

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Euro 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 közvéetegy 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

Mazán-Kovács Mónika
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 007139



Az

**ERSTE NYÍLTVÉGŰ
EURO INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

2022. éves jelentése

1. Az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (2009.06.03-ig origo [\[klikk\]](#) Nyíltvégű Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

Az Alap rövidített elnevezése

Erste Euro Ingatlan Alap

Az Alap típusa, fajtája

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

Az Alap futamideje

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől (2006.január 30-tól) határozatlan ideig terjed.

Sorozatai:

„T” sorozat:

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

„T180” sorozat:

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

Befektetési jegyek előállítása

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

„T” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000707740

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

A befektetési jegy devizaneme: euró

„T180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000722442

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

A befektetési jegy devizaneme: euró

Az Alapkezelő

Erste Alapkezelő Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26. 9. em.

Céggjegyzékszám: 01-10-044157

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-041054

A Forgalmazó**Erste Befektetési Zrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
cégjegyzékszám: 01-10-041373

A Könyvvizsgáló

Az Alap könyvvizsgálója: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft

Székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78

Céggjegyzékszám: 01-09-063022

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

Hitelesítő könyvvizsgáló neve: Mazán-Kovács Mónika

MKVK tagsági szám: 007139

Pénzügyi intézményi minősítési szám: EBV007139

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	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2021.12.31 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2022.12.31 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	451 498 235,00	101,87%	484 036 546,00	108,09%
Ingatlanok	214 457 000	48,39%	225 340 000	50,32%
Bérbeadási célú ingatlan	214 457 000	48,39%	224 240 000	50,07%
1. Iroda ingatlan	85 010 000	19,18%	86 390 000	19,29%
2. Kereskedelmi ingatlan	129 447 000	29,21%	137 850 000	30,78%
3. Ipari ingatlan	0	0,00%	0	0,00%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)	0	0,00%	0	0,00%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan*	0	0,00%	0	0,00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek	0,00	0,00%	1 100 000,00	0,25%
1. Földterület, telek	0	0,00%	1 100 000	0,25%
Eladási célú ingatlan	0	0,00%	0	0,00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	1 138	0,00%	655	0,00%
Banki egyenlegek	151 559 901	34,20%	62 390 898	13,93%
Pénzforgalmi számla egyenleg	26 855 906	6,06%	12 376 831	2,76%
Lekötött bankbetét	124 703 995	28,14%	50 014 067	11,17%
Átruházható értékpapírok	75 292 229	16,99%	163 810 243	36,59%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	45 693 354	8,61%	142 788 433	16,29%
Diszkontkincstárjegyek	0	0,00%	5 694 685	1,27%
MNB kötvények	0	0,00%	0	0,00%

Államkötvények	946 445	0,21%	5 901 743	1,32%
Állami garanciával rendelkező kötvények	6 044 329	1,36%	54 796 358	12,24%
Hitelintézeti kötvények	0	0,00%	0	0,00%
Vállalati kötvények	0	0,00%	1 359 752	0,30%
Egyéb kötvények	0	0,00%	0	0,00%
Jelzáloglevelek	0	0,00%	0	0,00%
Külföldi kötvények	31 200 540	7,04%	5 185 100	1,16%
Külföldi diszkontkincstárjegy	7 502 040	1,69%	69 850 795	15,60%
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	29 598 875	6,68%	21 021 810	4,70%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	29 598 875	6,68%	21 021 810	4,70%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0,00%	0	0,00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0,00%	0	0,00%
Származtatott ügyletek	4 627 928	1,04%	-1 420 875	-0,32%
Futures ügyletek	0	0,00%	0	0,00%
Forward ügyletek	4 627 928	1,04%	-1 420 875	-0,32%
Opciók	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb eszközök	5 560 039	1,25%	33 915 625	7,57%
Befektetési számla egyenleg	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelések	5 560 039	1,25%	33 915 625	7,57%
KÖTELEZETTSÉGEK	-8 291 836	-1,87%	-36 288 944	-8,09%
Hitelállomány	0	0,00%	0	0,00%
Költségek	-668 679	-0,15%	-683 457	-0,14%
Alapkezelői díj miatt T sorozat	-73 498	-0,02%	-111 811	-0,02%
Forgalmazói díj T sorozat	-416 490	-0,09%	-360 859	-0,08%
Letétkezelői díj miatt T sorozat	-52 499	-0,01%	-48 897	-0,01%
Audit díj T sorozat	0	0,00%	-743	0,00%
Felügyeleti díj T sorozat	-36 279	-0,01%	-34 185	-0,01%
Különadó T sorozat	-47 932	-0,01%	-46 256	-0,01%
Alapkezelői díj miatt T 180 sorozat	-5 386	0,00%	-14 249	0,00%
Forgalmazói díj T 180 sorozat	-30 518	-0,01%	-45 990	-0,01%
Letétkezelői díj miatt T 180 sorozat	-3 847	0,00%	-6 232	0,00%
Audit díj T 180 sorozat	0	0,00%	-94	0,00%
Felügyeleti díj T 180 sorozat	-2 292	0,00%	-4 307	0,00%
Különadó T 180 sorozat	-3 028	0,00%	-5 827	0,00%
Értékbecslési költség	3 090	0,00%	-4 007	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%
Egyéb kötelezettség	-7 623 157	-1,72%	-35 605 487	-7,95%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	443 206 399,00	100,00%	447 747 602,00	100,00%

