



Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2012. 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.

Az Alapkezelő**Erste Alapkezelő Zrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-044157

A Letétkezelő**ERSTE Bank Hungary Zrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-041054

A Forgalmazó**Erste Befektetési Zrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-041373

CIB Bank Zrt.

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

Céggjegyzékszám: 01-10-041004

Nettó eszközérték számítás típusa

Tárgynapi eszközérték Tárgy – 1 napon készül Tárgy – 1 napi eszközállomány
Tárgy – 1 napi árfolyam adatok
Tárgy – 2 napi befektetési jegy forgalmi adatok
felhasználásával

2. Vagyonkimutatás, a befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2011.12.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2012.06.29 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	177 341 603 752	100.61%	166 250 186 340	100.81%
Ingatlanok	99 079 378 502	56.21%	91 499 728 984	55.48%
Bérbeadási célú ingatlan	98 982 661 689	56.16%	91 408 411 356	55.43%
1. Iroda ingatlan	37 182 613 284	21.09%	34 300 453 600	20.80%
2. Kereskedelmi ingatlan	49 704 971 539	28.20%	46 168 629 180	28.00%
3. Ipari ingatlan	4 705 919 892	2.67%	4 376 700 128	2.65%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)	7 389 156 974	4.19%	6 562 628 448	3.98%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Telek, fejlesztés alatt álló ingatlan	96 716 813.00	0.05%	91 317 628.00	0.06%
1. Földterület, telek	96 716 813	0.05%	91 317 628	0.06%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Banki egyenlegek	62 815 067 989	35.64%	46 626 158 617	28.27%
Pénzforgalmi számla egyenleg	16	0.00%	193	0.00%
Lekötött bankbetét	62 815 067 973	35.64%	46 626 158 424	28.27%
Átruházható értékpapírok	16 016 348 211	9.09%	27 452 202 575	16.65%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	16 016 348 211	9.09%	27 452 202 575	16.65%
Diszkontkincstárjegyek	15 334 792 896	8.70%	19 166 185 613	11.62%
MNB kötvények	482 244 715	0.27%	7 901 694 651	4.79%
Államkötvények	199 310 600	0.11%	384 322 311	0.23%
Állami garanciával rendelkező kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Hitelintézeti kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Vállalati kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Jelzáloglevelek	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai tőzsdei részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai OTC részvények	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi részvények	0	0.00%	0	0.00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0	0.00%	0	0.00%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	0	0.00%	0	0.00%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
Származtatott ügyletek	-1 495 917 934	-0.85%	39 663 485	0.02%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	-1 495 917 934	-0.85%	39 663 485	0.02%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	926 726 984	0.53%	632 432 679	0.38%
Befektetési számla egyenleg		0.00%		0.00%
Egyéb követelések	926 726 984	0.53%	632 432 679	0.38%
KÖTELEZETTSÉGEK	-1 078 388 735	-0.61%	-1 338 267 168	-0.81%
Hitelállomány	-312 035 463	-0.18%	-289 245 371	-0.18%
Költségek	-201 176 159	-0.11%	-196 932 542	-0.12%
Alapkezelői díj	-36 734 770	-0.02%	-36 594 079	-0.02%
Forgalmazói díj	-124 898 202	-0.07%	-133 307 010	-0.08%
Letétkezelői díj	-22 040 862	-0.01%	-19 603 973	-0.01%
Könyvvizsgálói díj	-1 889 590	0.00%	-1 879 236	0.00%

PSZÁF díj	-11 443 099	-0.01%	-10 097 927	-0.01%
Értékbecslési költség	-3 873 957	0.00%	-4 293 379	0.00%
Biztosítási díj	91 419	0.00%	9 229 730	0.01%
Ügyvédi díj	-387 098	0.00%	-386 668	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötelezettség	-565 177 113	-0.32%	-852 089 255	-0.52%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	176 263 215 017	100.00%	164 911 919 172	100.00%
Befektetési jegyek darabszáma	95 449 959 804		85 875 306 444	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1.8467		1.9204	

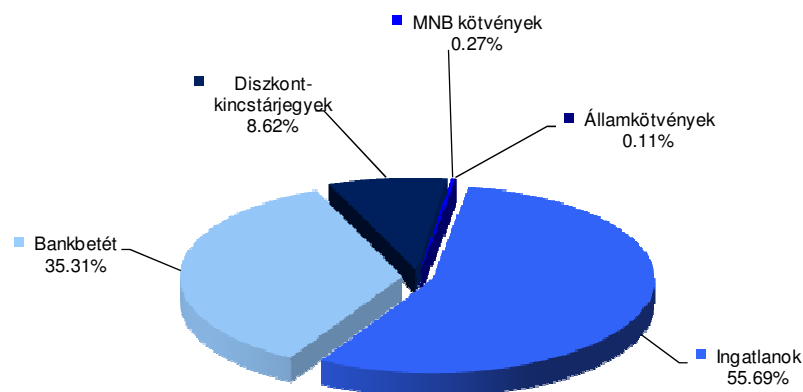
3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Tárgyidőszak: 2012.01.01 - 2012.06.30.	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2012.01.01-én	95 430 377 295
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek száma	5 910 536 532
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek száma	15 427 705 134
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2012.06.30-án	85 913 208 693
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2012.06.29-én (HUF) *	164 911 919 172
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2012.06.29-én (HUF) *	1.9204

