



Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2009. féléves jelentése

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

Az Alap neve

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

Az Alap rövidített elnevezése

Erste Ingatlan Alap

Az Alap típusa, fajtája

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

Az Alap futamideje

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

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma kelte

Az 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 előállítás

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

A portfólió lehetséges elemei

Az Alapkezelő az ingatlanportfólióba hozamnövelő és tőkenövekedési céllal olyan ingatlanokat várórol – 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 ingatlanportfólióra a kockázatok csökkentése és az elérni kívánt hozam céljából.

Az Alap portfóliójába 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.

Céggjegyzékszám: 01-10-044157

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Nyrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-041054

A Forgalmazó

Erste Befektetési Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

céggjegyzékszám: 01-10-041373

CIB Bank Zrt.

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

Céggjegyzékszám: 01-10-041004

Budapest Bank Nyrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Váci út 188.

céggjegyzékszám: 01-10-041037

Szerződés hatálya: 2007. március 26.

Az Erste Befektetési Zrt. forgalmazó Ügynöke

ERSTE Bank Hungary Nyrt. fiókhálózata

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-041054

Az Alap könyvvizsgálója

Gyimesi & Társai Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

Székhelye: 1037 Budapest, Máramarosi út 64/b.

(000858 MKVK nyilvántartási szám, T-000858/98 Felügyeleti nyilvántartási szám)

Könyvvizsgáló neve: **Kötcséiné Gyimesi Katalin**

Lakcíme: 1037 Budapest, Máramarosi út 64/b.

(003948 MKVK nyilvántartási szám, E-003948/97 Felügyeleti nyilvántartási szám.)

Az Ingatlanértékelő

ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt.

Székhelye: 1024 Budapest, Lövház u. 39. II. em.

Céggjegyzékszám: 01-10-044419

2. Az Alap befektetési eszközállománya a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint

	Nyitó eszközérték (T. nap: 2008.12.31.) (Ft)	Záró eszközérték (T. nap: 2009.06.30.) (Ft)
I. Ingatlan befektetések	68 389 859 446	59 768 803 589
I/A. Bérbeadási célú ingatlan	67 449 859 446	59 768 803 589
1. Telek	106 925 669	109 553 015
2. Iroda ingatlan	32 720 428 800	33 456 832 500
3. Kereskedelmi ingatlan	24 269 150 457	15 177 088 210
4. Ipari ingatlan	5 014 199 400	4 919 653 112
5. Egyéb ingatlan (bankfiók)	5 339 155 120	6 105 676 752
I/B. Fejlesztés alatt álló ingatlan	940 000 000	0
1. Telek	940 000 000	0
I/C. Eladási célú ingatlan	0	0
II. Nem ingatlan célú befektetések	83 722 517 098	46 622 944 078
II/A. Értékpapírok	21 819 083 995	14 081 852 407
II/A.1. a Magyar Állam vagy az MNB által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok	21 819 083 995	14 081 852 407
Diszkont kincstárjegyek	10 935 348 083	13 002 936 674
Államkötvények	10 883 735 912	1 078 915 733
II/A.2. OECD tagállam által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok	0	0
II/B. Látra szóló és lekötött bankbetétek	61 772 364 287	31 732 206 688
Folyószámla	49 905	145 374
Lekötött betét	61 772 314 382	31 732 061 314
3 hónapon belüli lekötésű	35 799 999 105	10 855 072 426
3 hónapnál hosszabb lekötésű	25 972 315 277	20 876 988 888
II/C. Devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletek árfolyamkockázatának fedezése céljából kötött határidős ügyletek	131 068 816	808 884 983

3. Befektetési jegy és nettó eszközérték alakulása

Tárgyidőszak: 2009.01.01. - 2009.06.30.	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2009.01.01-én	80 311 226 979
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek száma	1 143 534 762
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek száma	28 359 628 763
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2009.06.30-án	53 095 132 978
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2009.06.30-án (Ft) *	81 844 274 008
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2009.06.30-án (Ft) *	1.5413

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az Alap saját tőkéjének (összesített nettó eszközértékének) és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása 2009. I. félévben havi bontásban

Eszközérték érvényességi dátuma (hónap utolsó munkanapja)	Saját tőke (Ft)	Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)
2008.12.31	118 203 476 690	1.4725
2009.01.30	99 142 984 690	1.4840
2009.02.27	96 124 897 819	1.4914
2009.03.31	91 011 424 305	1.5056
2009.04.30	86 494 352 033	1.5176
2009.05.29	84 356 974 334	1.5284
2009.06.30	81 844 274 008	1.5413

