



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap tulajdonosainak

#### Vélemény

Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2022. december 31-én zárult üzleti évre vonatkozó éves jelentés 2. és 6. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2022. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból, a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben (a „számviteli törvény”) foglaltakkal összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

#### A vélemény alapja

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

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Erste Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a Nemzetközi Függetlenségi Standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az „IESBA Kódex”-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

#### Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Erste Alapkezelő Zrt. vezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves jelentésben közölt számviteli információkra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az éves jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben közölt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényegesen hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.



Az egyéb információkban más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésért**

A vezetés felelős az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentés 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 éves jelentés összeállításáért. 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 irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal 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 jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. 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 Alap 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 éves jelentés összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves jelentésben közölt számviteli információk átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, valamint értékeljük azt is, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információkban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2023. április 26.

Könczöl Enikő  
Üzlettárs  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
Nyilvántartásba vételi sz.: 001464

Biczó Péter  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 004957



Az

**ERSTE**

**NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

*2022. éves jelentése*

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

### Az Alap neve

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

### Az Alap rövidített elnevezése

Erste Ingatlan Alap

### Az Alap típusa, fajtája

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

### Az Alap futamideje

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

Sorozatai:

„T” sorozat:

III/120.018-1/2004, kelte: 2004.03.30. Az Alap tájékoztatójának és nyilvános ajánlattételének jóváhagyása.

„T180” sorozat:

H-KE-III-528/2021.; kelte 2021. szeptember 6. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása

### Befektetési jegyek előállítás

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

„T” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000703160

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

„T180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000722434

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

### 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

**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: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.

Székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Cégjegyzékszám: 01-09-063022

MKVK nyilvántartási szám: 001464; Pénzügyi intézményi minősítési szám: T-001464/94

Hitelesítő könyvvizsgáló neve: Biczó Péter

MKVK tagsági szám: 004957; Pénzügyi intézményi minősítési szám: EBV004957

**Nettó eszközérték számítás típusa**

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

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

Megnevezés	Záró eszközérték Tárgynap: 2021.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2022.12.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
<b>ÖSSZES ESZKÖZ</b>	<b>566 879 344 960</b>	<b>102.82%</b>	<b>644 317 015 454</b>	<b>106.54%</b>
<b>Ingatlanok</b>	<b>289 268 420 230</b>	<b>52.47%</b>	<b>315 844 071 493</b>	<b>52.22%</b>
<b>Bérbeadási célú ingatlan</b>	<b>289 243 966 600</b>	<b>52.47%</b>	<b>315 817 546 925</b>	<b>52.22%</b>
1. Iroda ingatlan	169 180 965 000	30.69%	187 072 047 000	30.93%
2. Kereskedelmi ingatlan	118 265 815 600	21.45%	126 804 751 425	20.97%
3. Ipari ingatlan	1 797 186 000	0.33%	1 940 748 500	0.32%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)*	0	0.00%	0	0.00%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
<b>Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek</b>	<b>24 453 630</b>	<b>0.00%</b>	<b>26 524 568</b>	<b>0.00%</b>
1. Földterület, telek	24 453 630	0.00%	26 524 568	0.00%
<b>Eladási célú ingatlan</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
<b>Ingatlanok berendezései, szerelvényei</b>	<b>5 692 000</b>	<b>0.00%</b>	<b>9 319 100</b>	<b>0.00%</b>
<b>Banki egyenlegek</b>	<b>143 843 934 522</b>	<b>26.09%</b>	<b>90 205 786 959</b>	<b>14.92%</b>
Pénzforgalmi számla egyenleg	20 330 569 244	3.69%	14 789 221 595	2.45%
Lekötött bankbetét	123 513 365 278	22.40%	75 416 565 364	12.47%
<b>Átruházható értékpapírok</b>	<b>134 219 873 828</b>	<b>24.35%</b>	<b>182 834 768 291</b>	<b>30.24%</b>
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>	<b>134 219 873 828</b>	<b>0</b>	<b>182 834 768 291</b>	<b>0</b>
Diszkontkincstárjegyek	15 993 620 631	2.90%	63 172 615 432	10.45%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	8 645 223 577	1.57%	22 785 508 854	3.77%
Állami garanciával rendelkező kötvények	24 669 984 040	4.48%	51 220 649 859	8.47%
Hitelintézeti kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Vállalati kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Jelzáloglevelek	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi kötvények	18 472 979 340	3.35%	5 716 307 433	0.95%
Külföldi diszkont kincstárjegy	66 438 066 240	12.05%	39 939 686 713	6.60%
<b>Részvények</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
Hazai tőzsdei részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai OTC részvények	0	0.00%	0	0.00%

Megnevezés	Záró eszközérték Tárgynap: 2021.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2022.12.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
Külföldi részvények	0	0.00%	0	0.00%
<b>Kollektív befektetési értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	0	0.00%	0	0.00%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
<b>Származtatott ügyletek</b>	<b>-13 428 293 867</b>	<b>-2.44%</b>	<b>18 926 515 787</b>	<b>3.13%</b>
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	-13 428 293 867	-2.44%	18 926 515 787	3.13%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
<b>Egyéb eszközök</b>	<b>12 969 718 247</b>	<b>2.35%</b>	<b>36 496 553 824</b>	<b>6.03%</b>
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	12 969 718 247	2.35%	36 496 553 824	6.03%
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>-15 585 503 802</b>	<b>-2.82%</b>	<b>-39 505 134 624</b>	<b>-6.54%</b>
<b>Hitelállomány</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
<b>Költségek</b>	<b>-839 731 576</b>	<b>-0.15%</b>	<b>-913 741 483</b>	<b>-0.15%</b>
Alapkezelői díj T sorozat	-98 196 445	-0.02%	-165 382 927	-0.03%
Forgalmazói díj T sorozat	-556 446 523	-0.10%	-533 757 728	-0.09%
Letétkezelői díj T sorozat	-70 140 318	-0.01%	-72 324 895	-0.01%
Könyvvizsgálói díj T sorozat	23	0.00%	-323 906	0.00%
Felügyeleti díj T sorozat	-48 561 297	-0.01%	-49 937 611	-0.01%
Kölnadó T sorozat	-68 807 739	-0.01%	-70 757 873	-0.01%
Alapkezelői díj T+180 sorozat	-272 532	0.00%	-3 977 896	0.00%
Forgalmazói díj T+180 sorozat	-1 544 349	0.00%	-12 838 282	0.00%
Letétkezelői díj T+180 sorozat	-194 666	0.00%	-1 739 605	0.00%
Könyvvizsgálói díj T+180 sorozat	-52	0.00%	-7 492	0.00%
Felügyeleti díj T+180 sorozat	-66 502	0.00%	-1 145 837	0.00%
Kölnadó T+180 sorozat	-94 229	0.00%	-1 623 566	0.00%
Értékbecslési költség	4 593 053	0.00%	76 135	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%
<b>Egyéb kötelezettség</b>	<b>-14 745 772 226</b>	<b>-2.67%</b>	<b>-38 591 393 141</b>	<b>-6.39%</b>
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>551 293 841 158</b>	<b>100.00%</b>	<b>604 811 880 830</b>	<b>100.00%</b>

A táblázatban szereplő információk az időszak utolsó forgalmazási napjára érvényes nettó eszközérték alapján kerültek meghatározásra

### 3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Tárgyidőszak: 2022.01.01 - 2022.12.31	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.30-án*	215 906 071 900
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.30-án* T sorozat	202 878 341 793
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.30-án* T 180 sorozat	13 027 730 107

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

**4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték**

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2022.12.30-án (Ft) * T sorozat	2.909500
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2022.12.30-án (Ft) * T 180 sorozat	1.116700

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

**5. A befektetési alap összetétele**

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2021.12.31	2022.12.31	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	7.82%	12.41%	4.59%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	16.30%	18.12%	1.82%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	19.11%	22.35%	3.24%
Egyéb átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	24.12%	29.30%	5.18%

Az értékpapírokat a kategóriákban megjelenő tulajdonságok szerint közöljük – így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges – az arányukat a mérlegfőösszeghez (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		2021.12.31	2022.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	26 434 396	29 611 271
II.	Egyéb bevételek	3 201 466	192 770
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	75 872	97 750
IV.	Működési költségek	12 540 056	14 534 465
V.	Egyéb ráfordítások	1 505 621	1 418 607
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	12 515 193	33 136 814
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	8 079 831	44 966 769
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
<b>IX.</b>	<b>Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)</b>	<b>19 949 675</b>	<b>1 923 264</b>



**A 2022. évi eredménykimutatás adatainak részletes bemutatása****Az Alap 2022. évi bevételei**

adatok ezer forintban

	Összes bevétel
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>29 611 271</b>
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	24 060 170
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	5 441 956
- Földhasználati díjbevétel, szolgalmi jog	11 313
- Ingatlan eladásból származó bevétel	-
- Szolgáltatási díjbevétel	-
- Közvetített szolgáltatás	97 832
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>192 770</b>
- Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eredménye	37 851
- Befektetési jegy visszaváltási jutalék - befektetők által az alapnak fizetett díjak	-
- Költségek,ráfordítások ellentételezésére kapott bevétel	-
- Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet	13 937
- Képzett értékvesztés kivezetése	28 169
- Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	14 207
- Kártérítés, bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, bánatpénz, kötbér	98 119
- Egyéb bevételek	487

**Az Alap 2022. évi költségei, ráfordításai**

adatok ezer forintban

	Összes költség, ráfordítás
<b>Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke</b>	<b>97 750</b>
- Közvetített szolgáltatás	97 750
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>14 534 465</b>
- Alapkezelői díj	1 865 192
- Letétkezelői díj	846 469
- Ingatlan értékbecslés	28 369
- Forgalmazói díj	6 273 204
- Könyvvizsgálati díj	1 680
- Biztosítási díj	54 013
- Megbízási díj	-
- Felügyeleti eljárási díj	-
- Keler eljárási díj	-
- Ingatlan karbantartási díj	428 005
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	1 033 245
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	36 417
- Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés	335 410
- Bérleti és használati díj	6 478

