Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2020. 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.
Cégjegyzékszáma: 01-10-044157

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Zrt.
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041054

A Forgalmazó

Erste Befektetési Zrt.
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
cégjegyzékszáma: 01-10-041373

CIB Bank Zrt.
Székhelye: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041004

Nettó eszközérték számítás típusa

Tárgynapi eszközérték Tárgy +1 napon készül	Tárgynapi eszközállomány Tárgynapi árfolyam adatok Tárgynapi befektetési jegy forgalmi adatok felhasználásával

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

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2019.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2020.06.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	**573 593 927 865**	**107.01%**	**554 632 485 148**	**112.90%**
Ingatlanok	**247 836 420 842**	**46.24%**	**267 796 603 633**	**54.52%**
Bérbeadási célú ingatlan	**247 650 872 936**	**46.20%**	**267 598 878 806**	**54.48%**
1. Iroda ingatlan	156 406 724 332	29.18%	169 569 716 060	34.52%
2. Kereskedelmi ingatlan	86 244 005 578	16.09%	92 643 653 456	18.86%
3. Ipari ingatlan	5 000 143 026	0.93%	5 385 509 290	1.10%
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	**185 547 906**	**0.04%**	**197 724 827**	**0.04%**
1. Földterület, telek	185 547 906	0.04%	197 724 827	0.04%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	26 614 463	0.00%	8 511 094	0.00%
Banki egyenlegek	**198 166 058 635**	**36.97%**	**171 355 623 665**	**34.88%**
Pénzforgalmi számla egyenleg	8 149 802 776	1.52%	8 494 988 198	1.73%
Lekötött bankbetét	190 016 255 859	35.45%	162 860 635 467	33.15%
Átruházható értékpapírok	**98 510 211 595**	**18.38%**	**71 300 475 149**	**14.51%**
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	**98 510 211 595**	**18.38%**	**71 300 475 149**	**14.51%**
Diszkontkincstárjegyek	60 225 558 291	11.24%	27 376 151 216	5.57%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	18 256 246 000	3.41%	20 581 833 737	4.19%
Állami garanciával rendelkező kötvények	7 894 191 696	1.47%	10 209 462 193	2.08%
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	12 134 215 608	2.26%	13 133 028 003	2.67%
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	**-2 015 727 233**	**-0.38%**	**-17 677 796 520**	**-3.60%**
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	-2 015 727 233	-0.38%	-17 677 796 520	-3.60%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	**31 070 349 563**	**5.80%**	**61 849 068 127**	**12.59%**
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	31 070 349 563	5.80%	61 849 068 127	12.59%
KÖTELEZETTSÉGEK	**-37 639 275 825**	**-7.01%**	**-63 359 035 780**	**-12.90%**
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	**-764 514 403**	**-0.14%**	**-679 893 559**	**-0.14%**
Alapkezelői díj	-90 029 790	-0.01%	-81 108 363	-0.02%
Forgalmazói díj	-510 168 817	-0.10%	-459 614 056	-0.10%
Letétkezelői díj	-66 688 734	-0.01%	-60 080 272	-0.01%

Könyvvizsgálói díj	-2 393 701	0.00%	-1 309 305	0.00%
Felügyeleti díj	-32 130 498	-0.01%	-42 285 261	-0.01%
Értékbecslési költség	2 710 722	0.00%	2 892 171	0.00%
Biztosítási díj	0	0.00%	25 098 252	0.01%
Ügyvédi díj	-2 762 201	0.00%	-2 747 301	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Különadó	-63 051 384	-0.01%	-60 739 424	-0.01%
Egyéb kötelezettség	**-36 874 761 422**	**-6.87%**	**-62 679 142 221**	**-12.76%**
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	**535 954 652 040**	**100.00%**	**491 273 449 368**	**100.00%**
Befektetési jegyek darabszáma	216 853 188 623		195 898 068 540	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	2.4715		2.5078	

3. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.06.30-án*	195 898 068 540

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2020.06.30-án (Ft)*	2.5078

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2019.12.31	2020.06.30	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	3.67%	5.02%	1.35%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	14.38%	7.59%	-6.79%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	11.03%	4.84%	-6.19%
Egyéb átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	18.05%	12.61%	-5.44%

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 értékpapírokat a kategóriákban megjelnő tulajdonságok szerint közöljük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges.

