

Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2023. 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.

Sorozatai:

„T” sorozat:

III/120.018-1/2004, kelte: 2004.03.30. Az Alap tájékoztatójának és nyilvános ajánlattételének jóváhagyása.

„T180” sorozat:

H-KE-III-528/2021.; kelte 2021. szeptember 6. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása

Befektetési jegyek előállítása

A befektetési jegyek alapcímlete 1 HUF, azaz egy forint. A befektetési jegyek névreszólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

„T” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000703160

A befektetési jegy névértéke: 1 (egy),- HUF

A befektetési jegy devizaneme: forint

„T180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000722434

A befektetési jegy névértéke: 1 (egy),- HUF

A befektetési jegy devizaneme: forint

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

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: 2022.12.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2023.06.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	644 317 015 454	106.54%	700 625 419 016	107.98%
Ingatlanok	315 844 071 493	52.22%	293 630 854 178	45.25%
Bérbeadási célú ingatlan	315 817 546 925	52.22%	293 606 259 393	45.25%
1. Iroda ingatlan	187 072 047 000	30.93%	174 082 980 060	26.83%
2. Kereskedelmi ingatlan	126 804 751 425	20.97%	117 716 308 113	18.14%
3. Ipari ingatlan	1 940 748 500	0.32%	1 806 971 220	0.28%
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	26 524 568	0.00%	24 594 785	0.00%
1. Földterület, telek	26 524 568	0.00%	24 594 785	0.00%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	9 319 100	0.00%	28 621 777	0.00%
Banki egyenlegek	90 205 786 959	14.92%	45 076 590 192	6.95%
Pénzforgalmi számla egyenleg	14 789 221 595	2.45%	1 041 666 493	0.16%
Lekötött bankbetét	75 416 565 364	12.47%	44 034 923 699	6.79%
Átruházható értékpapírok	182 834 768 291	30.24%	322 246 658 700	49.67%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	182 834 768 291	30.24%	322 246 658 700	49.67%
Diszkontkincstárjegyek	63 172 615 432	10.45%	71 340 606 241	11.00%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	22 785 508 854	3.77%	58 177 559 335	8.97%
Állami garanciával rendelkező kötvények	51 220 649 859	8.47%	84 491 694 812	13.02%
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	5 716 307 433	0.95%	0	0.00%
Külföldi diszkont kincstárjegy	39 939 686 713	6.60%	108 236 798 312	16.68%
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	18 926 515 787	3.13%	5 734 628 853	0.88%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	18 926 515 787	3.13%	5 734 628 853	0.88%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%

Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	36 496 553 824	6.03%	33 908 065 316	5.23%
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	36 496 553 824	6.03%	33 908 065 316	5.23%
KÖTELEZETTSÉGEK	-39 505 134 624.00	-6.54%	-51 818 829 297.00	-7.98%
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	-913 741 483	-0.15%	-982 458 301	-0.14%
Alapkezelői díj T sorozat	-165 382 927	-0.03%	-198 102 976	-0.03%
Forgalmazói díj T sorozat	-533 757 728	-0.09%	-550 917 402	-0.08%
Letétkezelői díj T sorozat	-72 324 895	-0.01%	-77 484 867	-0.01%
Könyvvizsgálói díj T sorozat	-323 906	0.00%	-812 327	0.00%
Felügyeleti díj T sorozat	-49 937 611	-0.01%	-53 752 212	-0.01%
Kölönadó T sorozat	-70 757 873	-0.01%	-76 999 834	-0.01%
Alapkezelői díj T+180 sorozat	-3 977 896	0.00%	-5 251 783	0.00%
Forgalmazói díj T+180 sorozat	-12 838 282	0.00%	-14 605 023	0.00%
Letétkezelői díj T+180 sorozat	-1 739 605	0.00%	-2 054 152	0.00%
Könyvvizsgálói díj T+180 sorozat	-7 492	0.00%	-20 769	0.00%
Felügyeleti díj T+180 sorozat	-1 145 837	0.00%	-1 429 628	0.00%
Kölönadó T+180 sorozat	-1 623 566	0.00%	-2 047 936	0.00%
Értékbecslési költség	76 135	0.00%	1 020 608	0.00%
Biztosítási díj	0	0.00%	0	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötelezettség	-38 591 393 141	-6.39%	-50 836 370 996	-7.84%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	604 811 880 830	100.00%	648 806 589 719	100.00%

3. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Tárgyidőszak: 2023.01.01 - 2023.06.30	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án*	214 531 507 666
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án* T sorozat	200 602 229 411
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án* T 180 sorozat	13 929 278 255

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2023.06.30-án (Ft) * T sorozat	3.150300
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2023.06.30-án (Ft) * T 180 sorozat	1.209100

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2022.12.31	2023.06.30	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	12.41%	16.61%	4.20%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	18.12%	29.43%	11.31%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	22.35%	37.73%	15.38%
Egyéb átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	29.30%	46.04%	16.74%

A fenti táblában a tárgyidőszak utolsó napi eszköz állományának értékét - a tárgyidőszak utolsó piaci árfolyam adatai alapján meghatározva – viszonyítjuk az összes eszköz adatához. Az értékpapírokat a kategóriákban megjelenő tulajdonságok szerint közöljük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges.

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

6. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az Erste Alapkezelő ingatlan alapjai hosszú távú tőkenövekedést és a pénzpiaci hozamokat meghaladó teljesítményt céloznak meg. Olyan befektetőknek ajánljuk, akik hosszú távon kívánnak megtakarítani és a kereskedelmi ingatlanpiaci befektetések hozamából kívánnak részesedni.