5. Az Alap hozam adatai

Bemutatásra kerülő időszak	2004. Q1	2004. Q2	2004. Q3	2004. Q4	2005
Időszak záró dátuma	2004.03.31	2004.06.30	2004.09.30	2004.12.31	2005.12.31
Időszak kezdő dátuma	2004.03.30	2004.03.31	2004.06.30	2004.09.30	2004.12.31
Alap nettó hozama (%)	0.00%	2.04%	3.35%	2.53%	8.56%
Származtatott ügylet az Alapban az adott időszakban	nincs	nincs	nincs	nincs	van
A származtatott ügyletek összesített piaci értéke (átlagosan az adott időszakban, %)	nincs	nincs	nincs	nincs	0.018%
Tőkeáttétel mértéke	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Bemutatásra kerülő időszak	2006	2007	2008	2009. Q1	2009. Q2
Időszak záró dátuma	2006.12.31	2007.12.31	2008.12.31	2009.03.31	2009.06.30
Időszak kezdő dátuma	2005.12.31	2006.12.31	2007.12.31	2008.12.31	2009.03.31
Alap nettó hozama (%)	7.90%	7.97%	7.67%	2.25%	2.37%
Származtatott ügylet az Alapban az adott időszakban	van	van	van	van	van
A származtatott ügyletek összesített piaci értéke (átlagosan az adott időszakban, %)	0.337%	-0.019%	-0.252%	-1.989%	1.510%
Tőkeáttétel mértéke	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

* Kamatadó, forgalmazási költségek (vételi, eladási jutalék), számlavezetési és egyéb költség levonása előtti hozam.

** Nem értelmezhető; maximum a devizakitettség mértékéig, kizárólag kockázat csökkentés céljából kötött fedezeti ügyletek

A magánszemélyek jövedelemadójáról szóló törvényi rendelkezések értelmében a belföldi adóilletőségű magánszemélyeknek a nyilvánosan forgalomba hozott befektetési jegyek hozamából származó jövedelmük után a fizetendő adó mértéke 20%. Az Alap befektetési jegyeinek a Forgalmazón keresztül történő visszaváltásakor keletkező árfolyamnyereség is a fent említett 20 %-os kulccsal adózik.

A 2006. augusztus 31-ig megszerzett befektetési jegyek 2006. augusztus 31-ét követő visszaváltásával keletkezett árfolyamnyereség után – a törvényben meghatározott átmeneti rendelkezések értelmében – nem kell kamatadót fizetni.

Külföldi adóilletőségű magánszemély befektetők adózására a vonatkozó kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény rendelkezései az irányadók azzal, hogy ezen magánszemélyeknek külföldi adóilletőségük igazolásaként a Forgalmazó felé be kell nyújtaniuk az illetékes külföldi adóhatóság által kiállított adóilletőségi igazolást is valamennyi adóévre, valamint nyilatkozniuk kell, hogy ők minősülnek haszonhúzóknak az ügylet tekintetében. Ezen igazolás és nyilatkozat hiányában – függetlenül a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményben foglaltaktól – a külföldi adóilletőségű magánszemélyekre a belföldi adóilletőségűekre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazni szükséges.

Belföldi adóilletőségű gazdálkodó szervezetek és más jogi személyek esetében a befektetési jegyek hozama adóköteles bevételüket növeli. Ez után a mindenkor érvényes rájuk vonatkozó adójogszabályok szerint kell az adót megfizetniük.

A magyar adójogszabályok szerint külföldi adóilletőségűnek minősülő, Magyarországon telephellyel nem rendelkező társaságok – amennyiben üzletvezetésük nem Magyarországon van - nem alanyai a magyar társasági adótörvénynek.

Az ellenérték kifizetésére, a készpénzfelvételhez kapcsolódó esetleges korlátozásokra és költségekre a Forgalmazó vonatkozó hirdetményében foglaltak irányadók.

Az Alap befektetési politikájában referencia index nem került meghatározásra.

Az Alap futamideje során nem fizet hozamot, a befektetéseinek 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.

