

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2021. 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 2021. 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 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 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 könyvvizsgálati 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 lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az éves jelentésben foglalt nem számviteli információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni. Ebben a 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 kontrolléért, 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 eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az 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. Következtetéseink 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, 2022. április 28.

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

Biczó Péter
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági sz.: 004957



Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2021. 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

CIB Bank Zrt. 2021. június 14-éig

Székhelye: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.

Cégjegyzékszám: 01-10-041004

A Könyvvizsgáló

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

Az Alap könyvvizsgálója: 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: 2020.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2021.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	692 823 523 700	120.18%	566 879 344 960	102.82%
Ingatlanok	290 604 274 436	50.42%	289 268 420 230	52.47%
Bérbeadási célú ingatlan	290 402 331 069	50.38%	289 243 966 600	52.47%
1. Iroda ingatlan	172 524 107 565	29.93%	169 180 965 000	30.69%
2. Kereskedelmi ingatlan	116 087 816 284	20.14%	118 265 815 600	21.45%
3. Ipari ingatlan	1 790 407 220	0.31%	1 797 186 000	0.33%
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	201 943 367	0.04%	24 453 630	0.00%
1. Földterület, telek	201 943 367	0.04%	24 453 630	0.00%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	7 117 000	0.00%	5 692 000	0.00%
Banki egyenlegek	227 616 684 338	39.48%	143 843 934 522	26.09%
Pénzforgalmi számla egyenleg	14 591 443 687	2.53%	20 330 569 244	3.69%
Lekötött bankbetét	213 025 240 651	36.95%	123 513 365 278	22.40%
Átruházható értékpapírok	71 458 338 002	12.39%	134 219 873 828	24.35%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	71 458 338 002	0	134 219 873 828	0
Diszkontkincstárjegyek	34 086 969 066	5.91%	15 993 620 631	2.90%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	26 922 056 641	4.67%	8 645 223 577	1.57%
Állami garanciával rendelkező kötvények	10 449 312 295	1.81%	24 669 984 040	4.48%
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%

Megnevezés	Záró eszközérték Tárgynap: 2020.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2021.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
Külföldi kötvények	0	0.00%	18 472 979 340	3.35%
Külföldi diszkont kincstárjegy	0	0.00%	66 438 066 240	12.05%
Részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai tőzsdei részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai OTC részvények	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi részvények	0	0.00%	0	0.00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0	0.00%	0	0.00%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	0	0.00%	0	0.00%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
Származtatott ügyletek	-8 832 293 109	-1.53%	-13 428 293 867	-2.44%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	-8 832 293 109	-1.53%	-13 428 293 867	-2.44%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	111 969 403 033	19.42%	12 969 718 247	2.35%
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	111 969 403 033	19.42%	12 969 718 247	2.35%
KÖTELEZETTSÉGEK	-116 309 178 463	-20.18%	-15 585 503 802	-2.82%
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	-837 261 015	-0.15%	-839 731 576	-0.15%
Alapkezelői díj T sorozat	-97 248 011	-0.02%	-98 196 445	-0.02%
Forgalmazói díj T sorozat	-551 072 057	-0.10%	-556 446 523	-0.10%
Letétkezelői díj T sorozat	-72 035 563	-0.01%	-70 140 318	-0.01%
Könyvvizsgálói díj T sorozat	-2 633 027	0.00%	23	0.00%
Felügyeleti díj T sorozat	-47 256 285	-0.01%	-48 561 297	-0.01%
Kölnadót T sorozat	-67 142 088	-0.01%	-68 807 739	-0.01%
Alapkezelői díj T+180 sorozat	0	0.00%	-272 532	0.00%
Forgalmazói díj T+180 sorozat	0	0.00%	-1 544 349	0.00%
Letétkezelői díj T+180 sorozat	0	0.00%	-194 666	0.00%
Könyvvizsgálói díj T+180 sorozat	0	0.00%	-52	0.00%
Felügyeleti díj T+180 sorozat	0	0.00%	-66 502	0.00%
Kölnadót T+180 sorozat	0	0.00%	-94 229	0.00%
Értékbecslési költség	2 873 386	0.00%	4 593 053	0.00%
Biztosítási díj	-62	0.00%	0	0.00%
Ügyvédi díj	-2 747 308	0.00%	0	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötelezettség	-115 471 917 448	-20.03%	-14 745 772 226	-2.67%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	576 514 345 237	100.00%	551 293 841 158	100.00%

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

3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Tárgyidőszak: 2021.01.01 - 2021.12.31	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.12.31-én*	210 890 724 100
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.12.31-én* T sorozat	208 746 346 363
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.12.31-én* T 180 sorozat	2 144 377 737

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2021.12.31-én (Ft) * T sorozat	2,630600
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2021.12.31-én (Ft) * T 180 sorozat	1,009600

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2020.12.31	2021.12.31	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	2.95%	7.82%	4.87%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	9.30%	16.30%	7.00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	7.56%	19.11%	11.55%
Egyéb átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	12.25%	24.12%	11.87%

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

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

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

Adatok: ezer forintban

Megnevezés		2020.12.31	2021.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	23 946 000	26 434 396
II.	Egyéb bevételek	6 239 353	3 201 466
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	72 310	75 872
IV.	Működési költségek	11 299 775	12 540 056
V.	Egyéb ráfordítások	5 697 521	1 505 621
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	10 182 590	12 515 193
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	24 326 516	8 079 831
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	- 1 028 179	19 949 675

A 2021. évi eredménykimutatás adatainak részletes bemutatása

Az Alap 2021. évi bevételei

adatok ezer forintban

	Összes bevétel
Értékesítés nettó árbevétele	26 434 396
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	22 103 087
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	4 243 639
- Földhasználati díjbevétel, szolgalmi jog	11 867
- Ingatlan eladásból származó bevétel	-
- Szolgáltatási díjbevétel	-
- Közvetített szolgáltatás	75 803
Egyéb bevételek	3 201 466
- Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eredménye	3 145 647
- Befektetési jegy visszaváltási jutalék - befektetők által az alapnak fizetett díjak	-
- Költségek, ráfordítások ellentételezésére kapott bevétel	900
- Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet	8 063
- Képzett értékvesztés kivezetése	2 353
- Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	6 792
- Kártérítés, bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, bánatpénz, kötbér	33 118
- Egyéb bevételek	4 593

Az Alap 2021. évi költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	Összes költség, ráfordítás
Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke	75 872
- Közvetített szolgáltatás	75 872
Működési költségek összesen	12 540 056
- Alapkezelői díj	1 170 165
- Letétkezelői díj	851 057
- Ingatlan értékbecslés	26 042
- Forgalmazói díj	6 544 202
- Könyvvizsgálati díj	2 235
- Biztosítási díj	61 345
- Megbízási díj	-
- Felügyeleti eljárási díj	200
- Keler eljárási díj	-
- Ingatlan karbantartási díj	407 482
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	950 656
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	44 365
- Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés	338 298
- Bérleti és használati díj	5 323
- Hirdetés, reklám, közzététel	43 301

