



*Az*

**ERSTE**

**NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

*2014. 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.  
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 – 2 napi befektetési jegy forgalmi adatok  
felhasználásával

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

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2013.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2014.06.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
<b>ÖSSZES ESZKÖZ</b>	<b>241 817 314 080</b>	<b>100.35%</b>	<b>249 754 703 602</b>	<b>101.86%</b>
<b>Ingatlanok</b>	<b>91 851 785 815</b>	<b>38.12%</b>	<b>94 372 325 235.00</b>	<b>38.49%</b>
<b>Bérbeadási célú ingatlan</b>	<b>91 758 185 213</b>	<b>38.08%</b>	<b>94 372 325 235.00</b>	<b>38.49%</b>
1. Iroda ingatlan	34 158 500 160	14.18%	41 063 842 240	16.75%
2. Kereskedelmi ingatlan	47 397 082 705	19.67%	51 741 264 179	21.10%
3. Ipari ingatlan	4 515 906 344	1.87%	1 567 218 816	0.64%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)	5 686 696 004	2.36%	0	0.00%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
<b>Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek</b>	<b>93 600 602</b>	<b>0.04%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>
1. Földterület, telek	93 600 602	0.04%	0	0.00%
<b>Eladási célú ingatlan</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
<b>Banki egyenlegek</b>	<b>121 034 243 176</b>	<b>50.23%</b>	<b>117 661 359 240</b>	<b>47.99%</b>
Pénzforgalmi számla egyenleg	1 215 932 047	0.50%	313 964 281	0.13%
Lekötött bankbetét	119 818 311 129	49.72%	117 347 394 959	47.86%
<b>Átruházható értékpapírok</b>	<b>27 095 994 594</b>	<b>11.24%</b>	<b>38 307 359 606</b>	<b>15.62%</b>
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>	<b>27 095 994 594</b>	<b>11.24%</b>	<b>38 292 422 036</b>	<b>15.62%</b>
Diszkontkincstárjegyek	3 795 503 406	1.58%	32 243 350 540	13.15%
MNB kötvények	16 518 244 095	6.85%	3 692 311 335	1.51%
Államkötvények	6 617 308 418	2.75%	2 356 760 161	0.96%
Állami garanciával rendelkező kötvények	164 938 675	0.07%	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%
<b>Résztvények</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
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%
<b>Kollektív befektetési értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>14 937 570</b>	<b>0.01%</b>
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	0	0.00%	14 937 570	0.01%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
<b>Származtatott ügyletek</b>	<b>1 442 849 580</b>	<b>0.60%</b>	<b>-1 699 630 471</b>	<b>-0.69%</b>
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	1 442 849 580	0.60%	-1 699 630 471	-0.69%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
<b>Egyéb eszközök</b>	<b>392 440 915</b>	<b>0.16%</b>	<b>1 113 289 992</b>	<b>0.45%</b>
Befektetési számla egyenleg		0.00%	106	0.00%
Egyéb követelések	392 440 915	0.16%	1 113 289 886	0.45%
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>-841 980 642</b>	<b>-0.35%</b>	<b>-4 557 215 172</b>	<b>-1.86%</b>
<b>Hitelállomány</b>	<b>-719 705</b>	<b>0.00%</b>	<b>-742 584</b>	<b>0.00%</b>
<b>Költségek</b>	<b>-312 496 694</b>	<b>-0.13%</b>	<b>-295 043 538</b>	<b>-0.12%</b>
Alapkezelői díj	-56 624 338	-0.02%	-56 702 575	-0.02%
Forgalmazói díj	-206 274 384	-0.09%	-206 559 386	-0.08%
Letétkezelői díj	-30 334 471	-0.01%	-30 376 383	-0.01%

Könyvvizsgálói díj	-1 405 251	0.00%	-1 909 179	0.00%
PSZÁF díj	-14 594 467	-0.01%	-15 371 892	-0.01%
Értékbecslési költség	-2 863 782	0.00%	0	0.00%
Biztosítási díj	0	0.00%	16 275 878	0.01%
Ügyvédi díj	-400 001	0.00%	-400 001	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötelezettség	-528 764 243	-0.22%	-4 261 429 050	-1.74%
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>240 975 333 438</b>	<b>100.00%</b>	<b>245 197 488 430</b>	<b>100.00%</b>
<b>Befektetési jegyek darabszáma</b>	<b>114 216 693 905</b>		<b>114 167 529 280</b>	
<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>	<b>2.1098</b>		<b>2.1477</b>	