6. Az Alap részére igénybe vett hitel feltételei

1

Hitel nyújtó:	ERSTE Bank Hungary Nyrt.
Hitel keret összege:	105 000 000.00 EUR
Hitel összege:	67 740 869.00 EUR
Futamidő lejárat:	2009. november 30.
Kamat típusa:	változó
Kamat:	1 havi EURIBOR kamatbázis + 2.05 %/év kamatfelár

2

Hitel nyújtó:	ERSTE Bank Hungary Nyrt.
Hitel keret összege:	43 400 000.00 EUR
Hitel összege:	40 042 387.93 EUR
Futamidő lejárat:	2009. november 30.
Kamat típusa:	változó
Kamat:	1 havi EURIBOR kamatbázis + 1,55 %/év kamatfelár

7. Ingatlan állomány funkcionális bemutatása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	109 553 015	-	109 553 015
Irodaingatlan	29 897 315 700	3 559 516 800	33 456 832 500
Kereskedelmi célú ingatlan	630 685 854	14 546 402 356	15 177 088 210
Ipari ingatlan	3 500 000 000	1 419 653 112	4 919 653 112
Egyéb ingatlan (bankfiók)	1 070 480 460	5 035 196 292	6 105 676 752
Fejlesztés alatt álló ingatlan			-
Összesen	35 208 035 029	24 560 768 560	59 768 803 589

Adatok: Targyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2009.06.30.)

8. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel forint	Bérleti díj bevétel euro	Bérleti díj bevétel euro forint értéken	Bérbeadottsági mérték %
Telek	-	-		
Irodaingatlan	1 441 074 495	319 035	92 076 029	99.88%
Kereskedelmi célú ingatlan	1 110 425 491	57 481	16 716 193	100.00%
Ipari ingatlan	14 313 474	268 469	78 386 920	100.00%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	322 989 696	32 902	9 430 349	100.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-		
Összesen	2 888 803 156	677 887	196 609 491	

Funkcionális kategóriák	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos bérletidíj- bevétel	Fajlagos ingatlanérték*	Piaci érték változás**
	%	Ft/m ² /év	Ft/m ²	%
Telek			8 316	2.46%
Irodaingatlan	8.60%	41 030	425 176	2.25%
Kereskedelmi célú ingatlan	9.31%	31 025	251 957	-0.55%
Ipari ingatlan	3.54%	7 581	207 510	-1.89%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	9.91%	42 827	389 818	14.36%
Fejlesztés alatt álló ingatlan				0.00%

* Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2009.06.30.)

** Nettó évesített bérleti díj megállapításánál alkalmazott árfolyam: 272.43 HUF/EUR

*** Telek ingatlan esetén a 2009.06.30-i nettó eszközérték/telekterület; felépítményes ingatlan esetén bruttó bérbeadható területtel számolva."

Adatok: A zárónapi piaci érték a 2009.06.30-i, a kezdőnap piaci érték a 2008.12.31-i nettó eszközérték alapján; tárgyidőszaki beszerzések és eladások figyelembevételével

9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2008.12.31-i eszközértékben 53,63 %-ot tett ki, ez az arány a 2009.06.30.-i eszközértékben 73,03 %-ra növekedett.

Az 59 milliárdos ingatlanvagyonot tekintve a hasznosítását jól mutatja, hogy a bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 70,4 hónap, azaz 5,9 év.

A kiegyensúlyozott működést tükrözi, hogy a vagyontömeg stabil hozam eredményét 51 db bérlő biztosítja.

A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 43,46 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2009.06.30-án érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 272,43 HUF) történik.

Az Alap hitel állományának összege 36,39 %-a a nettó eszközértéknek (tőkeáttétel).

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

A vállalati és banki mentőcsomagoknak köszönhetően úgy tűnik a recesszióból kezd kilábalni mind az amerikai és mind az európai piac. A visszaesésből történő talpra állás nagyban a költség- és munkaerő csökkentési hullámnak volt köszönhető.

A bizalmatkelő hírek ellenére az országnak továbbra is a költségvetési kiigazítással és a világgazdasági recesszióval egyszerre kell meggyürkőzni. A teljes gazdasági összeomlás rémképét lassan felváltotta egy továbbra is pesszimista, de a jövő tekintetében növekedési kilátásokat rebesgető szemlélet. Látszólagos bizalom emelkedés a fejlett nemzetgazdaságokban bekövetkezett fiskális és monetáris beavatkozásoknak és a vállalatok várakozáson felüli jelentéseinek is volt köszönhető.