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*	316 521 125
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.30-án* T sorozat	269 432 469
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.30-án* T 180 sorozat	47 088 656

* 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	1,472900
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2022.12.30-án (Ft) * T 180 sorozat	1,080700

* 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	8,30%	13,57%	5,27%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	1,88%	18,02%	16,14%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	3,02%	28,84%	25,82%
Egyéb átruházható értékpapírok	6,60%	4,65%	-1,95%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	10,19%	31,59%	21,40%

A 2022. évi éves jelentésben a papírokat 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	6 372 054	7 328 619
II.	Egyéb bevételek	75 030	29 735
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	53 904	83 949

IV.	Működési költségek	3 370 972	3 870 349
V.	Egyéb ráfordítások	327 460	347 363
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	6 566 660	20 950 255
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 089 096	10 738 031
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	4 172 312	13 268 917

Az eredménykimutatás adatainak részletes bemutatása

Az Alap 2022. évi bevételei

	Összes bevétel
Értékesítés nettó árbevétele	7 328 619
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	6 235 608
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	1 000 653
- Földhasználati díjbevétel, szolgalmi jog	8 409
- Ingatlan eladásból származó bevétel	-
- Szolgáltatási díjbevétel	-
- Közvetített szolgáltatás	83 949
Egyéb bevételek	29 735
- Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eladási ár	-
- Befektetési jegy visszaváltási jutalék - befektetők által az alapnak fizetett díjak	-
- Költségek, ráfordítások ellentételezésére kapott bevétel	-
- Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet	-
- Képzett értékvesztés kivezetése	-
- Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	7 551
- Kártérítés, bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, bánatpénz, kötbér	11 593
- Egyéb bevételek	10 591

Az Alap 2022. évi költségei, ráfordításai

	Összes költség, ráfordítás
Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke	83 949
- Közvetített szolgáltatás	83 949
Működési költségek összesen	3 870 349
- Alapkezelői díj	598 044
- Letétkezelői díj	259 989
- Ingatlan értékbecslés	17 380
- Forgalmazói díj	1 902 138
- Könyvvizsgálati díj	1 679
- Biztosítási díj	13 660
- Megbízási díj	-
- Felügyeleti eljárási díj	-
- Keler/elszámolóházi eljárási díj	-
- Ingatlan karbantartási díj	67 391
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	283 513
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	12 245
- Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés	15 879
- Bérleti és használati díj	2 758
- Hirdetés, reklám, közzététel	7 582
- Ügyvédi, ügyviteli díj, közjegyzői	11 435
- Ingatlanügynöki jutalék	10 500
- Szállítás, rakodás, futárszolgálat	-
- Más vállalkozó által végzett szolg. díja	2 871
- Őrzés, vagyonvédelem	88 951
- Telekommunikációs és informatikai szolgáltatás	8 738
- Szakértői díj	32 555
- Közigazgatási díjak, hatósági szolg. díjak, közjegyz.fiz.megh.	1 599
- Bank és nyomtatvány költség (hitel rendelkezésre tartási díj)	21
- Bank költség - negatív szla kezelési díj	65 517
- Egyéb tagdíj	-
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram), éven belül elhaszn.eszköz	461 484
- Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei	3 809
- Személyi jellegű egyéb kifizetések és adói	32
- Járulékok (személyi jellegű egyéb kifizetésekhez kapcsolódó)	4
- Értékcsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás)	575
Egyéb ráfordítás összesen	347 363
- Ingatlan értékesítés beszerzési ár	-
- Terven felüli értékcsökkenés	-
- Felügyeleti díj	60 348
- Különadó	82 288

- Ingatlan adók- helyi adók	202 804
- Környezetterhelési díjak és adók	38
- Értékvesztés	260
- Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	-
- Bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok	1 607
- Kártalanítás, kártérítés, bánatpénz, kötbér	-
- Bekerülési értéket nem módosító tételek	-
- Hitelezési veszteség	17
- Egyéb ráfordítások	1

Az Alap 2022. évi pénzügyi eredménye

Pénzügyi műveletek bevétele összesen	20 950 255
- Kamatbevétel pénzügyintézetektől	3 540 084
- Értékpapírok kamatbevétele	841 228
- Értékpapírok árfolyamnyeresége	567 073
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamnyeresége	8 112 238
- Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamnyeresége	7 708 517
- Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	181 115
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	10 738 031
- Hitelintézetnek fizetett kamat	-
- Értékpapírok kamatráfordítása	8 595
- Értékpapírok árfolyamvesztesége	141 616
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamvesztesége	5 087 494
- Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamvesztesége	5 500 326
- Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	-
Az Alap tárgyévi eredménye	13 268 917

Értékesített ingatlanok eredményének bemutatása

Tárgyidőszakban ingatlan értékesítés nem történt.

