Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

Éves beszámoló

2015. december 31.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő melléklet

Üzleti jelentés

Ernst & Young Kft.
Ernst & Young Ltd.
H-1132 Budapest Váci út 20.
1399 Budapest 62. Pf.632, Hungary

Tel: +36 1 451 8100
Fax: +36 1 451 8199
www.ey.com/hu
Cg. 01-09-267553

Building a better working world

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az Erste Alapkezelő Zrt. részére

Az éves beszámolóról készült jelentés

1.) Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap ("Alap") mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 267.539 M Ft, az üzleti év eredménye 7.707 M Ft nyereség -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

3.) A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e lényeges hibás állításoktól.

4.) A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függnek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a megbízható és valós képet nyújtó éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is.

Building a better working world

5.) Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

6.) Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb ügyek

7.) Az Alap 2014. december 31-i éves beszámolóját más könyvvizsgáló auditálta, aki arról 2015. április 29-én korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: az üzleti jelentésről készült jelentés

8.) Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap 2015. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Véleményünk szerint az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap 2015. évi üzleti jelentése az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. április 22.

Szabó Gergely
Ernst & Young Kft.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Bartha Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005268

ERSTE Asset Management

Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2015. évi éves beszámolója

Statisztikai számjel:18182587 6820 915 01

Mérleg

Adatok: millió forintban

A tétel megnevezése			2014.12.31	2015.12.31
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)				
A.	Befektetett eszközök		130 559	125 431
	I.	Tárgyi eszközök	105 559	110 431
		1. Ingatlanok	99 651	106 129
		2. Ingatlanok értékelési különbözete	5 899	4 292
		3. Gépek, berendezések, felszerelések	-	1
		4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	-	-
		5. Beruházások	9	9
		6. Beruházásokra adott előlegek	-	-
	II.	Befektetett pénzügyi eszközök	25 000	15 000
		1. Hosszu lejáratú bankbetétek	25 000	15 000
B.	Forgóeszközök		113 177	141 734
	I.	Készletek	19	28
		1. Ingatlankészletek	-	-
		2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	-	-
		3. Közvetített szolgáltatások	19	28
	II.	Követelések	2 544	948
		1. Követelések	2 970	1 359
		2. Követelések értékvesztése (-)	- 431	- 412
		3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	5	1
		4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
	III.	Értékpapírok	11 935	25 773
		1. Értékpapírok	11 684	25 539
		2. Értékpapírok értékelési különbözete	251	234
		a) kamatokból, osztalékokból	110	310
		b) egyéb	141	- 76
	IV.	Pénzeszközök	98 679	114 985
		1. Pénzeszközök	98 302	115 050
		2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	377	- 65
C.	Aktív időbeli elhatárolások		504	846
		1. Aktív időbeli elhatárolások	520	846
		2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	- 16	-
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete		- 1 535	- 472
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) összesen			**242 705**	**267 539**

A tétel megnevezése			2014.12.31	2015.12.31
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)				
E.	Saját tőke		241 700	262 904
	I.	Induló tőke	110 873	117 249
		1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	20 156	26 235
		2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 24 133	- 19 859
		3. Előző évek forgalma alapján az év eleji induló tőke	114 850	110 873
	II.	Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	130 827	145 655
		1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	- 27 594	- 23 935
		2. Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	22 964	32 061
		3. Előző évek befektetési jegyek értékkülönbözete	42 511	37 881
		4. Értékelési különbözet tartaléka	4 994	3 989
		5. Előző évek eredménye	82 848	87 952
		6. Üzleti év eredménye	5 104	7 707
F.	Céltartalékok		-	-
G.	Kötelezettségek		828	4 048
	I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	143	164
	II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	683	3 882
	III.	Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	2	2
H.	Passzív időbeli elhatárolások		177	587
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) összesen:			**242 705**	**267 539**

Budapest, 2016. április 22.

Erste Alapkezelő Zrt.

Statisztikai számjel:18182587 6820 915 01

Eredménykimutatás

Adatok: millió forintban

	Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	8 367	9 492
II.	Egyéb bevételek	437	197
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	77	87
IV.	Működési költségek	4 014	4 361
V.	Egyéb ráfordítások	1 131	945
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	12 906	9 388
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	11 385	5 977
VIII	Rendkívüli bevételek	1	-
IX.	Rendkívüli ráfordítások	-	-
VIII	Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
XI.	**Tárgyévi eredmény**	**5 104**	**7 707**

Budapest, 2016. április 22.

Erste Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2015. december 31.

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 Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési 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.

Felügyeleti nyilvántartartásba vétel száma, kelte

Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban: Alap) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélye (engedély száma: III/120.018-1/2004, kelte: 2004.03.30.) alapján, a nyilvántartásba vételt követően (lajstromszám: 1211-7) 2004. március 30-án kezdte meg működését.

Az Alap befektetési jegyeinek jegyzése 2004. március 17. és 2004. március 19. között bonyolódott.
Jegyzési árfolyam a névérték 100 %-a volt.

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

A portfolió lehetséges elemei

Az Alapkezelő az ingatlanportfolióba hozamnövelő és tőkenövekedési céllal olyan ingatlanokat várárol – melynek során figyelembe veszi az adott régió területi, népességi, gazdasági és infrastrukturális és egyéb, az ingatlan értékére ható tényezőit, azok közép és hosszú távú változásait és ezek hatását a teljes ingatlanportfolióra a kockázatok csökkentése és az elérni kívánt hozam céljából.
Az Alap portfoliójába az ingatlanokon felül a Magyar Állam vagy az MNB által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok; látra szóló és lekötött bankbetétek; OECD tagállam által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok és fedezeti ügyletek kerülhetnek.

Az Alapkezelő

Erste Alapkezelő Zrt.
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26. 9.em
Cégjegyzékszáma: 01-10-044157

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Zrt.
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041054

A Forgalmazó

Erste Befektetési Zrt.
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041373

CIB Bank Zrt.
Székhelye: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041004

Az Erste Befektetési Zrt. forgalmazó Ügynöke

ERSTE Bank Hungary Zrt. fiókhálózata
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041054

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Zrt.
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041054

Az Alap könyvvizsgálója:

Az Alap könyvvizsgálója: Ernst & Young Kft.
Székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.
Cégjegyzékszáma: 01-09-267553
MKVK nyilvántartási szám: 001165; Pénzügyi intézményi minősítési szám: T-001165/94
Eljáró könyvvizsgáló neve: Bartha Zsuzsanna
Lakcíme: 5900 Orosháza, Rákóczi út 25.
MKVK nyilvántartási szám: 005268 Befektetési vállalkozási minősítési szám: EBV005268/09

Az Ingatlanértékelő

ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt.
(korábban: Biggeorge's International (Magyarország) Ingatlantanácsadó Rt.
Székhelye: 1024 Budapest, Lövőház u. 39. II.em.
Cégjegyzékszáma: 01-10-044419

Az Alap képviseletére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

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

Pázmány Balázs
Erste Alapkezelő Zrt. igazgatóságának elnöke
Lakcíme: 1141 Budapest, Fischer István u. 103.

A könyviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Krajcs Katalin Teréz
1161 Budapest, Gusztáv u. 50/1a.
Könyvizsg. kam. tag. szám: 005074

2. A számviteli politika fő vonásai

2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a 2001. január 1-jén hatályba lépett 2000. évi C. tv. (Számviteli törvény), valamint a 215/2000. Kormányrendelet előírásai alapján alakítottuk ki.
Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. Az adatrögzítés és a nyilvántartások vezetése során biztosítjuk az eszközökben, illetve forrásokban bekövetkezett változások mérését és összesítését, továbbá biztosítjuk az éves beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.
A mérleg fordulónapja: 2015. december 31.
A mérlegkészítés időpontja: 2016. január 31.

A számviteli törvény **20.** § (2) szerint az éves beszámolóban az adatokat amennyiben az Alap éves beszámolója mérlegének mérlegfőösszege meghaladja a száz milliárd forintot, akkor az adatokat millió forintban kell megadni.

2.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény (Tpt.) alapján kialakított kezelési szabályzatba foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.
Az alap könyveiben az ingatlanokat az értékelés időpontjában, a befektetési politikában rögzített egyéb eszközök esetében negyedévente a tárgy negyedévet követő első napjára meghatározott eszközérték alapján kerül elszámlásra a főkönyvi számlákon az értékelési különbözet az értékelési különbözet tartalékával szemben.
Az ingatlanok értékelése a Tpt. szabályai szerint a bérbeadási céllal beszerzett ingatlanok esetében 3 havonként, az épitetett ingatlanok értékét havonként határozza meg az Alap ingatlanértékelő társasága.
Az Ingatlanok bruttó értékének összetevői: bekerülési érték, az ingatlan vétel előkészítéséhez kapcsolódó ingatlanbecslési díj, az ügynöki díj, ügyvédi díj valamint az ingatlan számla szerinti árának 2%-át kitevő illeték.
Az Alap az ingatlanok esetében 100%-os maradványértéket határoz meg.
Értékpapírok: a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéken kerülnek a mérlegbe, külön soron feltüntetve ezen eszközök beszerzési értékét és az - értékelés napjára meghatározott piaci érték és a beszerzési érték vagy kötési ár különbözetéből adódó - értékelési különbözet összegét.
Az értékelési különbözet megbontásra kerül kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítéletből adódó értékelési különbözetre.
Az Alap portfoliójában szereplő értékpapírok készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.
Származtatott ügyletek: a mérlegfordulónapján érvényes piaci értéken történik az értékelése, mely ezen ügyletek esetében a jövőbeni várható eredményt jelzi. A devizaügyletek tekintetében az értékelés napján érvényes MNB árfolyamot figyelembe véve kerül megállapításra a piaci érték.
Három hónapon belüli lejáratú forintkövetelések, kölcsönadott értékpapírok miatt fennálló követelések: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra.
Három hónapon túli lejáratú forintkövetelések: bekerülési értéken kerülnek kimutatásra. A három hónapon túli lejáratú forintkövetelések keletkezésekor értékvesztés kerül elszámolásra, mely a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.
Forint pénzkészlet: a banki számlakivonatokkal egyező értéken kerülnek kimutatásra.
Aktív és passzív időbeli elhatárolások: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Követelés jellegű több évre elhatárolt aktív időbeli elhatárolások keletkezésekor értékvesztés kerül elszámolásra mely a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.
Kötelezettségek: szerződés szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegbe.

Az Alap a devizakészleteket, a külföldi pénzértékre szóló követeléseket és a külföldi pénzértékre szóló kötelezettségeket azok bekerülésekor az MNB által közzétett devizaárfolyamon átszámított forintértéken veszi fel könyveibe.
Ezen eszközök könyv szerinti értéke és az értékelés napi devizaárfolyamon átszámított értéke közötti árfolyam-különbözetek összevont egyenlegét az értékelés napján a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között számolta el a 2005.12.31-vel záródó pénzügyi évig. A devizaeszközök és devizakötelezettségek esetében az Alap a jövőben a 215/2000 (XII.11.) Korm.rendelet 7. § (11) b) pontja szerint számolja el az árfolyam-különbözeteket.

2.3. Amortizációs politika

A tárgyi eszközök maradványértékének meghatározása az ingatlanok esetében egyedileg ingatlanonként történik.
Az értékbecslő értékelésének megfelelően az ingatlanok értéke a könyvekben mindig a piaci értéket mutatja.