- Ügyvédi, ügyviteli díj, közjegyzői	51 844
- Ingatlanügynöki jutalék	37 176
- Szállítás, rakodás, futárszolgálat	31 420
- Más vállalkozó által végzett szolg. díja	1 329
- Őrzés, vagyonvédelem	473 158
- Telekommunikációs szolgáltatás	46 270
- Szakértői díj	77 681
- Közigazgatási díjak, hatósági szolg. díjak, közjegyz.fiz.megh.	5 903
- Bank és nyomtatvány költség (hitel rendelkezésre tartási díj)	2 363
- Bank költség - negatív szla kezelési díj	61 012
- Egyéb tagdíj	1 640
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram), éven belül elhaszn.eszköz	1 220 443
- Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei	40 667
- Személyi jellegű egyéb kifizetések és adói	166
- Járulékok (személyi jellegű egyéb kifizetésekhez kapcsolódó)	25
- Értékcsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás)	44 288
Egyéb ráfordítás összesen	1 505 621
- Ingatlan értékesítés eredménye	317
- Terven felüli értékcsökkenés	11 540
- Felügyeleti díj	198 628
- Különadó	283 681
- Ingatlan adók- helyi adók	938 778
- Környezetterhelési díjak és adók	1 015
- Értékvesztés	43 953
- Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	-
- Bíróságok, pótlékok, késedelmi kamatok	1 817
- Kártalanítás, kártérítés, bánatpénz, kötbér	-
- Bekerülési értéket nem módosító tételek	-
- Hitelezési veszteség	25 881
- Egyéb ráfordítások	11

Az Alap 2021. évi pénzügyi eredménye

Pénzügyi műveletek bevétele összesen	12 515 193
- Kamatbevétel pénzintézettől	2 502 112
- Értékpapírok kamatbevétele	593 148
- Értékpapírok árfolyamnyeresége	42 369
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamnyeresége	961 207
- Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamnyeresége	2 120 657
- Határidős ügyletek árfolyam nyeresége	6 295 700
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	8 079 831
- Hitelintézetnek fizetett kamat	-
- Értékpapírok kamatráfordítása	-

- Értékpapírok árfolyamvesztesége	517 440
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamvesztesége	1 316 231
- Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamvesztesége	3 706 295
- Határidős ügyletek árfolyam vesztesége	2 539 865
Az Alap tárgyévi eredménye	19 949 675

Értékesített ingatlanok eredményének bemutatása

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Befektetett eszköz
Értékesített ingatlan eladási ára	5 652 638
Értékesített ingatlan nyilvántartási értéke	3 271 462
- Nettó könyv szerinti érték	2 507 308
- Értékelési különbözet	764 154
Értékesített ingatlan eredmény	2 381 176

A táblázatban szereplő információk a 2021.12.31-i tényleges számviteli nyilvántartásban szereplő adatok alapján kerültek meghatározásra.

Az Alap futamideje során nem fizet hozamot, a befektetésein 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	2020.12.31	2021.12.31
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke	63 554 482	2 144 378
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke	- 54 710 057	- 16 951 268
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	96 981 618	13 430
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	- 82 090 578	- 27 083 267
Értékelési különbözet tartaléka	33 641 454	30 498 546
Üzleti évi eredmény	- 1 028 179	19 949 675

A táblázatban szereplő információk a 2021.12.31-i tényleges számviteli nyilvántartásban szereplő adatok alapján kerültek meghatározásra.

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

adatok: forintban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Értékelési különbözet - eszközök	33 719 337 900	30 573 818 429
Ingatlanok állománya	247 929 453 953	245 905 875 865
Ingatlanok értékelési különbözete	42 674 820 484	43 362 544 366
Gépek, berendezések, felszerelések	52 808 190	43 230 917
Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	- 4 237 191	- 9 776 917
Értékpapírok állománya	71 523 578 424	133 596 985 741
Értékpapírok értékelési különbözete	- 65 240 422	622 888 087

adatok: forintban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
Követelések állománya (értékvesztéssel csökkentve)	5 599 004 458	12 412 424 022
Követelések értékelési különbözete	44 035 004	26 970 613
Pénzeszközök állománya	223 803 994 854	133 661 224 694
Pénzeszközök értékelési különbözete (devizaárf. változásból eredő kül.)	- 97 746 866	- 513 853
Származtatott ügyletek értékelési különbözete	- 8 832 293 109	- 13 428 293 867
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	77 884 282	75 272 179

A táblázatban szereplő információk a 2021.12.31-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
2018.12.28	521 306 336 089	2,413500
2019.12.31	535 954 652 040	2,471500
2020.12.31	576 514 345 237	2,554400

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

Nyitott határidős eladási pozíciók

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
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	18 488.29	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, Körösi 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	17 876.07	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	19 642.00	2016	2017	több, mint 10 év
1134, Budapest, Angyalföldi út 6. (Váci út 29.)	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	25 915.58	2006	2006	több, mint 10 év
1142, Budapest, Nagy Lajos király útja 191 fsz. 32.	30263/0/A/32	Kereskedelmi	574.00	574.00	1990	2011	több, mint 10 év
1144, Budapest, Szentmihályi út 23.	40373/7	Kereskedelmi	554.00	554.00	1970-es évek	2011	több, mint 10 év
1148, Budapest, 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).	139800/1/A/25, 139800/3/A/15, 139800/3/A/18, 139800/3/A/1	Kereskedelmi	668.00	399.52	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
1222, Budapest, Nagytétényi út 29.	232002/35	Iroda	25 928.00	21 078.48	2005	2006	kevesebb, mint 1 év
2000, Szentendre, Ady Endre út 24.	4408/1	Kereskedelmi	1 272.23	1 283.00	2001	2017	több, mint 10 év
2143, Kistarcsa, Semmelweis tér 2.	3144/19, 3144/19/A	Kereskedelmi	4 336.11	4 336.11	2017	2017	több, mint 10 év
2200, Monor, Ady Endre utca 57-59.	5029	Kereskedelmi	1 052.00	1 051.00	2005	2017	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, Mú 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

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
2510, Dorog, Bécsi út 76/A	1648/A/2	Kereskedelmi	174.00	174.00	2005	2008	kevesebb, mint 1 év
2600, Vác, Gombási út 7.	20/3	Kereskedelmi	908.00	908.00	2002	2017	több, mint 10 év
2700, Cegléd, Népkör u. 2.	90/3/A/1	Kereskedelmi	336.92	336.92	1970-es évek	2008	3-5 év között
2730, Albertirsa, Vasút u. 4.	2952/15	Kereskedelmi	1 871.00	1 871.00	2008	2010	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

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
4024, Debrecen, Szent Anna u. 39-41.	9788/A/14, 9788/A/19, 9788/A/25, 9788/A/35, 9788/A/36, 9788/A/37, 9788/A/38, 9788/A/39, 9788/A/40, 9788/A/41, 9788/A/42, 9788/A/43, 9788/A/44, 9788/A/49, 9788/A/50, 9788/A/51, 9788/A/52, 9788/A/53, 9788/A/55, 9788/A/58	Iroda	1 000.00	819.33	2003	2005	kevesebb, mint 1 év
4024, Debrecen, Vár utca 4.	8419/2	Iroda	1 504.00	1 200.10	1994	2005	3-5 év között
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, Szilfákajla 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

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
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
5310, Kisújszállás, Deák F.u. 13-17.	160/2, 160/3	Kereskedelmi	857.00	857.00	2003	2004	több, mint 10 év
5400, Mezőtúr, Dózsa Gy. út 2-4.	4235/A/1, 4235/A/2	Kereskedelmi	1 104.00	1 104.00	2002	2005	több, mint 10 év
5540, Szarvas, Szabadság u 47-49.	4308	Kereskedelmi	1 235.00	1 235.00	2005	2006	több, mint 10 év
5700, Gyula, Városház u. 16-24.	4467/3/A/73	Kereskedelmi	175.00	175.00	1980-as évek	2005	3-5 év között
6000, Kecskemét, Izsáki út 12/B, 12/C	10013	Kereskedelmi	23 511.90	23 511.90	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	0.00	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

