



Az

**ERSTE**

**NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

*2010. 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 előállítására**

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.  
Cégjegyzékszám: 01-10-041054

## **A Forgalmazó**

### **Erste Befektetési Zrt.**

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

### **CIB Bank Zrt.**

Székhelye: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.  
Cégjegyzékszám: 01-10-041004

### **Budapest Bank Nyrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Váci út 188.  
cégjegyzékszám: 01-10-041037  
Szerződés hatálya: 2007. március 26.-2010. március 06.

## **Az Erste Befektetési Zrt. forgalmazó Ügynöke**

### **ERSTE Bank Hungary Nyrt. fiókhálózata**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.  
Cégjegyzékszám: 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: **Kötcseiné 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.  
Cégjegyzékszám: 01-10-044419

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

	Nyitó eszközérték (T. nap: 2009.12.31.) (Ft)	Záró eszközérték (T. nap: 2010.06.30.) (Ft)
<b>I. Ingatlan befektetések</b>	<b>57 280 898 577</b>	<b>61 161 817 931</b>
I/A. Bérbeadási célú ingatlan	57 280 898 577	61 161 817 931
1. Telek	87 462 101	90 990 114
2. Iroda ingatlan	32 818 960 122	34 587 704 432
3. Kereskedelmi ingatlan	14 086 195 942	15 599 749 113
4. Ipari ingatlan	4 141 606 086	4 356 729 616
5. Egyéb ingatlan (bankfiók)	6 146 674 326	6 526 644 656
I/B. Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0
1. Telek	0	0
I/C. Eladási célú ingatlan	0	0
<b>II. Nem ingatlan célú befektetések</b>	<b>48 008 447 232</b>	<b>118 945 883 742</b>
<b>II/A. Értékpapírok</b>	<b>23 325 317 870</b>	<b>54 807 923 109</b>
II/A.1. a Magyar Állam vagy az MNB által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok	23 325 317 870	54 807 923 109
Diszkont kincstárjegy	19 157 161 638	26 579 202 937
Államkötvény	105 005 600	2 072 430 525
MNB kötvény	4 063 150 632	26 156 289 647
II/A.2. OECD tagállam által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok	0	0
<b>II/B. Látra szóló és lekötött bankbetétek</b>	<b>24 597 306 366</b>	<b>62 506 875 067</b>
Folyószámla	4 349 544	605 083
Lekötött betét	24 592 956 822	62 506 269 984
3 hónapon belüli lekötésű	1 027 516 822	25 815 223 736
3 hónapnál hosszabb lekötésű	23 565 440 000	36 691 046 248
<b>II/C. Devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletek árfolyamkockázatának fedezése céljából kötött határidős ügyletek</b>	<b>85 822 996</b>	<b>1 631 085 566</b>

**3. Befektetési jegy és nettó eszközérték alakulása**

Tárgydőszak: 2010.01.01-2010.06.30	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2010.01.01-én	65 051 119 074
Tárgydőszakban eladott befektetési jegyek száma	36 026 669 165
Tárgydőszakban visszaváltott befektetési jegyek száma	2 830 206 787
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2010.06.30-án	98 247 581 452
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2010.06.30-án (Ft) *	164 281 721 734
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2010.06.30-án (Ft) *	1.6789

\* tárgydőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

#### 4. Az Alap saját tőkéjének (összesített nettó eszközértékének) és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása 2010. I. félévben havi bontásban

Eszközérték érvényességi dátuma (hónap utolsó munkanapja)	Saját tőke (Ft)	Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)
2009.12.31	104 873 062 850	1.6172
2010.01.29	110 500 819 209	1.6287
2010.02.26	119 445 846 605	1.6397
2010.03.31	133 435 970 745	1.6514
2010.04.30	146 631 069 381	1.6608
2010.05.31	155 709 316 354	1.6699
2010.06.30	164 281 721 734	1.6789

#### 5. Az Alap hozam adatai

Bemutatásra kerülő időszak	2004. Q4	2005	2006	2007	2008	2009	2010. Q1	2010. Q2
Időszak záró dátuma	2004.12.31	2005.12.31	2006.12.31	2007.12.31	2008.12.31	2009.12.31	2010.03.31	2010.06.30
Időszak kezdő dátuma	2004.09.30	2004.12.31	2005.12.31	2006.12.31	2007.12.31	2008.12.31	2009.12.31	2010.03.31
Alap nettó hozama (%)*	2.53%	8.56%	7.90%	7.97%	7.67%	9.83%	2.11%	1.67%
Származtatott ügylet az Alapban az adott időszakban	nincs	van	van	van	van	van	van	van
A származtatott ügyletek összesített piaci értéke (átlagosan az adott időszakban, %)	nincs	0.018%	0.337%	-0.019%	-0.252%	-0.029%	0.112%	-0.343%
Tőkeáttétel mértéke**	N/A	N/A	N/A	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 devizakitettséig mértékig, 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 befektéseiben 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 feltétele