A világ túlnyomó részén a költségvetési kiadások összege jelentősen növekedett, míg az irányadó jegybanki kamatok közel a minimum értéküket ostromolják (FED 0,0-0,25%; ECB 1,00%) és a közeljövőben emelkedésre továbbra sem számítunk. A megelőlegezett bizalom következtében a pénz- és tőkepiaci indikátorok június végére meghaladták az első negyedéves értékeket. A 2008. év végi megnyugvást követően a forint az euróval szemben március elejére új – 317 forint feletti - csúcsra jutott, míg az év végén még megnyugodni látszó, a hozamgörbe egészen 10% alá csökkenő állampapír hozamok a befektetői kockázatkerülés ismételt térnyerésével a negyedév végére a 3 éves futamidejű szegmensben ismét a 13%-os szintet ostromolták, de a 15 éves futamidejű papírok hozama is 11% fölé került.

A BUX az első negyedéves minimumot jelentő 9300 pont közeli értékről június 30-ra 15000 pont fölé emelkedett, míg a forint az euróval szembeni március eleji csúcsáról a félév végére a 270 forintos szint közelébe erősödött. A környező országok indexei is hasonló tendenciát voltak képesek felmutatni. A fenti folyamatok mögött alapvetően a globális kockázati étvágy növekedését látjuk. A piaci hangulatnak és a forint kellő erősödésének következtében az MNB alapkamat több lépésben történő csökkentésére lehet számítani még a idei esztendő során.

A közeljövő tőkepiaci kilátásai tekintetében azonban – mind oly sokan a piacon - mi sem vagyunk túl optimisták. Meglátásunk szerint a piacok túl gyorsan és túl sokat emelkedtek az előző negyedév során, míg a makrogazdasági adatokban ez az egyértelmű javulás még nem látszik. A távolabbi jövő tekintetében azonban továbbra is csak azt tudjuk mondani, hogy a következő hónapok adják majd meg a választ arra a kérdésre, hogy elégséges és kellően hatékony-e a jegybankok és kormányok rendelkezésére álló eszközök tárháza, azaz sikerül-e egy további és tartós általános gazdasági visszaesés veszélyét elhárítaniuk. A tőkepiacok tekintetében nagyobb esélyt adunk annak a scenáriónak, hogy az idei évben a jelenlegi árfolyam szinteknél még látunk alacsonyabbakat mielőtt a tartós javulás bekövetkezne.

Általánosságban a félév során követett vagyongazdálkodási gyakorlatunk kapcsán elmondható, hogy az első negyedév végén a részvénykitettségek esetében valamennyi benchmark követő befektetőnk portfóliójában az első negyedéves alulsúlyokat semleges szintig emeltük, míg a kötvény portfóliók tekintetében a benchmarkoknál hosszabb portfóliót tartottunk. A részvények esetében a súlyozásunkat június utolsó dekádjában alulsúlyra módosítottuk, míg a kötvény duration túlsúlyunkat a második negyedév során továbbra is fenntartottuk.

Szegmensenként vizsgálva a hazai tőke- és pénzpiaci indexek elmúlt negyedévet megállapíthatjuk, hogy a legnagyobb javulást a korábban legjobban szenvedő magas kockázatú eszközök területén tapasztalhattuk. Így a hazai részvények árfolyam alakulását reprezentáló BUX index az elmúlt negyedévben 38,37 %-kal emelkedett, míg a hazai kötvény indexek közül a hosszabb futamidejű MAX index 12,96 %-kal, az évenbelüli papírokat is tartalmazó MAX Composit index értéke pedig 10,92 %-kal növekedett.

A hazai piacon tevékenykedő ingatlan befektetési alapok 2009. második negyedéves teljesítményét vizsgálva megállapítható, hogy a korábbi negyedévek gyenge teljesítménye után az index 1,01 %-kal emelkedni tudott, mely azonban még mindig elmarad az RMAX index 2,99 %-os negyedéves változásától.

A biztatóan alakuló második negyedéves adatok kapcsán is megerősítjük azon álláspontunkat, hogy a piaci fellendülés tartósága szempontjából meghatározó jelentőséggel bír az, hogy a világgazdaság egészének állapotát bemutató makro adatok a tőkepiacok előző negyedévi szárnyalását mikor fogják alátámasztani. Amennyiben a frissen kijövő gazdasági adatok továbbra sem fognak javulást mutatni az árfolyamok eddig emelkedő trendje is megtörhet.