- Hirdetés, reklám, közzététel	50 278
- Ügyvédi, ügyviteli díj, közjegyzői	53 666
- Ingatlanügynöki jutalék	29 934
- Szállítás, rakodás, futárszolgálat	29 738
- Más vállalkozó által végzett szolg. díja	3 048
- Őrzés, vagyonvédelem	503 868
- Telekommunikációs és informatikai szolgáltatás	50 737
- Szakértői díj	72 618
- Közigazgatási díjak, hatósági szolg. díjak, közjegyz.fiz.megh.	4 020
- Bank és nyomtatvány költség (hitel rendelkezésre tartási díj)	18
- Bank költség - negatív szla kezelési díj	124 566
- Egyéb tagdíj	3 978
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram), éven belül elhaszn.eszköz	2 614 113
- Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei	66 335
- Személyi jellegű egyéb kifizetések és adói	446
- Járulékok (személyi jellegű egyéb kifizetésekhez kapcsolódó)	59
- Értékcsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás)	18 561
<b>Egyéb ráfordítás összesen</b>	<b>1 418 607</b>
- Ingatlan értékesítés eredménye	-
- Terven felüli értékcsökkenés	6 091
- Felügyeleti díj	197 488
- Különadó	282 156
- Ingatlan adók- helyi adók	918 102
- Környezetterhelési díjak és adók	1 141
- Értékvesztés	9 823
- Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	-
- Bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok	3 800
- Kártalanítás, kártérítés, bánatpénz, kötbér	-
- Bekerülési értéket nem módosító tételek	-
- Hitelezési veszteség	-
- Egyéb ráfordítások	6

### Az Alap 2022. évi pénzügyi eredménye

<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>33 136 814</b>
- Kamatbevétel pénzintézetektől	14 925 986
- Értékpapírok kamatbevétele	2 427 090
- Értékpapírok árfolyamnyeresége	1 216 656
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamnyeresége	3 383 813
- Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamnyeresége	11 183 269
- Határidős ügyletek árfolyam nyeresége	-
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>44 966 769</b>
- Hitelintézetnek fizetett kamat	-

- Értékpapírok kamatráfordítása	-
- Értékpapírok árfolyamvesztesége	3 380 528
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamvesztesége	2 856 199
- Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamvesztesége	38 730 042
- Határidős ügyletek árfolyam vesztesége	-
<b>Az Alap tárgyévi eredménye</b>	<b>1 923 264</b>

### Értékesített ingatlanok eredményének bemutatása

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Befektetett eszköz
Értékesített ingatlan eladási ára	368 332
Értékesített ingatlan nyilvántartási értéke	198 088
- Nettó könyv szerinti érték	330 481
- Értékelési különbözet	-132 393
<b>Értékesített ingatlan eredmény</b>	<b>170 244</b>

A táblázatban szereplő információk a 2022.12.31-i tényleges számviteli nyilvántartásban szereplő adatok alapján kerültek meghatározásra.

Az Alap futamideje során nem fizet hozamot, a befektetéseinek 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

adatok: ezer forintban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke	2 144 378	38 476 237
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke	- 16 951 268	- 33 460 889
Eladott befektetési jegyek értékülbözete	13 430	47 162 781
Visszavásárolt befektetési jegyek értékülbözete	- 27 083 267	- 56 177 483
Értékelési különbözet tartaléka	30 498 546	87 895 980
<b>Üzleti évi eredmény</b>	<b>19 949 675</b>	<b>1 923 264</b>

A táblázatban szereplő információk a 2022.12.31-i tényleges számviteli nyilvántartásban szereplő adatok alapján kerültek meghatározásra.

**A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése**

adatok: forintban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Értékelési különbözet - eszközök	30 573 818 429	87 967 842 282
Ingatlanok állománya	245 905 875 865	246 540 859 175
Ingatlanok értékelési különbözete	43 362 544 366	69 303 212 319
Gépek, berendezések, felszerelések	43 230 917	30 998 953
Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	- 9 776 917	- 2 555 953
Értékpapírok állománya	133 596 985 741	182 684 341 485
Értékpapírok értékelési különbözete	622 888 087	181 500 257
Követelések állománya (értékvesztéssel csökkentve)	12 412 424 022	3 020 103 420
Követelések értékelési különbözete	26 970 613	- 47 711 436
Pénzeszközök állománya	133 661 224 694	102 557 427 137
Pénzeszközök értékelési különbözete (devizaárf. változából eredő kül.)	- 513 853	- 565 610 210
Származékos ügyletek értékelési különbözete	- 13 428 293 867	19 099 007 305
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	75 272 179	71 863 225

A táblázatban szereplő információk a 2022.12.31-i tényleges számviteli nyilvántartásban szereplő adatok alapján kerültek meghatározásra.

**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	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték
2019.12.31	535 954 652 040	2.471500
2020.12.31	576 514 345 237	2.554400
2021.12.31 T sorozat	549 128 800 362	2.630600
2021.12.31 T+180 sorozat	2 165 040 796	1.009600

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

Eszközérték érvényességi dátuma	Eszköz	Mennyiség	Eszközérték (HUF)
2021.01.29	EUR/HUF	793 450 000	- 1 796 430 659
2021.01.29	USD/HUF	42 025 500	305 108 454
2021.02.26	EUR/HUF	783 450 000	- 1 665 310 406
2021.02.26	USD/HUF	22 025 500	113 570 911
2021.03.31	EUR/HUF	783 000 000	- 2 205 506 547

Eszközérték érvényességi dátuma	Eszköz	Mennyiség	Eszközérték (HUF)
2021.04.30	EUR/HUF	783 000 000	1 128 717 042
2021.05.31	EUR/HUF	783 000 000	10 231 884 155
2021.06.30	EUR/HUF	795 500 000	6 294 026 555
2021.07.30	EUR/HUF	794 500 000	1 576 447 541
2021.08.31	EUR/HUF	794 500 000	5 813 115 430
2021.09.30	EUR/HUF	800 500 000	- 5 161 559 867
2021.10.29	EUR/HUF	800 500 000	- 5 549 863 461
2021.11.30	EUR/HUF	809 865 000	- 11 583 231 412
2021.11.30	USD/HUF	3 642 500	276 996
2021.12.31	EUR/HUF	984 892 500	- 13 413 201 861
2021.12.31	USD/HUF	8 313 000	- 15 092 006