<b>Hitel nyújtó:</b>	ERSTE Bank Hungary Nyrt.
<b>Hitel keret összege:</b>	60 000 000.00 EUR
<b>Hitel összege:</b>	1 000 000.00 EUR
<b>Futamidő lejárat:</b>	2010.11.30
<b>Kamat típusa:</b>	változó
<b>Kamat:</b>	3 havi EURIBOR kamatbázis + 3,50 %/év kamatfelár

## 7. Ingatlan állomány funkcionális bemutatása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	90 990 114		90 990 114
Irodaingatlan	30 897 842 032	3 689 862 400	34 587 704 432
Kereskedelmi célú ingatlan	876 753 705	14 722 995 408	15 599 749 113
Ipari ingatlan	2 890 583 200	1 466 146 416	4 356 729 616
Egyéb ingatlan (bankfiók)	1 109 680 280	5 416 964 376	6 526 644 656
Fejlesztés alatt álló ingatlan			-
<b>Összesen</b>	<b>35 865 849 331</b>	<b>25 295 968 600</b>	<b>61 161 817 931</b>

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2010.06.30.)

## 8. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriáinként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérelti díj bevétel forint	Bérelti díj bevétel euro	Bérelti díj bevétel euro forint értéken	Bérbeadottsági mérték %	Ingatlan jövedelmezőség* %	Fajlagos béreltidíj-bevétel Ft/m2/év	Fajlagos ingatlanérték* Ft/m2	Piaci érték változás* %
Telek	-	-	-				10 137	4.03%
Irodaingatlan	1 271 244 908	290 376	78 053 263	99.62%	7.86%	37 283	439 549	5.39%
Kereskedelmi célú ingatlan	629 204 915	53 601	14 464 773	99.58%	9.27%	23 567	264 031	4.56%
Ipari ingatlan	17 470 679	214 299	58 429 341	100.00%	3.75%	6 647	183 766	5.19%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	295 603 229	33 522	8 958 586	100.00%	10.02%	42 309	414 048	6.18%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-					
<b>Összesen</b>	<b>2 213 523 731</b>	<b>591 798</b>	<b>159 905 963</b>					

\*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2010.06.30.)

\* Nettó évesített bérelti díj megállapításánál alkalmazott árfolyam: 286,46 HUF/EUR

## 9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2009.12.31-i eszközértékben 54,6 %-ot tett ki, ez az arány a 2010.06.30.-i eszközértékben 37,2 %-ra változott.

Az 61 milliárdos ingatlanvagyonot tekintve a hasznosítását jól mutatja, hogy a bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 73,55 hónap, azaz 6,13 év.

A kiegyensúlyozott működést tükrözi, hogy a vagyontömeg stabil hozam eredményét 44 db bérleti biztosítja.

A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 70,38 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2010.06.30-án érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 286,46 HUF) történik.

Az Alap hitel állományának összege 0,17 %-a a nettó eszközértéknek (tőkeáttétel).

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

### 2010. első negyedév

2010. első negyedévében a korábbiakban megtapasztalt töretlen tőkepiaci optimizmus folytatódásának lehettünk szemtanúi. Valamennyi vezető index a negyedév végén magasabb szinten zárt mint ahol a múlt évet befejezte. Ez igaz volt a hazai állampapír piaci indexekre is. A negyedév során a magyar államkötvények hozamai csökkentek és a hazai alapkamat is eddig még nem tapasztalt mélységbe, 5,5%-ig süllyedt.

Szegmensenként vizsgálva a hazai tőke-, és pénzpiaci indexek 2010. első negyedéves teljesítményét megállapíthatjuk, hogy a legnagyobb javulást a válság során legjobban szenvedő magas kockázatú eszközök területén tapasztalhattuk. Így a hazai részvények árfolyam alakulását reprezentáló BUX index az elmúlt negyedévben 14,22 %-kal emelkedett, míg a hazai kötvény indexek közül a hosszabb futamidejű MAX index 7,00 %-kal, az éven belüli papírokat is tartalmazó MAX Composit index értéke pedig 5,94 %-kal növekedett.