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
8400, Ajka, Szabadság tér 4/a	1327/A/63, 1327/A/64	Kereskedelmi	191.00	191.00	1960-as évek	2008	3-5 év között
8500, Pápa, Fő tér 25-26.	3989/A/1, 3990/A/3	Kereskedelmi	381.00	285.00	2005	2006	3-5 év között
8600, Siófok, Dózsa Gy. út 18-20.	6536/A/1, 6536/A/4	Kereskedelmi	611.00	611.00	2003	2010	3-5 év között
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 évek	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, Páztay 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 m2/m2	7.5 m	30%	egyéb módon ellátott	nem

11. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	24 453 630	-	24 453 630
Lakóingatlan			-
Irodaingatlan	166 110 885 000	3 070 080 000	169 180 965 000
Kereskedelmi célú ingatlan	48 365 125 200	69 900 690 400	118 265 815 600
Logisztikai ingatlan			-
Ipari ingatlan	-	1 797 186 000	1 797 186 000
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	214 500 463 830	74 767 956 400	289 268 420 230

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2021.12.31)

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%	-	-	-87.89%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	2 456 374 854	27 900 084	97.21%	7.53%	60 249.03	698 834	-2.17%
Kereskedelmi ingatlan	6 156 730 303	9 371 690	98.45%	8.50%	34 616.52	433 076	1.81%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	8 557 258	496 697	100.00%	10.08%	17 581.01	169 850	0.38%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	8 621 662 415	37 768 472					

* Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2021.12.31)

** Árfolyam adatok: MNB 2020.12.31 365,13 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 2020.12.31-ei eszközértékben 50,42 %-ot tesz ki, ez az arány a 2021.12.31-i eszközértékben 52,47 %.

A bérelti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérelti díjjal súlyozottan – 4,15 év.

A 2021 évben 292 db bérlő és partner használta bérleményként az ingatlan alap portfóliójában lévő ingatlanokat. A havi bérelti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 360,67 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2021.12.31-én érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 369,00 HUF) történik.

Az Alapnak nincs hitel állománya (tőkeáttétel).

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

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

Erste Alapkezelő Zrt. – alapkezelési tevékenység és iroda ingatlan bérelti 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: 8,94 %

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

I. negyedév

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 pedig megnőtt a további költségvetési gazdaságélénkítés esélye. A Biden-kormányzat hamarosan elő is terjesztett egy 1900 milliárd dolláros csomagot, mellyel a stimulus mértéke 2021-ben bőven meghaladhatja a GDP 10 százalékát. Ennek következményeként az elemzők többsége immár 7 százalék körüli GDP-bővülést prognosztizált 2021-re az Egyesült Államokban. Az időszak nagy részében a beérkező makrogazdasági adatok is jobban alakultak a vártnál, s bár a kötvényhozamok gyors emelkedése átmeneti turbulenciát okozott, a legnagyobb tőzsdei cégek árfolyamát tükröző S&P 500 index közel 6 százalékos nyereséggel zárta az első negyedévet.

A magas szinten beragadó vírusfertőzési adatok, a vártnál lassabban haladó oltási programok és a meghosszabbított korlátozó intézkedések miatt kedvezőtlenebb volt a hangulat Európában. Olaszországban ismét kormányválság borzolta a befektetők idegeit, de végül a befektetőket megnyugtatta nagy többséggel elfogadták Mario Draghi, az Európai Központi Bank (ECB) korábbi elnökének új kormányát. Bár egyértelművé vált, hogy a gazdasági növekedés fellendülése késni fog, a gazdasági adatok alapvetően Nyugat-Európában sem alakultak rosszul: a legfontosabb előrejelző indikátorok közé sorolt feldolgozóipari beszerzési menedzserindexek rekordmagasságba emelkedtek, igaz, a szolgáltatási indexek lemaradtak, és a kiskereskedelem is gyengélkedett. A gazdaságok újraindításával kapcsolatos várakozások elsősorban az eddig lemaradó ciklikus szektorok részvényei iránti keresletet növelték, és ebből az európai tőzsdék kiemelten profitáltak: az indexek jellemzően 10 százalékos nyereséget értek el a negyedév végére.

Hasonlóan erős negyedévet könyvelhettek el a japán tőzsde befektetői, a Topix index több mint 8 százalékot emelkedett. A feltörekvő piacokon az év első két hónapjában még ugyancsak jó volt a hangulat, de márciusban az amerikai dollár erősödése, a dollárhozamok emelkedése, illetve a kínai monetáris politika szűkítésével kapcsolatos aggodalmak miatt kisebb korrekció zajlott le. Így a negyedév egészét tekintve az MSCI Emerging Markets index dollárban számolva viszonylag szerény, 2 százalékos nyereséget ért csak el. A hazai tőzsde ehhez képest jól teljesített, a BUX index több mint 5 százalékkal magasabban zárta a negyedévet. Ez főként a Richternek köszönhető, a gyógyszercég részvényei 22 százalékkal drágultak, miután jó hírek érkeztek egyik készítménye amerikai értékesítéséről.

A kötvénypiacokon a negyedév elejétől meredeken emelkedni kezdtek a hozamok a várható gyors növekedéssel, a megugró költségvetési deficitekkel és az inflációs kockázatokkal kapcsolatos aggodalmak miatt. A Federal Reserve vezetői ugyan kiálltak az eszközvásárlási program folytatása mellett, de a 10 éves amerikai kincstárjegy hozama 1 százalék alól egészen 1,80% közelébe ugrott március végére. A kötvénypiacokat Európában is a hozamok emelkedése jellemezte, bár az Európai Központi Bank (ECB) vezetői nyilatkozataikkal próbálták tompítani a kilengéseket. A német 10 éves államkötvény hozama végül -0,30% környékén megtorpant, ami főként annak volt köszönhető, hogy az ECB az eszközvásárlási program havi volumenének növelését helyezte kilátásba a hozamok emelkedésére reagálva.

Megfordult a trend a devizapiacokon is: a kedvezőbb növekedési kilátások és a túgoló hozamkülönbség a dollár malmára hajtotta a vizet, az euró március végére 4 százalékkal értékelődött le a dollárral szemben. Még ennél is nagyobb leértékelődést produkált a japán jen. A negyedév egyik legnagyobb vesztese a török líra volt, mely mélyrepülésbe kezdett, miután menesztették a jegybank vezetőjét egy kamatemelés bejelentését követően. Az

árupiacokon ugyancsak a gazdaságok várható újrainyitása volt a fő téma: a kereslet felfutására vonatkozó spekulációk több mint 20 százalékos árnövekedést eredményeztek az olaj esetében, az ipari fémek jegyzése pedig átlagosan 9 százalékos emelkedést mutatott. Az optimista hangulat ezzel szemben nem kedvezett az aranynek, melynek árfolyama 10 százalékos süllyedést szenvedett.

A globális kötvénypiaci hozamemelkedés a hazai piacon is érezte hatását. A hosszabb futamidejű kötvények hozama 50-70 bázispontot emelkedett a negyedév folyamán, de a rövid papíroknál is 10-20 bázispontos emelkedés volt megfigyelhető. A Magyar Nemzeti Bank a kamatkondíciókon nem változtatott, de egyre nagyobb tételeket vásárolt a másodpiacon, miközben repó-tendereiben visszafogta a mennyiségeket. A forint elég jelentős ingadozást produkált a negyedév folyamán, az euró jegyzése egy időre megközelítette a 370-es rekordmagasságot is, de aztán március végére visszatért 360 közelébe. A februárban közzétett számok szerint 2020 utolsó negyedévében a vártnál sokkal jobban teljesített a gazdaság, a GDP csak 3,7 százalékkal volt alacsonyabb az egy évvel korábinál. A februári infláció a várakozásoknak nagyjából megfelelően 3,1 százalék lett, viszont a szezonális hatásoktól és hatósági intézkedésektől megtisztított maginfláció 4 százalék fölé maradt.