**9. Ingatlanok bemutatása**

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
1036, Budapest, Pacsirtamező utca 49.	17725/4	Kereskedelmi	1 105.00	1 125.00	1998	2017	több, mint 10 év
1041, Budapest, Árpád út 68-70. A lph. AÜ1-AÜ2	70301/0/E/60, 70301/0/E/61	Kereskedelmi	330.00	330.00	2007	2011	3-5 év között
1042, Budapest, Árpád út 68-70. B lph. BÜ1	70301/0/E/66	Kereskedelmi	256.00	256.00	2007	2008	3-5 év között
1042, Budapest, Árpád út 90-92	71668/0/A/89	Kereskedelmi	419.00	110.00	2001	2008	kevesebb, mint 1 év
1073, Budapest, Erzsébet krt. 17.	33673/0/A/1	Kereskedelmi	416.00	416.00	1986	2004	3-5 év között
1073, Budapest, Erzsébet krt. 8.	34562/0/A/9	Kereskedelmi	295.00	295.00	1989	2005	3-5 év között
1095, Budapest, Soroksári út 44. (1097 Tóth Kálmán utca 2/A)	37965/4	Iroda	18 489.52	18 499.63	2018	2018	több, mint 10 év
1095, Budapest, Tóth Kálmán utca 2/B.	37965/3	Iroda	17 713.00	17 739.15	2018	2018	több, mint 10 év
1097, Budapest, Koppány u. 2. (Soroksári út 68., Gubacsi út 3.)	38036/1	Kereskedelmi	17 129.00	17 129.00	2006	2011	kevesebb, mint 1 év
1102, Budapest, Kőrösi Cs. sétány 9/b fsz. 1.	39031/15/A/19	Kereskedelmi	177.00	177.00	1989	2008	3-5 év között
1106, Budapest, Újhegyi sétány 18.	42309/11	Kereskedelmi	1 863.00	1 959.00	1990	2017	több, mint 10 év
1112, Budapest, Péterhegyi lejtő 36.	570/12	Kereskedelmi	902.00	902.00	2003	2017	több, mint 10 év
1115, Budapest, Etele út 58-60.	3261/7	Kereskedelmi	788.00	788.00	1985	2017	több, mint 10 év
1117, Budapest, Alíz utca 2. (Hengermalom u.)	3990/10	Iroda	18 674.00	18 673.71	2010	2016	kevesebb, mint 1 év
1117, Budapest, Irinyi utca 34.	4137/5	Kereskedelmi	623.00	623.00	1982	2017	több, mint 10 év
1123, Budapest, Nagyenyed utca 8.	7706	Iroda	30 001.27	17 639.44	2010	2017	több, mint 10 év
1131, Budapest, Rokolya u. 1-13.	26444/2	Iroda	8 366.00	7 091.20	1973	2005	több, mint 10 év
1133, Budapest, Váci út 80-84.	25704, 25704/0/A	Iroda	25 895.17	25 949.87	2018	2018	több, mint 10 év
1133, Budapest, Váci út 96-98.	25740/1	Iroda	19 668.07	19 207.04	2016	2017	több, mint 10 év
1134, Budapest, Angyalföldi út 6. (Váci út 29., Dózsa György út 65.)	27896/6	Iroda	9 128.13	9 121.50	2014	2015	több, mint 10 év
1134, Budapest, Angyalföldi út 8. (Váci út 31.)	27896/5	Iroda	16 050.25	11 191.33	2014	2014	több, mint 10 év
1135, Budapest, Jász u. 105. (Tahi u. 65., Jász u. 103.)	27120/1	Kereskedelmi	887.55	880.00	1998	2010	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
1138, Budapest, Népfürdő u. 24-26.	25832/7/A/1, 25832/7/A/2, 25832/7/A/3, 25832/7/B/1	Iroda	30 099.00	25 915.59	2006	2006	több, mint 10 év
1142, Budapest, Nagy Lajos király útja 191 fsz. 32.	30263/0/A/32	Kereskedelmi	574.00	574.00	1990	2011	több, mint 10 év
1144, Budapest, Szentmihályi út 23.	40373/7	Kereskedelmi	554.00	554.00	1970-es évek	2011	több, mint 10 év
1148, Budapest, Fogarasi út 56/B (1149 Róna utca 46-50.)	31951/3	Kereskedelmi	12 707.08	12 707.08	2006	2011	több, mint 10 év
1149, Budapest, Vezér utca 147/A-D	31373/9/A/33, 31373/9/A/34	Kereskedelmi	283.00	283.00	2005	2005	több, mint 10 év
1156, Budapest, Nyírpalota út 54. (Páskomliget u.)	91158/189	Kereskedelmi	553.00	553.00	1993	2017	több, mint 10 év
1163, Budapest, Veres P. utca 47.	102761	Kereskedelmi	642.00	651.00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
1173, Budapest, Pesti út 169-171 (Egészségház u. 1., Ferihegyi út 91-93)	125630/5, 125631	Kereskedelmi	2 181.00	1 956.00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
1173, Budapest, Maroshévíz utca 1. (Pesti út 237/B, Gyergyószentmiklós u. 4.)	139800/171	Kereskedelmi	1 150.00	1 169.00	2001	2017	több, mint 10 év
1173, Budapest, Pesti út 237 (Csomafalva utca 1 ajtó: 1/D).	139800/3/A/15, 139800/3/A/18, 139800/3/A/1	Kereskedelmi	668.00	330.71	2002	2004	kevesebb, mint 1 év
1183, Budapest, Nefelejcs u. 89. (Téglagyár u.)	155447/47	Kereskedelmi	990.00	999.00	2002	2017	több, mint 10 év
1188, Budapest, Nemes u. 7. (Kölcsey utca 98)	144328	Kereskedelmi	414.00	414.00	1980-as évek	2006	több, mint 10 év
1221, Budapest, Kossuth Lajos utca 41	223648/7/A	Kereskedelmi	623.00	623.00	1970-es évek	2017	több, mint 10 év
1223, Budapest, Nagytétényi út 29.	232002/35	Iroda	25 928.00	21 078.48	2005	2006	kevesebb, mint 1 év
2000, Szentendre, Ady Endre út 24.	4408/1	Kereskedelmi	1 272.23	1 283.00	2001	2017	több, mint 10 év
2143, Kistarcsa, Semmelweis tér 2.	3144/19, 3144/19/A	Kereskedelmi	4 336.11	4 336.11	2017	2017	több, mint 10 év
2200, Monor, Ady Endre utca 57-59.	5029	Kereskedelmi	1 052.00	1 051.00	2005	2017	3-5 év között
2220, Vecsés, Fő út 246-248.	6012/11	Kereskedelmi	44 093.00	44 201.14	2007	2017	több, mint 10 év
2220, Vecsés, Lincoln út 1.	6012/12	Iroda	13 704.00	6 060.79	2008	2017	több, mint 10 év
2315, Szigethalom, Mű út	5108/1, 5108/2	Kereskedelmi	1 050.00	1 050.00	2008	2011	több, mint 10 év
2330, Dunaharaszti, Dózsa Gy. út 27.	142/2/A/2	Kereskedelmi	141.00	141.00	1995	2008	3-5 év között
2483, Gárdonyi, Szabadság út 70.	70/10	Kereskedelmi	1 078.51	1 071.00	2004	2017	több, mint 10 év
2510, Dorog, Bécsi út 76/A	1648/A/2	Kereskedelmi	174.00	174.00	2005	2008	kevesebb, mint 1 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő év
2600, Vác, Gombási út 7.	20/3	Kereskedelmi	908.00	908.00	2002	2017	több, mint 10 év
2700, Cegléd, Népkör u. 2.	90/3/A/1	Kereskedelmi	336.92	336.92	1970-es évek	2008	3-5 év között
2730, Albertirsa, Vasút u. 4.	2952/15	Kereskedelmi	1 871.00	1 871.00	2008	2010	5-10 év között
2740, Abony, Ceglédi út 8.	5243, 5242	Kereskedelmi	980.80	980.00	2004	2017	több, mint 10 év
3000, Hatvan, Nádasdy Tamás utca 2.	3978/35	Kereskedelmi	724.00	724.00	1994	2017	több, mint 10 év
3060, Pásztó, Fő utca 83-87.	1475	Kereskedelmi	1 144.00	1 144.00	2003	2017	több, mint 10 év
3170, Szécsény, Rákóczi út 110.	478	Kereskedelmi	891.00	891.00	2002	2005	több, mint 10 év
3200, Gyöngyös, Mikszáth K. u. 4.	2095/A	Kereskedelmi	991.00	601.00	1992	2005	3-5 év között
3390, Füzesabony, Hunyadi J. u.	2869/27	Kereskedelmi	1 050.00	1 050.00	2005	2005	több, mint 10 év
3400, Mezőkövesd, Mátyás K. út 199.	3769	Kereskedelmi	792.00	792.00	1999	2005	több, mint 10 év
3501, Miskolc, Király u. 7/A.	6571/128	Kereskedelmi	892.00	892.00	2001	2005	több, mint 10 év
3525, Miskolc, Széchenyi István utca 7.	2519/1/A/42	Kereskedelmi	1 330.00	1 330.00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
3950, Sárospatak, Rákóczi utca 40. Fsz. 3.	254/7/A/21	Kereskedelmi	147.00	147.00	1992	2004	3-5 év között
4024, Debrecen, Csapó u. 30.	8439/2/A/3, 8439/2/A/4, 8439/2/A/2	Iroda	5 163.00	4 525.13	2008	2008	5-10 év között
4024, Debrecen, Vár utca 4.	8419/2	Iroda	1 504.00	1 200.10	1994	2005	3-5 év között
4030, Debrecen, Somlyai utca 3. (Mikepércsi út)	12669/4	Kereskedelmi	1 026.00	1 015.00	2000	2017	több, mint 10 év
4032, Debrecen, Nagy Lajos király tér 1-5.	21644/A/176	Kereskedelmi	1 079.00	1 079.00	2001	2005	több, mint 10 év
4080, Hajdúnánás, Dorogi u. 10.	2890/1/A/2	Kereskedelmi	137.00	137.00	1980-as évek	2005	3-5 év között
4100, Berettyóújfalu, Dózsa u. 66.	2145	Kereskedelmi	1 021.00	1 021.00	2004	2004	több, mint 10 év
4200, Hajdúszoboszló, Szilfákalja utca 4. fsz. 3.	2307/4/A/3	Kereskedelmi	161.08	162.00	2008	2011	3-5 év között
4225, Debrecen, Szentgyörgyfalvi út 9.	27091/14/A/35, 27091/14/A/5, 27091/14/A/10	Kereskedelmi	1 964.00	2 012.44	2007	2011	kevesebb, mint 1 év
4225, Debrecen-Józsa, Szentgyörgyvölgyi út	26420/1	Kereskedelmi	1 431.42	1 386.90	2007	2007	több, mint 10 év
4400, Nyíregyháza, László u. 10.	3092/2/C (Penny), 3092/2	Kereskedelmi	13 054.00	12 838.00	2007	2007	több, mint 10 év
4625, Záhony, Ady Endre u. 33. Fsz. 1.	533/5/A/15, 533/5/A/31	Kereskedelmi	217.00	217.00	1980-as évek	2005	3-5 év között
5300, Karcag, Horváth F.u. 2-4.	48/2	Kereskedelmi	1 661.00	1 661.00	1999	2005	több, mint 10 év



Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
5310, Kisújszállás, Deák F.u. 13-17.	160/2, 160/3	Kereskedelmi	857.00	857.00	2003	2004	több, mint 10 év
5400, Mezőtúr, Dózsa Gy. út 2-4.	4235/A/1, 4235/A/2	Kereskedelmi	1 104.00	1 104.00	2002	2005	több, mint 10 év
5540, Szarvas, Szabadság u 47-49.	4308	Kereskedelmi	1 235.00	1 235.00	2005	2006	több, mint 10 év
5700, Gyula, Városház u. 22. fsz. 1.	4467/3/A/73	Kereskedelmi	175.00	175.00	1980-as Évek	2005	3-5 év között
6000, Kecskemét, Izsáki út 12/B, 12/C	10013	Kereskedelmi	23 511.90	23 614.90	2008	2010	több, mint 10 év
6050, Lajosmizse, Dózsa Gy. út 20-22.	178	Kereskedelmi	1 046.00	1 046.00	2004	2004	több, mint 10 év
6400, Kiskunhalas, Semmelweis tér 25-28.	2528/20	Kereskedelmi	844.00	844.00	2002	2005	több, mint 10 év
6500, Baja, Vörösmarty u. 5	833/A/2	Kereskedelmi	422.00	422.00	1900-as évek	2005	3-5 év között
6723, Szeged, Makkosházi körút 29.	15866/105	Kereskedelmi	4 591.00	4 591.00	2000	2010	3-5 év között
6729, Szeged, Szabadkai út 7.	24013/51	Kereskedelmi	30 193.00	33 324.24	2008	2011	több, mint 10 év
6760, Kistelek, Ifjúság tér 1/C	507/6	Kereskedelmi	944.00	944.00	2001	2004	több, mint 10 év
6900, Makó, Csanád vezér tér 5/A.	7629/8/A/13	Kereskedelmi	161.80	161.76	1980-as évek	2005	3-5 év között
7100, Szekszárd, Széchenyi u. 40.	1916/A/25	Kereskedelmi	690.15	690.15	1920-as évek	2008	3-5 év között
7400, Kaposvár, Áchim András u. 4.	109	Kereskedelmi	12 660.99	12 660.99	2009	2009	több, mint 10 év
7400, Kaposvár, Fő u. 2.	2/A/2, 2/A/4, 2/A/1	Kereskedelmi	894.00	894.00	2010	2011	3-5 év között
7626, Pécs, Király u. 66.	16573/9/A/11, 16573/9/A/1	Kereskedelmi	311.00	311.00	2007	2008	kevesebb, mint 1 év
7631, Pécs, Kincses út 1.	23812/12	Kereskedelmi	10 851.70	10 600.00	2010	2011	3-5 év között
8000, Székesfehérvár, Gugásvölgyi u. 4.	2818/18/A/3, 2818/18/A/1	Kereskedelmi	1 274.00	1 317.00	2007	2008	több, mint 10 év
8000, Székesfehérvár, Palotai u. 4.	5531/36/A/14, 5531/36/A/11	Kereskedelmi	610.00	610.00	1993	2005	3-5 év között
8000, Székesfehérvár, Rác u. (Balatoni út 70.)	5531/47	Kereskedelmi	1 509.00	1 492.00	1995	2008	több, mint 10 év
8100, Várpalota, Kossuth Lajos u. 7.	170/1	Kereskedelmi	967.00	967.00	1999	2005	több, mint 10 év
8330, Sümeg, 84-es főút	1623/10	Kereskedelmi	924.00	924.00	2003	2005	több, mint 10 év
8360, Keszthely, Frech Miklós u. 2-4.	4587/2, 4587/3	Kereskedelmi	14 234.00	14 234.00	2009	2010	több, mint 10 év
8394, Alsópáhok, Hévízi út 18.	463/1	Kereskedelmi	629.80	928.00	2011	2017	több, mint 10 év
8400, Ajka, Szabadság tér 4/a	1327/A/63, 1327/A/64	Kereskedelmi	191.00	191.00	1960-as évek	2008	3-5 év között
8500, Pápa, Fő tér 25-26.	3989/A/1, 3990/A/3	Kereskedelmi	381.00	285.00	2005	2006	3-5 év között
8600, Siófok, Dózsa Gy. út 18-20.	6536/A/1, 6536/A/4	Kereskedelmi	611.00	611.00	2003	2010	3-5 év között