A számviteli politikában rögzített eszközcsoportok maradványérték és amortizációs kulcsainak leírása:

Eszközcsoport	Maradványérték (a bekerülési érték %-ban)	Értékcsökkenés
Telek	100%	nincs
Épület Építmény	100%	nincs

Az ingatlanok maradványértékének változtatására akkor kerül sor, ha az ingatlan működtetésében bekövetkező változás ezt indokolja.
Terven felüli értékcsökkenés akkor kerül elszámolásra ha a gazdasági hasznokra vonatkozó várakozásokat befolyásoló negatív események következnek be vagy meghiúsul a beruházás.
Gépek berendezések felszerelések értékcsökkenésének elszámolása a bruttó értékük alapján lineáris leírási kulcs alkalmazásával történik. Az eszközök leírása a használatba vétel, üzembe helyezés napjával kezdődik és a leselejtezés, értékesítés, illetve a maradványérték elérésének napjáig tart.(Nulla lehet a maradványérték)Az eszközök leírásánál a Számviteli törvényben rögzített elvek kerülnek figyelembe vételre összhangban a várható használati idő, a hasznos élettartam végén várható maradványérték nagyságával. Az Alap a 100.000 Ft egyedi beszerzési érték alatti eszközök beszerzési értékét a használatba vételkor egyösszegben számolja el költségként.

3. Épített és értékesített lakások beszerzési értékenek meghatározása

Önköltség számítás módja:

1. Egy albetéthez tartozó lakás ingatlan értékének meghatározása

Adott helyrajziszámon épített ingatlan beeszerzési értékét elosztjuk az épített albetétek összes alapterületével azzal a kiegészítéssel, hogy a garázs esetén az alapterület 50 %-os értéken kerül beszámításra. Ezt a kalkulált értéket szorozzuk az albetéthez tartozó terület nagyságával.
2. Egy albetéthez tartozó telek ingatlan értékének meghatározása
A telekrész önköltségének meghatározásának alapja az albetét társasházi tulajdoni hányada.
A két tétel együttes értéke határozza meg egy lakás beszerzési értékét.

3 Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1 Befektetett eszközök

Az Alap befektetett eszközei között szereplő ingatlanok bérbeadási célú ingatlanok és földterület ingatlanok funkcionális kategóriák szerinti megbontás alapján kerül bemutatásra piaci értéken és a könyv szerinti értéken. Az ingatlanok piaci értékének meghatározása döntően euroban történik. A könyvekbe történő rögzítésekor az értékelés napján érvényes MNB deviza árfolyamot alkalmazzuk a piaci érték meghatározásához. Az alkalmazott árfolyam a számviteli politikában választott árfolyamnak megfelelően a mérlegfordulónapra érvényes MNB árfolyam, mely összhangban van az ingatlanértékelő társaság és a letétkezelő által meghatározott szabályokkal.

A beruházások mérleg soron az ingatlan felújítási folyamat részteljesítései kerültek elszámolásra.

adatok: millió forintban

	Nettó könyv szerinti érték	Piaci érték* HUF
Telek	84	97
Irodaingatlan	51 598	51 749
Kereskedelmi ingatlan	45 009	48 901
Ipari ingatlan	5 130	4 748
Egyéb ingatlan	4 308	4 926
Összesen	**106 129**	**110 421**

* 2015.12.31-i MNB árfolyam: 1 EUR 313.12 HUF

adatok: millió forintban

Megnevezés	2014.12.31	növekedés	csökkenés	átsorolás	Terven felüli leírás	2015.12.31
Ingatlanok	99 651	6 776	298	0	0	106 129
Ingatlanok értékelési különbözete	5 899	0	1 607	0	0	4 292
Gépek, berendezések, felszerelések	0	1	0	0	0	1
Gépek, berendezések, felszerelések értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0
Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0
Beruházások	9	4	0	0	4	9
	105 559	6 781	1 905	0	4	110 431

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök között szereplő bankbetétek összege 15.000 millió forint.

3.3 Készletek

Az Alap készletei között közvetített szolgáltatások szerepelnek mérlegfordulónapon.

3.4 Követelések

Az Alap követelés állományának jellege szerint az alábbi részletezés szerint alakult:

adatok: millió forintban

Megnevezés	**Összeg**
Ingatlan bérbeadásából származó követelés	1 084

Befektetési jegy forgalmazásából eredő követelés	269
Adott biztosíték	5
Eljárási díjak	1
Adó (áfa) és illeték követelés, eljárási díj	-
Egyéb követelés száll. szemben	-
Követelések összesen	**1 359**
Követelések értékvesztése	- 412

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

3.5 Értékpapírok

Az értékpapírok mérlegsor a fordulónapon az Alap tulajdonában levő értékpapírok bekerülési értékét, valamint ezen értékpapíroknak a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéke és a bekerülési értéke közötti különbözetét (értékelési különbözet) tartalmazza.
Az Alap tulajdonában egy éven belüli lejáratú magyar állampapírok és jegybank-képes értékpapírok vannak.

Diszkont kincstárjegy

adatok: forintban

Értékpapír megnevezése	*Nettó beszerzési érték*	*Nettó piaci érték*	*Értékkül. árf. kül.-ből*	*Bruttó piaci érték*	*Értékkül. kamatból*
D160127	2 496 215 000		-1 231 978	2 497 645 000	2 661 978
D160217	1 218 629 826		-451 068	1 219 190 261	1 011 503
D160302	199 611 400		-81 640	199 653 600	123 840
D160309	998 133 000		-415 363	998 169 000	451 363
D160316	1 996 266 000		-703 495	1 996 178 000	615 495
D160330	1 996 468 000		-534 813	1 995 972 000	38 813
D160406	2 560 256 825		0	2 560 256 825	0
D160413	1 496 163 000		42 921	1 496 542 500	336 579
D160608	2 969 483 036		2 560 880	2 988 513 000	16 469 084
D160928	1 686 301 600		278 479	1 688 137 400	1 557 321
D161228	740 913 500		0	740 913 500	0
Összesen	**18 358 441 187**		**-536 077**	**18 381 171 086**	**23 265 976**

Jelzáloglevél

adatok: forintban

Értékpapír megnevezése	*Nettó beszerzési érték*	*Nettó piaci érték*	*Értékkül. árf. kül.-ből*	*Bruttó piaci érték*	*Értékkül. kamatból*
FJ16NF01	4 158 421 500	409 378 000	-64 641 500	4 380 120 000	286 340 000
Összesen	**4 158 421 500**		**-64 641 500**	**4 380 120 000**	**286 340 000**

Befektetési jegy

adatok: forintban

Értékpapír megnevezése	*Nettó beszerzési érték*	*Nettó piaci érték*	*Értékkül. árf. kül.-ből*	*Bruttó piaci érték*	*Értékkül. kamatból*
ERSTE DOLLÁR PÉNZPIACI BEF.JEGY	3021 843 513	3011 305 218	- 10 538 295	3 011 305 218	0
Összesen	**3 021 843 513**		**-10 538 295**	**3 011 305 218**	**0**
Mindösszesen	**25 538 706 200**		**-75 715 872**	**25 772 596 304**	**309 605 976**

3.6 Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor tartalma.

adatok: millió forintban

Megnevezés	**Összeg**
Látra szóló forint számla	3 097
Látra szóló EUR számla	1 795
Látra szóló USD számla	1
Lekötött betétek -forint betét	105 200
Lekötött betétek - euro betét	2 056
Lekötött betétek - usd betét	2 901
Pénzeszközök összesen	**115 050**
Valuta deviza készletek értékelése	- 65

3.7 Aktív időbeli elhatárolások

Az lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig időarányosan járó kamatának összege 337 millió Ft. Elhatárolt bérleti díj értéke 506 millió Ft, elhatárolt költségek 2 millió Ft.

3.8 Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok:

Az Alapnak a mérleg fordulónapon a következő határidős ügyletei voltak:

Eszköz	Kötés dátum	Lejárat dátuma	Eszköz mennyiség	Eszköz Megnevezés	Kötési árfolyam	Kötés napi árfolyam	Forduló napi ügylet eredménye
FX forward eladási pozíció nyitása	2015.12.03	2016.02.16	1 000 000	EURO	312.82	310.13	- 1 985 733 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2015.11.11	2016.02.16	108 000 000	EURO	312.95	311.96	- 70 166 598 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2015.11.19	2016.01.27	100 000 000	EURO	310.71	309.95	- 270 739 130 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2015.12.18	2016.02.16	150 000	EURO	316.05	315.5	374 875 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2015.11.27	2016.01.29	100 000 000	EURO	312.46	311.81	- 95 920 635 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2015.11.16	2016.02.10	25 500 000	EURO	312.65	311.83	- 21 953 721 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2015.02.05	2016.01.04	6 500 000	EURO	312.56	308.6	- 3 949 189 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2015.12.14	2016.01.20	1 060 000	EURO	316.54	316.15	3 401 741 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2015.11.30	2016.03.02	20 000 000	EURO	312.36	311.45	- 27 333 333 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2015.12.22	2016.01.28	10 500 000	USA DOLLÁR	287.36	287.44	8 300 676 Ft
FX forward eladási pozíció nyitása	2015.12.22	2016.03.23	10 000 000	USA DOLLÁR	287.64	287.44	8 295 652 Ft
Összesen							- 471 675 395 Ft

3.9 Saját tőke

3.9.1 Induló tőke

adatok: millió forintban

Megnevezés	Összeg
Mérleg fordulónapján forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke	117 249
Tárgyidőszak elején forgalomban lévő befektetési jegyek névértéke	110 873
Tárgyévben eladott befektetési jegyek névértéke	26 235
Tárgyévben visszaváltott befektetési jegyek névértéke	- 19 859

3.9.2 Tőkenövekmény

3.9.2.1 Befektetési jegy forgalmazása során felmerült értékkülönbözetből származó tőkeváltozás

A befektetési jegy forgalmazása során felmerülő értékkülönbözet a befektetési jegy eladásakor, illetve visszaváltásakor keletkező, a befektetési jegy árfolyamértéke és névértéke közötti különbözet

adatok: millió forintban

Megnevezés	Összeg
Mérleg fordulónapján forgalomban lévő befektetési jegyek értékkülönbözete	46 007
Előző évek visszaváltásából eredő tőkenövekmény	37 881
Tárgyévben eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	32 061
Tárgyévben visszaváltott befektetési jegyek értékkülönbözete	- 23 935

3.9.2.2 Tőkenövekmény értékelési különbözetből

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

adatok: millió forintban

Megnevezés	Összeg
Ért. kül. tart. -értékpapír	310
Ért. kül. tart. (ÉP árfolyam)	- 76
Külföldi pénzértékre szóló követelések és kötelezettségek értékelési különbözete	- 65
Értékelési különbözet tartaléka (határidős ügyletek)	- 472
Értékelési különbözet tartaléka (ingatlanok)	4 292
Tőkenövekmény az Alap portfóliójában szereplő eszközök értékelési különbözetéből	**3 989**

3.9.2.3 Tőkenövekmény eredményből

Az előző évek eredménye 87.952 millió Ft nyereség, míg a tárgyév eredménye 7.707 millió Ft nyereség.

3.10 Céltartalék

Az Alapnál céltartalékot nem képeztünk.

3.11 Kötelezettségek

3.11.1 Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegsoron az ingatlan bérlők által fizetett bérleti óvadék szerepel 150 millió Ft összegben, melynek megoszlása 89 millió Ft és 196,9 ezer euro, melynek bekerülési értéke 61 millió Ft.
Garanciális kötelezettségekre rendelkezésre bocsátott összeg 14 millió Ft.