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

Megnevezés	adatok: euroban	adatok: ezer forintban	adatok: euroban	adatok: ezer forintban
	2021.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2022.12.31
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke	35 358 840	12 691 304	44 091 763	17 205 776
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke	-29 484 858	-10 619 995	-44 729 259	-17 449 604
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	-	1 161 689	-	3 811 626
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-	-4 136 934	-	-6 488 555
Értékelési különbözet tartaléka	-	17 924 399	-	23 262 784
Üzleti évi eredmény	-	4 172 312	-	13 268 917

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 tartaléka	17 924 398 943	23 262 784 124
Ingatlanok állománya	63 934 939 273	67 133 601 559
Ingatlanok értékelési különbözete	15 199 693 727	23 058 733 441
Gépek, berendezések, felszerelések	799 170	265 176
Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	87 289	423 776
Értékpapírok állománya	26 973 203 098	64 648 404 346
Értékpapírok értékelési különbözete	809 629 514	921 948 789
Követelések állománya (értékvesztéssel csökkentve)	432 602 641	1 312 302 551
Követelések értékelési különbözete	2 341 967	- 12 635 708
Pénzeszközök állománya	56 164 526 777	24 194 095 838

Pénzeszközök értékelési különbözete (devizaárf. változásból eredő kül.)	218 840 965	-	108 274 849
Származékos ügyletek értékelési különbözete	1 707 705 322	-	578 050 512
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	13 899 841		19 360 813

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 (EUR)	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)
2019.12.31 T sorozat	422 591 691	1,368900
2019.12.31 T180 sorozat	100 427	1,004300
2020.12.31 T sorozat	433 997 740	1,397300
2020.12.31 T180 sorozat	694 115	1,025100
2021.12.31 T sorozat	412 590 726	1,432500
2021.12.31 T180 sorozat	30 615 674	1,051000

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

Eszközérték érvényességi dátuma	Eszköz	Mennyiség	Eszközérték (EUR)
2022.01.31	EUR/HUF	170 000 000	-2 656 920
2022.02.28	EUR/HUF	182 750 000	6 549 161
2022.03.31	EUR/HUF	137 500 000	-729 678
2022.04.29	EUR/HUF	155 000 000	1 858 304
2022.05.31	EUR/HUF	200 000 000	3 256 164
2022.06.30	EUR/HUF	180 000 000	1 869 861
2022.07.29	EUR/HUF	165 000 000	3 515 529
2022.08.31	EUR/HUF	245 000 000	-1 176 926
2022.09.30	EUR/HUF	125 000 000	4 857 454
2022.10.28	EUR/HUF	142 500 000	-161 262
2022.11.30	EUR/HUF	158 500 000	-1 232 279
2022.12.30	EUR/HUF	125 500 000	-1 420 875

9. Ingatlanok bemutatása

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
1026, Budapest, Szilágyi E. fasor 63.	13043/23/A/1	Kereskedelmi	360,00	360,00	1980-as évek	2009	5-10 év között
1032, Budapest, Vörösvári út 98.	16918/15	Kereskedelmi	1 177,00	1 177,00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1039, Budapest, Pablo Neruda utca 1-2.	62321/4/A/1	Kereskedelmi	901,00	915,00	1980-as évek	2012	5-10 év között
1041, Budapest, Rózsa u. 75.	71422/153	Kereskedelmi	870,00	749,00	1990-es évek	2009	több, mint 10 év
1048, Budapest, Óceánárok utca 3-5.	76561/66/A/247	Kereskedelmi	1 653,00	1 653,00	1980-as évek	2016	több, mint 10 év
1095, Budapest, Soroksári út 138-142.	38200/4	Kereskedelmi	5 649,00	5 663,78	2018	2018	kevesebb, mint 1 év
1119, Budapest, Tétényi út 31.	3302/47	Kereskedelmi	610,00	610,00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1133, Budapest, Visegrádi u. 101	25740/2	Iroda	6 549,80	6 503,40	2016	2017	több, mint 10 év
1134, Budapest, Váci út 41.	27857	Iroda	7 905,00	7 904,15	2019	2019	több, mint 10 év
1134, Budapest, Váci út 43.	27855	Iroda	12 278,21	12 282,21	2019	2019	több, mint 10 év
1135, Budapest, Béke utca 1-3.	26293	Kereskedelmi	569,00	569,00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
1138, Budapest, Párkány u. 10.	25776/18	Kereskedelmi	759,00	741,00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1149, Budapest, Egressy út 178/C	31373/9/A/32	Kereskedelmi	1 058,00	934,90	2002	2009	több, mint 10 év
1157, Budapest, Erdőkerülő utca 47.	91158/213, 91158/213/A	Kereskedelmi	1 897,00	1 770,65	1996	2016	több, mint 10 év
1173, Budapest, Bakancsos u. 5.	121127/40	Kereskedelmi	1 227,00	1 227,00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1182, Budapest, Üllői út 753.	147117	Kereskedelmi	914,00	914,00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1214, Budapest, Csikó stny. 2.	213002/24	Kereskedelmi	1 242,00	1 242,00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1214, Budapest, Vénusz u. 2	200626/1	Kereskedelmi	1 152,00	1 152,00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
1222, Budapest, Háros utca 11./B	232003/1	Kereskedelmi	1 745,10	1 745,09	1970-es évek	2017	több, mint 10 év
2083, Solymár, Terstyánszky Ödön utca 128.	7276/2, 7281, 7276/1	Kereskedelmi	1 210,00	1 210,00	2009	2017	több, mint 10 év
2119, Pécel, Kossuth tér 1.	1234/A/2	Iroda	795,60	795,60	2008	2009	kevesebb, mint 1 év
2170, Aszód, Kossuth Lajos utca 15.	788	Kereskedelmi	355,99	350,00	2006	2009	5-10 év között
2330, Dunaharaszti, Némédi út 69.	8202/7/A/6	Kereskedelmi	8 039,00	8 039,00	2009	2016	5-10 év között
2364, Ócsa, Szabadság tér 1. (Bajcsy Zs. u. 28.)	1900/1	Kereskedelmi	1 591,47	1 591,47	2008	2009	több, mint 10 év
2370, Dabas, 2256/15	2256/15	Kereskedelmi	5 116,00	5 116,00	2017	2018	több, mint 10 év
2750, Nagykőrös, Kossuth Lajos utca 51.	998/13, 998/13/A	Kereskedelmi	1 108,00	934,00	1990-es évek	2017	több, mint 10 év
3070, Bátorfyerenye, Városház út 3.	2748/59/A/1	Kereskedelmi	303,00	300,00	2007	2009	5-10 év között