A hazai piacon tevékenykedő ingatlan befektetési alapok 2010. első negyedéves teljesítményét vizsgálva megállapítható, hogy az index 1,84 %-kal tudott emelkedni, mely csak kismértékben haladja meg az RMAX index 1,77 %-os negyedéves változását.

A negyedév során napvilágot látott KSH közlemény szerint a tavalyi év negyedik negyedévében éves szinten 4,0%-kal, a naptári hatás kiszűrésével 4,1%-kal csökkent a GDP az előző év azonos időszakához képest. A szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint a gazdasági teljesítmény az előző negyedévhez képest 0,4%-kal csökkent. Az előzetes adatok szerint 2009-ben a gazdaság teljesítménye 6,3%-kal, a naptári hatás kiszűrésével 6,2%-kal esett vissza.

A gazdaság meghatározó szektorai recesszióban maradtak a negyedik negyedévben is. Az ipar teljesítménye a korábbi negyedévek tendenciáihoz képest mérsékeltebben, 7,4%-kal csökkent, elsősorban a korábbi húzóágazatnak számító, exportorientált feldolgozóiparban bekövetkezett kisebb mértékű, 7,2%-os visszaesés következtében.

A 12 hónapos inflációs mutató decemberben (5,6%), januárban (6,4%), míg februárban (5,7%) volt. A januári negatív meglepetés után megkönnyebbülésként értékelhető, hogy februárban a mutató nem gyorsult tovább, sőt "visszalassult" az éves infláció. Ennek legfőbb oka, hogy nem ismétlődött meg a januári kiugró mértékű élelmiszer- és benzináremelés.

Az államháztartás – helyi önkormányzatok nélküli – márciusi hiánya 259,3 milliárd forint lett, míg a negyedéves prognózis alapján várt havi deficit-várakozás 304,5 milliárd forint volt. A kedvezőbb mérleg úgy alakult ki, hogy a központi költségvetés 272 milliárd forintos, az elkülönített állami pénzalapok 3,2 milliárd forintos deficitel, a társadalombiztosítás pénzügyi alapjai pedig 15,9 milliárd forintos szufficittel zártak. Mindezek alapján az államháztartás pénzforgalmi egyenlege – helyi önkormányzatok nélkül – 609,9 milliárd forintos deficitet ért el. Ez az éves várható hiány 69,4 %-a.

A folyó fizetési mérleg a 2009-es év negyedik negyedévében – a második és harmadik negyedévhez hasonlóan - többlettel zárt, a szufficit mértéke 452 millió eurót tett ki. A 2009-es évet megelőzően Magyarországon már 14 éve – 1995. harmadik-negyedik negyedéve óta - nem volt többletes a fizetési mérleg. Az adat tehát a vártnál is nagyobb alkalmazkodást mutatott a külső egyensúlyi folyamatokat illetően.

Az első negyedévben a jelentősebb nemzetközi tőkepiaci központok meghatározó tőzsdeindexeinek mindegyike mérsékelte, egy számjegyű emelkedést mutatott. Az időszak során minősze egy rövid korrekció volt január második felében és február elején, amit hamar feledtetett a részvényárak utolsó másfél hónapban tapasztalt töretlen emelkedése. Ezzel a részvénypiacok a 2008. őszi magasságokba emelkedtek. A piaci száguldás mögött az az egyre szélesebb körben elfogadott vélemény húzódik meg, hogy a recesszió véget ért és 2010-ben már növekedni fog a világgazdaság. 2010. első negyedévében a hazai részvénypiac a régiós és a globális részvénypiacokat ismét jelentős mértékben felülteljesítette. A forint euróhoz képest erősödött és 2008. óta nem látott szinten is járt. A forint a dollárhoz és a régiós devizákhoz képest gyengült.

