néhány tervezett projekt újra pozicionálása várható, akár teljes funkcióváltással. 2021-re vonatkozóan a bérleti díjak emelkedésére és az irodapiaci hozamok csökkenésére számítunk – tovább mérséklődő dinamikával. Az ingatlanbefektetők aktivitása előreláthatólag nőni fog, hiszen nagy volumenű, 2020-ban ki nem helyezett tőke keresi a helyét a piacon.

INGATLANPIACI BEFEKTETÉSEK

Gazdasági összefoglaló

A Covid-19 okozta világvjárvány általános és nagy mértékű visszaesést okozott a világgazdaság teljesítményében. Az egyes piacok nem tudták magukat függetleníteni a negatív hatásoktól, aminek a hátterében az áll, hogy a globális ellátóláncok összetettek és egymásra utaltak. A magyar nemzetgazdaság teljesítménye 2020-ban 5%-kal esett vissza a nyers adatok szerint.

Az egy évvel korábbihoz képest az ipar teljesítménye 4,8%-kal esett vissza, az építőipar termelése ennél nagyobb mértékben (9,4%-kal) csökkent. Különösen megszenvedte az időszakot a szálláshely-szolgáltatás és a vendéglátás (-32,2%), valamint a művészethez/szórakoztatáshoz/ szabad időhöz kapcsolódó egyéb szolgáltatás (-9,7%), de bővült az info-kommunikációs szektor (+6,2%) és a kereskedelem (+1,4%).

A 2020-ban mért infláció 3,3%-os volt. Az építőipar termelői árai megközelítőleg 8%-kal magasabbak voltak az előző évinél, a drágulás mértéke az egy évvel korábbihoz képest (10%) mérséklődött.

Tranzakciók

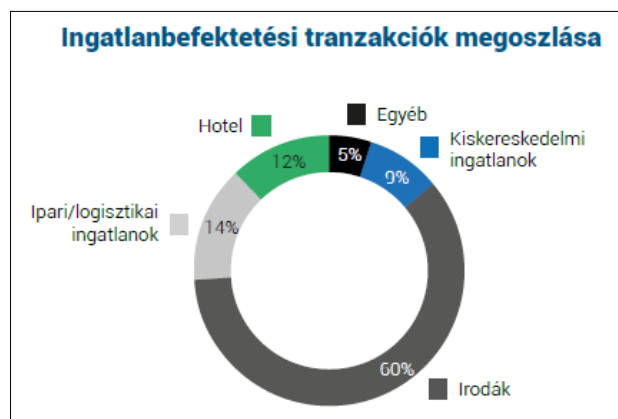
2020-ban jelentősen visszaesett az ingatlanbefektetések volumene. Az egy évvel korábban regisztrálthoz képest 39%-kal kevesebb tranzakciót sikerült lezárni, összesen alig több mint 1 milliárd euró értékben. Elmaradtak a többszázmilliós épület-értékesítések, az átlagos tranzakcióméret megközelítőleg 25 millió euró volt.

Az előző évekhez hasonlóan, a legkeresettebb eszköztípus 2020-ban is az iroda volt, emellett élénkülő kereslet tapasztaltunk a logisztikai ingatlanok piacán. Ezen a két részpiacon került elköltésre a teljes befektetési összeg 60, illetve 14%-a. 2019-ben, 2020-ra a hotelértékesítések felpörgését prognosztizáltuk; a váratlanul berobbanó globális járványhelyzetben azonban jellemzően csak a korábban elindított tranzakciók zárultak le. A kiskereskedelmi ingatlanok piacán mérséklődő befektetési kedvet – és szűk kínálatot – láttunk, az adott eszköztípus aránya az éves befektetési volumenen belül 23%-ról 9%-ra esett.

Az utazási korlátozások és az üzleti találkozók elmaradása miatt az egyes ügyletek lezárása jóval több időt igényelt, illetve sok esetben döntöttek az eladás elhalasztása mellett. A hazai befektetők ugyanakkor továbbra is aktívak a piacon, közel 50%-os részesedéssel.