II. negyedév

A globális koronavírus-járvány miatti korlátozó intézkedések visszavonásával kapcsolatos optimizmus tovább repítette az árfolyamokat a tőzsdéken. A hangulatot javította, hogy az Egyesült Államokban a Biden-kormányzat újabb fiskális élénkítést helyezett kilátásba: egy 2300 milliárd dolláros infrastruktúra-csomagot és egy 1800 milliárdos családi programot. A képet némileg árnyalja, hogy ezeket részben adóemelésből finanszíroznák, de ez egyelőre nem aggasztja a befektetők többségét. Az amerikai tőzsdei vállalatok első negyedéves nyeresége a vártnál nagyobb, 47 százalékos bővülést mutatott az egy évvel korábbi időszakhoz képest. Ugyan az infláció felpörgése megnövelte az aggodalmakat, hogy a Federal Reserve a vártnál előbb megkezdi a monetáris kondíciók szigorítását, de a bank vezetőinek nyilatkozatai ezt egyelőre nem támasztották alá. A negyedév végén újra masszív szárnyalást produkáltak a technológiai részvények és az energetikai cégek papírjai is, utóbbiak nagy lökést kaptak a meredeken dráguló olajtól. A legnagyobb amerikai cégek részvényeit tömörítő S&P 500 index végül – a kifizetett osztalékokat is beleszámítva – több mint 15 százalékos nyereséggel zárta az első félévet.

Az első negyedévről még 0,6 százalékos GDP-csökkenést jelentettek az eurózónából, de a vakcina-programok felgyorsulásának köszönhetően itt is megnőtt a gyors gazdasági kilábalás valószínűsége. A feldolgozóipar mellett már a szolgáltatási szektor mutatói is jelentős előrelépésről árulkodtak. A nyugat-európai országokban a lakosság átoltottsága június végére elérte az amerikai és a brit szinteket. Ennek köszönhetően a még fennmaradt korlátozó intézkedéseket fokozatosan feloldották, ami tovább javította a piaci hangulatot is. A konzervatívabb szektor-összetétel miatt az európai tőzsdeindexek a második negyedévben kissé lemaradtak a tengerentúlhoz képest, de az erősebb első negyedév miatt az év első hat hónapját hasonló nyereségekkel zárták.

A feltörekvő piacokon a részvények többségében lemaradtak a fejlett piacokon látottakhoz képest. Kínában megjelent néhány gyengébb makrogazdasági adat, illetve erősödött az aggodalom, hogy egyes kormányzati intézkedések lassítani fogják a növekedést. A súlyossá váló indiai és brazil járványhelyzet szintén nem kedvezett a régió megítélésének. A közép-európai tőzsdék viszont általában nagyon jól teljesítettek, a hazai BUX index a negyedévet közel 7 százalékos nyereséggel zárta, ami főként az OTP-részvények 20 százalékos szárnyalásának köszönhető.

A kötvénypiacokon vegyes mozgások voltak. Miközben a német kötvényhozamok június végén kissé magasabban voltak a három hónappal korábinál, az amerikai 10 éves kincstárjegy hozama közel 30 bázisponttal került alacsonyabbra. Utóbbi némileg meglepő lehet annak fényében, hogy az inflációs kockázatok egyáltalán nem mérséklődtek. Sőt, az Egyesült Államokban a májusi infláció 5 százalékra ugrott. Bár a Federal Reserve továbbra is átmenetinek minősítette az áremelkedések felpörgését, a Fed egyre több vezetője számított kamatemelésekre 2023-tól. Az infláció az eurózónában egyelőre nem tudott 2 százalék fölé kapaszkodni.

A devizapiacokon a negyedév nagy részét a dollár gyengülése jellemezte, bár júniusban jelentős fordulat indult. Az euró még így is erősebben zárta a negyedévet, a japán jen viszont kis mértékben tovább gyengült. A járvány enyhülése és a gazdaságok felpörgése miatt az árupiacokon masszív áremelkedések voltak: az ipari fémek átlagosan 9 százalékkal, az agrártermékek több mint 11 százalékkal drágultak. Az olaj szárnyalását az is támogatta, hogy a fő kitermelő országoknak nem sikerült megegyezniük a termelés növelésének mértékéről, a Brent például 18 százalékkal ugrott magasabbra három hónap alatt. Az arany jegyzése júniusban ugyan jelentősen csökkent, de a negyedév egészét még így is kényelmes nyereséggel zárta.

A júniusban már 5,3 százalékosra felpörgő infláció kockázata miatt a Magyar Nemzeti Bank megkezdte a monetáris kondíciók szigorítását: az alapkamatot és az egy hetes jegybanki betét kamatát júniusban egységesen 0,90 százalékra emelték. A hazai állampapírok hozama a negyedév nagy részében felfelé tartott, de júniusban kisebb korrekció indult, így a három havi emelkedés üteme viszonylag mérsékelt maradt. A jegybank továbbra is jelentős mennyiségben

vásárolt hosszabb futamidejű kötvényeket a másodpiacon. A kamatemelési várakozásoknak köszönhetően a forint komoly erősödésnek indult, az euró mintegy 3 százalékkal lett olcsóbb június végére.

III. negyedév

A koronavírus delta-variánsának gyors terjedése kissé bizonytalanabbá tette a befektetőket és felerősítette azokat az aggodalmakat, hogy a globális gazdasági növekedés hamarosan lassulni kezd. Ennek ellenére a részvényt piacok tovább szárnyaltak júliusban és augusztusban. Utóbbit támogatta, hogy a tőzsdei cégek nagy része a várakozásokat felülmúló eredményeket tett közzé. Ugyanakkor az inflációs kockázatok továbbra sem tűntek el: a fogyasztói árak emelkedése az Egyesült Államokban 5,4 százalékra ugrott, és erőteljes bérnövekedési adatok is érkeztek. A Federal Reserve jelezte, hogy novembertől megkezdhetik az eszközvásárlási program visszafogását és jövőre már egy kamatemelésre is sor kerülhet. A negyedév vége felé a munkaerőpiaci és a feldolgozóipari adatok már egyértelműen arról árulkodtak, hogy a GDP-bővülés üteme túljutott csúcspontján. A hangulatot beárnyékolta a kínai ingatlansectorból érkező rossz hírek is. A legnagyobb amerikai részvényeket tömörítő S&P 500 index szeptemberben jelentősen visszaesett és a negyedév egészét csak minimális nyereséggel zárta.

A vakcinaprogramok továbbra is jól haladtak, de a delta-variáns terjedése Európában is megnövelte a bizonytalanságot. A gazdasági adatok kezdetben még kiugróan jók voltak, de szeptemberre már itt is többségében elmaradtak a várakozásoktól, miközben az infláció az eurózónában 3,4 százalékra emelkedett. A bizonytalanságot növelték a németországi választások is, melynek eredményeként az eddigi kormánykoalíció fenntarthatósága igencsak kérdésessé vált. A negyedév végére az európai tőzsdeindexek többsége enyhén negatív tartományba került, a német DAX pedig közel 2 százalékos veszteséggel zárt.

Általánosságban elég rossz volt a hangulat a feltörekvő piaci tőzsdéken, az MSCI Emerging Markets index dollárban számolva csaknem 9 százalékot süllyedt a negyedév folyamán. Ennek egyik fő oka a kínai részvények mélyrepülése volt, miután a pekingi kormányzat több szigorító intézkedést jelentett be egyes szektorok szabályozásával kapcsolatban, az ingatlanpiacon pedig több cég is fizetési nehézségekkel szembesült. A japán tőzsde viszont közel 5 százalékos emelkedést produkált, miután bejelentette távozását a miniszterelnök és felerősödtek a költségvetési élenkítéssel kapcsolatos spekulációk. Kiugróan jól szerepelt a hazai tőzsde is, a BUX index 12 százalékos szárnyalást produkált a negyedév folyamán, főként az OTP-nek köszönhetően.