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
3200, Gyöngyös, Dobó u. 5. (Mátrai út)	1758	Kereskedelmi	1 346,00	1 241,00	2007	2009	több, mint 10 év
3200, Gyöngyös, Vásár u. 3.	4046/10	Kereskedelmi	1 497,00	1 420,50	2007	2009	5-10 év között
3200, Gyöngyös, Vásár utca 4.	4042/13, 4042/12, 4042/11	Kereskedelmi	7 004,00	7 004,00	2008	2017	több, mint 10 év
3360, Heves, Fő út 39.	1393	Kereskedelmi	330,00	330,00	2008	2009	kevesebb, mint 1 év
3400, Mezőkövesd, Mátyás kir. út 100.	1087	Kereskedelmi	350,00	350,00	2006	2009	5-10 év között
3524, Miskolc, Klapka u. 9-11	13066/9	Kereskedelmi	1 039,00	1 039,00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
3700, Kazincbarcika, Mátyás király u. 58.	1078/5	Kereskedelmi	1 545,50	1 530,00	2010	2010	több, mint 10 év
3980, Sátoraljaújhely, Kazinczy Ferenc u. 156	7602	Kereskedelmi	4 801,00	4 801,00	2007	2008	több, mint 10 év
4244, Újfehértó, Gyár utca 1.	803/9, 803/10	Kereskedelmi	1 630,51	1 668,46	2010	2014	több, mint 10 év
4300, Nyírbátor, Váci Mihály u.	18/1, 18/2	Kereskedelmi	1 363,36	1 316,54	2006	2009	több, mint 10 év
4400, Nyíregyháza, Dózsa Gy. u. 4-6. fsz. 4.	235/A/50	Kereskedelmi	1 703,00	1 703,00	2008	2010	több, mint 10 év
4600, Kisvárd, Városmajor u. 68.	0247/9	Kereskedelmi	998,40	925,00	2001	2010	több, mint 10 év
4600, Kisvárd, Városmajor utca 78.	0247/8	Kereskedelmi	2 873,79	2 873,79	2018	2018	több, mint 10 év
5000, Szolnok, Városmajor út 34.	776/14	Kereskedelmi	701,00	701,00	1995	2010	több, mint 10 év
5130, Jászapati, Petőfi u. 8.	2805/1	Kereskedelmi	810,00	810,00	1998	2009	5-10 év között
5200, Törökszentmiklós, Kossuth Lajos u. 141. fsz. 1-2.	5/3/A/27, 5/3/A/29, 5/3/A/30	Kereskedelmi	703,34	752,00	2009	2010	5-10 év között
5430, Kunhegyes, Béke u. 2-4.	1977	Kereskedelmi	1 000,00	1 000,00	2009	2010	több, mint 10 év
6237, Kecel, Vasút u. 14.	13	Kereskedelmi	1 089,66	1 036,88	2006	2009	több, mint 10 év
6400, Kiskunhalas, Füzér u. 3.	7878	Kereskedelmi	1 440,00	1 440,00	2020	2020	több, mint 10 év
6640, Csongrád, Fő u. 26.	629/A/1	Kereskedelmi	289,20	275,00	2006	2009	kevesebb, mint 1 év
7140, Bátaszék, Bajai út 3.	1216/7	Kereskedelmi	1 027,00	1 027,00	2004	2010	több, mint 10 év
7200, Dombóvár, Köztársaság u. 7.	2172/1, 2172/2, 2172/3, 2172/4, 2873/2	Kereskedelmi	8 231,00	8 231,00	2007	2010	5-10 év között
7300, Komló, Alkotmány u. 45.	3676/1	Kereskedelmi	1 301,00	1 295,00	2006	2009	több, mint 10 év
7400, Kaposvár, Fő u. 37-39.	372/3/A/5	Kereskedelmi	361,11	350,00	1970	2009	5-10 év között
7400, Kaposvár, Raktár u. 40.	5376/6	Kereskedelmi	1 710,00	1 690,00	2008	2009	5-10 év között
7815, Harkány, Siklósi út 22.	2365/2	Kereskedelmi	1 079,00	1 079,00	2004	2010	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
8000, Székesfehérvár, Jancsár köz 1.	6083/5, 6083/6	Kereskedelmi	1 191,00	1 191,00	2006	2017	több, mint 10 év
8000, Székesfehérvár, Pozsonyi út 10/A	2724/8	Kereskedelmi	1 545,00	1 509,00	2008	2009	több, mint 10 év
8130, Enying, Dózsa György u. 117.	2754/26	Kereskedelmi	1 176,00	1 176,00	2000	2008	több, mint 10 év
8230, Balatonfüred, Széchenyi út 55.	69/45	Kereskedelmi	8 420,00	8 420,00	2009	2010	5-10 év között
8300, Tapolca, Juhász Gy. u. 39.	3437/49	Kereskedelmi	1 342,00	1 342,00	1995	2009	5-10 év között
8330, Sümeg, Kossuth Lajos u. 3.	1188/1	Kereskedelmi	302,72	300,00	2007	2009	5-10 év között
8621, Szántód (Zamárdi), Siófoki út 3.	874, 874/A	Kereskedelmi	2 272,74	2 254,59	2008	2009	több, mint 10 év
8700, Marcali, Szigetvári u. 3.	1172/3, 1225	Kereskedelmi	973,00	973,00	2008	2009	több, mint 10 év
8790, Zalaszentgrót, Batthyány u. 2/A	010223/1	Kereskedelmi	868,00	820,50	2001	2009	5-10 év között
9023, Győr, Fehérvári út 20.	4651/10, 4651/10/A	Kereskedelmi	1 400,00	1 262,00	2008	2009	több, mint 10 év
9200, Mosonmagyaróvár, Aranyosziget u. 1.	1842/6	Kereskedelmi	1 050,00	1 000,00	1995	2009	5-10 év között
9443, Petőháza, Petőfi u.	269/109/A/2, 269/109/A/3	Kereskedelmi	1 634,00	1 603,45	2008	2009	több, mint 10 év
6400, Kiskunhalas, 7877/1 hrsz	7877/1	Telek	0,00	0,00	2023		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
6400, Kiskunhalas, 7877/1 hrsz - Telek	Gksz. 1467	7650,7 m ²	28,40 m ² /m ²	10 m	20%	egyéb módon ellátott	igen

11. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (EUR)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-	1 100 000	1 100 000
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	86 390 000	-	86 390 000
Kereskedelmi célú ingatlan	41 950 000	95 900 000	137 850 000
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	128 340 000	97 000 000	225 340 000

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2022.12.30)

12. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel	Bérleti díj bevétel	Bérbeadottsági mérték	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos bérletdíj-bevétel*	Fajlagos ingatlan érték*	Piaci érték változás*/**
	forint	euro	%	%	HUF/m ² /év	EUR/m ²	%
Telek	-	-	-	7.04%	-	-	0.00%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	23 873 798	4 967 585	93.71%	6.09%	70 974.00	3 138.19	1.59%
Kereskedelmi ingatlan	3 153 646 770	2 925 936	98.19%	8.39%	40 156.00	1 277.51	1.22%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	3 177 520 568	7 893 521					

*A adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2022.12.30)

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

13. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2022.12.30-ei eszközértékben 50,32 %-ot tett ki, míg 2021.12.31-ei eszközértékben 48,39 % ez az arány.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan 3,32 év.

A 2022 évben 47 db bérlő és partner használta bérleményként az ingatlan alap portfóliójában lévő ingatlanokat.

A havi bérleti és üzemeltetési díjakra bérlőink által adott biztosítéki szint 295,12 %. (Alkalmazott árfolyam: 400,25 HUF/EUR)

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

Az ingatlanok értékelése során a Colliers Magyarország Kft. mint az Alap ingatlan értékbecslője a hozamtermelő ingatlanok piaci értékét a hozam alapú megközelítés, azon belül a nettó jelenérték számítás almódszerével, az értéket az érvényben lévő bérleti szerződések alapján meghatározó term & reversion számítás alapján határozta meg. Egyes hozamtermelő ingatlanok esetében a hozam alapú megközelítésnek

a diszkontált cash flow almodszereinek alkalmazása mellett döntött. A telekingatlanok piaci értékének meghatározásához a nyílt piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert, a tárgyi eszközök esetében az avultatott pótlási költségen alapuló módszert alkalmazta.

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

Erste Alapkezelő Zrt. – alapkezelési tevékenység

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

Az Alap működését biztosító szerződések

Erste Befektetési Zrt. - forgalmazói szerződés

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

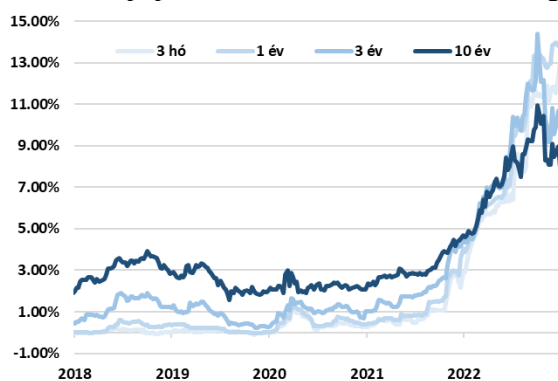
A tárgyidőszakban tőkefelértékelődésből származó növekmény 0,78 %.

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

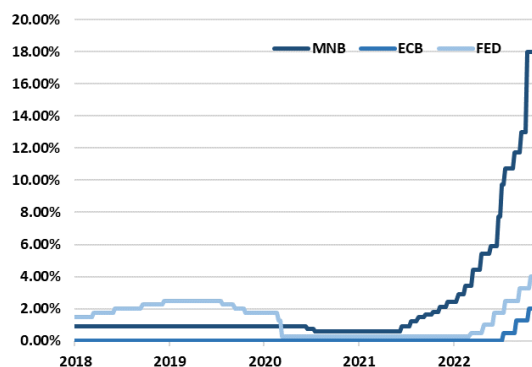
A gazdasági folyamatok rövid áttekintése, az Alap befektetési politikájára ható tényezők

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 áru piacokon 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 százalékot veszített értékéből, 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 megúsza 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 bázisponttal 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 látszódott. 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 állampapírpiacra 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 részvénypiacra kialakult árazási diszkont miatt hosszú távon jó beszállási szintek alakultak ki, így mérsékelt optimistán tekintünk a magyar részvényekre, de rövidtávon jelentős kockázatokat is látunk.