Az Alap befektetési politikája a biztonságot tartja szem előtt: a likvid eszközök megcélzott aránya 50%. Az Alap az ingatlan befektetések terén is rendkívül konzervatív stratégiát folytat. Az Alapkezelő célja olyan kiváló műszaki állapotú ingatlanok megvétele, amelyek hosszú távon stabil bevételt nyújtanak a bérleti díjakból, ezzel biztosítva az ügyfelek számára a megfelelő megtérülést. 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.

Az Alap nem minősül sem az SFDR rendelet (Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 Rendelete) 8. cikke, sem pedig a 9. cikke szerinti pénzügyi terméknek, e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat. Ugyanakkor az Alapkezelő az épületek bérlőivel együttműködve keresi a legmegfelelőbb fenntarthatósági- és energiahatékonysági megoldásokat, a felhasználói szokások és az épületek működtetésének felülvizsgálatával. Az ingatlanokhoz kötődő széndioxid kibocsátás csökkentésének előkészítésére több ingatlannál energiahatékonysági vizsgálatokra került sor. E vizsgálatok alapján több ingatlannál megkezdődött az energiahatékonysági beruházások előkészítése, illetve ezek folytatódnak is a következő időszakban.

Az épületek használóival együttműködve komoly energiamegtakarítást sikerült elérni egyes ingatlanokon a fosszilis energiahordozók felhasználásának jelentős -, egyes ingatlanokon a megelőző év azonos időszakához mérten 20-25%-os mértékű – csökkentésével.

Több energiahatékonysági beruházás is történt egyes ingatlanokon. Több ingatlannál megújításra és lecserélésre kerültek a hűtő- és fűtőberendezések, több helyszínen és bérleményben megtörtént a világítási rendszerek energiatakarékos LED technológiával történő felújítása, illetve komoly előrelépéseket tettünk az elektromobilitás terén is. Az elkövetkezendő időszakban ezek az energiahatékonysági beruházások tervezetten tovább folytatódnak a portfólió ingatlanjain.

2023. első félévében a meglévő portfólióból értékesítésre került egy budapesti üzlethelyiség, illetve egy meglévő debreceni irodaházunkat bővítettük új albetéttel.

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 vagyontát 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	24 594 785	-	24 594 785
Lakóingatlan			-
Irodaingatlan	171 158 475 660	2 924 504 400	174 082 980 060
Kereskedelmi célú ingatlan	46 572 027 423	71 144 280 690	117 716 308 113
Logisztikai ingatlan			-
Ipari ingatlan	-	1 806 971 220	1 806 971 220

Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	217 755 097 868	75 875 756 310	293 630 854 178

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2023.06.30)

8. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriáinként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel forint	Bérleti díj bevétel euro	Bérbeadottsági mérték %	Ingatlan jövedelmezőség* %	Fajlagos bérletdíj- bevétel* HUF/m2/év	Fajlagos ingatlan érték* HUF/m2	Piaci érték változás * %
Telek	-	-	-	-	-	-	-7,28%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	1 610 155 203	15 352 293	87,48%	7,21%	67 484,00	722 065	-7,04%
Kereskedelmi ingatlan	3 639 363 019	6 451 567	98,12%	9,40%	42 464,00	431 727	-7,28%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	10 457 753	225 728	100,00%	10,40%	17 914,00	170 775	-6,89%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan (eladás alatt lévő kereskedelmi ingatlanok)	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	5 259 975 975	22 029 589					

*A adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2023.06.30 - MNB árfolyam: 2023.06.30: 371,13 HUF/EUR)

**A adatok: Nyitó érvényes nettó eszközérték alapján (2022.12.30 - MNB árfolyam: 2022.12.30: 400,25 HUF/EUR)

9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2023.06.30-ai eszközértékben 45,25 %-ot tesz ki, ez az arány a 2022.12.30-ai eszközértékben 52,22 %.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 3,44 év.

Az Alap tárgyidőszakban 201 bérlőnek nyújtott szolgáltatást.

A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 252,15 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2023.06.30-án érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 371,13 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 végzi.

A 2000. évi C.törvény a számvitelről szabályai szerint Erste Alapkezelő Zrt. kapcsolt vállalkozása az Erste Asset Management GmbH, melynek M-oi Fióktelep társasággal a tárgyidőszakban az alap működésének biztosítására, ingatlan hasznosításra ügyletetet 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: 8,04%

Erste Alapkezelő Zrt. - iroda ingatlan bérleti szerződés

Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 0,21 %

Erste Asset Man.GMBH M-oi Fióktelep - iroda ingatlan bérleti szerződés
Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 0,06 %

Az Alapban tárgyidőszakban ingatlan felértékelésből 0,0356 % hozam növekmény volt.

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 kitétsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének a kétszeresét. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitétség 2022.12.30-án 97,41%, 2023.06.30-án 99,97% volt.

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

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

Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege:

2023.06.30-án nettó összesített kockázati kitétség alapján az Alapban nem volt tőkeáttétel. 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 jellegüknél 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 SRI mutató szerint 1-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott. Az úgynevezett PRIIPs rendelet (EU 2017/653) új kockázati mutató számítását vezetett be (SRI), amely felváltja a korábbi (SRRI). Az SRI (summary risk indicator) egyetlen összesített kockázati mutatóként kívánja megjeleníteni a legjelentősebb kockázatokat: piaci kockázat, hitelkockázat és a likviditási kockázat. Az SRI 1-től 7-ig terjedő skálán vesz fel értékeket. 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, 2023. augusztus 30.

Erste Alapkezelő Zrt.