A kötvénypiacon komoly hullámvasutazásban lehetett része a befektetőknek. Az amerikai és a nyugat-európai államkötvény-hozamok a magas inflációs számok ellenére jelentős csökkenéssel indították a negyedévet. Miután azonban a Federal Reserve és az Európai Központi Bank is egyre nyíltabban kezdett kommunikálni a monetáris kondíciók várható szigorításáról, augusztusban fordulat kezdődött és a hozamok lényegében visszatértek a június végi szintekre. A feltörekvő piacokon eközben számos jegybank (orosz, török, brazil, magyar, cseh) kamatot emelt, sőt, a fejlett piacok közül elsőként Norvégia is. Nem meglepő módon a feltörekvő piaci kötvények kisebb veszteségekkel zárták a negyedévet.

A devizapiacokon a negyedév nagy részét a dollár jelentős erősödése jellemezte, főként az euróval szemben. A japán jen gyengülése viszont megállt. A járvány enyhülése és a gazdaságok felpörgése miatt az árupiacokon folytatódott az árak masszív emelkedése, főként az energiahordozók piacán: a gáz és az áram jegyzése elszállt, de az olaj is közel 5 százalékkal drágult szeptember végére. Az arany először felfelé indult, de a negyedév második felére visszaesett a korábbi szintekre.

A felpörgő infláció kockázatai miatt a Magyar Nemzeti Bank folytatta a monetáris kondíciók szigorítását: az alapkamatot és az egy hetes jegybanki betét kamatát három lépésben összesen 75 bázisponttal emelte, ami így szeptemberben már 1,65 százalékon állt. Ezen felül az MNB megkezdte kötvényvásárlási programjának csökkentését, valamint döntött a jegybanki FX-swap állomány leépítéséről is. A hangulatot elbizonytalanították a sorban érkező költségvetési kiadásnövelő bejelentések is, valamint az Európai Unió finanszírozás csúsztatása. Mindezek hatására az állampapírpiaci hozamgörbe 40-60 bázisponttal toldott magasabbra a negyedév folyamán. Az infláció szeptemberben már 5,5 százaléknál járt.

IV. negyedév

A koronavírus omikron-variánsának gyors terjedése, a korlátozó intézkedések egy részének visszaállítása és a várakozásoknál magasabb inflációs adatok csak átmeneti megingásokat tudtak okozni a tőzsdéken. A piacot megnyugtatták azok a hírek, miszerint az új variáns a korábbiaknál kevésbé súlyos tünetekkel jár, ezért csökkenhettek a gazdasági lassulással kapcsolatos aggodalmak. A makrogazdasági adatok többsége kedvező maradt, és a vállalati eredmények továbbra is jól alakultak. A hangulatot az sem tudta elrontani, hogy a novemberi inflációs adat az Egyesült Államokban 6,8 százalékos fogyasztóiár-emelkedést mutatott, amire 39 éve nem volt példa. A legnagyobb amerikai cégeket tömörítő S&P 500 index több mint 10 százalékat emelkedett a negyedév során.

Eközben Nyugat-Európában a koronavírus újabb hullámát kísérő korlátozások mellett az elszabaduló energiaárak is borzolták a kedélyeket. Az infláció az eurózónában is megközelítette az 5 százalékot, de az Európai Központi Bank kitarított optimista álláspontja mellett, miszerint csak átmeneti problémáról van szó. A legfrissebb gazdasági adatok többnyire kedvezően alakultak és hosszú egyeztetéseket követően a negyedév során sikerült megállapodni az új német koalíciós kormányról is. Az eurózóna legnagyobb cégeit reprezentáló EuroStoxx 50 index végül 6 százalékos nyereséggel zárta az utolsó negyedévet.

Ezzel szemben továbbra is elég rossz volt a hangulat a feltörekvő piaci tőzsdéken, az MSCI Emerging Markets index dollárban számolva 2 százalékot süllyedt a negyedév folyamán. Az év végén kisebb pozitív korrekció indult, miután a kínai jegybank lazított a monetáris kondíciókon decemberben. A japán tőzsde ugyancsak 2 százalékos veszteséget produkált az év utolsó három hónapjában. A hazai tőzsde a leggyengébbek közé tartozott, a BUX index 4 százalékkal csökkent, miután a Molt az üzemanyagárak korlátozása, az OTP-t pedig a lakossági hitelek kamatának befagyasztása érintette negatívan.

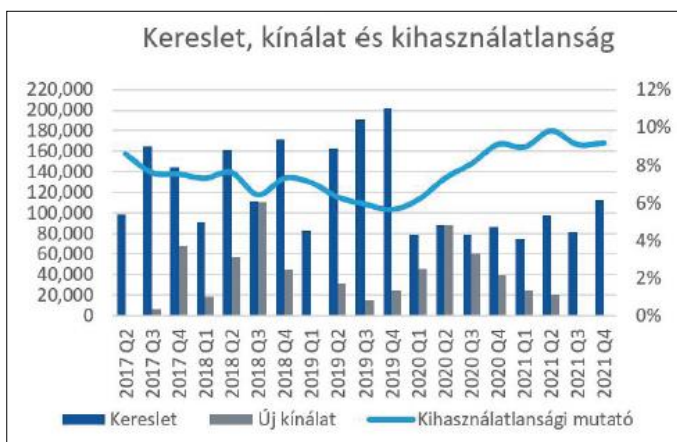
A nemzetközi kötvénypiacokon folytatódott a hullámvasutazás, de az amerikai és a német államkötvények hozama az év végére nem sokat változott a negyedév elejéhez képest. Az inflációs kockázatokat látva a Federal Reserve bejelentette az eszközvásárlási program befejezésének felgyorsítását, az Európai Központi Bank pedig megerősítette, hogy fokozatosan csökkenti saját eszközvásárlási programjának havi volumenét. A feltörekvő piacok többségén eközben folytatódott a kamatok emelése. Érdemi hozamot – nem meglepő módon – csak az inflációkövető kötvények termeltek a negyedik negyedévben.

Az amerikai kamatemelési várakozások előtérbe kerülése jelentős támogatást biztosított az amerikai dollár árfolyamának, mely a legtöbb devizával szemben jelentősen emelkedett a negyedév folyamán. A koronavírus-járvány lecsengésével kapcsolatos optimizmus, a kereslet folyamatos növekedése az áru piacokon tovább nyomta felfelé a jegyzéseket: az ipari fémek átlagosan 6 százalékkal, az agrártermékek 5 százalékkal drágultak. A Brent olaj jegyzése 80 dollár fölött is járt, de év végére korrigált (2021 egészét tekintve még így is másfélszeresére drágult). Az inflációs félelmek és az erősödő geopolitikai feszültségek segítettek az aranyon, mely 4 százalékot emelkedett.

Mivel a hazai infláció novemberben már 7,4 százalékos volt, a forint pedig rekordmélységbe gyengült az euróval szemben, a Magyar Nemzeti Bank felgyorsította a monetáris politika szigorítását. Az irányadó egy hetes betéti kamat a szeptember végi 1,65 százalékról az év végére 4 százalékra emelkedett, a likviditásbővítő intézkedések nagy részét – köztük a kötvényszerzési programot – pedig leállította a jegybank. A befektetőket egyre inkább aggasztotta a költségvetési hiány elszállása, valamint a folyó fizetési mérleg negatívba fordulása is. Az állampapírpiacon további 150-200 bázisponttal ugrottak meg a hozamok. Mindezek eredményeként a hazai állampapírpiacon új kori történelmének legrosszabb évét zárta, az összes lejáratot magában foglaló MAX Composite index közel 11 százalékot zuhant 2021-ben.