3.11.2 Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek megoszlása az alábbik szerint alakul:

adatok: millió forintban

Megnevezés	Összeg
Hitel	-
Szállitói kötelezettségek	217
Felügyelettel szemb.kötelezettségek	16
Társasházi közös költség kötelezettség	1
Garanciális kötelezettségek	53
Értékpapír ügyletekből származó kötelezettségek	3 301
Adó kötelezettségek	261
Különadó	31
Vevőktől kapott előlegek	2
Rövid lejáratú kötelezettségek	**3 882**

3.12. Passzív időbeli elhatárolások

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

adatok: millió forintban

Megnevezés	Összeg
- Letétkezelői díj	33
- Ingatlan értékbecslés	2
- Könyvvizsgálati díj	2
- Forgalmazói díj	241
- Ügyvédi díj	1
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram)	12
- Ingatlan karbantartási díj	1
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	15
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	1
- Takarítási szolgáltatás	2
- Reklám és marketing költség	1
- Ügyviteli díj	-
- Őrzés, vagyonvédelem	1
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	246
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	29
Összesen	**587**

4. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

Az Alap 2015. évi bevételei

adatok millió forintban

	Összes bevétel
Értékesítés nettó árbevétele	**9 492**
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	8 583
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	791
- Közvetített szolgáltatás	118
Egyéb bevételek	**197**
- Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eladási ár	152
- Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet	18
- Képzett értékvesztés kivezetése	25
- Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	-
- Kártérítés, bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok	2
- Egyéb bevételek	-

Az Alap 2015. évi költségei, ráfordításai

adatok millió forintban

	Összes költség, ráfordítás
Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke	**87**
- Közvetített szolgáltatás	87
Működési költségek összesen	**4 361**
- Alapkezelői díj	465
- Letétkezelői díj	358
- Ingatlan értékbecslés	18
- Forgalmazói díj	2 635
- Könyvvizsgálati díj	3
- Biztosítási díj	37
- Ingatlan karbantartási díj	136
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	186
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	36
- Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés	48
- Bérleti és használati díj	16
- Hirdetés, reklám	32
- Ügyvédi, ügyviteli díj, közjegyzői	19
- Ingatlanügynöki jutalék	5
- Őrzés, vagyonvédelem	70
- Telekommunikációs szolgáltatás	3

- Más vállalkozó által végzett szolg díja	1
- Szakértői díj	38
- Közigazgatási díjak, hatósági szolg. díjak	2
- Bank és nyomtatvány költség (hitel rendelkezésre tartási díj)	1
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram), éven belül elhaszn.eszköz	252
- Személyi jellegű egyéb kifizetések és adói	-
- Vállalkozáshoz kapcsolódó adók	-
- Értékcsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás)	-
Egyéb ráfordítás összesen	**945**
- Ingatlan értékesítés beszerzési ár	298
- Felügyeleti díj	59
- Különadó	119
- Helyi adók	458
- Környezetterhelési díjak és adók	-
- Értékvesztés	6
- Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	-
- Bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, kártalanítás	1
- Terven felüli értékcsökkenés	4
- Bekerülési értéket nem módosító tételek	-
- Egyéb ráfordítások	-

Az Alap 2015. évi pénzügyi eredménye

Pénzügyi műveletek bevétele összesen	**9 388**
- Kamatbevétel pénzintézettől	2 036
- Értékpapírok kamatbevétele	310
- Értékpapírok árfolyamnyeresége	238
- Külföldi eszközök és kötelezettségek átváltáskori árfolyam nyeresége	216
- Határidős ügyletek árfolyam nyeresége	6 588
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	**5 977**
- Hitelintézetnek fizetett kamat	-
- Értékpapírok árfolyamvesztesége	68
- Külföldi eszközök és kötelezettségek átváltáskori árfolyam veszt.	319
- Határidős ügyletek árfolyam vesztesége	5 590

Az Alap 2015. évi rendkívüli eredménye

Rendkívüli bevételek összesen	-
- Elengedett tartozás	-
- Véglegesen átvett pénzeszközök	-
Rendkívüli ráfordítások összesen	-
- Térítés nélkül átadott eszköz	-
- Véglegesen átadott pénzeszközök	-

Az Alap tárgyévi eredménye	**7 707**

5. Egyéb kiegészítések

Az Alap által felvett hitelek kondíciói az alábbiak:

Az Alap tárgyidőszak végén nem rendelkezik hitelállománnyal és hitelkerettel:

Tárgyidőszakban lejárt hitel kondíciói:

Hitel nyújtó:	ERSTE Bank Hungary Zrt.
Rulírozó Hitel keret összege:	1 000 000.00 EUR
Hitel összege:	2 000.00 EUR
Futamidő lejárata:	2015.05.29
Kamat típusa:	változó
Kamat:	1 havi EURIBOR kamatbázis + 4.5 %év kamatfelár

Kapott bankgaranciák:

A hitel fedezetéül az ingatlan portfólió egyes elemei szolgáltak biztosítékul.

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

Az Alap nem alanya a társasági és iparűzési adónak. A helyi önkormányzati adórendeletek építmény és telekadó kötelezettségei terhelik az Alapot.
Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap az Erste Bank Hungary Zrt. által kötött biztosítási szerződés biztosítottjaként biztosítja az alap portfóliójában lévő ingatlanokat a biztosítási szerződésben rögzített kockázatok szerint.

6. Cash-flow kimutatás

adatok: millió forintban

Sorszám	A tétel megnevezése	2014.12.31	2015.12.31
1	**I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás**	**- 3 473**	**10 401**
2	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak és kapott hozamok nélkül) ±	- 2 814	- 2 380
3	2. Elszámolt amortizáció +	-	-
4	3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	- 20	- 35
5	4. Elszámolt értékelési különbözet ±	3 063	- 1 005
6	5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	-	-
7	6. Ingatlan befektetések értékesítésének, eredménye ±	258	146
8	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	- 219	- 170
9	8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	- 5 000	9 999
10	9. Forgóeszközök állományváltozása ±	- 1 352	1 606
11	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	- 779	3 197
12	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	60	21
13	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	233	- 325
14	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	- 132	410
15	14. Származtatott ügyletek értékelési különbözetének változása	3 229	- 1 063
16	**II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás**	**9 734**	**- 8 598**
17	15. Ingatlanok beszerzése -	- 14 478	- 5 169
18	16. Ingatlanok eladása +	387	152
19	17. Befolyt bérleti díjak +	7 918	8 077
20	18. Értékpapírok beszerzése -	- 322 537	- 117 193
21	19. Értékpapírok eladása, beváltása +	338 444	103 525
22	20. Kapott hozamok +	-	2 010
23	**III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás**	**- 8 607**	**14 503**
24	21. Befektetési jegy kibocsátás +	43 120	58 296
25	22. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-	-
26	23. Befektetési jegy visszavásárlása -	- 51 727	- 43 794
27	24. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-	-
28	25. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	-	-
29	26. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-	1
30	27. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-	-
31	**IV. Pénzeszköz változás**	**- 2 346**	**16 306**

7. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

adatok: millió forintban

Mutató megnevezés	Számítás módja	Érték	Arány 2015.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke / források	262 904 / 267 538	98.27%
Tőkestruktúra (II.)	idegen forrás / források	4 634 / 267 538	1.73%
Likviditás	forgóeszközök / rövid lejátatú kötelezettség	141 734 / 3 882	3651.06%
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény / saját tőke	7 707 / 262 904	2.93%
Bevételarányos jövedelmezőség	eredmény / bevételek	7 707 / 19 077	40.40%

8. Portfólió jelentés ingatlan alapra

Portfólió jelentés ingatlanalapra

Alapadatok:

Alap neve,	Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap
Lajstromszáma:	1211-7
Alapkezelő neve:	Erste Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	Erste Bank Hungary Zrt.
NEÉ számítás típusa:	
Tárgynapi eszközérték Tárgy –1 napon készül	Tárgy – 1 napi eszközállomány Tárgy – 1 napi árfolyam adatok Tárgy – 2 napi befektetési jegy forgalmi adatok

Tárgynap (T):	2015.12.31
Saját tőke:	262 466 221 753.00
Egy jegyre jutó NEÉ:	2.2438
Darabszám:	116 975 641 482

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I/1	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidő		
				0.00	0
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			4 364 688 534.00	1.663
	Alapkezelői díj miatt			42 584 921.00	0.016
	Letétkezelői díj miatt			32 757 635.00	0.012
	Forgalmazói díj			241 314 555.00	0.09
	Ingatlan értékelő díja miatt			6 608 876.00	0.00
	Audit díj			2 500 501.00	0.00
	Biztosítási díj			1.00	0.00
	Felügyeleti díj			15 758 864.00	0.01
	Különadó			30 663 899.00	0.01
	Ügyvédi díj			650 001.00	0.00
	Közzétételi ktg. miatt			0.00	0.00
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			40 189 486.00	0.02
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			3 951 659 795.00	1.51
I/3.	Céltartalékok				0.00
					0.00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:				0.00
					0.00
				Kötelezettségek összesen: 4 364 688 534.00	1.66
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/ Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:			4 464 221 590.00	1.70
	pénzeszközök	HUF		2 680 024 217.00	1.02
	pénzeszközök	EUR	5 698 532.85	1 783 241 885.00	0.68
	pénzeszközök	USD	3 337.95	955 488.00	0.00
II/2.	Egyéb követelés:			1 219 229 043.00	0.46
	Bérleti díj			845 645 667.00	0.32
	Egyéb követelés:			373 583 376.00	0.14
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő	125 434 602 531.00	47.79
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:			18 005 333 698.00	6.86
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	14	4 501 280 000.00	1.72
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	14	3 000 100 000.00	1.14
	MAGYAR FORINT	FHB Bank	14	2 000 530 411.00	0.76
	MAGYAR FORINT	OTP BANK NYRT	28	4 502 847 945.00	1.72
	MAGYAR FORINT	OTP BANK NYRT.	28	2 000 460 274.00	0.76
	MAGYAR FORINT	OTP BANK NYRT	29	2 000 115 068.00	0.76
II/3.2	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):			107 429 268 833.00	40.93
	EURO	ERSTE BANK HUNGARY ZR	333	2 052 633 912.00	0.78
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	182	2 013 688 889.00	0.77
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	182	4 021 463 333.00	1.53
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	182	2 009 975 556.00	0.77
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	182	1 507 355 417.00	0.57
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	182	1 506 900 000.00	0.57
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	182	2 510 436 806.00	0.96
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	183	2 008 143 889.00	0.77
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	182	1 004 033 889.00	0.38
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	184	1 505 555 000.00	0.57
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	161	1 003 630 000.00	0.38
	MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	182	1 003 630 000.00	0.38