Hozamok

A korábban tapasztalt, fokozatos hozamcsökkenés 2020-ban megállt, a hozamok a legtöbb piacon stabilizálódtak. Az ügyletek alacsony száma miatt egyes szektorokban nehéz benchmark hozamról beszélni; az átlagos megtérülés minőségi irodák esetén 5,8-6,5% körüli, az ipari ingatlanok valamivel 7% alatti szinten, a kiskereskedelmi üzletek kevéssel 6% alatt cserélnek gazdát.



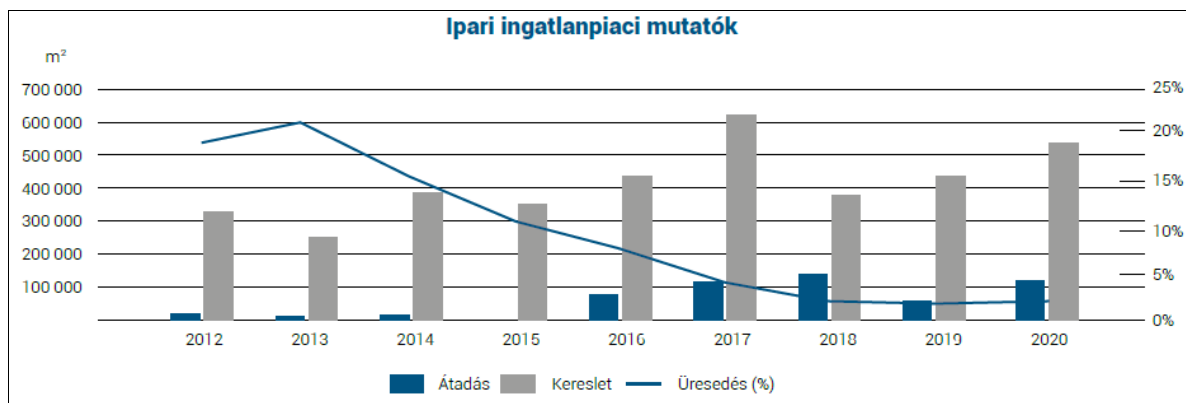
Előrejelzés

Bár a 2020-as év mindenhol visszavetette a befektetési kedvet, ennek nem a finanszírozási nehézség volt az oka, hanem a bizonytalanná váló üzleti tervezés jelentett nehézséget. A vírushelyzet rendeződésével 2021-ben várhatóan újra dinamikusabban bővül majd a befektetési volumen, hiszen továbbra is jelentős mennyiségű tőke keresi a helyét a piacon. A hazai iroda- és logisztikai ingatlan piacon folyamatban lévő építkezések biztosítják a minőségi kínálat megfelelő bővítését, így a top kategóriás ingatlanoknál újra indulhat a hozamcsökkenés. A legnagyobb forgalmat a megfelelően feltöltött irodák piacán várjuk, emellett élénkülhet a logisztikai ingatlanok befektetési piaca is. A hotel szektor 2021-ben várhatóan még nem talál magára, de azt az eddigiek alapján elmondhatjuk, hogy kényszereladási hullám nem valószínű.