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
8600, Siófok, Fő u 172/A	6284	Kereskedelmi	296.00	296.00	2001	2005	3-5 év között
8600, Siófok, Szűcs u. 3.	6292	Kereskedelmi	1 599.00	1 599.00	1998	2008	több, mint 10 év
8600, Siófok, Vak Bottyán u. 49.	11694/28	Kereskedelmi	1 710.00	1 710.00	1986	2006	több, mint 10 év
8623, Balatonföldvár, Budapesti út 1.	864/7	Kereskedelmi	415.00	415.00	1990-es évek	2011	5-10 év között
8840, Csurgó, Széchenyi tér 16.	966/A/1	Kereskedelmi	155.00	155.00	1960-as Á©vek	2005	kevesebb, mint 1 év
8900, Zalaegerszeg, Batthyány u. 14.	3644/6	Kereskedelmi	983.00	983.00	2002	2004	több, mint 10 év
8900, Zalaegerszeg, Becsali út 2-6.	4940	Kereskedelmi	919.00	900.00	2001	2017	több, mint 10 év
8900, Zalaegerszeg, Ispotály köz 2.	2945	Kereskedelmi	865.00	865.00	1900-as évek	2005	3-5 év között
9022, Győr, Pátzay Pál utca	2858/79	Kereskedelmi	1 223.00	1 223.00	1994	2017	több, mint 10 év
9400, Sopron, Előkapu u. 2-4. Fsz 2., 11.	115/2/A/2, 115/2/A/8	Kereskedelmi	451.00	438.00	1970-es évek	2005	3-5 év között
9400, Sopron, Határdomb út 3.	15670/4	Kereskedelmi	8 253.00	7 653.00	2008	2008	több, mint 10 év
9400, Sopron, Várkerület 81.	2202/A/1	Kereskedelmi	371.00	433.98	1970-es évek	2005	több, mint 10 év
9700, Szombathely, 11-es Huszár út 39-45.	2412	Kereskedelmi	951.60	953.00	2000	2017	több, mint 10 év
9700, Szombathely, Mártírok tér 12.	6222	Iroda	707.00	707.00	1989	2005	3-5 év között
9700, Szombathely, Puskás Tivadar u. 3-5/J.	7311/A/10	Ipari	2 644.00	2 644.00	1998	2005	kevesebb, mint 1 év
9700, Szombathely, Puskás Tivadar u. 6/A	7279/2	Ipari	7 937.00	7 937.00	2001	2008	3-5 év között
9730, Kőszeg, Pogányi út 7.	2917/20	Kereskedelmi	6 235.00	6 235.00	2011	2011	3-5 év között
9730, Kőszeg, Rákóczi Ferenc u. 80-82.	2968	Kereskedelmi	926.00	926.00	2004	2005	több, mint 10 év
9800, Vasvár, Alkotmány u. 95.	754/1, 754/2	Kereskedelmi	1 070.39	1 070.39	2005	2010	több, mint 10 év
9900, Körmend, Rákóczi Ferenc út 2/C	686/2	Kereskedelmi	1 301.00	1 301.00	2004	2017	több, mint 10 év

## 10. Telek ingatlanok szabályozási mutatói

Ingatlan megnevezés	Övezeti besorolás	Maximális beépíthetőség	Max. szintterületi mutató	Maximális építménymagasság	Minimum zöldfelület	Közmű-ellátottság	Építési engedély
2220, Vecsés	Vt-3	30%	0.9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.5 m	30%	egyéb módon ellátott	nem

**11. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása**

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	26 524 568	-	26 524 568
Lakóingatlan			-
Irodaingatlan	183 934 087 000	3 137 960 000	187 072 047 000
Kereskedelmi célú ingatlan	50 146 802 175	76 657 949 250	126 804 751 425
Logisztikai ingatlan			-
Ipari ingatlan	-	1 940 748 500	1 940 748 500
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>234 107 413 743</b>	<b>81 736 657 750</b>	<b>315 844 071 493</b>

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2022.12.30)

**12. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal**

Funkcionális kategóriák	Bérelti díj bevétel forint	Bérelti díj bevétel euro	Bérbeadottsági mérték %	Ingatlan jövedelmezőség* %	Fajlagos béreltidj- bevétel* HUF/m2/év	Fajlagos ingatlan érték* EUR/m2	Piaci érték változás*/** %
Telek	-	-	0.00%	0.00%	-	-	8.47%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	3 038 663 199	26 450 433	95.83%	7.51%	64 663.59	775 941	10.10%
Kereskedelmi ingatlan	6 816 916 373	10 370 897	98.13%	8.84%	39 385.53	464 796	7.10%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	18 765 000	-	100.00%	10.19%	1 773.46	183 418	7.24%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>9 874 344 572</b>	<b>36 821 330</b>					

\*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2022.12.30)

\*\* Árfolyamadatok: MNB 2022.12.30 400,25 HUF/EUR; MNB 2021.12.31 369,00 HUF/EUR

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

**13. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk**

Az Alap ingatlan állománya a 2022.12.31-ei eszközértékben 52,22 %-ot tesz ki, ez az arány a 2021.12.31-i eszközértékben 52,47 %.

A bérelti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérelti díjjal súlyozottan – 3,53 év.

A 2022 évben 229 db bérlő és partner használta bérleményként az ingatlan alap portfóliójában lévő ingatlanokat. A havi bérelti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 230,37 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2022.12.31-én érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 400,25 HUF) történik.

Az Alapnak nincs hitel állománya (tőkeáttétel).

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

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

Erste Alapkezelő Zrt. – alapkezelési tevékenység és iroda ingatlan bérleti szerződés

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

Az Alap működését biztosító szerződések

Erste Befektetési Zrt. - forgalmazói szerződés

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

Ingatlan hasznosítását biztosító szerződések

Erste Bank Hungary Zrt. - iroda és bankfiók ingatlan bérleti szerződés

Erste Alapkezelő Zrt. - iroda ingatlan bérleti szerződés

Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 9,06 %

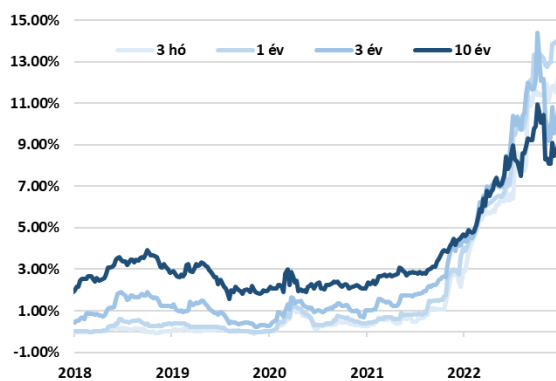
Az ingatlan portfólió tárgyidőszakban felértékelődés nem volt.

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

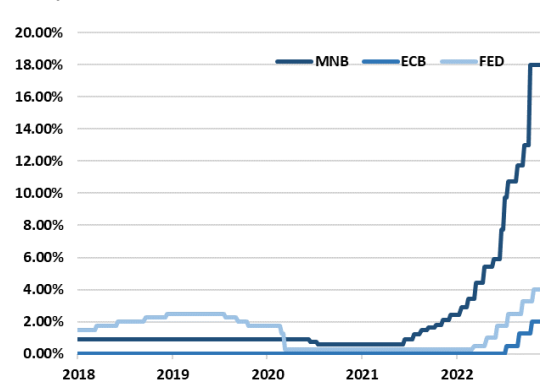
##### A gazdasági folyamatok rövid áttekintése, az Alap befektetési politikájára ható tényezők

##### Piaci környezet 2022

Hazai állampapírok hozama



Jegybanki irányadó kamatok



Rendkívül kedvezőtlen piaci környezet jellemezte 2022 nagy részét, néhány piaci szegmenst leszámítva az árfolyamok meredeken csökkentek. Bár a koronavírus okozta sokkból gyors felépülést mutattak a gazdaságok, a befektetőknek új kockázatokkal kellett szembesülniük. A globális infláció felpörgése gyorsabb és tartósabb lett a vártnál, amire a jegybankok a kamatok masszív emelésével válaszoltak. A monetáris szigorítás kihúzta a talajt a részvény- és a kötvénypiacok alól is. Tovább súlyosbította a helyzetet az orosz-ukrán konfliktus nyílt háborúvá eszkalálódása, mely Európában az energiaárak elszállásával párosult. Az év végére komolyan megnőtt annak a valószínűsége, hogy hamarosan globális recesszió alakul ki.

A koronavírus-járvány enyhülését követően a kereslet gyors felfutása, az ellátási láncokban kialakult szűk keresztmetszetek és a nyersanyagárak drágulása komoly inflációs nyomást alakított ki. Ezt tetézte az orosz-ukrán háború, ami számos energiahordozó és nyersanyag piacán további drágulást eredményezett. Ennek hatására az infláció az Egyesült Államokban és Nyugat-Európában is több évtizede nem látott magasságokba emelkedett. Az év utolsó hónapjaiban viszont már fordulat látszott kibontakozni: a szállítási határidők rövidülni kezdtek, a kapacitásszűke mérséklődött és az árupiacokon is konszolidáció

mutatkozott. Ennek nyomán az infláció lassulni kezdett, de az Eurózónában és az Egyesült Államokban még így is 7-9 százalékos volt az árnövekedés üteme az év végén.

A jegybanki kamatemelések és a recesszió egyre növekvő kockázata miatt a részvénypiacokon komoly árfolyamcsökkenés zajlott le 2022 nagy részében. Főként a korábban nagyon felhúzott technológiai részvények teljesítettek rosszul, a defenzívebb szektorok papírjai jóval mérsékeltebb veszteségekkel megúszták. A legnagyobb amerikai cégeket tömörítő S&P 500 index csaknem 20 százalékos veszteséget érték el, a nyugat-európai indexek megúszták átlagosan 10-12 százalékos visszaeséssel. Legrosszabbul a feltörekvő piaci tőzsdék jártak, melyek dollárban számolva átlagosan 20 százaléknál is nagyobb mélyrepülést produkáltak az év folyamán. A geopolitikai feszültségek mellett a kínai gazdaság jelentős lassulása és a dollár erősödése sem kedvezett ezeknek a piacoknak. A hazai tőzsde ehhez képest viszonylag kedvezően teljesített, a BUX kevesebb mint 14 százalékos mínusszal megúsztta az évet.