### 3. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2014.06.30-án*	114 167 529 280
--	-----------------

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

### 4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2014.06.30-án (Ft) *	2.1477
---	--------

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

### 5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Tétel neve	Piaci érték*	Érték a portfolió 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		14 937 570	0.01%
Befektetési jegy	Erste Dollár Pénzpiaci Befektetési Alap	14 937 570	0.01%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		38 292 422 036	15.62%
Államkötvény	REPHUN 2015/02/03	2 356 760 161	0.96%
Kincstárjegy	D140723	1 997 154 000	0.81%
Kincstárjegy	D140806	2 494 282 500	1.02%
Kincstárjegy	D140821	4 535 389 950	1.85%
Kincstárjegy	D140827	4 483 890 000	1.83%
Kincstárjegy	D140903	3 987 386 206	1.63%
Kincstárjegy	D140910	2 466 031 987	1.01%
Kincstárjegy	D140924	994 701 000	0.41%
Kincstárjegy	D141001	2 983 097 500	1.22%
Kincstárjegy	D141126	2 972 871 000	1.21%
Kincstárjegy	D150121	2 477 749 279	1.01%
Kincstárjegy	D150401	1 478 924 518	0.60%
Kincstárjegy	D150527	1 371 872 600	0.56%

Az MNB, az Európai Központi Bank, vagy az Európai Unió más tagállamának jegybankja által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	MNB140702	2 499 667 500	1.02%
Az MNB, az Európai Központi Bank, vagy az Európai Unió más tagállamának jegybankja által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	MNB140709	1 192 643 835	0.49%
<b>Nettó eszközérték</b>		<b>245 197 488 430</b>	

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

## 6. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az **Erste Ingatlan Alap** számára a 2014-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. Az Alapkezelő folyamatosan keresi a megfelelő befektetéseket és jelenleg is előrehaladott tárgyalások folynak több kereskedelmi ingatlan megvásárlására. 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 be nem fektetett vagyont bankbetétekbe, éven belüli lejáratú állampapírokba, vagy más alapokba (jelenleg Erste Dollár Pénzpiaci Alapba) helyezi ki. Az MNB kötvények kivezetésével az Alapban a diszkontkincstárjegyek aránya növekedett meg.

## 7. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	96 288 154		96 288 154
Lakóingatlan			-
Irodaingatlan	32 126 032 640	3 200 480 000	35 326 512 640
Kereskedelmi célú ingatlan	14 627 959 577	34 156 419 712	48 784 379 289
Logisztikai ingatlan			-
Ipari ingatlan	3 112 563 200	1 567 218 816	4 679 782 016
Egyéb ingatlan (bankfiók)	715 673 600	4 769 689 536	5 485 363 136
Vegyes hasznosítású ingatlan			-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>50 678 517 171</b>	<b>43 693 808 064</b>	<b>94 372 325 235</b>

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2014.06.30)

**8. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal**

Funkcionális kategóriák	Bérelti díj bevétel	Bérelti díj bevétel	Bérbeadottsági mérték	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos béreltidj-bevétel)*	Fajlagos ingatlan érték*	Piaci érték változás **/***
	forint	euro	%	%	HUF/m2/év	EUR/m2	%
Telek	-	-	0.00%	0.00%	-	-	2.87%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	1 270 111 242	349 400	92.30%	7.91%	41 308.57	438 327	3.28%
Kereskedelmi ingatlan	1 562 969 158	1 731 360	97.56%	8.65%	28 443.48	326 391	2.89%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	30 199 015	216 678	100.00%	4.19%	8 227.94	197 393	3.63%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	288 467 731	30 725	100.00%	10.92%	46 764.26	413 677	-3.54%
Vegyés hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>3 151 747 146</b>	<b>2 328 163</b>					

\* A adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2014.06.30)

\*\* Változás: funkcionális kategória változás miatti átsorolások és árfolyamadatok (MNB 2013.12.31 296.91 HUF/EUR; MNB 2014.06.30 310.19 HUF/EUR)

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

Az Alap ingatlan állománya a 2014.06.30-i eszközértékben 38,49 %-ot tesz ki, ez az arány a 2013.12.31-i eszközértékben 38,12 % volt.

A bérelti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérelti díjjal súlyozottan, 2014.06.30-án – 6,96 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 bérelti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 29,38 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2014.06.30-án érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 310,19 HUF) történik.

Az Alap hitel állományának összege 0,00025 %-a a nettó eszközértéknek (tőkeáttétel).

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

Az ingatlanok értékelése során az Eston International Ingatlantanácsadó Zrt mint az Alap ingatlan értékbecslője általános értékelési főmódszerként a hozamszámítást használta, a piaci bérelti díjakat pedig összehasonlító módszerrel ellenőrizte. Kivételt képzett ez alól a Bp. Andor u. 3120 hrsz. ingatlan értékelése, mely esetében a maradvány értékelés volt a főmódszer, ellenőrzésképpen pedig összehasonlító módszer került alkalmazásra. A telek ingatlanok (Vecsés, Törökbálint) értékelési módszere kizárólag az összehasonlító módszer volt.

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 bérelti 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

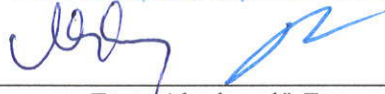
Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 25%

Az Alapban tárgyidőszakban nem volt tőkefelértékelődés.

Budapest, 2014. augusztus 27.

Erste Alapkezelő Zrt.

1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.



---

Erste Alapkezelő Zrt.