IPARI & LOGISZTIKAI INGATLANOK

Átadások

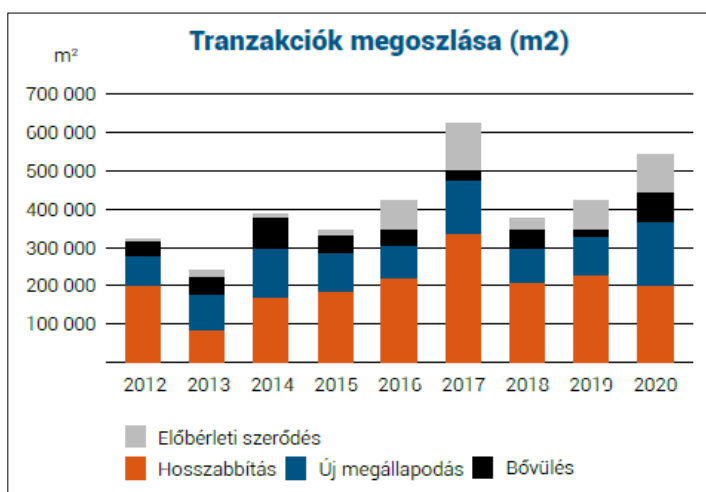
2020-ban nyolc új csarnok átadásának köszönhetően 128 ezer négyzetméterrel bővült a modern logisztikai Ingatlan állomány. A teljes kínálat 2,375 millió négyzetméterre nőtt Budapesten és környékén, a fejlesztések mennyisége jelentősen – duplájára – nőtt az előző évhez mérten. A logisztikai piacon várhatóan tovább erősödik a fejlesztési kedv, és bővülni fog a spekulatív alapon megkezdett beruházások köre.



Kereslet

Míg más ingatlanpiaci szektorokat nagyon rosszul érintett a 2020-ban kezdődött Covid-19 járvány, a logisztikai ingatlanpiac továbbra is dinamikusabban bővült. A raktárpiaci kereslet 2020-ban 30%-kal haladta meg az egy évvel korábbit. Összesen közel 538 ezer négyzetméternyi területre írtak alá bérleti szerződést, ez a valaha mért második legnagyobb volumen. A kereslet a második és a harmadik negyedévben pörgött fel igazán: mindkét időszakban 170 ezer négyzetmétert meghaladó területre írtak alá bérleti megállapodást. A modern raktáringatlanok iránt jelentős többletkereslet érkezett a logisztikai szolgáltatóktól, az online kereskedőktől és az FMCG, valamint az élelmiszerkereskedők felől.

A nettó kereslet a teljes bérbeadási volumen 63%-át tette ki, a bérlet-hosszabbítások keresleten belüli aránya egy év alatt 53%-ról 37%-ra csökkent.



Üresedés

Az átlagos piaci üresedés 2020 végén 2,02% volt. A kihasználatlan területek (48 ezer négyzetméter) felefele arányban voltak irodák, illetve raktárak; 5 ezer négyzetméternél nagyobb üres raktár csak egy projektnél volt elérhető. A logisztikai parkok üresedése (1,87%) az egy évvel korábbihoz képest minimálisan 0,16 százalékponttal nőtt. A city logisztikai létesítményeknél 0,35 százalékpontos emelkedést láttunk, ami a gyakorlatban 750 négyzetméter felszabadulását jelenti. Az üresedés az adott szinten továbbra is strukturálisnak tekinthető, az új fejlesztésekkel várhatóan enyhülni fog a keresleti nyomás.

A mért adatok szerint nettó abszorpció ismét pozitív volt (121,6 ezer négyzetméter), ez az előző évhez képest 42 ezer négyzetméteres bővülést jelent, egyben erős és bővülő keresletet jelez.

Bérleti díjak, hozamok

A bérleti díjak 2020-ban magas szinten stabilizálódtak, az átlagos havi díjak a 4,5-5 euró/nm sávban mozognak. A befektetők hozamelvárása az előző év végéhez képest nem változott számottevően, 2020 végén kicsivel 7% alatti volt.

Előrejelzés

Az erős és bővülő kereslet, a rendkívül alacsony mértékű üresedés, az építőipari kapacitás korlátai, valamint a kivitelezési költségek emelkedése miatt a bérleti díjak folytatódó emelkedése prognosztizálható. Várakozásaink szerint a kereslet 2021-ben is erős marad, ugyanakkor a folyamatban lévő építkezések hatására az üresedési ráta emelkedni fog. A logisztikai piacon a befektetési hozamok stabilizálódását prognosztizáljuk.