Ingatlanpiaci körkép

Iroda piac

2009 első felében a bruttó bérbeadás szintje elérte a 183.000 m²-t, ami 35 %-al magasabb, mint tavaly ebben az időszakban. Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy ezek az eredmények nagyban annak köszönhetőek, hogy magas a szintje az idén lejáró ötéves szerződések újratárgyalásainak.

A bérbeadás megoszlása az első félévben a következők szerint alakult: újratárgyalt szerződések 37 %, új bérleti szerződések/bővülések: 35 %, előbérleti szerződések: 28 %.

A bérleti szerződéseken belül egyre jelentős szerepet kaptak az előbérletek, ami azonban nem vezetett az elfoglalt irodaterület növekedéséhez az adott időszakban, továbbá a folyamatban lévő fejlesztések az üresedési ráta további emelkedéséhez vezettek.

A bérleti díjak nyomás alatt vannak minden irodapiaci lokációban, ami a bérbeadókat nagyobb engedelmények nyújtására ösztönzi – leginkább a bérleti díjmentes időszak hosszabbodása figyelhető meg.

A bérleti díjak 2009 első félévében sem változtak jelentősen, az „A” kategóriás irodaházak díjai továbbra is 13-16 €/m² körül mozognak, míg a régi „A” és „B” kategóriás irodaházak 9-12 €/m² körül kerülnek kiadásra.

Kereskedelmi ingatlanok

A 2008-as év a megszokottnál pesszimistább ütemben zajlott a kiskereskedelmi ingatlanok piacán: 2008-ban 160 ezer m² állt építés alatt, ezek közül még az idei év végéig várhatóan elkészül a volt Budai Skála területén épülő Allée (45 000 m²), Pesten a Corvin Átrium (35 000 m²), Kispesten a Köki-Terminál (60 000 m²), valamint a Neo Center (17 000 m²).

Ami a budapesti bérleti díjakat illeti, 2007-hez képest egyes területeken bérleti díj növekedést tapasztalhattunk 2008 során: a Váci utca térségében lévő üzletek 60-80 €, míg az Andrassy út kínálata 100-120 € négyzetméterenkénti díjakon találhatott bérlőt. A legkeresettebb bevásárlóközpontokban a bérleti díjak továbbra is 100 €/m²/hó körül mozognak, a város szélén található üzletközpontokban pedig átlagosan 20 €-t kérnek négyzetméterenként havonta.

A vidéki stip mall-ok és bevásárlóközpontok a budapesti stagnálással ellentétben folyamatos élénkülést mutatnak: sorra nyílnak a Stop.Shop-ok, a Piramis Centerek, valamint a Family Centerek az ország különböző területein. 2008-ban átadásra került az M1 Outlet & Shopping Center Budaörs és Biatorbágy határában, a M3 Outlet Center Polgár mellett, az egri Agria Park, valamint a debreceni Fórum.

Ipari, logisztikai piac

A csökkenő ipari kibocsátás és a logisztikai szektor megrendeléseinek visszaesésére az ipari ingatlanpiac mutatószámai jelentősen romlottak 2009 első félévében, a kihasználatlansági ráta egészen 24,4 %-ig emelkedett.

A keresleti oldalon a szerződés hosszabbítások domináltak (58 %), míg a fennmaradó részt (42 %-ot) új tranzakciók illetve bővülések tették ki, elő-bérleti szerződés pedig nem volt jellemző.

A fejlesztési hullám 2009 első negyedében tetőzött és 2009 második negyedévére lelassult, minden átadott új épület már meglévő parkban történt bővítés volt. A modern ipari ingatlanpiac jelenleg kb. 1,5 millió négyzetmétert tesz ki Budapesten és környékén.

A bérleti díjak ebben a szektorban is jelentős nyomás alatt vannak, azonban az ajánlati árak a korábbi éveknek megfelelően, a városi területek esetében 5-5,5 €/m², míg az agglomerációban 3,5-4 €/m² körül mozognak.

Befektetési ingatlan piac

A másodlagos hitelpiaci válság hatásainak Európába áramlásának köszönhetően a magyarországi befektetési ingatlanok piaca 2008-ban az összes többi részpiacnál rosszabbul teljesített. Általános bizonytalanság jellemezte ezt a szektort, a korábbi kedvező finanszírozási lehetőségek gyakorlatilag megszűntek és 2008 második felétől egyes bankok már nem akartak, egyes bankok pedig – likviditás hiány miatt – nem tudtak elegendő hitelt biztosítani a befektetők és fejlesztők számára.