		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	119	702 464 000.00	0.27
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	105	2 006 235 556.00	0.76
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	119	2 005 808 333.00	0.76
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	301	1 002 838 333.00	0.38
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	273	1 002 524 444.00	0.38
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	273	1 503 786 667.00	0.57
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	302	2 004 658 333.00	0.76
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	336	2 004 148 333.00	0.76
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	301	2 003 472 222.00	0.76
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	91	1 501 875 000.00	0.57
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	91	2 001 083 333.00	0.76
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	182	2 000 555 556.00	0.76
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	184	5 033 937 500.00	1.92
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	92	5 022 097 222.00	1.91
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	92	5 022 097 222.00	1.91
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	91	5 015 930 556.00	1.91
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	91	5 015 930 556.00	1.91
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	91	5 007 965 278.00	1.91
		MAGYAR FORINT	ERSTE BANK HUNGARY ZR	91	5 007 965 278.00	1.91
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	182	1 006 750 685.00	0.38
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	182	2 006 452 603.00	0.76
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	182	501 613 151.00	0.19
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	273	2 006 654 247.00	0.77
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	273	501 663 562.00	0.19
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	182	1 002 980 822.00	0.38
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	182	2 004 863 014.00	0.76
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	91	3 006 627 945.00	1.15
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	246	2 505 005 479.00	0.95
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	91	3 002 278 356.00	1.14
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	182	1 000 505 479.00	0.38
		MAGYAR FORINT	FHB Bank	91	2 000 069 041.00	0.76
		MAGYAR FORINT	OTP BANK NYRT.	91	2 004 940 822.00	0.76
		MAGYAR FORINT	OTP BANK NYRT.	91	2 001 986 301.00	0.76
		MAGYAR FORINT	OTP BANK NYRT.	91	3 000 102 740.00	1.14
		USA DOLLÁR	OTP BANK NYRT.	91	2 863 954 173.00	1.09
II/4	Értékpapírok (összes):	Megn.	Devizanem	Névérték	25 768 754 763.00	9.82
	D160127	HU0000520747	HUF	2 500 000 000	2 497 645 000.00	0.95
	D160217	HU0000520390	HUF	1 220 990 000	1 219 190 261.00	0.47
	D160302	HU0000520796	HUF	200 000 000	199 653 600.00	0.08
	D160309	HU0000520804	HUF	1 000 000 000	998 169 000.00	0.38
	D160316	HU0000520812	HUF	2 000 000 000	1 996 178 000.00	0.76
	D160330	HU0000520838	HUF	2 000 000 000	1 995 972 000.00	0.76
	D160406	HU0000520846	HUF	2 565 380 000	2 560 256 825.00	0.98
	D160413	HU0000520572	HUF	1 500 000 000	1 496 577 000.00	0.57
	D160608	HU0000520580	HUF	3 000 000 000	2 988 585 000.00	1.14
	D160928	HU0000520705	HUF	1 700 000 000	1 688 181 600.00	0.64
	D161228	HU0000520853	HUF	750 000 000	740 913 500.00	0.28
	FJ16NF01	HU0000652458	HUF	4 000 000 000	4 380 120 000.00	1.67
	ERSTE DOLLÁR PÉNZPIACI BEF.JEGY	HU0000705991	USD	9 511 903	3 007 312 977.00	1.15
II/5	Ingatlanok, berendezések	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár -HUF	110 342 966 907.00	42.04
II.5.1.	Ingatlanok :				110 342 966 907.00	42.04
	Budapest, VII. Erzsébet krt 17	Kereskedelmi ingatlan	33673/0/A/1	149 684 275	141 757 290.00	0.05
	Sárospatak, Rákóczi út 40 fsz.3	Egyéb ingatlan	254/7/A/21	30 603 025	44 748 990.00	0.02
	Budapest, XVII. Csomaf alva u. 1.	Kereskedelmi ingatlan	139800/3/A/1	48 549 720	48 900 632.00	0.02
	Budapest, XVII. Pesti út 237/E,F	Kereskedelmi ingatlan	139800/3/A/21	24 021 084	14 098 748.00	0.01
	Budapest, XVII. Pesti út 237/E,F	Kereskedelmi ingatlan	139800/3/A/18	24 033 189	14 098 748.00	0.01
	Budapest, XVII. Pesti út 237/E,F	Kereskedelmi ingatlan	139800/3/A/15	22 949 772	13 563 325.00	0.01
	Budapest, XVII. Pesti út 237/E,F	Kereskedelmi ingatlan	139800/1/B/6	42 973 032	30 338 876.00	0.01
	Budapest, XVII. Pesti út 237/E,F	Kereskedelmi ingatlan	139800/1/A/25	21 160 321	12 314 108.00	0.01
	Siófok, Tanácsház u.9	Kereskedelmi ingatlan	6443/4/A/39	90 017 400	65 715 300.00	0.03
	Lajosmizse, Dózsa György u. 20-22.	Kereskedelmi ingatlan	178	238 704 047	306 984 330.00	0.12
	Kistelek, Ifjúság tér 5.	Kereskedelmi ingatlan	507/6	192 021 541	249 248 745.00	0.10
	Kisújszállás, Deák Ferenc u 13-17.	Kereskedelmi ingatlan	160/2	219 542 517	288 427 581.00	0.11
	Solt, Kecskeméti út 3/a	Kereskedelmi ingatlan	2805/9	223 868 879	288 552 753.00	0.11
	Berettyóújfalu, Dózsa György u. 66.	Kereskedelmi ingatlan	2145	273 341 702	359 400 105.00	0.14
	Püspökladány, Rákóczi út 5.	Kereskedelmi ingatlan	1596/1	256 075 038	329 609 169.00	0.13
	Szécsény, Rákóczi út 110.	Kereskedelmi ingatlan	478	227 736 442	294 936 525.00	0.11
	Zalaegerszeg, Batthyány u. 14.	Kereskedelmi ingatlan	3644/3	229 926 383	306 733 986.00	0.12
	Kiskunhalas, Semmelweis tér 30.	Kereskedelmi ingatlan	2528/20	230 945 334	301 633 227.00	0.12
	Törökszentmiklós, Kossuth út 140.	Kereskedelmi ingatlan	4033	213 397 611	279 415 197.00	0.11

	Debrecen, Nagy Lajos király tér 1-5.	Kereskedelmi ingatlan	21644/A/176	223 304 026	287 613 963.00	0.11
	Karcag, Horváth Ferenc út 2-4.	Kereskedelmi ingatlan	48/2	217 006 803	328 889 430.00	0.13
	Miskolc, Király u. 7/a	Kereskedelmi ingatlan	6571/109	196 388 134	251 345 376.00	0.10
	Mezőkövesd, Mátyás király u. 199.	Kereskedelmi ingatlan	3769	171 082 139	224 934 084.00	0.09
	Füzesabony, Hunyadi János u.	Kereskedelmi ingatlan	2869/27	275 836 869	337 839 228.00	0.13
	Hajdúböszörmény, Bánság tér 1/A.	Kereskedelmi ingatlan	5576	236 546 155	288 239 823.00	0.11
	Baja, Vörösmarty u. 5	Egyéb ingatlan	833/A/2	202 571 370	286 018 020.00	0.11
	Budapest, VII. Erzsébet krt. 8.	Egyéb ingatlan	34562/0/A/9	174 868 815	147 077 100.00	0.06
	Siófok, Fő út 172/A	Egyéb ingatlan	6284	178 844 260	219 051 000.00	0.08
	Székesfehérvár, Palotai u. 4.	Egyéb ingatlan	5531/36/A/14, /11	184 733 091	279 822 006.00	0.11
	Kecskemét, Nagykőrösi u. 11.	Egyéb ingatlan	4139/1	176 562 875	78 232 500.00	0.03
	Sopron, Előkapu u. 2. földszint 2.	Egyéb ingatlan	115/2/A/2	242 124 123	250 156 242.00	0.10
	Székesfehérvár, Budai út 36.	Egyéb ingatlan	8696	166 316 363	195 268 320.00	0.07
	Zalaegerszeg, Ispotály köz 2.	Egyéb ingatlan	2945	279 593 601	250 344 000.00	0.10
	Záhony, Ady E. u. 31-33. Fsz 1	Egyéb ingatlan	533/5/A/15, 533/5/A	49 157 455	68 844 600.00	0.03
	Gyula, Városház u 16-24.	Egyéb ingatlan	4467/3/A/73	64 357 751	82 519 641.00	0.03
	Kőszeg, Rákóczi F. U. 80-82	Kereskedelmi ingatlan	2968	239 131 390	305 200 629.00	0.12
	Várpalota, Kossuth u. 7.	Kereskedelmi ingatlan	170/1	214 949 870	237 513 870.00	0.09
	Budapest, V. Petőfi Sándor utca 10	Egyéb ingatlan	24299/0/A/2	170 283 096	260 670 690.00	0.10
	Szeged, I.kerület, Széchenyi tér 17.	Irodaingatlan	3862/A/1	790 300 727	938 790 000.00	0.36
	Mezőtúr, Dózsa György út 2-4.	Kereskedelmi ingatlan	4235/A/1, 4235/A/2	269 355 552	342 846 108.00	0.13
	Budapest, XIV. Vezér utca 147 A-D.	Kereskedelmi ingatlan	31373/9/A/34	67 382 136	15 646 500.00	0.01
	Budapest, XIV. Vezér utca 147 A-D.	Kereskedelmi ingatlan	31373/9/A/33		55 106 973.00	0.02
	Budapest, IX. Lechner Ödön fasor 1-2.	Kereskedelmi ingatlan	38017/15/A/93, /94	75 371 093	45 687 780.00	0.02
	Komló, Kossuth L.	Kereskedelmi ingatlan	3584/15/A/1	232 414 000	300 412 800.00	0.11
	Hajdúnánás, Dorogi u. 10. Fsz.2.	Egyéb ingatlan	2890/1/A/2	39 751 112	52 353 189.00	0.02
	Makó, Csanád vezér tér 5/A	Egyéb ingatlan	7629/8/A/13	41 760 249	37 551 600.00	0.01
	Szombathely, Mártírok tér 12.	Egyéb ingatlan	6222	193 863 265	207 785 520.00	0.08
	Gyöngyös, Mikszáth Kálmán út 4.	Egyéb ingatlan	2095/A	137 028 409	156 465 000.00	0.06
	Budapest, XIII. Rokolya u. 1-13.	Irodaingatlan	26444/2	1 987 706 031	1 440 541 962.00	0.55
	Budapest, IV. Károlyi utca 1-3.	Irodaingatlan	70350/1, 2	843 439 473	344 223 000.00	0.13
	Sopron, Várkerület 81. Fsz.	Kereskedelmi ingatlan	2202/A/1	240 395 188	302 384 259.00	0.12
	Debrecen, I. Kerület Vár u. 4.	Egyéb ingatlan	8419/2	444 148 768	511 327 620.00	0.20
	Debrecen, Szent Anna utca 39-41.	Irodaingatlan	9788/A/14, 19, 25,	309 006 710	178 370 100.00	0.07
	Sümeg, 84-es Főút	Kereskedelmi ingatlan	1623/10	266 815 237	316 998 090.00	0.12
	Szombathely, Puskás Tivadar utca 3-5/J	Ipari ingatlan	7311/A/10	218 468 788	150 000 000.00	0.06
	Csurgó, Széchenyi tér 16.	Kereskedelmi ingatlan	966/A/1	20 703 000	22 437 081.00	0.01
	Budapest, XII. Európa Torony Népfürdő u.24-26.	Irodaingatlan	25832/7/A/1, A/2, A	15 961 237 489	17 816 669 550.00	6.79
	Budapest, XXII. Nagytétényi út 29.	Irodaingatlan	232002/35	11 430 861 040	11 818 114 380.00	4.50
	Budapest, XVIII. Nemes u.7	Kereskedelmi ingatlan	144328	123 610 383	143 634 870.00	0.06
	Szarvas, Szabadság utca 47-49.	Kereskedelmi ingatlan	4308	438 123 212	537 676 326.00	0.21
	Siófok, Vak Bottyán u. 49	Kereskedelmi ingatlan	11694/24	290 604 094	278 820 630.00	0.11
	Pápa, Fő tér 25. fszt.1.	Egyéb ingatlan	3989/A/1, 3990/A/3	71 173 144	82 926 450.00	0.03
	Budapest, III. Montevideo u. 2.	Irodaingatlan	14868/25/0/A/8, /9	327 405 511	234 384 570.00	0.09
	Debrecen, Szentgyörgy völgyi út	Kereskedelmi ingatlan	26420/1	462 617 249	553 573 170.00	0.21
	Székesfehérvár, Gugásvölgyi utca 4.	Kereskedelmi ingatlan	2818/18/A/3	246 106 707	292 589 550.00	0.11
	Vecsés, belterület 5635/8; 5635/9 hrsz.	Telek	5635/8, /9	60 987 952	75 359 803.00	0.03
	Törökbálint,	Telek	2057, 2058, 2059,	22 947 807	22 000 000.00	0.01
	Nyíregyháza, László u. 10.	Kereskedelmi ingatlan	3092/2	2 137 629 727	2 445 250 979.00	0.93
	Nyíregyháza, László u. 10.	Kereskedelmi ingatlan	3092/2/C	464 845 021	484 086 751.00	0.18
	Szeged, II. ker. Római krt. 21	Kereskedelmi ingatlan	10720	414 051 276	546 626 124.00	0.21
	Budapest, IV. Árpád út 90-92.	Kereskedelmi ingatlan	71668/0/A/74, /75,	150 670 053	68 969 772.00	0.03
	Budapest, IV. Árpád út 88.	Kereskedelmi ingatlan	71800/0/A/33, /38,	89 813 216	44 717 697.00	0.02
	Budapest, IV. Munkásotthon u. 46.	Kereskedelmi ingatlan	70884/0/A/57	34 805 226	17 179 857.00	0.01
	Budapest, IV. Árpád út 99.	Kereskedelmi ingatlan	70891/0/B/120	37 687 125	18 400 284.00	0.01
	Debrecen, Csapó u. 28.	Irodaingatlan	8438/A/3, 8438/A/3	325 777 161	178 370 100.00	0.07
	Sopron, Győri út	Kereskedelmi ingatlan	15670/4	1 732 996 172	1 844 409 420.00	0.70
	Budapest, XI. Andor utca 27-31.	Ipari ingatlan	3120	3 612 661 500	3 157 463 700.00	1.20
	Siófok, Szücs utca 3.	Kereskedelmi ingatlan	6292	748 725 617	744 773 400.00	0.28
	Székesfehérvár, Balatoni út 70.	Kereskedelmi ingatlan	5531/47	668 880 155	716 609 700.00	0.27
	Szombathely, Puskás Tivadar u. 5/A	Ipari ingatlan	7279/2	1 299 165 523	1 437 663 006.00	0.55
	Dunaharaszti, Dózsa Gy. Út 27.	Egyéb ingatlan	142/2/A/2	55 631 900	56 953 260.00	0.02
	Pécs, II.ker. Király utca 66.	Egyéb ingatlan	16573/9/A/11, 165	201 196 080	197 458 830.00	0.08
	Székesfehérvár, Gugásvölgyi utca 4.	Kereskedelmi ingatlan	2818/18/A/1	23 669 175	31 918 860.00	0.01
	Szekszárd, Széchenyi u. 40.	Egyéb ingatlan	1916/A/25	227 070 664	252 221 580.00	0.10
	Dorog, Bécsi út 76/A. Fsz. 1.	Egyéb ingatlan	1648/A/2	85 818 304	60 614 541.00	0.02
	Cegléd, Népkör u. 2.	Egyéb ingatlan	90/3/A/1	98 664 065	106 083 270.00	0.04