A hazai kötvénypiacra 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 vagyonkezelésben 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 százalékon 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.

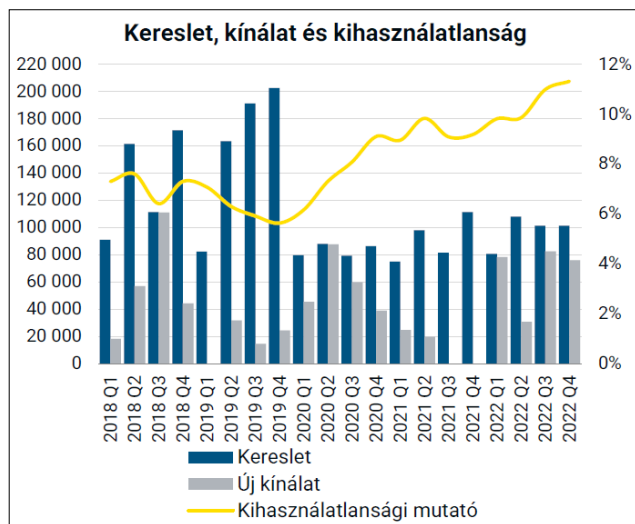
A hazai piacon ugyancsak jó hangulatban indult az év: a kötvényhozamok meredeken estek, a forint masszívan erősödött, a Budapesti Értéktőzsdén felfelé tartottak a jegyzések. A Magyar Nemzeti Bank nem változtatott a kamatkondíciókon, de emelte a kötelező tartalékrátát és egy hetes diszkontkötvény kibocsátását 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 m²-t tesz ki, melyen belül 3.473.820 m² „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 777.750 m² saját tulajdonú irodaház található.

2022 negyedik negyedévében a budapesti modern irodaállomány két új irodaházzal, összesen 75.910 m²-rel bővült. Átadásra került a H2O első fázisa (25.910 m²), valamint a saját tulajdonban lévő MOL Campus (50.000 m²). Egy 4.380 m² 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 m²-rel emelkedett a teljes elfoglalt állomány mérete ebben a negyedévben, és összesen 158.510 m²-rel az év eleje óta.

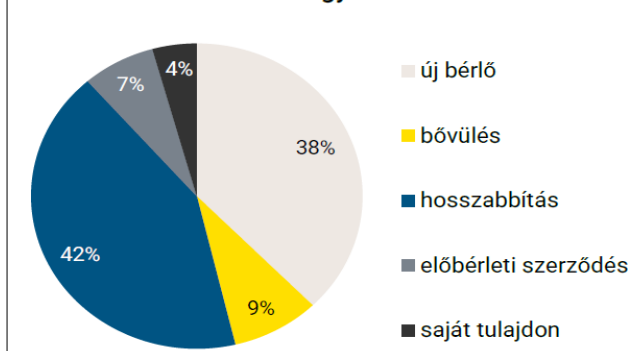
A bruttó kereslet 2022 negyedik negyedévében 101.480 m²-t tett ki, közel azonos az előző negyedévben regisztrált értékkel, az előző év azonos időszakához képest viszont 9%-os csökkenést jelent. A teljes éves

kereslet 2022-ben 391.670 m²-t tett ki, ami 7%-os növekedést jelent a 2021-ben regisztrált éves értékhez hasonlítva. 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 7%, a saját tulajdoné pedig 4% volt.

I. Összefoglaló táblázat

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

Az iroda kereslet megoszlása 2022 IV. negyedévében



A legmagasabb bérlői 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.

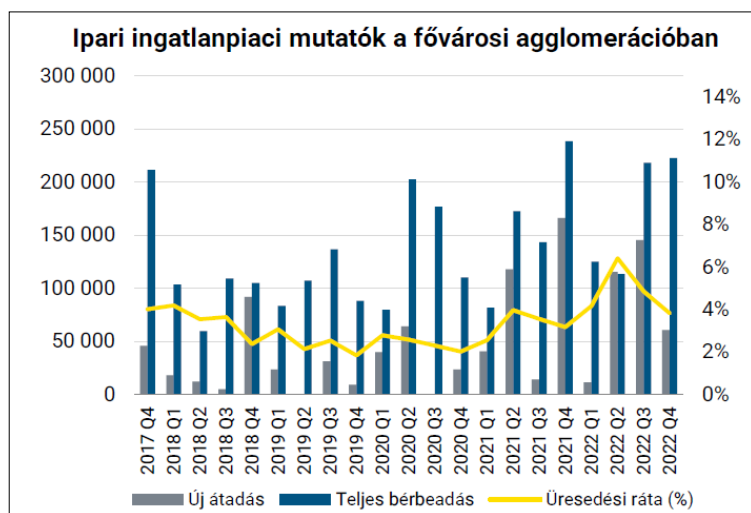
A BRF összesen 140 bérleti szerződést regisztrált a negyedik negyedév során, átlagos méretük 725 m² volt, ez 31%-kal alacsonyabb, mint az előző negyedévben. Öt szerződést kötöttek 3.000 m²-nél nagyobb területre, mely három szerződés-hosszabbítást, egy új bérletet és egy saját tulajdonra szóló szerződést foglal magában.