Az inflációs kockázatok miatt az amerikai Federal Reserve összesen 425 bázisponttal emelte az irányadó kamatot 2022 folyamán, ami az év végére így már 4,5 százalékon állt. Eközben az Európai Központi Bank -0,5 százalékról 2 százalékra húzta fel a saját betéti kamataát. Nem meglepő módon a kötvénypiacokon masszívan emelkedtek a hozamok. Az amerikai 10 éves kincstárjegy hozama közel 250 bázispontot emelkedve 4 százalék közelében fejezte be az évet. Hasonló emelkedést produkált a 10 éves német államkötvény hozama, ami 2,5 százalékon zárt. Lényegében minden jelentősebb kötvénypiaci szegmensben kétszámjegyű veszteségek keletkeztek. A devizapiacokon a dollár komoly mértékben erősödött a főbb devizákkal szemben, bár év végén jelentősebb fordulat látszódt. Az olaj jegyzése durva kilengések után végül 10 százalékos drágulást mutatott, az arany viszont szinte ugyanott zárta az évet, ahol kezdte.

Az energia- és az élelmiszerárak elszállása miatt Magyarországon az infláció a legpesszimistább várakozásokat is meghaladta, az év utolsó hónapjában már 25 százalék fölött volt. Ráadásul a megdrágult energiaimport miatt eközben a külkereskedelmi és folyó fizetési mérlegben masszív deficit alakult ki. Az ország kockázati megítélését tovább rontotta, hogy december közepéig nem született megállapodás a következő évek EU-finanszírozásáról. Mindezek hatására a forint rekordmélységbe gyengült, az euró jegyzése egy rövid ideig 430 fölött is járt. A forint stabilizálása és az infláció letörése érdekében a Magyar Nemzeti Bank drasztikus kamatemeléseket jelentett be, az egy napos jegybanki betét kamata év végén már 18 százalékon állt. Az állampapírpiacon a rövid lejáratok esetében 10 százalékponttal, a hosszúaknál 4-6 százalékponttal emelkedtek a hozamok, ami a teljes piacot reprezentáló MAX Composite index vonatkozásában közel 15 százalékos veszteséget eredményezett.

A fejlett országok többségében már látszanak a jelei az inflációs trend megfordulásának, ami segíthet abban, hogy a jegybanki kamatemelések hamarosan leálljanak. A munkaerőpiacok még mindig jó állapotban vannak, de a továbbra is viszonylag magas energiaárak és kamatok beárnyékolják a növekedési kilátásokat. A részvénypiacok árazása már nem mondható drágának, sőt, amennyiben a kötvényhozamok nem emelkednének tovább, már vannak kifejezetten vonzó szektorok. A hazai részvénypiacon kialakult árazási diszkont miatt hosszú távon jó beszállási szintek alakultak ki, így mérsékelt optimizmus tekintünk a magyar részvényekre, de rövidtávon jelentős kockázatokat is látunk.

A hazai kötvénypiacon extrém árazási szintek alakultak ki, a fejlett piacokkal szembeni hozamfelárak történelmi rekordok közelébe tágultak ki. A külső mérlegek durva felborulása, a rendkívül rossz inflációs kilátások és a recesszió magas valószínűsége miatt ezek részben indokoltak is lehetnek. Ugyanakkor hosszabb távon a jelenlegi szintek már vonzóbbnak tűnhetnek és amennyiben az energiapiaci helyzet érdemben elindul a normalizálódás felé, az EU-finanszírozás ügyében pedig előrelépés történik, komolyabb mértékű pozitív korrekciót is elképzelhetőnek tartunk.

Befektetési alapokon kívüli vagyonalakulásról harmadik negyedévi információval rendelkezünk, és ez alapján 302,5 milliárd forinttal csökkent a vagyonezelésben lévő állomány a teljes piacon év eleje óta.

A magyar befektetési alapokban kezelt összvagyon 2022 végére 9290 milliárd forintra nőtt, ez 18,33%-os állománynövekedést jelentett az év végére. (2021. év végi állapot: 7851 milliárd forint.)

### **Fordulónap utáni események**

Szinte eufórikus hangulatban indult az új év a piacokon. A legfrissebb amerikai munkaerőpiaci adatok nagyon erősek maradtak, a munkanélküliségi ráta 53 éves mélypontra esett. Eközben az infláció tovább lassult és a befektetők abban bíztak, hogy az infláció csökkenését meg lehet úszni további meredek kamatemelések nélkül is, így a recesszió elkerülhető lesz. Európában az enyhe időjárásnak, valamint a gáz- és áramárak csökkenésének köszönhetően ugyancsak sokkal kedvezőbbé vált a hangulat, a gazdasági adatok többnyire a várakozások felett alakultak.

Februártól azonban fordulat kezdődött, mert az infláció ugyan tovább süllyedt, de a vártnál így is magasabb volt. A piaci szereplők kételkedni kezdtek abban, hogy a jegybanki kamatemeléseknek hamarosan vége és még idén megindulhat a kamatok csökkentése is. A részvénypiacokon így estek az árak, hiszen korábban pont a jegybanki fordulat reménye repítette felfelé a jegyzéseket. A Federal Reserve a vártnak megfelelően 25 bázispontos kamatemelést jelentett be, amivel az irányadó ráta 4,75 százalékra került.

Márciusban tovább rontotta a hangulatot, hogy néhány amerikai regionális bank állami mentőövre szorult, és egy svájci nagybank, a Credit Suisse feje fölött is felhők gyülekeztek. Az Európai Központi Bank ennek ellenére folytatta a kamatemeléseket, az irányadó betéti kamat márciusban már 3 százalékra állt. A részvénypiacokon ismét jelentős árfolyamesés indult, ezzel a globális piacot reprezentáló MSCI World index idei nyeresége 2-3 százalékos sávba süllyedt vissza március közepére. A növekvő piaci bizonytalanság és a kamatemelési várakozások gyengülése miatt az amerikai és a nyugat-európai hosszú kötvényhozamok év eleji szintjük alá estek.

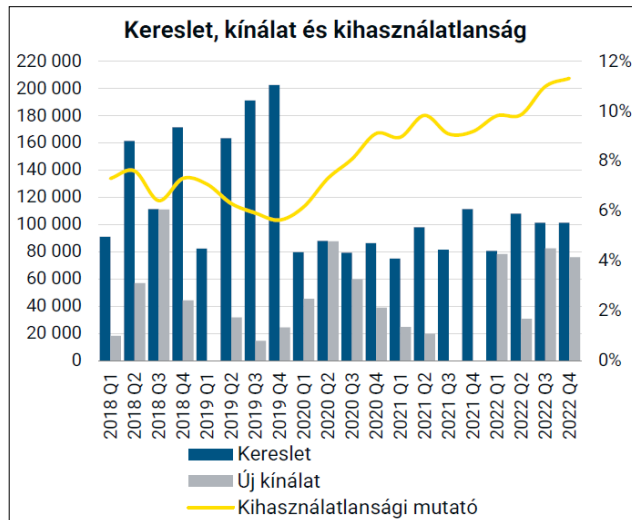
A hazai piacon ugyancsak jó hangulatban indult az év: a kötvényhozamok meredeken estek, a forint masszívan erősödött, a Budapesti Értéktőzsdén felfelé tartottak a jegyzések. A Magyar Nemzeti Bank nem változtatott a kamatkondíciókon, de emelte a kötelező tartalékrátát és egy hetes diszkontkötvény kibocsátását jelentette be. A befektetők optimizmusát egy ideig az sem tudta elvenni, hogy a Fitch és az S&P's hitelminősítők negatív irányba változtatták a magyar adósság besorolását. Februártól azonban itt is megfordult a trend, és a nemzetközi bankpánik hatására az euró jegyzése visszatért 400 forint környékére, a hazai állampapírokat reprezentáló MAX Composite index idei nyeresége pedig március közepére 2 százalékra olvadt. Eközben a BUX index csaknem 7 százalékkal értékelődött le az év elejéhez képest.

## Ingatlanpiaci körkép

### IRODAPIAC

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 4.251.570 m<sup>2</sup>-t tesz ki, melyen belül 3.473.820 m<sup>2</sup> „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 777.750 m<sup>2</sup> saját tulajdonú irodaház található.

2022 negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány két új irodaházzal, összesen 75.910 m<sup>2</sup>-rel bővült. Átadásra került a H2O első fázisa (25.910 m<sup>2</sup>), valamint a saját tulajdonban lévő MOL Campus (50.000 m<sup>2</sup>). Egy 4.380 m<sup>2</sup> épület felhasználási típusa megváltozott, így átkerült a saját tulajdonú épületek közé.



Az üresedési ráta az előző negyedévhez képest 0,3%-kal, az előző év azonos időszakához képest pedig 2,1%-kal emelkedett, és jelenleg 11,3%-on áll. 2022 negyedik negyedévében a legalacsonyabb üresedési ráta továbbra is Észak-Budán volt (4,1%), míg a legmagasabb az Agglomerációban (31,8%).

A nettó abszorpció a negyedév során pozitív maradt, összesítve 53.480 m<sup>2</sup>-rel emelkedett a teljes elfoglalt állomány mérete ebben a negyedévben, és összesen 158.510 m<sup>2</sup>-rel az év eleje óta.

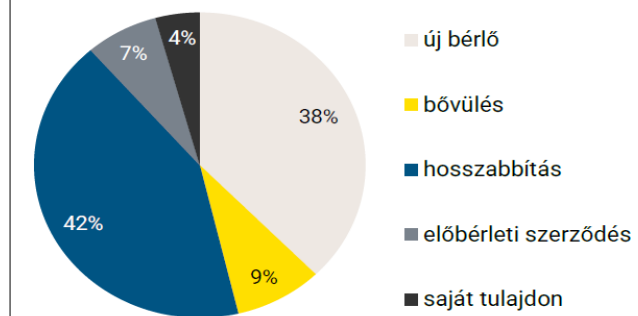
A bruttó kereslet 2022 negyedik negyedévében 101.480 m<sup>2</sup>-t tett ki, közel azonos az előző negyedévben regisztrált értékkel, az előző év azonos időszakához képest viszont 9%-os csökkenést jelent. A teljes éves

kereslet 2022-ben 391.670 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami 7%-os növekedést jelent a 2021-ben regisztrált éves értékhez hasonlóan. A teljes keresleten belül a szerződés hosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 42%-kal a negyedik negyedévben. Az új szerződések a kereslet 38%-át tették ki, míg a bővülések részaránya 9%, az előbérleti szerződéseké 22%, a saját tulajdoné pedig 4% volt.