	Budapest, Körösi Cs. sétány 9/b fsz. 1.	Egyéb ingatlan	39031/15/A/19	87 103 929	99 198 810.00	0.04
	Debrecen, Csapó utca Fórum Irodaház Piac tér	Irodaingatlan	8439/2/A/3	2 365 581 040	1 791 524 250.00	0.68
	Ajka, Szabadság tér 4/A	Egyéb ingatlan	1327/A/63, /64	113 434 405	110 464 290.00	0.04
	Budapest, Árpád út 68-70. B lph. BÜ1	Egyéb ingatlan	70301/0/E/66	198 258 936	199 649 340.00	0.08
	Veszprém, Egyetem u 19	Kereskedelmi ingatlan	5587/A/17	69 407 668	38 834 613.00	0.02
	Albertirsa, Vasút u. 4.	Kereskedelmi ingatlan	2952/15	567 732 581	631 336 275.00	0.24
	Budapest, Jász u. 105. (Tahi u. 65.)	Kereskedelmi ingatlan	27120/1	301 935 287	331 705 800.00	0.13
	Szeged, Makkosházi körút 29	Kereskedelmi ingatlan	15866/105	1 228 607 511	911 252 160.00	0.35
	Vasvár, Alkotmány u 95	Kereskedelmi ingatlan	754/2 754/1	310 938 133	349 542 810.00	0.13
	Budapest, Nagy Lajos király útja	Kereskedelmi ingatlan	30263/0/A/32	173 016 266	271 623 240.00	0.10
	Budapest, Szentmihályi út	Kereskedelmi ingatlan	40373/7	169 982 729	262 235 340.00	0.10
	Siófok, Dózsa György út 18-20	Kereskedelmi ingatlan	6536/A/1, 6536/A/4	132 652 835	137 000 000.00	0.05
	Balatonföldvár, Budapesti út 1.	Kereskedelmi ingatlan	864/7	101 895 035	103 000 000.00	0.04
	Szeged, Napfény Park	Kereskedelmi ingatlan	24013/51	8 541 438 017	9 387 900 000.00	3.58
	Pécs, Kincses út 1.	Kereskedelmi ingatlan	23812/10	3 759 965 209	4 212 037 800.00	1.61
	Budapest, Vihar u. 18-28.	Kereskedelmi ingatlan	18670/2/A/1	138 261 688	138 000 000.00	0.05
	Hajdúszoboszló, Szilfákalja utca 4. fszt. 3.	Egyéb ingatlan	2307/4/A/3	153 451 526	173 050 290.00	0.07
	Budapest, Árpád út 68-70 A lph	Kereskedelmi ingatlan	70301/0/E/60/61	257 822 705	297 283 500.00	0.11
	Debrecen, Szentgyörgyfalvi út 9.	Kereskedelmi ingatlan	27091	655 782 410	766 678 500.00	0.29
	Kőszeg, Pogányi út 7.	Kereskedelmi ingatlan	2917/20	1 997 737 672	1 999 309 770.00	0.76
	Szigethalom, Mű út	Kereskedelmi ingatlan	5108/1/2	358 055 432	417 761 550.00	0.16
	Kaposvár, Fő u. 2.	Egyéb ingatlan	372/3/A/5	239 413 259	450 619 200.00	0.17
	Kaposvár, Fő u. 2.	Egyéb ingatlan	5376/6		5 000 000.00	0.00
	Budapest, Koppány u. 2. (Soroksári út 66., Gubacsi út 3.)	Kereskedelmi ingatlan	38036/1	7 983 525 638	8 001 620 100.00	3.05
	Budapest, Fogarasi út 56/B	Kereskedelmi ingatlan	31951/3	4 467 864 293	4 825 380 600.00	1.84
	Budapest, Váci út 31. (Angyalföldi út 8.)	Irodaingatlan	27896/5	8 742 105 162	8 464 756 500.00	3.23
	Budapest, Fehérvári út 50-52.	Irodaingatlan	3903/5, 3897/0/A/1	1 913 701 155	1 908 873 000.00	0.73
	Budapest, Angyalföldi út 6.	Irodaingatlan	27896/6	6 600 249 902	6 602 823 000.00	2.52
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok					0.00
II.5.3.	Gépek, berendezések, felszerelések				0.00	0.00
	Származtatott ügyletek				-398 864 547.00	-0.15
II/6.	Forward ügyletek (összes):				-398 864 547.00	-0.15
II/6.1.				EUR	-423 251 838.00	-0.16
				USD	24 387 291.00	0.01
	Opciók (összes):				0.00	0.00
II/6.2.					0.00	0.00
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):					0.00
						0.00
				Eszközök összesen:	266 830 910 287.00	101.81

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

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

Budapest, 2016. április 22.

Erste Alapkezelő Zrt.

Tárgy	Bankgaranciát nyújtó		Kibocsátó bank	Kibocsátás dátum	Érvényesség	Érték összesen
Felújítással, kivitelezéssel kapcsolatos bankgaranciák						
Budapest, XIII. ker. Népfürdő u. 24-26. alatti ingatlanra vonatkozó vállalkozói szerződés teljesítési kötelezettségeinek biztosítása	Porr (Hungária) Magasépítési Kft.	1056 Budapest, Váci u. 81.	Bank Austria Creditanstalt	2011.06.07	2016.07.31	63 700 €
Pécs, Kincses út 1. hrsz 23812/3 alatti ingatlan kivitelezése, valamint a hozzá kapcsolódó külső és belső infrastrukturális munkák elvégzése projekt megvalósításával kapcsolatos kötelezettségek	Market Építő Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 41-47.	Raiffeisen Bank Zrt.	2015.09.28	2020.09.30	10 000 000 Ft
Budapest, XIII. ker. Rokolya u. 1-13 alatti ingatlan felújításával kapcsolatos kötelezettségek teljesítésére	EMEL ÉPKERSZOLG Kft.	6500 Baja, Grassalkovich u. 3.	CIB Bank Zrt.	2012.12.05	2016.02.23	49 657 059 Ft
Budapest, XIII. ker. Rokolya u. 1-13 alatti ingatlan VRV klíma telepítéssel kapcsolatos kötelezettségek teljesítésére	CLH Hütés- és Klímatechnikai Kft.	1103 Budapest, Noszlopy u. 1.	Unicredit Bank Hungary Zrt.	2014.06.13	2016.04.30	6 195 350 Ft
Kőszeg, Tesco áruház jótállási kötelezettségeinek biztosítására	Market Építő Zrt.	1037 Budapest, Bojtár u. 41-47.	Raiffeisen Bank Zrt.	2015.09.28	2020.09.30	15 000 000 Ft
Budapest, XIII. Angyalföldi út 8. alatti ingatlan kivitelezéssel kapcsolatos garanciális kötelezettségek teljesítésére	K4 Észak Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó u. 37-53. 7. em.	Raiffeisen Bank Zrt.	2014.09.17	2017.07.31	359 705 100 Ft
Budapest, XIII. Angyalföldi út 6. alatti ingatlan kivitelezéssel kapcsolatos jótállási és szavatossági kötelezettségek teljesítésére	Pedrano Construction Hungary Építőipari Kft.	1082 Budapest, Práter u. 29/A fsz. 21.	Raiffeisen Bank Zrt.	2015.01.12	2018.02.01	300 000 000 Ft

Bérleti, üzemeltetési szerződéssel kapcsolatos bankgaranciák						
Sopron, Várkerület 81. alatti üzlet bérleti szerződése alapján a Bérlő fizetési kötelezettségeinek biztosítására	Rossmann Magyarország Kft.	2225 Üllő, Zsaróka út 8.	Unicredit Bank Hungary Zrt.	2015.01.08	2016.01.25	29 447 €
Budapest, Árpád út 68-70. szám alatti Rossmann bérbevétele tárgyában fizetési kötelezettségek biztosítására	Rossmann Magyarország Kft.	2225 Üllő, Zsaróka út 8.	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	2015.08.28	2016.10.03	30 504 €
Szeged, Napfény Park bérleti szerődése alapján a Bérlő (Deichmann) kötelezettségeinek biztosítására	DEICHMANN Cipőkereskedelmi Kft.	1138 Budapest, Kassák Lajos u. 19-25.	UniCredit Bank	2013.08.05	2016.07.23	14 023 €
Szeged, Napfény Park bérleti szerődése alapján a Bérlő (dm) kötelezettségeinek biztosítására	dm Kft.	2047 Törökbálint, Depo	Citibank Zrt.	2014.04.22	2016.05.13	19 102.00 €
Szeged, Napfény Park bérleti szerődése alapján a Bérlő (KIK) kötelezettségeinek biztosítására	KIK Textil és Non-Food Kft.	1117 Budapest, Hengermalom út 19-21.	Unicredit Bank Hungary Zrt.	2013.12.02	2018.09.10	19 016.00 €
Szeged, Napfény Park bérleti szerődése alapján a Bérlő (Euro Family) kötelezettségeinek biztosítására	Napcsillag Kft.	8400 Ajka Hársfa u. 1/B	Raiffeisen Bank	2014.01.17	2017.03.01	3 583 007 Ft
Szeged, Napfény Park bérleti szerődése alapján a Bérlő (Háda) kötelezettségeinek biztosítására	"Háda-1" Kft.	4493 Tiszakanyár, Kölcsey út 12.	K&H Bank Zrt.	2015.06.16	2016.06.30	7 406.64 €
Debrecen-Józsa, Szentgyörgyvölgyi út 9 alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő közelezettségeinek biztosítására	dm Kft.	2046 Törökbálint, Depo	Citibank Zrt.	2014.04.01	2016.04.26	11 082.00 €
Debrecen-Józsa Józsapark üzemeltetési szerződéses kötelezettségek teljesítésére	PB Invest Kft	4027 Debrecen, Bölcs utca 37.	UniCredit Bank	2014.03.26	2016.04.30	5 000 000 Ft
Siófok, Vak Bottyán u. 49. alatti B üzlethelyiség bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	MART Építőipari Kereskedelmi Kft.	2120 Dunakeszi, Székesdülő-Házgyár hrsz: 0126/2	Unicredit Bank Hungary Zrt.	2015.12.21	2016.11.30	2 939 850 Ft
Debrecen, FÓRUM Irodaház (hrsz: 8439/2/A/2) bérleti szerődése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	BT ROC Kft.	1117 Budapest, Budafoki út 91-93.	K&H Bank Zrt.	2014.10.03	2018.03.31	143 876.56 €
Budapest, XXII. Nagytétényi út 29. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Magyar RTL Televízió Zrt.	1222 Budapest, Nagytétényi út 29.	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	2015.05.19	2016.04.30	6 561.89 €
Budapest, XXII. Nagytétényi út 29. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Magyar RTL Televízió Zrt.	1223 Budapest, Nagytétényi út 29.	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	2015.05.19	2016.04.30	513 041.87 €
Budapest, XXII. Nagytétényi út 29. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Magyar RTL Televízió Zrt.	1224 Budapest, Nagytétényi út 29.	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	2015.05.19	2016.04.30	24 348.26 €
Debrecen, Szent Anna u. 39-41. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Hewlett-Packard Magyarország Kft.	1117 Budapest, Alíz u. 1.	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	2014.05.01	2017.04.30	9 343.30 €
Budapest, XII. Angyalföldi út 8. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó és Közgazdasági Tanácsadó Kft.	1139 Budappest, Váci út 99.	K&H Bank Zrt.	2015.07.29	2016.07.30	792 858.00 €
Budapest, XI. Fehérvári út 50-52. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Wacker Chemie Hungary Kereskedelmi Kft.	1119 Budapest, Bártfai u. 34.	Unicredit Bank Hungary Zrt.	2014.09.24	2017.06.30	13 945.00 €