A negyedév legnagyobb ügylete egy új szerződéskötés volt a Váci Greens B irodaházban, összesen 6.500 m²-en, míg a legnagyobb szerződés-hosszabbítás egy 8.170 m²-es területre szólt az Promenade Gardens irodaházban.

IPARI INGATLANPIAC

A negyedik negyedév végén a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány 4.582.660 m²-t tett ki. Ebből a fővárosi agglomerációban található 3.137.750 m², míg a regionális hazai állomány 1.444.915 m².

2022 negyedik negyedévében öt épülettel, összesen 60.980 m²-rel bővült a spekulatív állomány a fővárosi agglomerációban, míg a regionális piacokon négy új átadást rögzítettünk, összesen 48.300 m²-rel. Az előbbi esetében a legnagyobb új épület az INPARK Páty OKF számára épített új csarnoka volt (32.100 m²), míg vidéken a legnagyobb új átadás a CTPark Komárom új fázisa 18.300 m²-rel. 2022-ben összesen 333.210 m² új területtel bővült a Budapest környéki ipari ingatlanpiaci állomány.

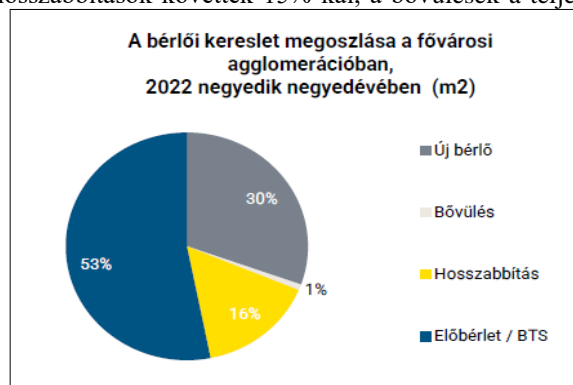


Az üresedési ráta 2022 negyedik negyedévének végén a fővárosi agglomeráció esetében 3,8%-on állt, ami 100 bázisponttal alacsonyabb az előző negyedévben regisztrált értéknél, illetve 65 bázisponttal magasabb az egy évvel korábban mért értéknél. A negyedév végén összesen 120.140 m² ipari-logisztikai terület állt üresen, mindössze öt épületben elérhető 5.000 m²-nél nagyobb szabad terület. Az regionális hazai spekulatív ingatlanállományban 71.900 m² üres területet rögzítettünk, ami 5%-os kihasználatlanságnak felel meg.

volumenhez képest. 2022-ben az éves bérlői kereslet 679.725 m²-t tett ki, ami 7%-kal meghaladja 2021-ben regisztrált rekord értéket. A szerződeshosszabbítások nélküli nettó kereslet 187.975 m²-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 m²-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 bérleti szerződést rögzített a fővárosi agglomerációban, 8.250 m² átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók közül öt mérete meghaladta a 10.000 m²-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 m²-t tett ki, az éves nettó abszorpció rekordértéket ért el, meghaladta a 303.315 m²-t.



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

KISKERESKEDELMI INGATLANPIAC

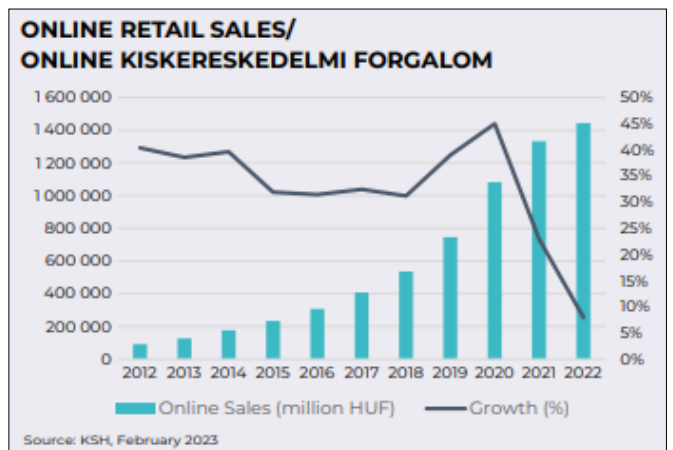
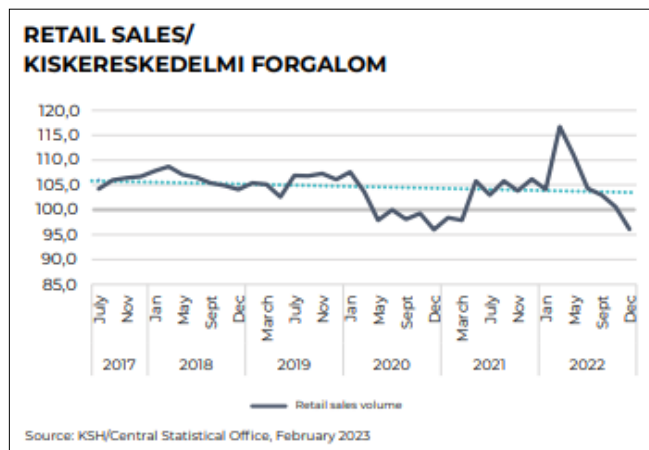
A kiskereskedelmi forgalom a megelőző évi, viszonylag kiegyensúlyozott növekedés után 2022 márciusában érte el a tetőpontját (16,7%), majd fokozatosan csökkent az év további részében, egészen decemberig, amikor negatív tartományba fordult. A kiskereskedelmi üzletek éves forgalma 5,3%-kal haladta meg 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 m². 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 m² -es törökbálinti Tükör Center, valamint a vidéki állomány is bővítésre került. Az elérhető területek korlátozottságának köszönhetően a legjobb lokációban lévő bevásárlóközpontok teljesen bérbe adták.