## I. Összefoglaló táblázat

Főbb mutatók (2022. negyedik negyedév)	
Új átadások (m <sup>2</sup> )	75.910
Béirodaállomány (m <sup>2</sup> )	3.473.820
Saját használatú iroda (m <sup>2</sup> )	777.750
Teljes irodaállomány (m <sup>2</sup> )	4.251.570
Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> )	480.980
Kihasználatlansági mutató (%)	11,3%
Előbérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	7.220
Új bérleti szerződés (m <sup>2</sup> )	38.230
Bővülés (m <sup>2</sup> )	8.710
Szerződés-hosszabbítás (m <sup>2</sup> )	42.940
Saját tulajdon (m <sup>2</sup> )	4.380
Bruttó bérbeadás (m <sup>2</sup> )	101.480
Nettó abszorpció (m <sup>2</sup> )	53.480

### Az iroda kereslet megoszlása 2022 IV. negyedévében



A legmagasabb bérleti aktivitást a Váci úti irodafolyosó alpiacra mértük, a teljes volumen 37%-át itt kötötték le. Második helyen Pest Központ végzett 21%-kal, melyet Észak-Buda követett 14%-kal.

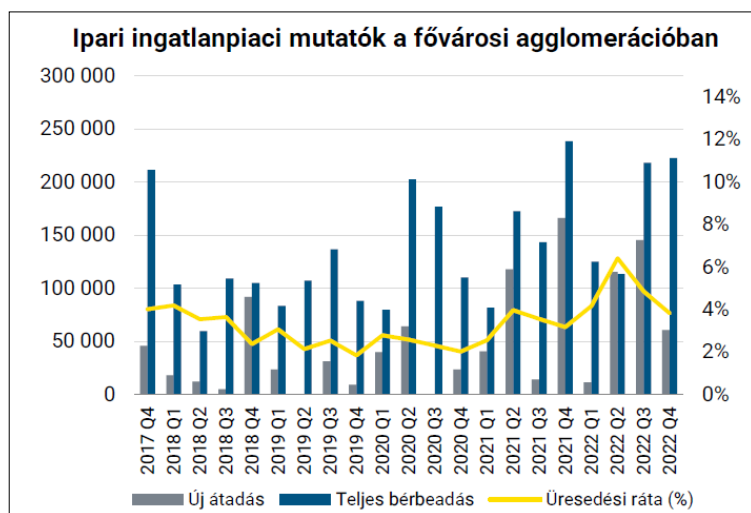
A BRF összesen 140 bérleti szerződést regisztrált a negyedik negyedév során, átlagos méretük 725 m<sup>2</sup> volt, ez 31%-kal alacsonyabb, mint az előző negyedévben. Öt szerződést kötöttek 3.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre, mely három szerződés-hosszabbítást, egy új bérletet és egy saját tulajdonra szóló szerződést foglal magában.

A negyedév legnagyobb ügylete egy új szerződéskötés volt a Váci Greens B irodaházban, összesen 6.500 m<sup>2</sup>-en, míg a legnagyobb szerződés-hosszabbítás egy 8.170 m<sup>2</sup>-es területre szólt az Promenade Gardens irodaházban.

## IPARI INGATLANPIAC

A negyedik negyedév végén a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány 4.582.660 m<sup>2</sup>-t tett ki. Ebből a fővárosi agglomerációban található 3.137.750 m<sup>2</sup>, míg a regionális hazai állomány 1.444.915 m<sup>2</sup>.

2022 negyedik negyedévében öt épülettel, összesen 60.980 m<sup>2</sup>-rel bővült a spekulatív állomány a fővárosi agglomerációban, míg a regionális piacokon négy új átadást rögzítettünk, összesen 48.300 m<sup>2</sup>-rel. Az előbbi esetében a legnagyobb új épület az INPARK Páty OKF számára épített új csarnoka volt (32.100 m<sup>2</sup>), míg vidéken a legnagyobb új átadás a CTPark Komárom új fázisa 18.300 m<sup>2</sup>-rel. 2022-ben összesen 333.210 m<sup>2</sup> új területtel bővült a Budapest környéki ipari ingatlanpiaci állomány.



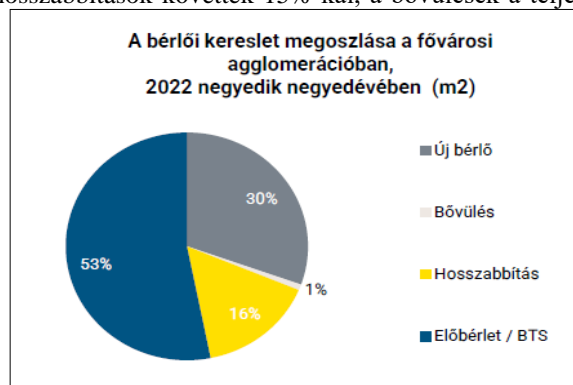
Az üresedési ráta 2022 negyedik negyedévének végén a fővárosi agglomeráció esetében 3,8%-on állt, ami 100 bázisponttal alacsonyabb az előző negyedévben regisztrált értéknél, illetve 65 bázisponttal magasabb az egy évvel korábban mért értéknél. A negyedév végén összesen 120.140 m<sup>2</sup> ipari-logisztikai terület állt üresen, mindössze öt épületben elérhető 5.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szabad terület. Az regionális hazai spekulatív ingatlanállományban 71.900 m<sup>2</sup> üres területet rögzítettünk, ami 5%-os kihasználatlanságnak felel meg.

A negyedik negyedévben a teljes bérlői kereslet a fővárosi agglomerációban 222.720 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami 7%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakában regisztrált

volumenhez képest. 2022-ben az éves bérlői kereslet 679.725 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami 7%-kal meghaladja 2021-ben regisztrált rekord értéket. A szerződeshosszabbítások nélküli nettó kereslet 187.975 m<sup>2</sup>-t tett ki a negyedik negyedévben, ami az előző év azonos időszakához képest 7%-os növekedést mutat. A negyedik negyedév legnagyobb szerződése egy előbérleti szerződés több mint 118.000 m<sup>2</sup>-re a CTPark Szigetben, ami a budapesti ipari ingatlan piac valaha regisztrált legnagyobb szerződése. Az előbérletek aránya elérte a teljes kereslet 55%-át. Az előbérleteket az új szerződések követték 29%-os részesedéssel, amit a szerződeshosszabbítások követték 15%-kal, a bővülések a teljes kereslet mindössze 1%-át tették ki.

2022 negyedik negyedévében a BRF összesen 27 bérlési szerződést rögzített a fővárosi agglomerációban, 8.250 m<sup>2</sup> átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók közül öt mérete meghaladta a 10.000 m<sup>2</sup>-t. A szerződések túlnyomó része továbbra is 'big-box' logisztikai parkokban kötött, míg a városi-logisztikai állomány esetében csupán öt megállapodást regisztrált a BRF a negyedév során.

A nettó abszorpció a fővárosi agglomerációban 2022 negyedik negyedévében 90.315 m<sup>2</sup>-t tett ki, az éves nettó abszorpció rekordértéket ért el, meghaladta a 303.315 m<sup>2</sup>-t.



2022. negyedik negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m <sup>2</sup> )	60.980	0	60.980
Ipari állomány (m <sup>2</sup> )	2.774.490	363.260	3.137.750
Kihasználatlanság (m <sup>2</sup> )	104.430	15.710	120.140
Kihasználatlanság (%)	3,7%	4,3%	3,8%
Új szerződés (m <sup>2</sup> )	66.235	1.600	67.835
Hosszabbítás (m <sup>2</sup> )	31.865	2.880	34.745
Bővülés (m <sup>2</sup> )	1.800	0	1.800
Előbérlet/BTS (m <sup>2</sup> )	118.340	0	118.340
Teljes kereslet (m <sup>2</sup> )	218.240	4.480	222.720



## KISKERESKEDELMI INGATLANPIAC

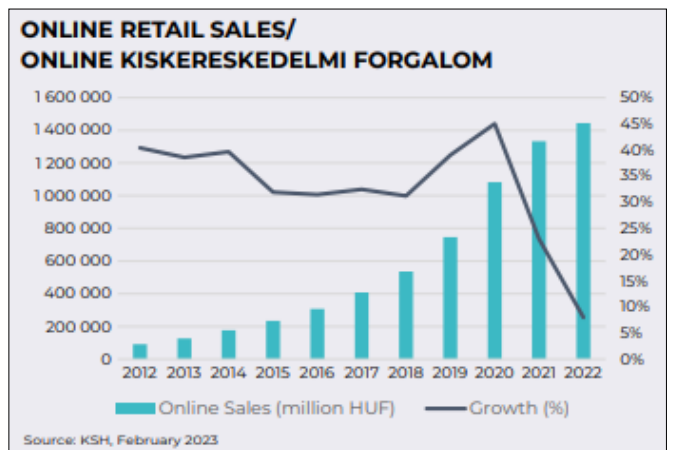
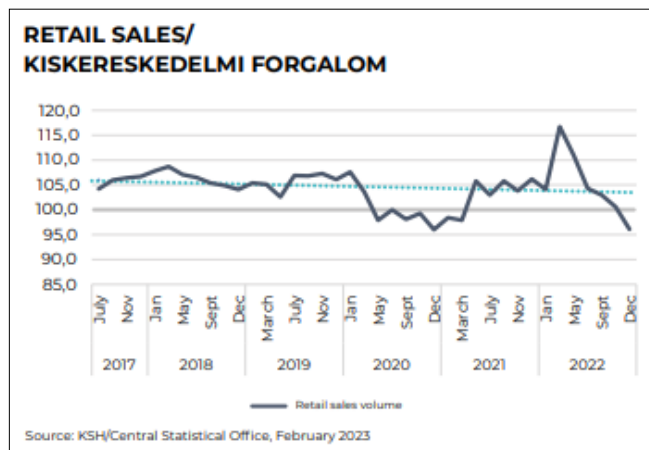
A kiskereskedelmi forgalom a megelőző évi, viszonylag kiegyensúlyozott növekedés után 2022 márciusában érte el a tetőpontját (16,7%), majd fokozatosan csökkent az év további részében, egészen decemberig, amikor negatív tartományba fordult. A kiskereskedelmi üzletek éves forgalma 5,3%-kal haladta meg az egy évvel korábbi teljesítményt. Jelenlegi előrejelzések szerint a fenti mutató 2023-as átlaga is negatív lehet, az elemzők 1-3% közötti csökkenéssel számolnak.