KISKERESKEDELMI PIAC

Áttekintés

Az életbe léptetett veszélyhelyzet és időszakos kijárási korlátozások miatt a kiskereskedelmi egységek látogatószáma drasztikus mértékben lecsökkent. A hivatalos Központi Statisztikai hivatali tájékoztatás szerint azonban, a kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumenindexe 1,6 százalékkal volt magasabb az előző éves adatnál (üzemanyagfogyasztás nélkül), azaz a bevezetett járványügyi korlátozások a teljes volumenre alig voltak hatással. A legtöbb kiskereskedelmi bérlőt ugyanakkor súlyosan érinti a válság, kivéve az élelmiszer, gyógyszertár és bizonyos alapellátáshoz kapcsolódó profilokat. A koronavírus hatására bevezetett, a kiskereskedelmi üzletek nyitvatartását korlátozó jogszabályok eredményeként az üzleti vásárlások egy jelentős része áttevődött a csomagküldő és internetes kiskereskedelem felé. Az online jövőbeni alakulása azonban függ attól, hogy a vásárlási szokások változása mennyire marad tartós. A pandémia alatt a vállalkozások bővítették meglévő online kapacitásukat, amely lehetőséget ad a további növekedésre ebben az értékesítési formában. A legfrissebb adatok szerint, az online a teljes kiskereskedelmi forgalomból 9 százalékos részarányt képvisel, ami 40%-os volumenbővülést jelent 2020-ban.

Fejlesztések

Bevásárlóközpont fejlesztés jelenleg egy van folyamatban: az Etele Plaza bérbeadása és építése elkezdődött, átadása 2021-ben várható, és 54.000 négyzetméter kiskereskedelmi területet fog kínálni. 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. Budapesten 2013. óta nem volt jelentős bevásárlóközpont fejlesztés, azaz a központok átlag életkora minimum 10 év. Várakozásaink szerint ezért a bevásárlóközpontok modernizálása és átalakítása a megváltozott vásárlói igények miatt elkerülhetetlen lesz. A nemzetközi trendeknek megfelelően a bevásárlóközpontok bérlői mixében egyre nagyobb hangsúlyt fognak kapni a szórakoztató, szabadidős (entertainment) és vendéglátó (Food&Beverage) elemek, azzal a céllal, hogy a bevásárlóközpontok képesek legyenek megtartani a vásárlókat és az ott eltöltött időt meg lehessen hosszabbítani.

Bérleti díjak

A kiskereskedelmi piacon a bevásárló központoknál, és a turizmus elmaradása miatt a belvárosban, a prime kínálati bérleti díjknál csökkenést regisztráltunk. Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy nagyon kevés új bérleti tranzakció valósult meg az elmúlt időszakban. A bevásárló utcáknál a Váci utca esetében 120 eurós, a Fashion Street esetében pedig 100 eurós prime bérleti díjat becslünk. Az idegenforgalomtól nagymértékben függő budapesti High Streeteken 20%-kal csökkentek a prime bérleti díjak az előző évhez képest. A bevásárló központok esetében a legmagasabb bérleti díjjal továbbra is a WestEnd bevásárlóközpontot tartjuk nyilván, prime bérleti díját 90 euróra becsüljük. A retail parkok reziliensek voltak a kijárási korlátozással érintett időszakban, a bérleti díjakban csak minimális korrekció történt.

Előrejelzés

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 Covid-19 hatás a kiskereskedelmi szegmenst azonban kifejezetten súlyosan érintette. A KSH szerint a munkanélküliségi ráta 2020. év végi szintje 4,1 százalék, ez éves viszonylatban jelentős növekedést jelent a korábbi 3,4 százalékról. A GKI előrejelzése szerint a lakossági fogyasztás éves szinten 2,5 százalékkal fog csökkenni, de 2021-ben már mintegy 3 százalékkal bővülni tud, vagyis meghaladja a 2019. évben mért szintet.

Forrás: ESTON International Ingatlan tanácsadó Zrt. és Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.

Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

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 lejáró bérleti szerződések meghosszabbítására, az ingatlanok szükség szerinti felújítására, karbantartására. Az ingatlan portfólió közel 100 %-ban bérbeadott.