IRODAPIAC

A teljes budapesti modern irodaállomány jelenleg 3.955.600 m²-t tesz ki, melyen belül 3.301.750 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 653.850 m² saját tulajdonú irodaház található.



2021 negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány nem bővült új irodaházzal. A negyedévben két irodaház került át a spekulatív irodaállományból a saját tulajdonú állományba, ami összesen 7.250 m² terület átcsoportosítását jelenti. Az üresedési ráta az előző negyedévhez képest növekedett, jelenleg 9,2%-on áll, ami 0,1 százalékpontos negyedéves, illetve éves emelkedést jelent. 2021 negyedik negyedévében a legtelítettebb alpiac 5,5%-os üresedéssel Buda Központ volt, míg továbbra is az agglomerációban a legmagasabb az üresedési ráta (31,1%).

A nettó abszorpció a negyedév során negatív tartományba került, összesítve 3.630 m²-rel

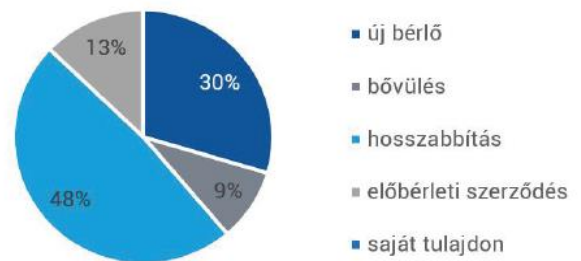
csökkent a teljes elfoglalt állomány mérete.

A bruttó kereslet 2021 negyedik negyedévében 112.280 m²-t tett ki, ami az előző negyedévhez képest 38%-os, az előző év azonos időszakához mérten pedig 30%-os növekedést jelent.

A teljes keresleten belül a szerződeshosszabbítások képviselték a legnagyobb arányt 48%-kal.

Az új szerződések a kereslet 30%-át tették ki, míg az előbérleti szerződések 13%, a bővülések részaránya pedig 9% volt.

Az iroda kereslet megoszlása
2021 IV. negyedévében



A legmagasabb bérlői aktivitást a Váci úti irodafolyosón mértük, a teljes volumen 33%-át itt kötötték le. Második helyen Dél-Buda alpiac végzett 22%-kal, melyet nem sokkal lemaradva egymástól Buda Központ (13%) és Pest Központ (11%) követett. Észak-Buda alpiacra a teljes volumen 8%-a realizálódott. A BRF összesen 151 bérlési szerződést regisztrált a negyedik negyedév során, átlagos méretük 745 m² volt. Tizenkét szerződést kötöttek 2.000 m²-nél nagyobb területre, mely nyolc szerződeshosszabbítást, két új bérlést, egy előbérleti tranzakciót, valamint egy bővülést foglal magában.

A negyedév legnagyobb ügylete a Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóság (KEF) hosszabbítása és bővülése volt a Center Point irodaházban, összesen 16.000 m²-en, míg a legnagyobb új bérlést egy 5.250 m²-es területre szolgált az Office Garden IV-ben.

Az irodapiac 2021 negyedik negyedéves eredményei továbbra is tükrözik a pandémia okozta bizonytalanságot, ugyanakkor bizakodásra ad okot az enyhén emelkedő éves bruttó kereslet, a tranzakciók számának növekedése és az üresedési ráta stagnálása.

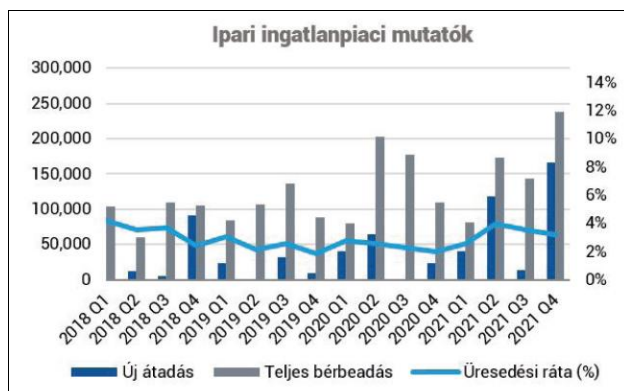
I. ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

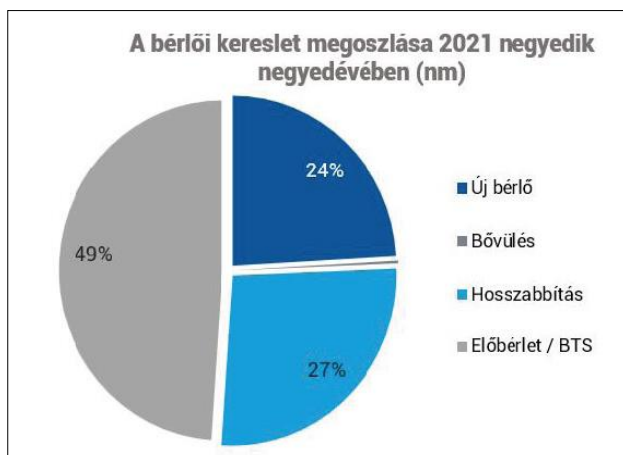
2021. negyedik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	0
Béirodaállomány (m ²)	3.301.750
Saját használatú iroda (m ²)	653.850
Teljes irodaállomány (m ²)	3.955.600
Kihasználatlanság (m ²)	363.090
Kihasználatlansági mutató (%)	9,2%
Előbérleti szerződés (m ²)	14.430
Új bérlési szerződés (m ²)	33.220
Bővülés (m ²)	10.350
Szerződeshosszabbítás (m ²)	54.280
Saját tulajdon (m ²)	0
Teljes kereslet (m ²)	112.280
Nettó abszorpció (m ²)	-3.630

IPARI INGATLANPIAC

2021 negyedik negyedévében öt épülettel, összesen 166.350 négyzetméterrel bővült a budapesti és a Budapest környéki agglomeráció spekulatív állománya. Átadásra került három épület két CTParkban (Budapest Airport és Budapest East), a HelloParks Maglód és a GLP Sziget Logistics egyik épülete Szigetszentmiklóson.

A negyedév végén a teljes modern ipari/logisztikai állomány 2.733.870 négyzetmétert tett ki.





A negyedik negyedévben a teljes bérlői kereslet 237.475 négyzetmétert tett ki, ami 115%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez képest, így a 2021-es kereslet rekord méretű. A szerződéshosszabbítások nélküli kereslet 173.960 négyzetmétert tett ki, ami 170%-kal magasabb érték az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez képest. A keresletet az előbérletek dominálták csaknem 49%-os részaránnyal. A hosszabbítások a kereslet 27%-át, míg az új szerződések ennek a 24%-át képviselték.

2021. negyedik negyedévében a BRF összesen 32 bérelti szerződést rögzített, 7,450 négyzetméteres átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók közül öt mérete meghaladta a 10.000 négyzetmétert. A szerződések túlnyomó része továbbra is 'big-box' logisztikai

parkokban kötött, míg a városi-logisztikai állomány esetében csupán három megállapodást regisztrált a BRF a negyedik negyedév során. A negyedik negyedév legnagyobb ügyletei előbérletek voltak: egy a 62.985 négyzetméter nagyságú VGP Park BUD Aerozone épületében, illetve az Inpark Páty épületében 33.110 négyzetméteren.