Budapest, XI. Fehérvári út 50-52. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	M6 Duna Autópálya Koncessziós Zrt.	1117 Budapest, Budafoki út 56.	K&H Bank Zrt.	2014.10.09	2017.02.07	16 000.00 €
Budapest, XI. Fehérvári út 50-52. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Intertoll-Europe Tanácsadó Zrt.	1117 Budapest, Fehérvári út 50-52.	K&H Bank Zrt.	2015.07.06	2018.07.28	7 200 000 Ft
Budapest, XI. Fehérvári út 50-52. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	DOMOTHERM Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.	1188 Budapest, Nyárfás sor 31. III.2.	Unicredit Bank Hungary Zrt.	2015.03.06	2016.04.01	30 000.00 €
Budapest, XII. Angyalföldi út 6. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	L-COFFEE Kft.	1062 Budapest, Teréz krt. 55-57.	Unicredit Bank Hungary Zrt.	2014.12.09	2016.01.02	9 713.00 €
Budapest, XII. Angyalföldi út 6. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Futureal Management Kft.	1082 Budapest, Futó u. 47-53.	Raiffeisen Bank Zrt.	2015.01.12	2020.03.31	367 781.00 €
Budapest, XII. Angyalföldi út 6. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Provident Pénzügyi Zrt.	1054 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 42-46.	K&H Bank Zrt.	2015.05.14	2017.05.01	535 685 €
Budapest, XII. Angyalföldi út 6. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	TEVA Gyógyszergyár Zrt.	4042 Debrecen, Pallagi út 13.	Citibak Europe Plc Magyarországi Fióktelepe	2015.03.11	2016.12.15	194 140.00 €
Szeged, Napfény Park bérleti szerődése alapján a Bérlő (Bennovum) kötelezettségeinek biztosítására	Bennovum Kft.	1087 Budapest, Százados u. 18.	K&H Bank Zrt.	2015.07.24	2018.07.20	4 159 740 Ft
Budapest, XII. Angyalföldi út 8. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Medicover Zrt.	1123 Budapest, Alkotás u.50	Raiffeisen Bank Zrt.	2015.08.26	2016.09.30	285 978 €
Budapest, XI. Fehérvári út 50-52. alatti ingatlan bérleti szerződése alapján a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására	Pont Systems Zrt.	1117 Budapest, Fehérvári út 50-52.	UniCredit Zrt.	2015.11.30	2017.03.24	9 000 000 Ft

ÜZLETI JELENTÉS

2015. december 31.

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

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

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

2015. I. negyedév

A 2015-ös év első negyedévének grafikonjait vizsgálva azt láthatjuk, hogy a tőke-, és árupiacokon alapvetően a befektetői optimizmus volt az irányadó. A legjelentősebb fejlett piaci indexek (DAX, Dow, S&P500) a negyedév során új csúcsra mentek, annak ellenére, hogy az amerikai indexek a negyedév végére már alig mutattak a tavaly év végi szintjükhöz képest változást (S&P500: +0,44%, DJIA: mínusz 0,26%). A német DAX és a magyar BUX index viszont az első negyedév során 20% körüli növekedést tudott elérni és az európai összefoglaló index a DJEU50 is 17,51%-kal emelkedett. (Természetesen az európai indexek dollárban mért teljesítménye a 10% körüli idei dollár erősödés hatására ennél szerényebb.) A fejlődő piacok teljesítményét bemutató MSCI Emerging index csak kismértékben emelkedett (+1,91%), míg a NIKKEI 10,06%-kal nőtt.

Alapvetően likviditás orientált áralakulás volt megfigyelhető a fejlett piaci kötvények esetében is. A negyedév során még az idei kamatemelést árazó amerikai 10 éves államkötvények hozama is közel negyed százalékkal tudott csökkenni, melynek eredményeként a márciust 1,93%-on zárta. A beinduló ECB eszközvásárlás hatására az európai állampapír hozamok még a tengerentúlinál is nagyobb mértékben csökkentek. Ennek eredményeként a német 10 éves hozam a negyedév végén már csak 0,18% volt, míg az olasz 10 éves 1,31%, és a safe haven hatással is támogatott svájci tíz éves hozam már negatív (mínusz 0,06%). A jelentős kötvényhozam csökkenés és a dollárerősödés eredményeként a fejlett piaci kötvények árfolyam-alakulását reprezentáló Citi World BIG index a negyedév során több mint 10%-kal emelkedett. A nemzetközi tendenciáknak – és likviditásbőségnek – megfelelően a magyar állampapírok esetében is folytatódott a hozamcsökkenés, melynek eredményeként a magyar kötvényindexek idén 2,5%-kal bővültek.

Az árupiacokon azt láthattuk, hogy a tavalyi második félévében lezajlott 50%-os zuhanáshoz képest az olaj piacán az első negyedévben már nem volt ilyen komoly változás (Brent -4,24%, Crude: -11,63%), míg az arany ára a negyedév során szinte változatlan maradt (1183,1usd/uncia, mínusz 0,08%-os negyedéves változás). A devizapiacon lényeges lépés volt, hogy a CNB eltörölte az EURCHF 1,2-es limitét, mely a svájci frank erősödéséhez vezetett. A közelgő kamatemelést árazó USD a monetáris lazítást megkezdő euróval szemben a negyedév során az év eleji 1,22-es szintről 1,07-ig erősödött. Szintén erősödött a forint is, mely a negyedévet a lélektani 300-as szint alatt zárta (dec. 31.: 314,89).

Ha az európai és az amerikai monetáris politikát vizsgáljuk, úgy azt láthatjuk, hogy a két jegybank jelenleg a monetáris politika eltérő fázisában van. Amerikában már tavaly novemberben megszűnt az a pénzpumpa, ami a jegybank eszközvásárlásából fakadt és a piaci szereplők már a FED kamatemelési ciklusának megkezdésének időpontját latolgatják. Ezzel szemben Európában még csak márciusban indult el a 60 milliárd eurós havi keretösszegű eszközvásárlási program, mely 2016. őszéig mindenképp ki fog tartani.

Fontos esemény volt a negyedév során a márciusi Fed ülés. Yellen elnök asszonynak az ülést követő kommentjében már nem szerepelt a „türelmes" kifejezés, ami azonban nem jelenti azt, hogy a Fed kamatemelési ciklusa megkezdése kapcsán türelmetlen volna. A gyengébb GDP várakozások kapcsán úgy tűnik, hogy a kamatemelési ciklus megkezdésének időpontja a korábban várt júniusi időponthoz képest csúszni fog. Az év eleji piaci várakozások alapján az első kamatemelésre csak szeptemberben kerül sor. A kamatemelési ciklus 2015-ös megkezdésével kapcsolatos véleménnyel egybevágott az is, hogy 2015. elején a 17 Fed döntéshozó közül 15-en még december végéig kamatemelésre számítottak. Azonban a 2015. év végére vonatkozó amerikai alapkamat becslések középértéke tovább csökkent, így a negyedév végére már csak 0,625% volt, szemben a tavaly decemberi hasonló várakozás 1,125%-os értékével.

Ha az Európai gazdaságot vizsgáljuk, úgy azt láthatjuk, hogy az ECB gazdasági előrejelzései – szemben az USA gazdaságára vonatkozó várakozásokkal – folyamatosan javulnak. A GDP esetében az ECB az idei évre 1,5%-os (korábbi 1,0%-kal szemben), míg 2016-ra 1,9%-os (korábban csak 1,5%) növekedést vár. A gazdasági növekedést már nem csak a lakossági fogyasztás, hanem a gyengülő eurón keresztül javuló export versenyképesség is segíti.

2015. II. negyedév

A 2015-ös év második negyedévének grafikonjait vizsgálva azt láthatjuk, hogy a piacokon - az első negyedéves folyamatokkal ellentétben - alapvetően a befektetői pesszimizmus volt az irányadó. A legjelentősebb tengerentúli indexek a negyedév során kismértékben gyengültek. (S&P500: mínusz 1,29%, DJIA: mínusz 2,11%). Az európai fejlett piaci indexek – részben a görög helyzet okozta regionális bizonytalanság miatt – viszont már nagyobb mértékben estek. A német DAX 9,55%-kal csökkent és az átfogó európai index a DJEU50 is 8,2%-kal esett. A negyedév során a tavalyi évben lemaradó magyar BUX index a trenddel szemben pozitív teljesítményt (+9,27%-ot) nyújtott, melynek hatására az idei évben a hazai index emelkedés már meghaladta a 30%-ot. Ezt az első féléves teljesítményt csak az argentin MERVAL tudta felülmúlni. Irányát tekintve a magyar piachoz hasonlóan – bár attól jelentősen elmaradó mértékben – emelkedett a fejlődő piacok teljesítményét reprezentáló MSCI Emerging index is (Q2: +0,34%, H1: 1,67%), és a negyedév során szintén emelkedett a japán Nikkei225 (+4,31%).

Az európai és az amerikai részvénypiacokhoz hasonlóan kockázatkerülő befektetői hangulat volt tapasztalható a kötvénypiacokon is. A negyedév során az idei kamatemelést árazó amerikai 10 éves államkötvények hozama 0,40 százalékkal emelkedett, melynek eredményeként a júniust 2,36%-on zárta. A görög eurótagság felfüggesztésével kapcsolatos befektetői találgatások hatására az európai állampapír hozamok még a tengerentúlinál is nagyobb mértékben emelkedtek. Ennek eredményeként a német 10 éves hozam a negyedév végén már 0,77%-ra (+0,56%), az olasz 10 éves 2,31%-ra (+1,00%) emelkedett, míg a safe haven hatással is támogatott svájci tíz éves hozam mindössze 0,10%-on zárta a félévet. Még ezen megemelkedett szintek mellett is nehéz azonban azt elképzelni, hogy azok a befektetők, akik a 10 éves német államkötvényeket ezen hozam mellett megvásárolták és azt a futamidő végéig megtartják, realizálhatnak-e bármiféle reáljövedelmet az ECB 2%-os inflációs célja mellett.