2020. március második felében Magyarországon is megjelenő COVID-19 vírus okozta társadalmi és gazdasági változás az ingatlanpiacra és annak minden szereplőjére hatással van. Az Alapkezelő működése nem állt meg, a bérlőkkel történő folyamatos kapcsolattartás, pénzügyi helyzetük nyomon követése és egyeztetés eredményeként számos bérleti szerződés hosszabbítás és megállapodás született annak érdekében, a vírus miatt önhibájukon kívül fizetési nehézségekbe ütköző Bérlők megsegítésére a befektetők érdekeit szem előtt tartva. A kialakult helyzetre tekintettel az Alapkezelő felelős bérbeadóként megtette a szükséges óvintézkedéseket a bérlők érdekében (irodaházak közös területeinek fertőtlenítő takarítása, fertőtlenítő kihelyezése, irodaházak recepcióin elhelyezett plexi stb.).

Az Alapkezelő a kialakult vírushelyzet okozta speciális körülmények között is igyekezett a tervezett tranzakciókat megvalósítani. Így 2020 szeptemberben a portfólió része lett egy újabb JYSK áruház Kiskunhalason. A meglévő portfólióból az év során a budapesti LAKI Irodaház került értékesítésre.

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

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 l) pontjában meghatározott önkéntes kölcsönös biztosító pénztár részére történő vagyonkezelési és a Hpt. 3. §-a (1) bekezdésének n) pontjában meghatározott magánnyugdíjpénztár részére történő vagyonkezelési tevékenység üzletszerű végzését.

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

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

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

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

A nemzetközi Erste Csoport holdinggá alakulásának újabb állomásaként Társaság tulajdonosa, az Erste Befektetési Zrt. a Társaságban fennálló 100%-os tulajdonrészét 2009. január 21. napján eladta az Erste Asset Management GmbH-nak (továbbiakban: EAM GmbH). Az egyedüli részvényes személyének megváltozása 2009. február 9-én került bejegyzésre a cégjegyzékbe, ezért a Társaság a 2009. évi beszámolóban az Erste Befektetési Zrt.-t még mint kapcsolt vállalkozást tüntette fel. Az EAM GmbH az egyedüli részvényessé válása időpontjában az ERSTE Bank Group AG 100%-os közvetett tulajdonában álló társaság, mely stratégiai irányítási feladatai mellett biztosította az alap-, és vagyonekezelési 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 határozta, 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.erstealapkezelő.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 2020. december 31-én:

Erste Asset Management GmbH

A-1010 Vienna, am Belvedere 1.

Austria

Tulajdonosi arány: 100%

Szavazati arány: 100%

Az Alapkezelő a 2020-as évben befektetési alapjainak választékát a következő alapokkal bővítette:

- Erste Arany Alapok Alapja
- Erste Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja
- Erste Stock Cost Averaging 2 Alapok Alapja
- Erste Megatrend Cost Averaging Alapok Alapja
- Erste Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja

Az Alapok tekintetében az év során a következő név és/vagy befektetési politika változások történtek:

- Erste DPM Arany Alapok Alapja HUF sorozat - Erste Arany Alapok Alapja HUF sorozat
- Erste Európai Részvény Alapok Alapja - Erste DPM Megatrend Alapok Alapja HUF sorozat
- You Invest Stabil Alapok Alapja - Erste Stock Cost Averaging Alapok Alapja
- Erste Nyíltvégű Közép-Európai Részvény Alapok Alapja - Erste Feltörekvő Európa Részvény Alapok Alapja

Az Erste befektetési alapokban kezelt állománya 90,5 milliárd forinttal nőtt a tavalyi évhez képest, és így decemberre elérte a 1126,5 milliárd forintos kezelt vagyont, 8,74%-os növekedést produkálva.

A Covid-19 vírus terjedésével és időtartamával kapcsolatos bizonytalanságok, március hónapban markáns eladási hullámot generált a befektetési alapok piacán. Áprilistól inkább csak a kockázatos alapok (értékeltségi okok miatt), majd júliustól lényegében az összes főbb eszközosztály irányába komoly vételi érdeklődést tanúsítottak a befektetők. A 2020-as évben a kumulált nettó vételek tekintetében a részvényalapok értékesítése jelentősen meghaladta a többi eszközosztály nettó sales eredményét.