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 €/m² /hónap között mozogtak a bérleti díjak, addig a bevásárló utcák üzleteit 80-120 €/m² /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 folyamatosan keresi a megfelelő befektetéseket, a fókuszban a kereskedelmi ingatlanok mellett budapesti „A” kategóriás irodaházak állnak. Az ingatlankeresés mellett az Alapkezelő továbbra is nagy hangsúlyt fektet a lejáráó bérleti szerződések meghosszabbítására, az ingatlanok szükség szerinti felújítására, karbantartására. Az ingatlan portfólió közel 100 %-ban bérbeadott. A tranzakciók előkészítésén és menedzselésén túlmenően kiemelt figyelemmel kezeli a lejáráó 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 folytatódnak 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 folytatódnak a portfólió ingatlanjain.

2022-ben a meglévő portfólióból nem került ingatlan értékesítésre, azonban a portfólió egy újabb Tesco áruházal és egy fejlesztési területtel bővült.

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

Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Erste Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Társaság) – ERSTE Bank Magyarország Befektetési Alapkezelő Rt. elnevezéssel – 1999. szeptember 13-án alakult meg az ERSTE Bank Alapkezelő Kft. jogutódjaként. A jogelőd társaságot 1993. augusztus 4-én alapította a GiroCredit Rt., 100%-os leányvállalatként. A társaság tulajdonosi szerkezetében 2004. november 19-ig, a Portfólió Kft. 0,5%-os részesedés szerzéséig nem történt változás, csupán a tulajdonos elnevezése változott meg több alkalommal. A többségi tulajdonos elnevezése 1997. december 18-án Erste Befektetési Magyarország Rt-re, majd 2006. szeptember 08-án Erste Befektetési Zrt.-re változott.

Törvényi kötelezettségből eredően 2006. június 26-án a Társaság elnevezése ERSTE Bank Magyarország Befektetési Alapkezelő Rt.-ről ERSTE Bank Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.-re változott. Erste Alapkezelő Zrt. elnevezés 2006. november 14-én került bejegyzésre a Cégbíróságon.

Az Erste Alapkezelő Zrt. a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (továbbiakban: Felügyelet) (korábban: Állami Értékpapír Felügyelet) 100.017/93. számú határozata alapján végez befektetési alapkezelői tevékenységet. A Felügyelet 2003. január 10-én kelt III/100.017-18/2003. számú határozatával engedélyezte a Társaság számára a portfóliókezelési, befektetési tanácsadási, értékpapír-kölcsönzési, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. (a továbbiakban: Hpt.) 3. §-a (1) bekezdésének l) pontjában meghatározott önkéntes kölcsönös biztosító pénztár részére történő vagyonkezelési és a Hpt. 3. §-a (1) bekezdésének n) pontjában meghatározott magánnyugdíjpénztár részére történő vagyonkezelési tevékenység üzletszerű végzését.

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

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

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

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

A nemzetközi Erste Csoport holdinggá alakulásának újabb állomásaként Társaság tulajdonosa, az Erste Befektetési Zrt. a Társaságban fennálló 100%-os tulajdonrészét 2009. január 21. napján eladta az Erste Asset Management GmbH-nak (továbbiakban: EAM GmbH). Az egyedüli részvényes személyének megváltozása 2009. február 9-én került bejegyzésre a cégjegyzékbe, ezért a Társaság a 2009. évi beszámolóban az Erste Befektetési Zrt.-t még mint kapcsolt vállalkozást tüntette fel. Az EAM GmbH az egyedüli részvényessé válása időpontjában az ERSTE Bank Group AG 100%-os közvetett tulajdonában álló társaság, mely stratégiai irányítási feladatai mellett biztosította az alap-, és 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: Kbtv.) 203. § (1) bekezdése alapján nyilatkozatot tett, hogy a Társaság, mint befektetési alapkezelő a Kbtv. rendelkezéseinek minden tekintetben megfelel.

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

A Társaság angol nyelvű elnevezése Erste Asset Management Limited.

A Társaság német nyelvű elnevezése törlésre került.

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

Weblapja: www.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 döntéshozattal összefüggő felelősség továbbra is a Társaságot terheli.

A kiszervezett tevékenységekre tekintettel a Társaság munkavállalóinak száma öttel 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

Elnevezés	ISIN	Típus	Deviza	NEÉ 2022*
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 - ukrain 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

adatok forintban	
Megnevezés	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
Kedvezményezetttek 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 jellegüknel 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 SRR1 mutató alapján 1-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott. Ez az Alap adott esetben nem megfelelő olyan befektetők számára, akik 1 éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

Az Alapkezelő nyomon követi és méri az ABA-val kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, úgy, mint piaci kockázat, 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 kitétsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének a kétszeresét. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitétség 2022.12.30-án 100,83% volt.

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

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

Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege:

2022.12.30-án nettó összesített kockázati kitétség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 0,83%-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	Folyódíj mutató
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési T sorozat	HU0000703160	1.72%
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T sorozat	HU0000707740	1.75%
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T 180 sorozat	HU0000722442	1.75%

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.