



Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2018. 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 nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű 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. 9.em.

Cégjegyzékszám: 01-10-044157

A Letétkezelő**ERSTE Bank Hungary Zrt.**

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

Nettó eszközérték számítás típusa

Tárgynapi eszközérték Tárgy – 1 napon készül

Tárgy – 1 napi eszközállomány
Tárgy – 1 napi árfolyam adatok
Tárgy – 1 napi befektetési jegy visszaváltás és
Tárgy – 2 napi eladási forgalmi adatok felhasználásával

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

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2017.12.29 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2018.06.29 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	401 765 404 930	101.63%	460 212 227 328	104.56%
Ingatlanok	185 416 359 823	46.91%	192 750 594 566.00	43.79%
Bérbeadási célú ingatlan	183 029 718 054	46.30%	190 229 515 924.00	43.22%
1. Iroda ingatlan	93 789 863 230	23.73%	99 876 724 140	22.69%
2. Kereskedelmi ingatlan	84 531 144 934	21.38%	85 384 905 764	19.40%
3. Ipari ingatlan	4 708 709 890	1.19%	4 967 886 020	1.13%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)	0	0.00%	0	0.00%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek	2 386 641 769	0.61%	2 521 078 642.00	0.57%
1. Földterület, telek	2 386 641 769	0.61%	2 521 078 642	0.57%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	12 543 300		11 510 334	0.00%
Banki egyenlegek	81 291 660 650	20.56%	146 280 991 200	33.24%
Pénzforgalmi számla egyenleg	25 474 867 083	6.44%	19 457 092 620	4.42%
Lekötött bankbetét	55 816 793 567	14.12%	126 823 898 580	28.82%
Átruházható értékpapírok	124 146 300 548	31.40%	107 448 500 165	24.41%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	121 052 257 192	30.62%	105 807 774 946	24.04%
Diszkontkincstárjegyek	111 730 152 951	28.26%	104 153 453 946	23.66%
Kamatkozó kincstárjegyek	0	0.00%	0	0.00%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	5 096 069 192	1.29%	1 053 217 000	0.24%
Állami garanciával rendelkező kötvények	4 226 035 049	1.07%	601 104 000	0.14%
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	3 094 043 356	0.78%	1 640 725 219	0.37%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	3 094 043 356	0.78%	1 640 725 219	0.37%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
Származtatott ügyletek	359 919 938	0.09%	-12 621 216 208	-2.87%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	359 919 938	0.09%	-12 621 216 208	-2.87%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	10 538 620 671	2.67%	26 341 847 271	5.99%
Befektetési számla egyenleg		0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	10 538 620 671	2.67%	26 341 847 271	5.99%
KÖTELEZETTSÉGEK	-6 430 377 627	-1.63%	-20 081 917 990	-4.56%
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	-533 561 535	-0.14%	-577 254 056	-0.13%
Alapkezelői díj	-62 707 592	-0.02%	-70 053 475	-0.02%
Forgalmazói díj	-355 343 014	-0.09%	-396 969 694	-0.09%

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2017.12.29 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2018.06.29 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
Letétkezelői díj	-46 450 067	-0.01%	-51 891 464	-0.01%
Könyvvizsgálói díj	-2 380 585	0.00%	-1 180 456	0.00%
Felügyeleti díj	-23 525 172	-0.01%	-26 489 433	-0.01%
Értékbecslési költség	3 535 699	0.00%	632 980	0.00%
Biztosítási díj	215 400	0.00%	22 347 388	0.01%
Ügyvédi díj	-1 122 582	0.00%	-1 160 001	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Kölönadó	-45 783 622	-0.01%	-52 489 901	-0.01%
Egyéb kötelezettség	-5 896 816 092	-1.49%	-19 504 663 934	-4.43%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	395 335 027 303	100.00%	440 130 309 338	100.00%
Befektetési jegyek darabszáma	167 677 422 992		184 661 299 049	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	2.3577		2.3834	

3. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2018.06.29-én	184 661 299 049
---	-----------------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2018.06.29-én (Ft)*	2.3834
--	--------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2017.12.31	2018.06.30	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	2.30%	0.36%	-1.94%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	27.82%	23.20%	-4.62%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	28.21%	23.43%	-4.78%
Egyéb átruházható értékpapírok	0.77%	0.36%	-0.41%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	30.12%	23.79%	-6.33%

A fenti táblában a tárgyidőszak utolsó napi eszköz állományának értékét - a tárgyidőszak utolsó piaci árfolyam adatai alapján meghatározva - viszonyítjuk a mérleg főösszeg eszköz összesen adatához.

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

6. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az Erste Ingatlan Alap a meglévő portfóliójából 2018. első felében egy budapesti és egy kecskeméti üzlethelyiség került értékesítésre. Mindezek mellett elkezdődött 16 db SPAR áruház értékesítése is. Az értékesítésekkel párhuzamosan zajlott a Promenade Gardens Irodaház, továbbá a Mill park Irodaház megvásárlásának előkészítése.

Az Alapkezelő 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 portfólió 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 az 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.

7. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	2 486 628 142	34 450 500	2 521 078 642
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	96 918 574 540	2 958 149 600	99 876 724 140
Kereskedelmi célú ingatlan	42 856 740 084	42 528 165 680	85 384 905 764
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	3 310 529 000	1 657 357 020	4 967 886 020
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	145 572 471 766	47 178 122 800	192 750 594 566

Adatok: Tárgydőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2018.06.29)

Eladás alatt álló ingatlanok, melyek a féléves jelentés időpontjában az utolsó érvényes eszközértékben követelésként jelennek meg.

8. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel	Bérleti díj bevétel	Bérbeadottsági mérték	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos bérletidíj-bevétel*	Fajlagos ingatlan érték*	Piaci érték változás *
	forint	euro	%	%	HUF/m2/év	HUF/m2	%
Telek	-	-	-	-	-	77 765	5.63%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	1 340 530 819	7 041 459	97.37%	7.43%	38 852.00	521 246	6.45%
Kereskedelmi ingatlan	2 103 437 300	4 142 793	96.28%	8.34%	21 706.30	380 276	1.01%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	55 233 579	162 752	100.00%	5.19%	7 619.14	209 545	5.50%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan (eladás alatt lévő kereskedelmi ingatlanok)	257 262 261	-	-	-	-	-	-
Összesen	3 756 463 959	11 347 004					

* Adatok: Tárgydőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2018.06.29 - MNB árfolyam: 2018.06.28: 328.10 HUF/EUR)

9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2018.06.29-ei eszközértékben 43,79 %-ot tesz ki, ez az arány a 2017.12.29-ei eszközértékben 46,91 %.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 5,53 év.

A kiegyensúlyozott működést tükrözi, hogy az ingatlan állomány növekedésével a bérlők száma 216-ra emelkedett.

A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 204,41 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2018.06.30-án érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 328,60 HUF) történik.

Az Alapnak nincs hitel állománya.

Az portfólióban a pénzforgalmi számla és bankbetétek aránya növekedett, míg a az értékpapírok állománya csökkent.

Az ingatlanok értékelése során az Eston International Ingatlantanácsadó Zrt mint az Alap ingatlan értékbecslője a jövedelemtermelő ingatlanok értékelését általánosan hozam módszerrel végzi. A jelenleg jövedelmet nem termelő beépítetlen telek ingatlanok esetében a piaci összehasonlítást végezték.

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

Erste Alapkezelő Zrt. – alapkezelési tevékenység és iroda ingatlan bérleti szerződés

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

Az Alap működését biztosító szerződések

Erste Befektetési Zrt. - forgalmazói szerződés

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

Erste Ingatlan Kft - üzemeltetési szerződés

Ingatlan hasznosítását biztosító szerződések

Erste Bank Hungary Zrt. - iroda és bankfiók ingatlan bérleti szerződés

Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 14,84%

Erste Alapkezelő Zrt. - iroda ingatlan bérleti szerződés

Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 0,42 %

Az Alapban tárgyidőszakban ingatlan felértékelés történt, mely 0,18 % hozam növekedési jelent.

10. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétellel kapcsolatos információk bemutatása

Tőkeáttétel mértékében bekövetkezett változások, Biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege

Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások:

Az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének a kétszeresét. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitettség 2017.12.29-én 101,53%, 2018.06.29-én 107,36% volt.

A 100 % feletti érték a határidős ügyletek negatív piaci eredményéből illetve értékpapír vétel ellenértékéből eredő kötelezettségekből adódik.

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

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

Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege:

2018.06.29-én nettó összesített kockázati kitettség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 7,36%-át teszi ki. Az Alap a fordulónapon készpénz vagy értékpapír kölcsönt nem vett igénybe.

11. Az Alternatív Befektetési Alap (ABA) illikvid eszközeinek, likviditás kezelésének és kockázatkezelésének bemutatása

a) Az ABA eszközei között a záró napon nem szerepeltek olyan eszközök, amelyekre nem likvid jellegűknél fogva különleges szabályok vonatkoztak volna.

b) Az ABA az adott időszakban likviditáskezelésével kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

c) Az ABA kockázati profilja a múltbeli hozamok szórásán alapuló SRRI mutató szerint 1-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott az elmúlt 5 évre visszatekintő heti hozamok szóródása alapján. Ez az Alap adott esetben nem megfelelő olyan befektetők számára, akik 1 éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

Az Alapkezelő nyomon követi és méri az ABA-val kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, úgy, mint piaci kockázat, partner kockázat és likviditási kockázat. Az Alapkezelő rendszeresen ellenőrzi az Alap likviditását, továbbá azt is, hogy a befektetési stratégia összhangban van-e a visszaváltási politikával. A portfólióba vásárolt eszközök kiválasztása során azok likviditási profilja is meghatározásra kerül, amit folyamatos felülvizsgálat követ, hogy az Alap befektetéseinek likviditási profilja megfeleljen az Alap kötelezettségeinek. Az Alapkezelő rendszeresen stressztesztet végez, mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amivel nyomon tudja követni alapjainak likviditási kockázatát.

Amennyiben a likviditást veszélyeztető rendkívüli helyzet áll elő, úgy a kockázatkezelés haladéktalanul döntési javaslatot terjeszt az Alapkezelő döntésre jogosult vezető tisztségviselői elé.

Budapest, 2018. augusztus 30.

Erste Alapkezelő Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9.em.



Erste Alapkezelő Zrt.