Az Alapkezelő 18,06%-os piaci részesedéssel zárta az évet a nyilvános befektetési alapok piacán, ez 0,38 százalékpontos emelkedés a 2019-es évhez képest.

A vagyon és portfóliókezelési üzletág csökkenéssel zárta az évet, köszönhetően annak, hogy a VIG az eddig az Alapkezelő kezelésében lévő portfóliójának többségét saját kezelés alá vonta. Ennek következtében a biztosítói portfóliókból számottevő kiáramlás volt tapasztalható. Az önkéntes nyugdíjpénztári vagyionkezelés 8,57%-kal növekedett, míg a DPM portfóliókban számottevő változás nem történt. Egyéb portfóliókban továbbra is 6 milliárd forintot kezeltek az év során.

Az Alapkezelő által kezelt teljes vagyon 2020-ban 5,11%-kal növekedett, és így 1238,5 milliárd forinton zárta az évet.

Fordulónap utáni események

Erősen kezdték az új évet a részvénypiacok. Az optimizmust főként az táplálta, hogy megindultak a tömeges oltások a koronavírus-vakcinákkal, az Egyesült Államokban a demokraták szenátusi hatalomátvételével megnőtt a további költségvetési gazdaságélénkítés esélye, a makrogazdasági adatok pedig jellemzően a vártnál jobban alakultak. Átmeneti megingást okoztak az új vírus-mutációkkal kapcsolatos hírek, ráadásul néhány részvény piacán masszív turbulencia alakult ki egyes kisbefektetői csoportok összehangolt akciója nyomán, ami több intézményi befektetőt is eladásokra kényszerített. A Federal Reserve vezetői ugyan kiálltak az eszközvásárlási program folytatása mellett, de a

kötvényhozamok meredeken emelkedni kezdtek a gyors növekedéssel, a megugró költségvetési deficittel és az inflációs kockázatokkal kapcsolatos aggodalmak miatt. A 10 éves kincstárjegy hozama február végén már 1,5% környékén mozgott. Ez jelentősebb korrekciót indított be a tőzsdéken, de a legnagyobb cégek részvényeit tömörítő S&P 500 index még ennek ellenére is enyhe nyereséget mutatott az év elejéhez képest.

A magas szinten beragadó vírusfertőzési adatok, illetve a vártnál lassabban haladó oltási programok miatt eleve kedvezőtlenebb volt a hangulat Európában. A legfontosabb előrejelző indikátorok közé sorolt kompozit beszerzési menedzserindex visszasüllyedt az 50-es küszöbérték alá, ami a gazdaság újabb lassulására utal. Eközben Olaszországban ismét kormányválság borzolta a befektetők idegeit. A gazdasági adatok viszont többségében itt is kedvezően alakultak, ráadásul megnyugtatta a piacokat az is, hogy Olaszországban végül nagy többséggel elfogadták Mario Draghi, az Európai Központi Bank (ECB) korábbi elnökének új kormányát. Ennek köszönhetően az európai tőzsdék is szerény nyereséget tudtak elérni február végéig. A kötvénypiacokat Európában is a hozamok emelkedése jellemezte, bár az ECB vezetői nyilatkozataikkal próbálták tompítani a kilengéseket. Az euró januártól lassú gyengülésbe kezdett az amerikai dollárral szemben.

A feltörekvő piaci részvények átlagosan közel 4 százalékkal kerültek magasabbra február végére, ami jelentős részben az erős kínai gazdasági adatoknak volt köszönhető. A feltörekvő piaci kötvényeknek nem kedvezett az amerikai hozamemelkedés és veszteséggel zárták az év első két hónapját. A kockázatosabb vállalati kötvények (high-yield) viszont még így is jól tartották magukat, és enyhe nyereséggel zártak. Az inflációs kockázatokat tovább növelve az árupiacokon masszív áremelkedés volt: az olaj 27 százalékkal, az ipari fémek átlagosan 11 százalékkal, az agrártermékek 7 százalékkal drágultak február végéig. Az arany viszont csaknem 9 százalékos esett.