A negyedéves kötvényhozam emelkedés és a dollár gyengülés eredményeként a fejlett piaci kötvények árfolyam-alakulását reprezentáló Citi World BIG index a második negyedévben 4,1%-kal csökkent, azonban az index értéke az első félévben összességében még így is 4,9%-kal emelkedett az első negyedéves kiugró teljesítménye miatt. A nemzetközi kockázatkerülési tendenciáknak megfelelően a magyar állampapírok esetében is emelkedtek a hozamok, melynek eredményeként a magyar kötvényindexek mínusz 1% körüli negyedéves teljesítményt nyújtottak.

Az árupiacokon azt láthattuk, hogy a tavalyi év közepétől lezajlott több mint 50%-os zuhanáshoz képest az olaj piacán a második negyedévben már stabilizálódás zajlott, így a Brent több mint 10%-kal, míg a Crude 20%-ot meghaladó mértékben emelkedett. Az arany ára a negyedév során szinte változatlan maradt (1172 usd/uncia, mínusz 1%-os negyedéves elmozdulás). A negyedév során a fő devizapárokban nem volt lényeges változás, így az EURUSD 1,11-en, míg az USDJPY 122-ön zárt. A kockázat kerülés erősödésével a forint az euróval szemben a március végi 300 alatti szintjéről a negyedév végére 315,04-ig gyengült.

Ha a magyar gazdaság adatait részletesen is megvizsgáljuk, úgy azt láthatjuk, hogy az előző évhez hasonlóan 2015-ben továbbra is dinamikus képet mutat. A negyedévben megjelenő gazdasági adatok alapján az látszott, hogy a tavalyi 3,6%-os GDP bővülést követően az első negyedévben év/év alapon a gazdasági növekedés még mindig 3,5% volt, mely dinamika szempontjából továbbra is Európa élmezőnyébe helyezte a magyar gazdaságot. A növekedés hajtóereje most is az export orientált ipari termelés, ezen belül is az autógyártás volt. Felhasználási oldalról a GDP-t a 10%-os mértékben bővülő export és a lakossági fogyasztás támogatja.

Ha az európai eseményeket is megvizsgáljuk, úgy szembetűnik, hogy a második negyedév során a piacokat folyamatosan bizonytalanságban tartották a görög események alakulása. A kiindulópont az, hogy jelenleg Görögország 180%-os GDP arányos államadóssággal rendelkezik, melyet piaci kamatszint mellett Görögország a továbbiakban már nem tudott managelni.

2015. III. negyedév

A harmadik negyedév grafikonjait vizsgálva azt láthatjuk, hogy a piacokon alapvetően a befektetői pesszimizmus volt az irányadó, melynek hatására az elmúlt néhány év leggyengébb negyedéves teljesítményét hozták a tőkepiacok és sok esetben már az indexek I-III negyedévi összesített hozamai is mínuszba fordultak. A legjelentősebb tengerentúli indexek a negyedév során gyengültek (S&P500: mínusz 6,94%, DJIA: mínusz 7,58%, Nasdaq Comp.: mínusz 7,35%). Az európai fejlettpiaci indexek még az amerikai mutatókat is meghaladó mértékben estek. A német DAX 11,74%-kal csökkent és az átfogó európai részvényindex a DJEU50 is 9,45%-kal gyengült. A harmadik negyedévben az idei évben remek teljesítményt nyújtó magyar BUX index is 4,61%-kal esett, mellyel együtt is az idei évben a hazai index emelkedése szeptember végéig meghaladta a 25%-ot. Ezzel az 1-9 havi teljesítményével a BUX a tőzsdeindexek között a legnagyobb mértékű növekedést tudta magáénak. A kínai tőkepiacok gyengélkedése miatt a fejlődő piacok teljesítményét reprezentáló MSCI Emerging index is nagyot esett (Q3: -18,53%, YTD: -4,63%), és a negyedév során szintén jelentősen gyengült a japán Nikkei225 (-14,07%) részvényindex is.

Az európai és az amerikai részvénypiacoktól eltérően az állampapírokat keresték a befektetők. Annak ellenére, hogy féléves időtávban a befektetők már ekkor is kamatemelésre számítottak a FED-től, az amerikai 10 éves államkötvények hozama a harmadik negyedévben 0,32 százalékkal csökkent, melynek eredményeként a szeptembert 2,04%-on zárta. Az európai állampapír hozamok az ECB állampapír-vásárlásának hatására szintén csökkentek. Ennek eredményeként a német 10 éves állampapír hozam a negyedév végén már csak 0,59% (-0,18%) volt, míg az olasz 10 éves hozam 1,72%-ra (-0,59%) esett. A negyedéves kötvényhozam csökkenés eredményeként a fejlettpiaci kötvények árfolyam alakulását reprezentáló Citi World BIG index a harmadik negyedévben 1,06%-kal emelkedett, és így az idei évben összességében már 6% feletti emelkedést produkált. A nemzetközi kötvénypiaci optimizmusnak megfelelően a magyar állampapírok esetében is csökkentek a hozamok, melynek eredményeként a magyar kötvényindexek 3% fölötti negyedéves teljesítményt nyújtottak.

Az árupiacokon azt láthattuk, hogy a második negyedéves olaj piaci fellendülést követően a globális és a kínai növekedési kilátások borúsabbá válásával a harmadik negyedévben az árak tovább estek, így a Brent és a Crude is 15%-ot vesztett az értékéből. Az arany ára a negyedév során szintén csökkent (1114 usd/uncia, mínusz 5%-os negyedéves elmozdulás). A vizsgált időszakban a fő devizapárok jegyzésében nem volt lényeges változás, így az EURUSD 1,12-ön, míg az USDJPY 120-on zárt. A forint az euróval szemben szintén nem mutatott jelentős negyedéves elmozdulást, és szeptember 30-án 313,32-es szinten állt.

A nemzetközi piacok részletesebb vizsgálatánál szembetűnik, hogy a harmadik negyedévben a befektetőket a Kínai tőzsdei összeomlás és a hozzá kapcsolódó globális növekedési félelmek mellett az amerikai jegybank szerepét betöltő FED kamatemelésével kapcsolatos várakozások tartották izgalomba. Az alapkamatot a FED a gazdaság élénkítése végett 2008. végétől a jelenlegi 0-0,25%-os szinten tartotta, mely a gazdaság organikus növekedésének beindulásával és/vagy az inflációs nyomás megjelenésével megemelhetővé válik. Az elmúlt egy évben az elemzői előrejelzések már a kamatemelési ciklus megkezdésének időzítésére vonatkoztak.

Ha dinamikájában vizsgáljuk a kamatemelés kérdését, akkor az látszott, hogy az amerikai jegybank a kamatemelés megkezdésének időpontját folyamatosan tolta. A negyedév során is a találgatások középpontjában az állt, hogy vajon 2015-ben a FED megkezdi-e a kamatemelési ciklusát vagy továbbra is az addigi, dinamikusan halogató taktika/stratégia fog folytatódni.

2015. IV. negyedév

A tavalyi év utolsó negyedévének grafikonjait vizsgálva a különböző piacokon vegyes irányú elmozdulásokat láthattunk. Általánosságban elmondható, hogy a piacok negyedik negyedéves illetve egész éves mozgásának iránya sokszor azonos volt, bár több esetben csak az utolsó negyedév teljesítménye húzta a pozitív tartományba az éves mutatókat. Így például a német DAX egész évben 9.56%-os hozamot ért el, melyből az utolsó negyedév 11.21%-kal részesedett. Hasonlóan viselkedett a Nikkei225, mely az utolsó negyedévben 9,46%-os teljesítményt ért el, és így a japán tőzsdeindex 2015. évi hozama 9.07% lett. Másrészről a többi részvényindexek esetében megfigyelhető volt, hogy a fejlett piaci indexek, régiótól függetlenül lényegében „plusz nullás" éves teljesítményt nyújtottak, azonban néhány amerikai tőzsdeindex a viszonylag jó negyedik negyedéves teljesítménye ellenére az év egészét tekintve mínuszban maradt (S&P Q4: +6,45% versus y/y: -0,73%; Dow Jones Q4: 7.00 versus y/y: -2,23%). A magyar tőzsdeindex a BUX viszont továbbra is kimagaslott a mezőnyből. Éves szinten 43,81%-kal emelkedett és az utolsó negyedévben is 14.49% volt az emelkedés mértéke, miközben a fejlődő piacok átfogó részvényindexe az MSCI Em. 2015-ben 16,96%-kal esett.

Az árupiacokon úgy a negyedik negyedévben, mint a 2015-ös év egészét nézve is borús hangulat uralkodott. A tavalyi évben az olajár (a brent és a crude) jegyzése is több mint 30%-kal csökkent, és csak a negyedik negyedévben az árcsökkenés mértéke meghaladta a 10%-ot. Mindeközben az arany árfolyama tavalyi évben 10,45%-ot esett. A dollárban jegyzett nyersanyagok árcsökkenését azonban tompítja az a tény, hogy 2015-ben a dollár 10,1%-kal erősödött az euróhoz képest.

A fejlett országok állampapír hozamainál - a laza monetáris kondícióknak köszönhetően - a tavalyi évben nem volt jelentős változás és megtartották rekord alacsony szintjeiket. Így az amerikai 10 éves államkötvények 2,27%-on, a német 10 éves kötvény 0,63%-on, míg az olasz 10 éves állampapírok 1,59%-os hozammal zárták az évet.

Ha a fenti általános piaci áttekintést követően a negyedévben publikált hazai makrogazdasági adatokat alaposabban is megvizsgáljuk, úgy nem mehettünk el szó nélkül a december elején kijött a részletes magyar GDP becslés mellett. Az adat alapján a magyar gazdaság a harmadik negyedévben az előző év hasonló időszakához képest 2,4%-kal bővült, mely ugyan az előzetes adatnál (+2,3%) jobb, azonban az idei első negyedéves (+3,5%) és a második negyedéves (+2,7%) GDP adattól is elmarad. Területi összevetésben sem javult a kép, hiszen a régiós országok mind magasabb

negyedéves mutatókat produkáltak. A harmadik negyedévben a csehek 4,3%-kal, a lengyelek és a románok 3,6%-kal, míg a szlovákok 3,7%-kal bővültek, ráadásul ezt a növekedést jóval alacsonyabb arányú EU fejlesztési támogatás mellett érték el, mely a gazdaságuk egészségesebb jellegét sugallja.

Ha az európai gazdasági növekedést is megvizsgáljuk, akkor az látszik, hogy az euró zónát a magyar gazdaságnál jóval alacsonyabb teljesítmény jellemzi. Az euró-zónára vonatkozó 2015. évi GDP növekedés 1,5%. Ráadásul az európai gazdasági növekedés összetételét vizsgálva az egyes régiók között is komoly eltéréseket találhatunk. Úgy tűnik, hogy a periféria országok az ECB állampapír vásárlásai által teremtett nyomott kamatkörnyezetből jobban tudtak profitálni és magasabb növekedési ütemet értek el, mint a mag-országok. Az ipari termelés alakulását vizsgálva - mely általában jó indikátora lehet a jövőbeli GDP növekedésnek is - még nagyobb az adatok szóródása. A dél-európai államok közül Olaszország és Spanyolország is kimagaslik az ipari termelésének bővülési ütemével. Ezzel szemben a zéró körüli német ipari termelés növekedés jóval kiábrándítóbb és kijózanítóbb.

A negyedik negyedév tengerentúli eseményei közül hatásával kiemelkedik, hogy december 16-án a FED 9 éves szünet után 0,25%-kal 0,50%-ra emelte meg az addig rekord alacsonyan tartott alapkamatát. A decemberi kamatemelésre a piaci szereplőknek már a 90%-a számított, így az semmiképpen sem volt meglepetés és a kamatemelésre adott piaci reakciók is meglehetősen visszafogottak voltak. Az S&P év végéig megtartotta a 2000 pont feletti szintjét, és a dollár sem mutatott jelentős erősödést.