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

6. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az Alapkezelő egyik legfőbb törekvése, hogy az Alap elérje az 50%-os ingatlan feltöltöttséget. Ennek szem előtt tartásával keresi a befektetési céljainak megfelelő ingatlanokat. A bővülési szándék mellett az ingatlan állomány átstrukturálása is a fókuszban van, így néhány ingatlan értékesítésének előkészítése is zajlik. A tranzakciók előkészítésén és menedzselésén túlmenően kiemelt figyelemmel kezeli a lejáró bérleti szerződések meghosszabbítását, az ingatlanok szükség szerinti felújítását, karbantartását.
Március második felében Magyarországon is megjelenő COVID-19 vírus okozta társadalmi és gazdasági változás az ingatlanpiacra és annak minden szereplőjére hatással van. Az Alapkezelő működése nem állt meg, a bérlőkkel történő folyamatos kapcsolattartás, pénzügyi helyzetük nyomon követése és egyeztetés

eredményeként számos bérleti szerződés hosszabbítás és megállapodás született annak érdekében, hogy a vírus miatt önhibájukon kívül fizetési nehézségekbe ütköző Bérlők ne menjenek tönkre. A kialakult helyzetre tekintettel az Alapkezelő felelős bérbeadóként megtette a szükséges óvintézkedéseket a bérlők érdekében (irodaházak közös területeinek fertőtlenítő takarítása, fertőtlenítő kihelyezése, irodaházak recepcióin elhelyezett plexi stb.).
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 állampapírokba, egy évnél rövidebb hátralévő futamidővel rendelkező egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, bankbetétekbe, illetve kizárólag likvid eszközökbe fektető befektetési alapokba helyezi ki.

7. Ingatlan állomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	197 724 827	-	197 724 827
Lakóingatlan			-
Irodaingatlan	166 391 251 080	3 178 464 980	169 569 716 060
Kereskedelmi célú ingatlan	46 270 141 591	46 373 511 865	92 643 653 456
Logisztikai ingatlan			-
Ipari ingatlan	3 608 488 400	1 777 020 890	5 385 509 290
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	**216 467 605 898**	**51 328 997 735**	**267 796 603 633**

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2020.06.30)

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	-	-	-	-	-	-	6.56%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	467 401 963	15 175 546	97.33%	7.37%	55 634.02	670 432	8.31%
Kereskedelmi ingatlan	3 055 824 458	4 220 599	95.36%	8.49%	37 263.83	412 974	7.36%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	54 318 515	219 537	88.85%	5.02%	11 222.93	227 160	7.71%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan (eladás alatt lévő kereskedelmi ingatlanok)	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	**3 577 544 936**	**19 615 683**					

*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2020.06.30 - MNB árfolyam: 2020.06.30: 356.57 HUF/EUR)

**Piaci érték változás: tárgyidőszaki ingatlan értékesítésből származó változást tartalmazza

9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2020.06.30-ai eszközértékben 54,52 %-ot tesz ki, ez az arány a 2019.12.31-ei eszközértékben 46,24 %.
A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 4,84 év.
Az Alap tárgyidőszakban 221 bélőnek nyújtott szolgáltatást.
A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 237,80 %.
Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2020.06.30-án érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 356,57 HUF) történik.
Az Alapnak nincs hitel állománya.

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 végez.

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: 8,98 %
Erste Alapkezelő Zrt. - iroda ingatlan bérleti szerződés
Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 0,25 %

Az Alapban tárgyidőszakban ingatlan felértékelés történt, mely 0,11 % 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. Az Alap származtatott ügyletei között 2020.06.30-án kizárólag deviza forward pozíciót tartott. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitettség 2019.12.31-én 107,33%, 2020.06.30-án 103,95% volt.

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:

2020.06.30-án nettó összesített kockázati kitettség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 3,95%-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, 2020. augusztus 27.

Erste Alapkezelő Zrt.