A hazai tőzsde jobban szerepelt a nemzetközi átlagnál, a BUX index több mint 4 százalékkal kapaszkodott feljebb február végére. Ez főként a Richternek köszönhető, a gyógyszercég részvényei több mint 15 százalékkal drágultak, miután jó hírek érkeztek egyik készítménye amerikai értékesítéséről.

A jegybanki kamatkondíciók továbbra sem változtak, a Magyar Nemzeti Bank 0,75 százalékon tartotta az egy hetes betét kamatát. A globális kötvénypiaci hozamemelkedés a hazai piacon is éreztette hatását. A hosszabb futamidejű kötvények hozama az év elejétől 50-60 bázisponttal ugrott magasabbra február végére, de a rövid papiroknál is 10-20 bázispontos emelkedés volt megfigyelhető. Az MNB nagyobb tételeket vásárolt a másodpiacon, miközben repó-tenderein visszafogta a mennyiségeket. A forint januárban erősödött, de februárban ismét gyengülni kezdett, az euró jegyzése visszatért 360 fölé. A februárban közzétett adatok szerint a tavalyi utolsó negyedévben a vártnál sokkal jobban teljesített a gazdaság, a GDP csak 3,7 százalékkal volt alacsonyabb az egy évvel korábinál. A januári infláció a vártnak megfelelően 2,7 százalékos volt.

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

Megnevezés	adatok forintban
2020. évre kifizetett javadalmazás teljes összege	Összeg 695 260 880
- Teljes összegből a rögzített javadalom	547 783 000
- Teljes összegből a változó javadalom	147 477 880
- Teljes összegből a vezetőik javadalmazása	115 693 413
- Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorló javadalmazása	415 063 878
Kedvezményezetttek száma	50
Kifizetett nyereségrészesedés	0

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

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

b) Az ABA az adott időszakban likviditáskezelésével kapcsolatos új megállapodást nem kötött, a korábban megkötött lehívható hitelkeret összegét a tárgyévben megnövelte.

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

Az Alapkezelő nyomon követi és méri az ABA-val kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, úgy, mint piaci kockázat, partner kockázat és likviditási kockázat. Az Alapkezelő rendszeresen ellenőrzi az Alap likviditását, továbbá azt is, hogy a befektetési stratégia összhangban van-e a visszaváltási politikával. A portfólióba vásárolt eszközök kiválasztása során azok likviditási profilja is meghatározásra kerül, amit folyamatos felülvizsgálat követ, hogy az Alap befektetéseinek likviditási profilja megfeleljen az Alap kötelezettségeinek. Az Alapkezelő rendszeresen stressztesztet végez, mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amivel nyomon tudja követni alapjainak likviditási kockázatát.

Amennyiben a likviditást veszélyeztető rendkívüli helyzet áll elő, úgy a kockázatkezelés haladéktalanul döntési javaslatot terjeszt az Alapkezelő döntésre jogosult vezető tisztségviselői elé.

16. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások bemutatása

Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások:

Az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitétsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének a kétszeresét. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitétség 2020.12.31-én 99,86% volt.

A biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga:

Az Alap a kapott biztosítékokat nem használja fel. Az adott biztosítékokat a partner intézmény az egyedi szerződésekben meghatározott feltételek mellett használhatja fel.

Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege:

2020.12.31-én nettó összesített kockázati kitétség alapján az Alapban nem volt tőkeáttétel. Az Alap a fordulónapon készpénz vagy értékpapír kölcsönt nem vett igénybe.

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

Eszköz megnevezése	Nemzetközi azonosító	Folyódíj mutató
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Jegy	HU0000703160	1.76%
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T sorozat	HU0000707740	1.70%
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T 180 sorozat	HU0000722442	1.70%

18. Az értékpapír-finanszírozási ügyletek bemutatása

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

Budapest, 2021. április 27.

Erste Alapkezelő Zrt.