A fentieknek köszönhetően Magyarországon 2008-ban az éves befektetési tranzakciók összege kb. 400 millió euró volt, mely a 2007-es év mindössze ötödét jelenti. A magyarországihoz hasonlóan több kelet-európai piac is alulteljesített, Csehországban, Szlovákiában, Lengyelországban mind jelentősen csökkent a befektetési volumen.

A vásárlóképes kereslet eltűnése elsősorban a külföldi nyíltvégű, nagy tőkeáttétellel rendelkező alapok kivonulásával magyarázható, melyek óriási veszteséget könyvelhettek el az év során, és jelenleg sokkal inkább eladásokkal próbálják likvid helyzetüket növelni, néhány magyar ingatlan alaphoz hasonlóan.

A minimálisan elvárt hozamok az ingatlan-tanácsadók véleménye alapján 2009 első félévében nőttek, azonban érdemi piaci tranzakció ezt még mindig nem igazolta vissza.

Forrás: ESTON International Zrt., CB Richard Ellis

11. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

2008 negyedik negyedéve jelentős változásokat hozott a hazai ingatlan alapok életében: 2008 október végén a magas betéti kamatok sok befektetőt elcsábítottak az ingatlanalapoktól, ennek következtében néhány ingatlan alap likviditási problémákkal találta magát szemben. Az Erste Ingatlan Alap azonban ebben az időszakban is elegendő likvid eszközzel rendelkezett a visszaváltási igények kifizetésére.

2008 év végétől 2009 első félévéig az Ingatlan Alap már csak a korábban leszerződött ügyletek megvalósításával szerzett új, kisebb értékű ingatlanokat.

Az Ingatlan Alap 2009 első félévében több kereskedelmi ingatlant (Plus áruházak, Spar áruházak, Penny áruházak, Rossmann és DM üzletek, valamint kisebb üzlethelyiségek), valamint egy irodaházat (Pécel) is értékesített.

A III. kerületi irodaház fejlesztése (mely ráépítési szerződés keretében valósult meg) sikeresen lezárult, azonban a teljes ingatlan a ráépítővel együttműködve értékesítésre került.

Az Erste Ingatlan Alap egyéb pénzeszközeinek esetében továbbra is elsődleges cél a megfelelő likviditás biztosítása a lehető legjobb hozam elérése mellett, ezért az Alap ingatlanba még be nem fektetett vagyont a bankközi piacon valamint éven belüli lejáratú állampapírokba helyezi ki.

12. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

A Társaság működését érintő lényeges területeken (tulajdonosi struktúra, jegyzett tőke nagysága, cégvezetés stb.), valamint tevékenységi körében változás nem következett be 2009. első félévében.

A 2008. évben elindult negatív pénzügyi folyamatok 2009. első félévében is éreztették hatásukat. A Társaság által kezelt vagyon piaci értéke a félév elején tovább csökkent, majd a mélypontot elérve március, április hónapoktól kezdve már enyhe növekedés volt tapasztalható, azonban a kezelt vagyon nagysága a félév végén még mindig a 2008. év végi érték alatt maradt.

Az alapokban koncentrálódott vagyon piaci értéke a 2008. év végi 248 Mrd Ft-os értékről 218 Mrd Ft-ra, míg a pénztárak, egyéb portfóliók számára kezelt vagyon piaci értéke 119 Mrd Ft-ról 109 Mrd Ft-ra csökkent.

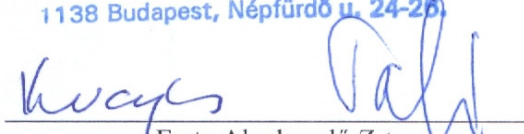
A 2009. március hóban egy befektetési alap, az Erste Nyíltvégű XL Kötvény Befektetési Alap elindítására került sor, így a félév végén a Társaság ismét huszonnégy befektetési alapot kezelt.

Az Erste Alapkezelő Zrt. akként nyilatkozik, hogy a féléves jelentés a valóságnak megfelelő adatokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tény, mely az Alap helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a kibocsátó felel.

Budapest, 2009. augusztus 10.

Erste Alapkezelő Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.



Erste Alapkezelő Zrt.