Az üresedési ráta 2021. negyedik negyedévének végén 3,17%-on állt, ami 0,3 százalékponttal alacsonyabb az előző negyedik negyedévben mért értéknél és 1,2 százalékponttal magasabb egy évvel korábban mért értéknél. A negyedik negyedév végén összesen 86.760 négyzetméter ipari-logisztikai terület állt üresen, és négy épületben volt elérhető 5.000 négyzetméternél nagyobb szabad terület.

A nettó abszorpció 169.300 négyzetmétert tett ki 2021. negyedik negyedévében.

A BRF (*Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BIEF, BRF)*) folyamatosan méri fel a Budapesten kívüli ipari spekulatív ingatlanállományt. Jelenleg 117 épületet azonosítottak, ami 1.210.940 négyzetmétert tesz ki. Az azonosított üres területek nagysága 79,130 négyzetméter, 6,5%-os üresedési rátát eredményezve. 2021-ben összesen 103,020 négyzetméter bérlői keresletet rögzítettek.

KISKERESKEDELMI PIAC

A fokozatos javulás a negyedik negyedévben is folytatódik ahogy az élet lassan visszatér a normális kerékvágásba.

2021. második féléve korlátozások nélkül indult, az üzletek újranyitottak és a fogyasztás fokozatosan fellendülésnek indult. Habár a negyedik negyedévet részben ismét meghatározta a járvány negyedik hulláma, a korlátozások nem voltak már olyan szigorúak ebben az időszakban. A fogyasztói bizalom javulásával párhuzamosan a bevásárlóközpontok látogatottsága és a forgalom növekedésnek indult, továbbá az ünnepi szezon miatt a csökkenés nem volt érezhető az utolsó negyedévben. Emellett júliusban kismértékben megemelték a minimálbért.

A jelentősen megváltozott szokások miatt sokan továbbra is otthonról dolgoznak, ami a vártnál lassabb növekedést okozhat. A fogyasztók szívesebben vásárolnak megfontoltabban, de az Eurostat adatai azt tükrözik, hogy a fogyasztói kiadások óvatosan eltolódnak a hagyományos kiskereskedelmi csatornák felé.

Kiskereskedelmi forgalom:

2021-ben a kiskereskedelmi forgalom volumene 3,5%-kal nőtt az előző évhez képest.

Bérelti díjak:

2021. végére, az előző negyedévekhez hasonlóan a kiskereskedelmi piacon a bérelti díjak alapvetően stabilak maradtak. Habár a járvány negyedik hullámában az új variáns miatt ismét korlátozásokat vezettek be, ezek nem érintették zavaró módon a kiskereskedelmet. A jó lokációkban a bérelti díjak várhatóan nem stagnálnak, hanem emelkedni fognak. Fontos megemlíteni azt is, hogy a növekvő energiaárak, valamint a minimálbér emelés hatása hamarosan érezhető lesz az üzemeltetési díjakban is.

E-kereskedelem:

A várakozásoknak megfelelően az online vásárlás dominanciájának növekedésével az elmúlt években megnőtt az e-kereskedelem részaránya a kiskereskedelmi forgalomból. 2021-ben az online vásárló lakosság aránya elérte a 70,6%-ot, ami azt jelenti, hogy az elmúlt 10 évben csaknem megháromszorozódott az arány. 2021. decemberében az

FŐ IPARI PIACI MUTATÓK

2021. negyedik negyedév	Logisztikai park	Városi logisztika	Összesen
Új átadás (m ²)	166.350	0	166.350
Ipari állomány (m ²)	2.419.655	314.210	2.733.865
Kihasználatlanság (m ²)	71.490	15.270	86.760
Kihasználatlanság (%)	3,0%	4,9%	3,2%
Új szerződés (m ²)	55.255	1.925	57.180
Hosszabbítás (m ²)	62.520	1.000	63.520
Bővülés (m ²)	630	0	630
Előbérlet/BTS (m ²)	116.145	0	116.145
Teljes kereslet (m ²)	123.970	19.560	237.475

árak széles körét lefedő, a kiskereskedelmi forgalom 10%-át kitevő csomagküldő és internetes kiskereskedelem volumene 1,4%-kal nőtt.

Kiskereskedelmi kilátások:

Szeptember közepén átadták Magyarország harmadik legnagyobb bevásárlóközpontját, az ETELE Plaza-t. 45 000 négyzetméteren, 90%-os kihasználtsággal nyílt meg és olyan üzletek széles választékát kínálja, mint az Inditex divatmárka a Peek&Cloppenburg, Müller, Spar, NewYorker és még sokan mások.

Az Eurocenter még felújítás alatt áll, és 2022 tavaszán GOBUDA Mall néven nyílik meg.

Az első generációs épületek felújítása és a fogyasztói élmény került a fókuszba, a bérlői mix optimalizálása és a bérleti szerződések újratárgyalása mellett.

Forrás: ESTON International és Jones Lang LaSalle

Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az Alapkezelő egyik legfőbb törekvése, hogy az Alap elérje az 50%-os ingatlan feltöltöttséget. Ennek szem előtt tartásával keresi a befektetési céljainak megfelelő ingatlanokat. A bővülési szándék mellett az ingatlan állomány átstrukturálása is a fókuszban van, így néhány ingatlan értékesítésének előkészítése is zajlik. A tranzakciók előkészítésén és menedzselésén túlmenően kiemelt figyelemmel kezeli a lejáró bérleti szerződések meghosszabbítását, az ingatlanok szükség szerinti felújítását, karbantartását.

2020. március második felében Magyarországon is megjelenő COVID-19 vírus okozta társadalmi és gazdasági változás az ingatlanpiacon és annak minden szereplőjére a 2021-es évben is hatással volt. Az Alapkezelő folytatta a 2020-ban megkezdett, a bérlőkkel történő folyamatos kapcsolattartást, pénzügyi helyzetük nyomon követését. Az egyeztetések eredményeként további számos bérleti szerződés hosszabbítás és szükség esetén bérleti díj kedvezményes megállapodás született 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. A meglévő portfólióból az év során az Alapkezelő két budapesti és egy siófoki üzlethelyiséget értékesített. Továbbá egy budapesti és egy törökbálinti telek is értékesítésre került. Az év legnagyobb volumenű tranzakciója pedig a Dexagon irodaház értékesítése volt novemberben.

2021-ben 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.

2. 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 leányvállalként. 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 kapcsolatos 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. konzolidációs 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 2021. 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 nyilatkozott 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.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 2021. december 31-én:

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

Az Alapkezelő a 2021-es évben befektetési alapjainak választékát a következő alapokkal bővítette:

Név	Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása indult:
Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja	2021.02.01
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	2021.05.13
Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	2021.05.13
Erste ESG Stock Cost Averaging 2 Alapok Alapja	2021.06.21
Erste Real Assets HUF Alapok Alapja	2021.07.05
Erste Nyíltvégű Euró Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap	2021.10.04
Erste Nyíltvégű Ingatlan Alap T180 sorozat	2021.10.04
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR 2 Alapok Alapja	2021.10.04
Erste ESG Stock Cost Averaging USD 2 Alapok Alapja	2021.10.04
Erste ESG Stock Cost Averaging 3 Alapok Alapja	2021.10.04

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

Régi nevén	Új nevén	Dátum
Erste Multi Asset Balanced USD Alapok Alapja	Erste Real Assets USD Alapok Alapja	2021.07.05
Erste Alapkezelő Zrt.		