### **2010. második negyedév**

A több mint egy évig tartó emelkedés után 2010. második negyedévében beköszöntött az ősz a világ tőkepiacain. A negyedév során a hűvösebbre fordult befektetői légkörben a tőkepiaci indexek gyengülése volt tapasztalható. Az index gyengülések mögött alapvetően a Dél-Európát érintő befektetői aggodalmak álltak. Ezeket az aggodalmakat a görög államadósság finanszírozásával kapcsolatos bizonytalanság váltotta ki. Május elején a piaci szereplők már rövidtávon sem látták biztosítottnak a görög államadósság megújíthatóságát, melynek összállománya meghaladta az ország éves GDP-jének összegét és rekord nagyságú, 10% feletti 2010. évi várható költségvetési hiánnyal párosult. A megoldást a takarékos és puritán német adófizetők megtakarítása, illetve Németország dél-európai országokénál jóval konzervatívabb költségvetése jelentette, mely úgy tűnik, hogy az euró zóna stabilitásának biztosítása érdekében megcsapolható a jelenleg még csak Görögországot érintő költségvetési és adósság probléma finanszírozására. A 110 mrd eurós 3 éves futamidejű segélycsomagért cserébe a görögök is restriktívabb fiskális politikáról döntöttek, melynek eredményeként az idei évi várható hiányuk is 10% alá csökkent...

Ha a negyedéves nemzetközi indexmozgásokat vizsgáljuk akkor azt tapasztaljuk, hogy az indexek saját devizában mért teljesítménye erősen negatív. Azonban a forintban kifejezett index változások az eredetileg dollárban nominált indexeknél már a pozitív tartományban találhatók, és még az eurós befektetéseket tömörítő indexek forintban mért vesztesége is jelentősen mérséklődött. A fentieknek az az oka, hogy míg az előző negyedév végén egy euró 265 Ft-ot és egy USA dollár 198 forintot ért, addig 2010. második negyedéve végén az euró árfolyama 285, a dollár pedig 234 forintig szaladt, ami megközelítően 10, illetve 20 százalékos forint gyengülést jelent a két vezető valutához képest. Ez a forintgyengülés már többé kevésbé fedezte a nemzetközi indexek gyengülését. A negyedév során a kötvényhozamok az EURHUF kurzussal párhuzamosan emelkedtek.

A tőkepiaci indexek gyengülése, a hazai kötvényhozamok emelkedése és a forint elmúlt negyedévi gyengülése mögött ugyanaz a tényező, a növekvő kockázatelutasítást eredményező nemzetközi befektetői hangulatváltozás állt. A hangulatváltozás hatása elsősorban a nagyobb kockázatú eszközöket (feltörekvő piaci részvények és devizák), valamint az eurózónát érintették. Ennek hatására gyengült az euró a dollárral szemben, míg a végső mentsvárnak számító amerikai állampapírok hozama – a kockázat elutasítás miatt megnövekedő amerikai állampapír kereslet miatt – csökkent. Hasonló erősödés volt megfigyelhető az arany illetve a yen és a svájci frank árfolyamában is. Ez utóbbit támogatta a svájci jegybanknak azon döntése is, hogy az addigi frankgyengítő intervenciók tevékenységével – éppen a korábbi devizapiaci interveniálása következtében megnövekedett jegybanki tartalékai miatt - felhagyott.

Szegmensenként vizsgálva a hazai tőke-, és pénzpiaci indexek 2010. második negyedéves teljesítményét megállapíthatjuk, hogy a legnagyobb mértékű gyengülést az elmúlt egy év során a legjobban teljesítő, magas kockázatú eszközök területén tapasztalhattuk. Így a hazai részvények árfolyam alakulását reprezentáló BUX index 2010. második negyedévében 13,18 %-kal csökkent, míg a hazai kötvény indexek közül a hosszabb futamidejű MAX index 2,34 %-kal, az éven belüli papírokat is tartalmazó MAX Composit index értéke pedig 1,50 %-kal mérséklődött.



A hazai piacon tevékenykedő ingatlan befektetési alapok 2010. második negyedéves teljesítményét vizsgálva megállapítható, hogy az index 1,72 %-kal tudott emelkedni, mely jelentősen meghaladja az RMAX index 1,07 %-os negyedéves változását.

A KSH negyedév során napvilágot látott közleménye szerint 2010. első negyedévében a kiigazítatlan adatok alapján 0,1%-kal emelkedett a magyar GDP az előző év azonos időszakához viszonyítva. A naptárhatás kiszűrésével 0,2%-os emelkedést lehetett regisztrálni. A szezonálisan kiigazított adatok szerint 0,9%-os bővülés volt tapasztalható negyedéves alapon.

Az éves alapú inflációs mutatóban március, április és május hónapokban rendre 5,9%-os, 5,7%-os és 5,1%-os adatot regisztrált a KSH. A volatilisabb elemektől megtisztított maginflációs mutató értéke ugyanezen hónapokban pedig rendre 4,7%, 4,3% és 4,0% volt éves alapon. A teljes mutató értékét a tavaszi hónapokban a benzinárak emelkedése hajtotta, míg emellett május hónapban jelentősen hozzájárult az értékhez a háztartási energia drágulása, amely az áprilisi gázáremelés hatását tükrözi. Június hónapban a teljes mutató értéke 5,3% volt.