A budapesti kiskereskedelmi állomány mérete jelenleg 1 026 026 m<sup>2</sup>. Ennek 80%-a bevásárlóközpontokban, 20%-a pedig retail parkokban található. A bevásárlóközpont állomány – a megelőző évi átadásokat követően – stagnált 2022-ben.

A tulajdonosok főként a modernizálásra helyezték a fókuszot, melyek közül kiemelkedik a felújított GOBUDA Mall átadása Budapesten. Az agglomerációban megnyílt a 8 300 m<sup>2</sup>-es törökbálinti Tükör Center, valamint a vidéki állomány is bővítésre került. Az elérhető területek korlátozottságának köszönhetően a legjobb lokációban lévő bevásárlóközpontok teljesen bérbe adtak.

Az online kereskedelem az elmúlt években fokozatos növekedést mutatott, azonban a 2020-as rekord értékeket követően az emelkedés lassulni látszik. Míg 2021-ben több mint 20%-os éves növekedést tapasztaltunk, addig a 2022-es volumen 8%-kal haladta meg a megelőző évi mértéket. Az online kereskedelem a teljes kiskereskedelmi forgalom több mint 8%-át teszi ki jelenleg.

2023-ban az e-kereskedelem volumenének további növekedése, ezzel párhuzamban a hagyományos kereskedelem visszaszorulása várható.



### Bérleti díjak:

A bevásárlóközpontok és a kiemelt bevásárló utcák ajánlati árai a lokációtól és az üzlet méretétől függően nagy szórást mutatnak. Míg előbbi esetben 80-100 €/m<sup>2</sup> /hónap között mozogtak a bérleti díjak, addig a bevásárló utcák üzleteit 80-120 €/m<sup>2</sup> /hónap díjon kínálták. A bérleti díjak 2022-ben hozzávetőleg a megelőző évvel azonos szinten maradtak. Az energiaárak emelkedése és a forint árfolyamának gyengülése komoly kihívás elé állította a kiskereskedelmi szektort.

*Forrás: ESTON International és Robertson Hungary Kft.*

## **Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések**

Az Erste Alapkezelő ingatlan alapjai hosszú távú tőkenövekedést és a pénzpiaci hozamokat meghaladó teljesítményt céloznak meg. Olyan befektetőknek ajánljuk, akik hosszú távon kívánnak megtakarítani és a kereskedelmi ingatlanpiaci befektetések hozamából kívánnak részesedni.

Az Alap befektetési politikája a biztonságot tartja szem előtt: a likvid eszközök megcélzott aránya 50%. Az Alap az ingatlan befektetések terén is rendkívül konzervatív stratégiát folytat. Az Alapkezelő célja olyan kiváló műszaki állapotú ingatlanok megvétele, amelyek hosszú távon stabil bevételt nyújtanak a bérleti díjából, ezzel biztosítva az ügyfelek számára a megfelelő megtérülést. Ennek szem előtt tartásával keresi a befektetési céljainak megfelelő ingatlanokat. A bővülési szándék mellett az ingatlan állomány átstrukturálása is a fókuszban van, így néhány ingatlan értékesítésének előkészítése is zajlik. A tranzakciók előkészítésén és menedzselésén túlmenően kiemelt figyelemmel kezeli a lejáró bérleti szerződések meghosszabbítását, az ingatlanok szükség szerinti felújítását, karbantartását.

Az Alap nem minősül sem az SFDR rendelet (Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 Rendelete) 8. cikke, sem pedig a 9. cikke szerinti pénzügyi terméknek, e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat. Ugyanakkor az Alapkezelő az épületek bérlőivel együttműködve keresi a legmegfelelőbb fenntarthatósági- és energiahatékonysági megoldásokat, a felhasználói szokások és az épületek működtetésének felülvizsgálatával. Az ingatlanokhoz kötődő széndioxid kibocsátás csökkentésének előkészítésére több ingatlannál energiahatékonysági vizsgálatokra került sor. E vizsgálatok alapján több ingatlannál megkezdődött az energiahatékonysági beruházások előkészítése, illetve ezek folytatódhatnak is a következő időszakban.

Az épületek használóival együttműködve komoly energiamegtakarítást sikerült elérni egyes ingatlanokon a fosszilis energiahordozók felhasználásának jelentős -, egyes ingatlanokon a megelőző év azonos időszakához mérten 20-25%-os mértékű – csökkentésével.

Több energiahatékonysági beruházás is történt egyes ingatlanokon. Több ingatlannál megújításra és lecserélésre kerültek a hűtő- és fűtőberendezések, több helyszínen és bérleményben megtörtént a világítási rendszerek energiatakarékos LED technológiával történő felújítása, illetve komoly előrelépéseket tettünk az elektromobilitás terén is. Az elkövetkezendő időszakban ezek az energiahatékonysági beruházások tervezetten tovább folytatódhatnak a portfólió ingatlanjain.

2022-ben a meglévő portfólióból értékesítésre került egy debreceni irodaház és egy budapesti üzlethelyiség, azonban a portfólió nem bővült új ingatlannal.

Az Erste Ingatlan Alap egyéb pénzeszközeinek esetében elsődleges cél a megfelelő likviditás biztosítása a lehető legjobb hozam elérése mellett, ezért az Alap ingatlanba még be nem fektetett vagyont 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 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 vagyonkezelési üzletág infrastruktúráját. A tulajdonosváltás a Társaság működését, üzletpolitikáját, az ügyfelekkel kialakított kapcsolatot nem befolyásolta, ugyanakkor tulajdonos változás következtében a Társaság kikerült az ERSTE Bank Hungary Zrt. konszolidációs köréből.

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

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

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

Az ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (ESPA) beolvadt a Társaság tulajdonosába (EAM GmbH) 2017. december 31. napján. A beolvadást követően a Társaság kizárólagos tulajdonosának, az EAM GmbH-nak a tulajdonosai 2022. december 31. napján az Erste Group Bank AG (64,67%), az Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (22,17%), a Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (3,30%), a Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck (1,74%), a DekaBank Deutsche Girozentrale (1,65%), a Sieben Tiroler Sparkassen Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (1,65%), a "Die Kärntner" Trust-Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co KG 1,65%), a Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft (1,65%), a VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe (0,76%), valamint a NÖ-Sparkassen Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (0,76%) társaságok.

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

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

- A Társaság angol nyelvű elnevezése Erste Asset Management Limited.
- A Társaság német nyelvű elnevezése törlésre került.

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

Weblapja: [www.erstealapkezelo.hu](http://www.erstealapkezelo.hu)

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

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2022. december 31-én:

Erste Asset Management GmbH  
A-1010 Vienna, am Belvedere 1.  
Austria  
Tulajdonosi arány: 100%  
Szavazati arány: 100%

A Társaság tulajdonosa az Erste Asset Management GmbH. mint alapító létrehozta az Erste Asset Management GmbH – Magyarországi Fióktelepét (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em.; cégjegyzékszám: 01-17-001489, továbbiakban: Fióktelep) 2022. május 10. napján.

A Társaság a Fióktelep részére 2022. augusztus 1. napjától kiszervezte a Társaság által kezelt Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (lajstromszám: 1211-7) és az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (lajstromszám: 1111-169) (továbbiakban: Alapok) alábbi tevékenységeit:

- Ingatlan tranzakció menedzsment körébe tartozó feladatok
- Ingatlan projekt menedzsment körébe tartozó feladatok
- Az ingatlanok hasznosításával összefüggő (értékesítési/sales) feladatok

A kiszervezés nem érintette az Alapok befektetési döntéshozatalával kapcsolatos feladatokat és felelősségi köröket, ezen feladatokat továbbra is a Társaság végzi a Társaság vonatkozó belső szabályzataiban és

eljárási rendjeiben foglaltak szerint, döntéshozatali testületein keresztül. A befektetési döntéshozatallal összefüggő felelősség továbbra is a Társaságot terheli.

A kiszervezett tevékenységekre tekintettel a Társaság munkavállalóinak száma ötten csökkent, akik a Fióktelep munkavállalóivá váltak 2022. augusztus 1. napjától.

A Fióktelep alapítójának az Erste Asset Management GmbH.-nak, mint külföldi vállalkozásnak középtávú terve, hogy a Fióktelep különböző tevékenységeket és szolgáltatásokat biztosítson az Erste Asset Management GmbH., valamint az Erste Asset Management GmbH. külföldi (csehországi, szlovákiai, horvátországi, romániai) leányvállalatai, fióktelepei számára (továbbiakban: EAM Group).

A Társaság által kezelt Befektetési Alapok állománya:

Elnevezés	ISIN	Típus	Deviza	NEÉ 2022*
Erste Arany Alapok Alapja DPM EUR sorozat	HU0000723580	nyilvános nyíltvégű	EUR	568 126 429 Ft
Erste Arany Alapok Alapja DPM HUF sorozat	HU0000725528	nyilvános nyíltvégű	HUF	52 541 926 Ft
Erste Arany Alapok Alapja DPM USD sorozat	HU0000723598	nyilvános nyíltvégű	USD	689 118 879 Ft
Erste Arany Alapok Alapja HUF sorozat	HU0000723572	nyilvános nyíltvégű	HUF	3 215 391 334 Ft
Erste DPM Globális Részvény Alapok Alapja	HU0000708631	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 516 464 662 Ft
Erste DPM Megatrend Alapok Alapja EUR sorozat	HU0000723432	nyilvános nyíltvégű	EUR	1 946 161 636 Ft
Erste DPM Megatrend Alapok Alapja HUF sorozat	HU0000708649	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 594 106 460 Ft
Erste DPM Megatrend Alapok Alapja USD sorozat	HU0000723440	nyilvános nyíltvégű	USD	1 316 136 085 Ft
Erste DPM Nyíltvégű Alternatív Alapok Alapja	HU0000705314	nyilvános nyíltvégű	HUF	821 330 396 Ft
Erste DPM Nyíltvégű Nemzetközi Kötvény Alapok Alapja	HU0000711692	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 436 701 406 Ft
Erste Duett Nyíltvégű Alapok Alapja	HU0000703830	nyilvános nyíltvégű	HUF	324 857 130 713 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging 4 Alapok Alapja	HU0000729322	nyilvános nyíltvégű	HUF	5 549 312 020 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging 5 Alapok Alapja	HU0000730650	nyilvános nyíltvégű	HUF	5 247 587 035 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000726674	nyilvános nyíltvégű	HUF	11 355 053 710 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR 3 Alapok Alapja	HU0000729330	nyilvános nyíltvégű	EUR	1 355 684 470 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR 4 Alapok Alapja	HU0000730668	nyilvános nyíltvégű	EUR	1 696 502 832 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	HU0000727268	nyilvános nyíltvégű	EUR	6 169 645 368 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging USD 3 Alapok Alapja	HU0000729348	nyilvános nyíltvégű	USD	1 035 187 919 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging USD 4 Alapok Alapja	HU0000730676	nyilvános nyíltvégű	USD	748 566 800 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	HU0000727276	nyilvános nyíltvégű	USD	4 739 614 295 Ft
Erste Kamatoptimum Nyíltvégű Befektetési Alap	HU0000708243	nyilvános nyíltvégű	HUF	9 184 277 853 Ft
Erste Local Strategy Befektetési Alap	HU0000705306	nyilvános nyíltvégű	HUF	853 487 669 Ft
Erste Megatrend Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000726070	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 552 039 578 Ft
Erste Megtakarítási Alapok Alapja	HU0000704507	nyilvános nyíltvégű	HUF	13 873 592 915 Ft
Erste Multi Asset Balanced Alapok Alapja	HU0000720529	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 450 504 325 Ft
Erste Multi Asset Base Alapok Alapja	HU0000709993	nyilvános nyíltvégű	HUF	3 363 098 056 Ft
Erste Multi Asset Diversified Alapok Alapja	HU0000722301	nyilvános nyíltvégű	HUF	12 966 036 324 Ft
Erste Multi Asset ESG Active Alapok Alapja	HU0000709985	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 273 936 763 Ft
Erste Multi Asset ESG Active EUR Alapok Alapja	HU0000730064	nyilvános nyíltvégű	EUR	230 245 830 Ft
Erste Multi Asset Growth Alapok Alapja	HU0000708656	nyilvános nyíltvégű	HUF	21 973 415 290 Ft
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Alap	HU0000710694	nyilvános nyíltvégű	HUF	5 381 954 697 Ft
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Alap D	HU0000719539	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 403 529 361 Ft
Erste Nyíltvégű Bázis Befektetési Alap	HU0000702006	nyilvános nyíltvégű	HUF	187 577 087 934 Ft

Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap	HU0000717525	nyilvános nyíltvégű	USD	121 101 919 Ft
Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap D	HU0000719562	nyilvános nyíltvégű	USD	2 490 110 856 Ft
Erste Nyíltvégű Dollár Bázis Befektetési Alap	HU0000705991	nyilvános nyíltvégű	USD	38 552 511 809 Ft
Erste Nyíltvégű Dollár Duett Alapok Alapja	HU0000717533	nyilvános nyíltvégű	USD	79 041 625 839 Ft
Erste Nyíltvégű Euró Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap	HU0000728159	nyilvános nyíltvégű	EUR	1 033 332 978 Ft
Erste Nyíltvégű Euro Bázis Befektetési Alap	HU0000706007	nyilvános nyíltvégű	EUR	75 612 083 839 Ft
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T sorozat	HU0000707740	nyilvános nyíltvégű	EUR	158 843 113 144 Ft
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T180 sorozat	HU0000722442	nyilvános nyíltvégű	EUR	20 367 864 624 Ft
Erste Nyíltvégű Ingatlan Alap	HU0000703160	nyilvános nyíltvégű	HUF	590 264 437 009 Ft
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T 180 sorozat	HU0000722434	nyilvános nyíltvégű	HUF	14 547 443 821 Ft
Erste Nyíltvégű XL Kötvény Befektetési Alap	HU0000707716	nyilvános nyíltvégű	HUF	6 305 875 954 Ft
Erste Nyíltvégű XL Kötvény Befektetési Alap D	HU0000719521	nyilvános nyíltvégű	HUF	968 441 492 Ft
Erste Real Assets EUR Alapok Alapja	HU0000714191	nyilvános nyíltvégű	EUR	2 407 657 922 Ft
Erste Real Assets HUF Alapok Alapja	HU0000727821	nyilvános nyíltvégű	HUF	5 683 000 107 Ft
Erste Real Assets USD Alapok Alapja	HU0000722012	nyilvános nyíltvégű	USD	3 336 446 543 Ft
Erste Stock Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000704499	nyilvános nyíltvégű	HUF	7 589 057 922 Ft
Erste Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	HU0000726088	nyilvános nyíltvégű	EUR	2 642 269 315 Ft
Erste Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	HU0000725890	nyilvános nyíltvégű	USD	3 644 898 764 Ft
Erste Stock Global HUF Alapok Alapja	HU0000712492	nyilvános nyíltvégű	HUF	3 705 729 215 Ft
Erste Stock Hungary Indexkövető Részvény Befektetési Alap A sorozat	HU0000704200	nyilvános nyíltvégű	HUF	6 811 236 178 Ft
Erste Stock Hungary Indexkövető Részvény Befektetési Alap D sorozat	HU0000723457	nyilvános nyíltvégű	HUF	28 580 239 Ft
Erste Top Stocks HUF Alapok Alapja	HU0000718739	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 086 380 503 Ft

\* - Nettó eszközérték forintban kifejezve

1 665 076 770 962 Ft

Az Alapkezelő a 2022-es évben befektetési alapjainak választékát a következő alapokkal bővítette:

Név	Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása indult:
Erste ESG Stock Cost Averaging 4 Alapok Alapja	2022.03.28
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR 3 Alapok Alapja	2022.03.28
Erste ESG Stock Cost Averaging USD 3 Alapok Alapja	2022.03.28
Erste Multi Asset ESG Active EUR Alapok Alapja	2022.06.01
Erste ESG Stock Cost Averaging 5 Alapok Alapja	2022.09.01
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR 4 Alapok Alapja	2022.09.01
Erste ESG Stock Cost Averaging USD 4 Alapok Alapja	2022.09.01

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

Régi nevén	Új nevén	Dátum
Erste Korvett Kötvény Alapok Alapja	Erste Local Strategy Befektetési Alap	2022.01.10
YOU INVEST Kiegyensúlyozott Alapok Alapja	Erste Multi Asset Base Alapok Alapja	2022.02.14
YOU INVEST Dinamikus Alapok Alapja	Erste Multi Asset ESG Active Alapok Alapja	2022.02.14

A 2022-es évben a következő alapok olvadtak be:

Beolvadó alap	Befogadó alap	Dátum
Erste Stock ESG Cost Averaging 2 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja	2022.05.25
Erste Megtakarítási Plusz Alapok Alapja	Erste Multi Asset Base Alapok Alapja	2022.05.25
Erste ESG Stock Cost Averaging 3 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja	2022.12.08
Erste ESG Stock Cost Averaging USD 2 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	2022.12.08
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR 2 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	2022.12.08

Az Erste Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya 475,3 milliárd forinttal nőtt a tavalyi évhez képest, és így decemberre elérte a 1665 milliárd forintos kezelt vagyont, 40%-os növekedést produkálva.

A világgazdaság rövid időn belül két igen komoly negatív eseménnyel is kénytelen volt szembesülni. Az első (2020Q1-től) a Covid-19 világjárvány, a második pedig - a sokak által kizártnak tartott - ukrajnai háború. Ezek együttesen a várakozásokat jócskán felülmúló, rég látott méreteket öltő inflációhoz, másrészt az irányadó kamatlábak gyors, erőteljes emelkedéséhez, harmadszor pedig gyenge reálgazdasági növekedéshez vezettek. Visszatekintve 2022-re nem meglepő, hogy az elmúlt évben a legtöbb értékpapír-eszközosztály negatív hozamteljesítményt tudott csak felmutatni.

A befektetők kockázatkerülő magatartása, óvatossága jellemzően a pénzügyi és rövid kötvényalapok állományának dinamikus bővülését eredményezte. Év végére a befektetői beáramlások és hozamok együttesen azt eredményezték, hogy a szektor kezelt vagyona megelőzte az állampapírok állományát.

A teljes évet tekintve a magyar befektetési alapokba összesen 1196 milliárd forintnyi\* tőke érkezett.

Az Alapkezelő 20,18%-os\* piaci részesedéssel zárta az évet a nyilvános befektetési alapok piacán, ez 3,23 százalékpontos\* növekedés a 2021-es évhez képest.

\*2022 november hó végi adat a Bamosz statisztikái alapján

A vagyon és portfóliókezelési üzletág 7,21%-os csökkenéssel zárta a 2022-es évet. Csökkenés volt tapasztalható az egyéb portfóliók kezelt vagyonában (38,6%), valamint a biztosítói vagyonkezelés is 11,7%-kal mutatott kevesebbet az előző év végéhez képest. A DPM portfóliók és a nyugdíjpénztári vagyonkezelés csekélyebb mértékű csökkenést könyvelhetett el 2022. decemberére.

Az Alapkezelő által kezelt teljes vagyon 2022-ben 35,2%-kal növekedett, és így 1790 milliárd forinton zárta az évet.

Forrás: Bamosz

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

Megnevezés	adatok forintban	
	Összeg	
2022. évre kifizetett javadalmazás teljes összege	800 783 900	
- Teljes összegből a rögzített javadalom	620 888 262	
- Teljes összegből a változó javadalom	179 895 638	
- Teljes összegből a vezetők javadalmazása	126 025 688	
- Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorlók javadalmazása	494 397 712	
Kedvezményezették száma	53	
Kifizetett nyereségrészesedés	0	

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

- a) Az ABA eszközei között a záró napon nem szerepeltek olyan eszközök, amelyekre nem likvid jellegűknél fogva különleges szabályok vonatkoztak volna.
- b) Az ABA az adott időszakban likviditáskezelésével kapcsolatos új megállapodást nem kötött.
- c) Az ABA kockázati profilja a múltbeli hozamok szórásán alapuló SRRI mutató szerint 1-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott. Ez az Alap adott esetben nem megfelelő olyan befektetők számára, akik 1 éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

Az Alapkezelő nyomon követi és méri az ABA-val kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, úgy, mint piaci kockázat, partnerkockázat 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.

## **17. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások bemutatása**

### **Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások:**

Az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének a kétszeresét. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitettség 2022.12.30-án 97,41% volt.

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

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

### **Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege:**

2022.12.30-án nettó összesített kockázati kitettség alapján az Alapban nem volt tőkeáttétel.



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

<b>Eszköz megnevezése</b>	<b>Nemzetközi azonosító</b>	<b>Folyódj mutató</b>
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T sorozat	HU0000703160	1,72%
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T 180 sorozat	HU0000722434	1,74%

**19. Az értékpapír-finanszírozási ügyletek bemutatása**

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

Budapest, 2023. április 26.

Erste Alapkezelő Zrt.