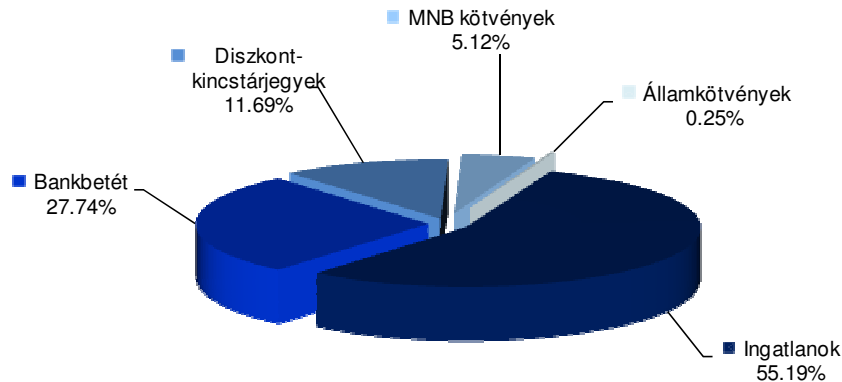
* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. A befektetési alap összetétele (az Alap tulajdonában lévő ingatlan, értékpapír és bankbetét megoszlása)

2011.12.30-i összetétel



2012.06.29-i összetétel



5. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az Erste Ingatlan Alap 2012. első félévében elsősorban a meglévő portfólió átvizsgálása és a bérleti konstrukciók újratárgyalása került a középpontba, ennek köszönhetően több ingatlan bérleti szerződését sikerült meghosszabbítani, ezáltal biztosítva a bérlemények hosszú távú hasznosítását, továbbá a portfólióban lévő két irodaház felújítása is megkezdődött ebben az időszakban. A jelenlegi gazdasági helyzetben az Ingatlan Alap rövidtávú tervei között nem szerepel ingatlan vásárlás.

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 bankközi piacon, valamint éven belüli lejáratú állampapírokba helyezi ki.

6. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	91 317 628	-	91 317 628
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	30 860 765 600	3 439 688 000	34 300 453 600
Kereskedelmi célú ingatlan	13 557 394 396	32 611 234 784	46 168 629 180
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	2 904 305 600	1 472 394 528	4 376 700 128
Egyéb ingatlan (bankfiók)	1 051 594 656	5 511 033 792	6 562 628 448
Vegyeshasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	48 465 377 880	43 034 351 104	91 499 728 984

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2012.06.29)

7. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérelti díj bevétel	Bérelti díj bevétel	Bérbeadottsági mérték	Ingatlan jövedelmezőség *	Fajlagos béreltidíj-bevétel*	Fajlagos ingatlan érték*	Piaci érték változás*
	forint	euro	%	%	HUF/m2/év	EUR/m2	%
Telek	-	-	0.00%	0.00%	-	10 174	-5.58%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	1 266 155 942	137 123	88.34%	7.51%	39 120.59	425 596	-8.83%
Kereskedelmi ingatlan	1 353 660 922	1 685 388	98.14%	8.29%	25 884.63	314 533	-7.15%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	13 730 680	199 186	100.00%	2.70%	5 552.15	184 609	-7.00%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	336 149 069	63 185	98.93%	10.65%	45 902.56	405 400	-11.19%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	2 969 696 613	2 084 882					

*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2012.06.29.)

8. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2012.06.29-i eszközértékben 55,48 %-ot tesz ki, ez az arány a 2011.12.30-i eszközértékben 56,21 % volt.

A bérelti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérelti díjjal súlyozottan – 8,27 év.

A kiegyensúlyozott működést tükrözi, hogy a vagyontömeg stabil hozam eredményét 107 db bérlő biztosítja. Az iroda ingatlanok bérlői struktúrájának változása eredményezte a bérlők számának emelkedését.



A havi bérelti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 27,38 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2012.06.29-én érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 288,22 HUF) történik.

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

Budapest, 2012. augusztus 27.

Erste Alapkezelő Zrt.
1138 Budapest, Nemzeti utca 24-26

Erste Alapkezelő Zrt.