A negyedév során napvilágra került adatok szerint az államháztartás első féléves, helyi önkormányzatok nélkül figyelembe vett pénzforgalmi szemléletű hiánya elérte a teljes évre tervezett érték 119%-át. Az éves hiánycél 870,3 milliárd forint, míg a júniusig felhalmozódott hiány 1033,6 milliárd forintot tett ki. A május hónapig kumulálódott hiány még a teljes évre tervezettnek a 84,6%-ára rúgott. A júniusi adatok szerint az államháztartás – helyi önkormányzatok nélküli – havi hiánya 297,4 milliárd forintra teljesült. Ezen belül a központi költségvetés 293,3 milliárd forintos, a társadalombiztosítás pénzügyi alapjai 7,4 milliárd forintos deficittel, míg az elkülönített állami pénzalapok 3,3 milliárd forintos szufficittel zártak.

2010. I. negyedévében a külfölddel szemben fennálló finanszírozási képesség (a folyó fizetési mérleg és a tőkemérleg együttes egyenlege) 793 millió euro (212 milliárd forint) volt. A szezonális hatások kiszűrésével a finanszírozási képesség a GDP 2,7 %-a (179 milliárd forint).

Magyarország folyó fizetési mérlege 2010 első negyedévében továbbra is pozitív, 344 millió eurós értéket mutatott, amely azonban némileg elmarad a 2009 negyedik negyedévi, 446 millió eurós adattól. A reálgazdasági tranzakciók egyenlege (áru- és szolgáltatásmérleg) 1750 millió eurós pozitívumot mutatott. A pozitív reálgazdasági egyenleget jelentős mértékben ellensúlyozta a jövedelmek mérlegén az országból kiáramló 1360 millió euró (a viszonzatlan folyó átutalások ezen felül 50 millió eurós negatívumot mutattak). A folyó és tőke-transzferként elszámolt, EU-val kapcsolatos tranzakciók az első negyedévben 660 millió euróval növelték a finanszírozási képességet.

## **Ingatlanpiaci körkép**

### *Iroda piac*

A 2010-es év első felének tapasztalatai alapján az ingatlanpiacon még koránt sincs vége a válságnak, a tavalyi évben kialakult trendek továbbra is megmaradtak. A teljes irodaállomány 112.000 m<sup>2</sup>-el nőtt, de a piac az új kínálatot nem tudta teljes mértékben felszívni, így az üresedési ráta átlagosan 26,1 %-ra emelkedett.

A korábbi éveknek megfelelően a piaci környezet a bérlők számára továbbra is jó lehetőséget kínál a kedvező bérleti feltételek elérésére, az eddigi tapasztalatok alapján a bérleti szerződés hosszabbításra irányuló tárgyalások a nagyobb bérlők esetében jellemzően sikerrel zárulnak, jelentős árengedmények elérésével.

Az irodafejlesztők továbbra is nehéz helyzetben vannak, a finanszírozás még mindig jelentős probléma, ezért várhatóan csak komoly, tőkeerős befektetők maradhatnak a piacon.

Az idei évben kb. 40 ezer m<sup>2</sup> új irodaterület átadása várható, melyet 2011-ben további 50 ezer m<sup>2</sup> követhet, az elemzők várakozásai szerint a kihasználatlansági ráta az év második felében nem fog tovább nőni.

### *Kereskedelmi ingatlanok*

2010 első felében a magyarországi kereskedelmi ingatlanok piaca stabilizálódott, összességében a boltok forgalma stagnált. A bérleti díjak szintén nem változtak, bár jelenleg érezhetően alacsonyabb szinten állnak a korábbi évekhez képest.

Sok kereskedő még mindig nehézségekkel küzd, ennek köszönhetően üzletbezárásokra is sor került (pl. Leonardo cipőbolt hálózat), ugyanúgy volt példa terjeszkedésre is: a drogériák közül a DM és a Rossmann, valamint az állateledellel foglalkozó Fressnapf hálózat az idei évben további 8-10 bolt nyitását tervezi főleg vidéki központokban.

Az év első felében két új kereskedelmi központ nyílt: az 9 ezer m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható területtel rendelkező Alphapark Keszthelyen, valamint a váci Family Center 14 ezer m<sup>2</sup> területtel.

