



Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2013. 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. 9.em.

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: 2012.12.28 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2013.06.28 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	178 824 828 154	103.01%	200 154 197 946	100.67%
Ingatlanok	92 828 921 688	53.47%	92 109 358 553.00	46.33%
Bérbeadási célú ingatlan	92 736 255 467	53.42%	92 016 193 835.00	46.28%
1. Iroda ingatlan	34 527 617 600	19.89%	34 033 000 170	17.12%
2. Kereskedelmi ingatlan	47 170 212 363	27.17%	47 608 896 396	23.95%
3. Ipari ingatlan	4 458 931 648	2.57%	4 489 327 942	2.26%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)	6 579 493 856	3.79%	5 884 969 327	2.96%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek	92 666 221	0.05%	93 164 718.00	0.05%
1. Földterület, telek	92 666 221	0.05%	93 164 718	0.05%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Banki egyenlegek	66 287 460 358	38.18%	90 245 614 679	45.39%
Pénzforgalmi számla egyenleg	155 675 915	0.09%	17 104 497	0.01%
Lekötött bankbetét	66 131 784 443	38.09%	90 228 510 182	45.38%
Átruházható értékpapírok	22 150 486 946	12.76%	19 153 434 117	9.63%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	21 972 100 368	12.66%	18 096 198 504	9.10%
Diszkontkincstárjegyek	12 552 035 235	7.23%	3 553 046 094	1.79%
MNB kötvények	9 387 937 981	5.41%	13 368 806 432	6.72%
Államkötvények	32 127 152	0.02%	977 635 024	0.49%
Állami garanciával rendelkező kötvények	0	0.00%	196 710 954	0.10%
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	178 386 578	0.10%	1 057 235 613	0.53%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	178 386 578	0.10%	1 057 235 613	0.53%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
Származtatott ügyletek	-3 305 358 546	-1.90%	-1 917 298 905	-0.96%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	-3 305 358 546	-1.90%	-1 917 298 905	-0.96%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	863 317 708	0.50%	563 089 502	0.28%
Befektetési számla egyenleg		0.00%	103	0.00%
Egyéb követelések	863 317 708	0.50%	563 089 399.00	0.28%
KÖTELEZETTSÉGEK	-5 219 340 832	-3.01%	-1 338 520 486	-0.67%
Hitelállomány	-294 492 602	-0.17%	-703 271	0.00%
Költségek	-208 881 554	-0.12%	-228 354 263	-0.11%
Alapkezelői díj	-37 064 408	-0.02%	-42 234 571	-0.02%
Forgalmazói díj	-135 020 346	-0.08%	-129 474 126	-0.07%
Letétkezelői díj	-19 855 933	-0.01%	-47 006 042	-0.02%
Könyvvizsgálói díj	-1 918 444	0.00%	-1 888 083	0.00%

PSZÁF díj	-10 408 856	-0.01%	-11 635 838	-0.01%
Értébecslési költség	-4 356 784	0.00%	-4 307 891	0.00%
Biztosítási díj	149 670	0.00%	8 612 289	0.00%
Ügyvédi díj	-406 453	0.00%	-420 001	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötelezettség	-4 715 966 676	-2.72%	-1 109 462 952	-0.56%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	173 605 487 322	100.00%	198 815 677 460	100.00%
Befektetési jegyek darabszáma	87 121 564 782		96 600 877 866	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1.9927		2.0581	

3. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2013.06.28-án*	96 600 877 866
--	----------------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2013.06.28-án (Ft) *	2.0581
---	--------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Tétel neve	Piaci érték*	Érték a portfólió eszközeinek arányában
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok		0	0.00%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok		0	0.00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok		0	0.00%
Egyéb átruházható értékpapírok		1 057 235 613	0.53%
Befektetési jegy	Erste Euro Pénzpiaci Befektetési Alap	1 057 235 613	0.53%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		18 096 198 504	9.10%
Államkötvény	REPHUN2014/01/29	977 635 024	0.49%
Kincstárjegy	D130724	102 379 465	0.05%
Kincstárjegy	D130731	1 992 330 000	1.00%
Kincstárjegy	D140305	485 912 500	0.24%
Kincstárjegy	D140430	972 424 129	0.49%
EGT-állam által garantált, vagy olyan nemzetközi szervezet által kibocsátott, vagy garantált értékpapír, amelynek egy vagy több EGT állam is tagja	DK 2014/01	196 710 954	0.10%
Az MNB, az Európai Központi Bank, vagy az Európai Unió más tagállamának jegybankja által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	MNB130703	6 147 419 174	3.09%
Az MNB, az Európai Központi Bank, vagy az Európai Unió más tagállamának jegybankja által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	MNB130710	7 221 387 258	3.63%
Nettó eszközérték		198 815 677 460	

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

6. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az **Erste Ingatlan Alap** számára a 2013-es év első felében az elmúlt évekhez hasonlóan 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. 2013-ban folytatódott az Alap portfóliójában lévő egyik irodaház 2012-ben megkezdett felújítása. Az év első felében akvizíciós tevékenység nem történt.

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, éven belüli lejáratú állampapírokba, vagy más Alapokba (jelenleg Erste Euro Pénzpiaci Alapba) helyezi ki.

7. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	93 164 718		93 164 718
Lakóingatlan			-
Irodaingatlan	30 618 382 120	3 414 618 050	34 033 000 170
Kereskedelmi célú ingatlan	14 071 006 900	33 537 889 496	47 608 896 396
Logisztikai ingatlan			-
Ipari ingatlan	2 981 695 900	1 507 632 042	4 489 327 942
Egyéb ingatlan (bankfiók)	802 900 670	5 082 068 657	5 884 969 327
Vegyes hasznosítású ingatlan			-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	48 567 150 308	43 542 208 245	92 109 358 553

Adatok: Tárgydőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2013.06.28)

8. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel forint	Bérleti díj bevétel euro	Bérbeadottsági mérték %	Ingatlan jövedelmezőség* %	Fajlagos bérletidíj- bevétel* HUF/m ² /év	Fajlagos ingatlan érték* EUR/m ²	Piaci érték változás */** %
Telek	-	-	0.00%	0.00%	-	-	0.54%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	1 246 307 550	175 813	91.44%	7.72%	39 115.08	422 277	-1.50%
Kereskedelmi ingatlan	1 487 497 307	1 714 323	97.04%	8.45%	27 159.86	319 154	0.93%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	28 522 320	144 452	100.00%	2.70%	5 572.92	189 359	0.68%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	282 209 427	65 143	100.00%	10.19%	45 222.32	426 416	-10.56%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	3 044 536 604	2 099 731					

*Adatok: Tárgydőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2013.06.28)

** Változás: funkcionális kategória változás miatti átsorolások és árfolyam adatok (MNB 2012.12.27 293.44 HUF/EUR; MNB 2013.06.27 295.51 HUF/EUR)

9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2013.06.28-i eszközértékben 46,33 %-ot tesz ki, ez az arány a 2012.12.28-i eszközértékben 53,47 % volt.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 7,72 év.

A kiegyensúlyozott működést tükrözi, hogy a vagyontömeg stabil hozam eredményét 129 db bérlő biztosítja. Az iroda ingatlanok bérlői struktúrájának változása eredményezte a bérlők számának emelkedését.

A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 54,59 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2013.06.28-án érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 295,16 HUF) történik.

Az Alap hitel állományának összege 0,00034 %-a a nettó eszközértéknek (tőkeáttétel).

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei. Az ingatlanok aránya a portfólióban enyhén csökkent és a bankbetétek aránya ennek megfelelő mértékben emelkedett.

Budapest, 2013. augusztus 26

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



Erste Alapkezelő Zrt.