A nemzetközi piacok vizsgálatánál nem mehetünk el szó nélkül az elmúlt időszak kínai események mellett sem. A kínai tőzsde - annak ellenére, hogy a tavalyi évben már több mint 30%-kal értékelődött le - az idei év elején folytatta a mélyrepülését. Január első hetében két nap is 7-7%-os esést szenvedett el a kínai börze. Megítélésünk szerint a legnagyobb kockázatot, a kínai tőkepiaci krízisnek a kínai társadalomra történő „átfertőződése" jelentheti, melytől az országot vezető Kínai Kommunista Párt is tarthat, hiszen az elmúlt 1 évben már több száz milliárd dollárnyi jüant fordított a korábban buborékot fújó kínai tőzsde zuhanásának megállítására...

Ingatlanpiaci körkép

Iroda piac

A 2013. évben megkezdődött iroda piaci bővülés tovább folytatódott 2015-ben is. A 2015. év végi ingatlanállomány 3.280.969 m^2 (az A és B kategóriás spekulatív és saját tulajdonú irodákkal együtt). A zöld minősítéssel rendelkező irodák aránya egyre növekszik, a jelenlegi állomány 25%-a már átesett valamilyen minősítésen, a folyamatban lévő minősítések eredményeként 2016-ban elérhetőnek tűnik a 30%-os arány is. A Váci út továbbra is Budapest legfontosabb részpiaca, az irodaállomány 23%-a ide koncentrálódik. Éves szinten több mint 50.000 m^2 irodaterületet adtak át, ami a 2014. évhez képest közel azonos mennyiségnek számít. 2015. évben a kereslet rekord magas értéket ért el, a szerződéshosszabbítás nélküli keresletet tekintve 34%-os növekedést, azaz összesen 337.106 m^2-t tett ki. A bruttó éves kereslet 22%-át elő-bérleti szerződések teszik ki, mely magas érték – 2014. évhez képest 70%-os emelkedés - a 2016. és 2017. évben tervezett fejlesztéseknek köszönhető. Ezen irodaterületek 53%-a már bérbe adott.

A kihasználatlansági ráta 2012. második negyedéve óta csökkenést mutat, jelenleg az elmúlt öt év legalacsonyabb értékén, 12,1%-on áll. A bérleti díjak is növekedésbe kezdtek, átlagosan 1-2 eurós emelkedést mutatnak. A Váci úti folyosón az „A" kategóriás irodaterületek bérleti díja 11-14 €/ m^2 /hó.

Kereskedelmi ingatlanok

Az alacsony infláció és a reálbérek növekedése kedvező hatást gyakorolt a lakossági fogyasztásra, a kiskereskedelmi forgalom 5,6%-os bővülést mutatott a 2015. évben. A 2015-ben hatályba lépő új szabályozások – (2015. március 15-től érvényben lévő vasárnapi zárva tartás) nyomán a nagyobb üzletláncok meghosszabbított nyitva tartást vezettek be, sok kisebb üzlet pedig végleg bezárt. A bevásárlóközpont állomány 2013 óta nem növekedett, jelenleg 960.000 m^2. Néhány fejlesztés ugyan kivételt kapott a „pláza stop" alól (Etele City Center és Mundo Center), de ezek még nem indultak el. Erőteljes érdeklődést regisztráltak bérlői oldalról 2015. évben mind a nagy márkák, mind a kisebb láncok tekintetében. Tovább terjeszkedett a H&M Home, mely bevezette online üzletágát is. Új piaci szereplőként tűnt fel a Pupa Milano és a Pepco, új, 800 m^2-es üzletet nyitott a Hervis és 2016-ban továbbiak megnyitását tervezi. Nem csak a bevásárlóközpontokban, hanem az utcai üzlethelyiségek piacán is történtek változások. A Fashion Streeten a Zara Home, az Office Shoes és a Nike nyitott üzletet, míg az Andrássy úton a Michael Kors jelent meg új bérlőként. Újonnan megjelenő szereplőként bővíti az év végétől a bútorkereskedők piacát az XXXLutz. A régi Baumax üzletek helyén Möbelix és Mömax áruházak nyílnak, az első Mömax üzlet 2015. decemberében nyitott meg, 2016-ban további 6-10 nyitását tervezik.

2015. évet a túlkínálat csökkenése és a bérleti díjak stabilizálódása jellemezte. A bevásárlóközpontok prémium kategóriás üzleteinek bérleti díja negyedévről negyedévre növekedve elérte a 70€ /m^2/hó, így a tipikus bérleti díjak 20-70 € /m^2/hó körüliek. A bevásárló utcák bérleti díjai 40-90 € /m^2/hó körül mozognak, míg a Váci utcai

üzlethelyiségek díjai elérik a 80-100 € /m²/hó-t. A retail parkokban 5-8 € /m²/hó, az outlet centerekben 15-20 € /m²/hó díjjal lehet kalkulálni.

Ipari, logisztikai piac

Az év végére 1.881.650 m²-re bővült a budapesti ipari ingatlan állomány. A logisztikai parkok az állomány 90%-át tették ki, addig a városi logisztikai területek csupán 10%-ot. 2015-ben mindössze két ingatlannal bővült az állomány, átadásra került a Budapesti Szabadkikötőben az Ecol Logistics számára egy 5.000 m²-es raktár, valamint a CTP ingatlanfejlesztő tulajdonába került egy 34.340 m²-es kiadott raktár. Éves szinten 5,5%-os csökkenést mutatott az ipari ingatlanok iránti kereslet, ami 345.460 m²-t jelent. Az átlagos üzletkötés mérete 5.075 m². Az ipari területekre vetített kihasználatlansági mutató az elmúlt 2 évben a felére csökkent, 2015. év végén 10,6%-on állt. A bérleti díjak átlagosan 6-4,5 € /m²/hó körül mozognak, ezzel minimális emelkedést mutatva 2014. évhez képest.

Befektetési ingatlan piac

A 2014. évi kiemelkedő befektetési volument követően 2015. év végére további 73%-kal növekedett ezzel elérve a 2007 óta volt legnagyobb volument. Az érdeklődés előterében az irodaházak álltak - Vision Towers – South Tower, Duna Tower, Office Garden II. A kereskedelmi ingatlanok közül a MOM Park, a Váci 1, a Párizsi Nagyáruház, az az ipari ingatlanok közül a Citypoint 9, a Budapest M1 Business Park mozgattál meg a piacot. Az év során 530.000 m²-t értékesítettek. A külföldi intézményi befektetők aktivitása mutatkozott a legnagyobbnak, a kereslet 63%-át generálták, míg a további értékesítések közel azonos volumenben a helyi befektetők (18%) és a helyi intézményi befektetők (19%) között oszlott meg.

Forrás: Robertson: Property Marketing Review; Jones Lang LaSalle, BRF Forum

Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az **Erste Ingatlan Alap** portfoliója a 2015-ös év elején egy új irodaházzal bővült. Az új ingatlan egyike a Futureal nagysikerű fejlesztése a Váci út – Dózsa György út találkozásánál található Vision Towers Észak után annak másik épülete a Vision Towers Dél. A meglévő portfolióból az év során három vidéki ingatlan került értékesítésre.

Az Alapkezelő azonban továbbra is keresi a megfelelő befektetéseket, a fókuszában budapesti „A" kategóriás irodaházak, valamint kereskedelmi ingatlanok állnak. Az ingatlankeresés mellett az Alapkezelő ezentúl is nagy hangsúlyt fektet a meglévő portfolió kezelésére, a bérleti szerződések hosszabbítására, az ingatlanok szükség szerinti felújítására.

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 vagyonát a 1 évnél rövidebb átlagos hátralévő futamidővel rendelkező bankbetétekbe (HUF vagy fedezett deviza), éven belüli lejáratú állampapírokba vagy államilag garantált értékpapírokba, vagy más az Erste Alapkezelő Zrt. által kezelt Alapokba (pl. Erste Euro Pénzpiaci Alapba és Erste Dollár Pénzpiaci Alapba) helyezi ki.

2. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az elmúlt évben a Társaság tulajdonosi szerkezetében változás nem következett be. A 2009. évi tulajdonos váltást követően a társaság 100%-os tulajdonosa Erste Asset Management GmbH. A cégjegyzékbe történő bejegyzés 2009. február 9-én történt meg.

Az Erste Asset Management GmbH az ERSTE Group Bank AG 100%-os közvetett tulajdonában álló társasága, mely stratégiai irányítási feladatai mellett biztosítja az alap-, és vagyonkezelési üzletág infrastruktúráját.

A Társaságnál sem az irányítási struktúrában sem a tevékenységi körében jelentős változás nem következett be az idei év során. A Társaság 2014. július 21-én a Kbftv. 203.§-ának (1) bekezdése alapján nyilatkozatott tett, hogy a Befektetési Alapkezelő a Kbftv. rendelkezéseinek minden tekintetben megfelel.

A 2015-ös évben az Alapkezelő alapjaiban számottevő változás nem történt. Az Alapkezelő 2015. április 30.-val az Erste Tőkevédett Állampapír Alapját beolvasztotta az Erste Tőkevédett Pénzpiaci Alapba. A többi alap vonatkozásában sem számottevő befektetési politika, sem névváltozás nem történt az év folyamán. Az Alapkezelő 2015-ben új alapot nem indított.

A 2015-ös esztendőben az Alapkezelő megtartotta a megelőző évben kialakított befektetési alapjainak palettáját. Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya az első hónapokban meghaladta az év végi állományt, majd csökkenés következett be. A csökkenés jelentős mértékben az Erste Bank fizetésképtelenségéről elterjedt valótlan rémhír hatása volt. Ezt követően a vállalat célja volt az állomány stabilitása és a biztonságtudat megteremtése. Az év utolsó hónapjaiban jelentős mértékű friss tőkebeáramlásnak köszönhetően az év végi állomány 2.3%-kal nőtt és meghaladta a 893 milliárdot.
A befektetési alapok piacára vegyes hatással volt a tavalyi év első három negyedévében történt kamatvágási periódus, ahol a jegybanki alapkamat az 2,10%-os kezdőértékről egészen 1,35%-ig süllyedt. A teljes év folyamán a befektetési alapokba 182,9 milliárd új befektetés áramlott be, ami majdnem duplája volt az azt megelőző évinek. Az Erste Alapkezelő 2.3%-os állománynövekedésével év végére 16.08%-os piaci részesedést ért el a nyilvános befektetési alapok piacán. Ez az egy évvel megelőző adathoz képest 0.33 százalékpontos csökkenést eredményezett, amivel a harmadik legnagyobb alapkezelőnek bizonyult a magyar alapkezelői piacon.

A vagyon és portfóliókezelés is növekedést tudott felmutatni az év során. A 2015-ös növekedés jelentős részben a biztosítói portfóliók növekedésének volt köszönhető. A biztosítói portfóliók az év során 17.8%-kal, a DPM portfólió 1.0%-kal, valamint a nyugdíjpénztári vagyonkezelés 0.1%-kal tudtak növekedni. Az Erste Alapkezelő ügyfélminősítésekkel kapcsolatos európai törvényi változásokra tekintettel, cégcsoport szintű hatékonyságnövelés céljából, magánügyfeleit folyamatosan átirányítja a bank csoporton belüli privát banki illetve brókeri üzletágnak, ezzel egyéb portfóliókban kezelt állománya jelentős mértékben 73.6%-kal csökkent.

Az Alapkezelő által kezelt teljes vagyon 2015-ben 2.5%-kal növekedett és 1035 milliárd forinton zárta az évet.

Budapest, 2016. április. 22.

Erste Alapkezelő Zrt.