Az év hátralévő részében a legnagyobb átadás a 36 ezer m<sup>2</sup>-es Corvin Átrium lehet a Fővárosban, ezen kívül jelenleg a KÖKI Terminál és a Váci1 fejlesztése zajlik.

### *Ipari, logisztikai piac*

A 2010-es év első fele az ipari és logisztikai ingatlanok piacán is a stabilizálódás jegyében telt, a fejlesztői tevékenység csökkent az elmúlt időszakban (az I. félévben 46 ezer m<sup>2</sup> terület került átadásra, mindössze 4 épület keretében). Ennek eredményeként a teljes béringatlan állomány 1,6 millió m<sup>2</sup>-re nőtt, melynek kb. 71 %-a spekulatív fejlesztés. Az év második felében hasonló fejlesztési volumen várható, az év egészére 80 ezer m<sup>2</sup> átadást prognosztizálnak.

2009-es évhez képest megélnékültek a bérbeadások, az év első felében kb. 70 ezer m<sup>2</sup> területre született új szerződés, amiből 20 ezer m<sup>2</sup> meglévő bérlők bővülését jelentette, valamint magas volt az újratárgyalások és a szerződés hosszabbítások aránya is. Az üresedési ráta az előző év végi 21 % körül maradt.

A bérleti díjakban szintén nem tapasztalható jelentős változás, a nettó bérleti díjak továbbra is 3,2 - 3,8 €/m<sup>2</sup>/hó körül mozognak, míg a városi logisztikai épületek díjai 5 €/m<sup>2</sup>/hó körül alakultak.

### *Befektetési ingatlan piac*

A 2010-es év első felének tapasztalatai alapján úgy tűnik, kezd visszatérni a befektetők bizalma az ország iránt, a befektetni szándékozó cégek száma növekszik. A befektetési ingatlanok iránt többek között a magyar ingatlanalapok és nyugdíjpénztárak részéről is megnövekedett érdeklődés tapasztalható, mely annak is köszönhető, hogy a piaci alapkamat rekord alacsony szintre, 5,25 %-ra csökkent 2010 áprilisában. Hozamok tekintetében az eddig kevés lezárt tranzakció miatt nincsen sok összehasonlítási alap, az elemzők befektetői felmérésekre hivatkozva kb. 7,75 %-os hozamot feltételeznek a prémium irodák esetében, 7,5 %-ot a prémium kereskedelmi és 9 %-ot a prémium ipari ingatlanok esetében. Ahogy a projektfinanszírozás elérhetőbbé válik, az elemzők szerint Magyarországon is megjelenhetnek a régióban (Cseh-, vagy Lengyelországban) tapasztalt alacsonyabb hozamszintek.

Forrás: Colliers International

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

2010. első félévében az Erste Ingatlan Alap akvizíciós tevékenysége ismét elindult, ennek eredményeképpen a félév második felében két kereskedelmi ingatlan: egy vidéki Tesco áruház, valamint egy budapesti Penny áruház került a portfolióba.

Új ingatlanok keresése során ismét elsődleges cél a lehető legjobb hozam elérése, megfelelő, bevizsgált bérlővel és hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkező, jó állapotú, elsősorban iroda-, kereskedelmi és ipari ingatlanok vásárlásával.

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 tulajdonosi szerkezetében, irányítási struktúrájában, tevékenységi körében jelentős változás nem következett be 2010. első félévben.

A tavalyi év második felében megindult kedvező folyamatok az első félévben is jellemzőek maradtak, így a befektetési alapok többségénél mind a befektetési jegyek darabszámának (értékesítés), mind a befektetési eszközök piaci árának (egy jegyre jutó nettó eszközérték) növekedését lehetett megfigyelni. Végül az első hat hónap végére az alapok összesített nettó eszközértéke (a 2009-es 288 milliárdos záróértéket jóval meghaladva) elérte a 396 milliárd forintot.

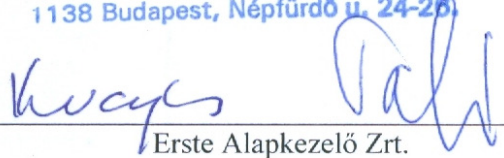
Hasonló folyamatok zajlottak a vagyon- és portfóliókezelés területén is. A kezelt vagyon piaci értéke a 2009. év végi 134 milliárd forintról tovább növekedve, a félév végére már megközelítette a 170 milliárd forintot.

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

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

Budapest, 2010. augusztus 10.

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



Erste Alapkezelő Zrt.