Erste Nyíltvégű Hazai Dollár Kötvény Alap	Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Alap	2021.08.16
Erste Nyíltvégű Hazai Dollár Kötvény Alap D	Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Alap D	2021.08.16
YOU INVEST Dinamikus EUR Alapok Alapja	Erste Real Assets EUR Alapok Alapja	2021.11.02

A 2021-es évben a következő alapok olvadtak be:

Beolvadó alap	Befogadó alap	Dátum
YOU INVEST Kiegyensúlyozott EUR Alapok Alapja	Erste Real Assets EUR Alapok Alapja	2021.07.21
YOU INVEST Stabil EUR Alapok Alapja	Erste Real Assets EUR Alapok Alapja	2021.07.21
Erste Bond Emerging Markets Corporate HUF Alapok Alapja	Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap	2021.09.29
Erste Multistrategy Abszolút Hozamú Alapok Alapja	Erste Multi Asset Balanced Alapok Alapja	2021.09.29
Erste Stock Cost Averaging 2 Alapok Alapja	Erste Stock Cost Averaging Alapok Alapja	2021.09.29
Erste Feltörekvő Európa Részvény Alapok Alapja	Erste Stock Global HUF Alapok Alapja	2021.10.20
Erste Nyíltvégű Rövid Kötvény Befektetési Alap	Erste Kamatoptimum Nyíltvégű Befektetési Alap	2021.10.20

Az Erste befektetési alapokban kezelt állománya 63,2 milliárd forinttal nőtt a tavalyi évhez képest, és így decemberre elérte a 1189,7 milliárd forintos kezelt vagyont, 5,61%-os növekedést produkálva.

Látványos erősödéssel zárták a világ tőzsdéi a koronavírus-járvány második évét. A kiugró teljesítmények (DJ +19%, S&P500 +27%, Euro Stoxx50 +21%) mellett, az év bővelkedett piacmozgató eseményekben is (pl. berobbanó infláció, kínai ingatlanválság). 2021-ben a kezelt állományok összértéke a befektetési alapok piacán hónapról-hónapra új csúcra emelkedett. Megállíthatatlanul vásárolták a befektetők a vegyes alapokat, olyannyira, hogy év végére összesített állományi volumenben be is előzték az elmúlt évek legnagyobb kategóriáját az ingatlan alapokat. A 2021-es évben a vegyes alapok mellett a részvényalapokat favorizálták a befektetők, emellett az emelkedő hozamok hatására „visszatért” az élet a kötvényalapok piacára is.

A teljes évet tekintve a magyar befektetési alapokba összesen 720,9 milliárd forintnyi tőke érkezett.

Az Alapkezelő 16,95%-os piaci részesedéssel zárta az évet a nyilvános befektetési alapok piacán, ez 1,11 százalékpontos csökkenés a 2020-as évhez képest.

A vagyon és portfóliókezelési üzletág 20,2%-os növekedéssel zárta a 2021-es évet, számottevő részben az egyéb portfóliókba megszerzett új mandátumának köszönhetően. Ennek következtében az egyéb portfóliókban kezelt vagyon 18,8 milliárd tett ki év végére. A biztosítói vagyonkezelés 31,8%-kal növekedett, míg a DPM portfóliókban 13,2% emelkedés volt tapasztalható, a nyugdíjpénztári vagyonkezelés 5,1%-kal mutatott többet az előző év végéhez képest.

Az Alapkezelő által kezelt teljes vagyon 2021-ben 6,9%-kal növekedett, és így 1324,4 milliárd forintot zárta az évet.

3. Fordulónap utáni események

2022 elején tovább növekedett annak a kockázata, hogy az infláció globális felpörgése mégsem lesz annyira átmeneti, mint azt a nagy jegybankok eddig kommunikálták. Az Egyesült Államokban februárban már 7,9 százalékosra gyorsult a drágulás, amire negyven éve nem volt példa. Az amerikai jegybank szerepét betöltő Federal Reserve erre reagálva márciusban 25 bázispontos kamatemelést jelentett be, a piacon pedig általános nézetté vált, hogy év végére 2 százalék fölött lesz az irányadó ráta. A kamatemelési várakozások erősödése az év eleji 1,50 százalékról 2,40 százalékra röpítette a 10 éves kincstárjegy hozamát. Miután az infláció az eurózónában is 5,1 százalékra gyorsult, megnőtt annak az esélye, hogy az Európai Központi Bank is megkezdje már idén a kamatok emelését. A német 10 éves államkötvény hozama -0,15 százalékról 0,60 százalékra emelkedett március végéig.

A kamatok emelése mellett a részvénypiacokat az is negatívan érintette, hogy Oroszország február végén megtámadta Ukrajnát. A válaszul bevezetett nyugati szankciók nyomán megnőtt annak a kockázata, hogy a gazdasági növekedés jelentősen lassulni fog, Európában még a recesszió sem kizárt. Ráadásul a katonai konfliktus még magasabbra tolta a nyersanyagok, köztük a legfontosabb energiahordozók árfolyamát, tovább rontva az inflációs kilátásokat. Bár március második felében valamelyest javulni kezdett a piaci hangulat, az amerikai és a nyugat-európai tőzsdeindexek 4-5

százalékos visszaeséssel zárták az első negyedévet. A hazai tőzsdét az átnál jobban megviselte a szomszédban dúló háború, a BUX index mintegy 10 százalékot esett március végéig, főként az OTP-részvények mélyrepülése miatt.

A forint meglepő mértékű erősödést produkált az év elején, az euró jegyzése 355 alatt is járt. A kedvezőtlen nemzetközi piaci környezetben viszont a hazai állampapírok hozamának emelkedése folytatódott. Az inflációs kilátások is tovább romlottak: az üzemanyagokra, egyes élelmiszerekre és a háztartási energiára bevezetett árkorlátok mellett is 8,3 százalékosra gyorsult az árnövekedés februárban. Az orosz invázió hatására a forint zuhanni kezdett és az euró jegyzése egy időre elérte a 400 forintot is. A Magyar Nemzeti Bank jelentős mértékű kamatemelésekkel próbálta stabilizálni a piacot, az irányadó egy hetes betéti kamat március végén már 6,15 százalékon állt. Bár az első negyedév végén kisebb megnyugvás volt tapasztalható, az állampapírpiazi hozamok még így is 150-250 bázisponttal magasabban álltak, mint az év elején.

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

Megnevezés	Összeg
2021. évre kifizetett javadalmazás teljes összege	742 695 707
- Teljes összegből a rögzített javadalom	572 573 247
- Teljes összegből a változó javadalom	170 122 460
- Teljes összegből a vezetők javadalmazása	117 985 530
- Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorlók javadalmazása	458 510 843
Kedvezményezettek 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 SRRRI mutató szerint 1-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott. Ez az Alap adott esetben nem megfelelő olyan befektetők számára, akik 1 éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

Az Alapkezelő nyomon követi és méri az ABA-val kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, úgy, mint piaci kockázat, partner kockázat és likviditási kockázat. Az Alapkezelő rendszeresen ellenőrzi az Alap likviditását, továbbá azt is, hogy a befektetési stratégia összhangban van-e a visszaváltási politikával. A portfólióba vásárolt eszközök kiválasztása során azok likviditási profilja is meghatározásra kerül, amit folyamatos felülvizsgálat követ, hogy az Alap befektetéseinek likviditási profilja megfeleljen az Alap kötelezettségeinek. Az Alapkezelő rendszeresen stresszteszteteket 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 2021.12.31-én 102,83% volt.

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

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

Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege:

2021.12.31-én nettó összesített kockázati kitétség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 2,83%-át teszi ki. Az Alap a fordulónapon készpénz vagy értékpapír kölcsönt nem vett igénybe.

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

Eszköz megnevezése	Nemzetközi azonosító	Folyódj mutató
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T sorozat	HU0000703160	1,74%
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, 2022. április 28.

Erste Alapkezelő Zrt.