



Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2017. 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: 2016.12.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2017.06.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	320 979 343 581	102.02%	363 066 891 003	101.79%
Ingatlanok	120 729 005 915	38.37%	137 568 167 995.00	38.57%
Bérbeadási célú ingatlan	118 467 203 064	37.65%	134 991 101 754.00	37.85%
1. Iroda ingatlan	61 175 699 172	19.44%	77 592 616 920	21.76%
2. Kereskedelmi ingatlan	48 247 535 146	15.33%	48 411 338 524	13.57%
3. Ipari ingatlan	4 692 263 586	1.49%	4 702 836 210	1.32%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)	4 351 705 160	1.38%	4 284 310 100	1.20%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek	2 261 802 851	0.72%	2 577 066 241.00	0.72%
1. Földterület, telek	2 261 802 851	0.72%	2 577 066 241	0.72%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	3 821 344		8 536 652	0.00%
Banki egyenlegek	137 105 822 384	43.58%	120 115 057 820	33.68%
Pénzforgalmi számla egyenleg	51 240 023 628	16.29%	37 676 354 440	10.56%
Lekötött bankbetét	85 865 798 756	27.29%	82 438 703 380	23.12%
Átruházható értékpapírok	61 217 315 769	19.46%	102 373 089 804	28.70%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	51 157 718 949	16.26%	99 275 560 379	27.83%
Diszkontkincstárjegyek	28 394 376 420	9.02%	65 173 797 032	18.27%
Kamatkozó kincstárjegyek	0	0.00%	0	0.00%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	16 592 910 030	5.27%	20 074 142 021	5.63%
Állami garanciával rendelkező kötvények	4 955 624 977	1.58%	14 027 621 326	3.93%
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	1 214 807 522	0.39%	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	10 059 596 820	3.20%	3 097 529 425	0.87%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	10 059 596 820	3.20%	3 097 529 425	0.87%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
Származtatott ügyletek	1 311 939 401	0.42%	595 351 888	0.17%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	1 311 939 401	0.42%	595 351 888	0.17%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	611 438 768	0.19%	2 406 686 844	0.67%
Befektetési számla egyenleg		0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	611 438 768	0.19%	2 406 686 844	0.67%
KÖTELEZETTSÉGEK	-6 342 618 674	-2.02%	-6 397 017 326	-1.79%
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	-438 598 700	-0.14%	-485 763 733	-0.13%
Alapkezelői díj	-51 359 838	-0.02%	-58 959 689	-0.02%

Forgalmazói díj	-291 039 085	-0.09%	-334 104 900	-0.09%
Letétkezelői díj	-38 044 324	-0.01%	-43 673 844	-0.01%
Könyvvizsgálói díj	-3 191 258	0.00%	-1 586 850	0.00%
Felügyeleti díj	-18 938 474	-0.01%	-21 537 679	-0.01%
Értékbecslési költség	665 497	0.00%	-2 358 975	0.00%
Biztosítási díj	113 383	0.00%	19 816 893	0.01%
Ügyvédi díj	-677 420	0.00%	-1 000 001	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Kölönadó	-36 127 181	-0.01%	-42 358 688	-0.01%
Egyéb kötelezettség	-5 904 019 974	-1.88%	-5 911 253 593	-1.66%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	314 636 724 907	100.00%	356 669 873 677	100.00%
Befektetési jegyek darabszáma	136 560 008 567		152 813 296 380	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	2.3040		2.3340	

3. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2017.06.30-án*	152 813 296 380
--	-----------------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2017.06.30-án (Ft) *	2.3340
---	--------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2016.12.31	2017.06.30	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	5.82%	7.76%	1.94%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	10.06%	19.23%	9.17%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	10.32%	19.42%	9.10%
Egyéb átruházható értékpapírok	3.12%	0.84%	-2.28%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	15.88%	27.00%	11.12%

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

6. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

Az Erste Ingatlan Alap portfóliója a 2017-os év elején egy új irodaházzal bővült. A főváros kiemelten fejlődő irodapiacán, a Váci úti irodafolyosón található a Nordic Light I. irodaház, amely remek befektetést jelent az Alap számára. A portfólió tovább bővült egy Budapest közeli fejlesztési telekkel, melyen folyamatban van egy kereskedelmi központ építése. A meglévő portfólióból az év során egy budapesti „B” kategóriás irodaház és 3 kisebb budapesti kereskedelmi ingatlan került értékesítésre.

2017. első félévének utolsó napján az Alap megvásárolta a TREI portfólió néven ismert Spar bérleményekből álló csomagot. Az így bekerült 37 db ingatlan (2 telek kivételével) mindegyike a Spar Magyarország Kft. által hosszú távra bérbe vett ingatlan. Elhelyezkedésüket tekintve budapesti és vidéki ingatlanokat is tartalmaz a portfólió. A forgalmazási nettó eszközértékbe 2017.07.03-án került be a 36.600 nm bruttó bérbeadott területű kereskedelmi ingatlan, mely nettó 332.648,18 EUR havi bérleti díjbevételt jelent az Alap számára.

Az Alapkezelő továbbra is keresi a megfelelő befektetéseket, a fókuszában budapesti „A” kategóriás irodaházak, valamint kereskedelmi ingatlanok állnak. A portfólió bővítés mellett az Alapkezelő továbbra is nagy hangsúlyt fektet a meglévő portfólió kezelésére, a bérleti szerződések hosszabbítására, az ingatlanok műszaki színvonalának megőrzésére.

Az Erste Ingatlan Alap pénzeszközeinek esetében elsődleges cél a megfelelő likviditás biztosítása a lehető legjobb hozam elérése mellett, ezért az Alap ingatlanba be nem fektetett vagyonát 1 évnél rövidebb átlagos hátralévő futamidővel rendelkező bankbetétekbe, egy éven belüli lejáratú állampapírokba vagy államilag garantált értékpapírokba, vagy az Erste Alapkezelő Zrt. által kezelt pénzügyi alapokba helyezi ki.

Az alábbi adatok, információk a 2017.06.30-ára vonatkozó érvényes eszközértékben meglévő ingatlan állomány eszközeire vonatkozóan kerültek megállapításra. A bemutatott adatok a 2017.06.30-ai értéknappal bekerült ingatlan állományra vonatkozó adatokat nem tartalmazzák. Ezen állományra vonatkozó információk a 6. pontban kerülnek bemutatásra összefoglaló jelleggel:

7. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	2 577 066 241	-	2 577 066 241
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	75 464 123 670	2 128 493 250	77 592 616 920
Kereskedelmi célú ingatlan	14 644 453 834	33 766 884 690	48 411 338 524
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	3 128 404 500	1 574 431 710	4 702 836 210
Egyéb ingatlan (bankfiók)	679 009 500	3 605 300 600	4 284 310 100
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	96 493 057 745	41 075 110 250	137 568 167 995

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2017.06.30)

8. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként 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	-	-	0.00%	0.00%	-	80 370	-0.25%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	1 258 730 738	4 819 653	98.81%	7.05%	43 497.19	532 705	1.72%
Kereskedelmi ingatlan	1 542 962 722	1 747 065	98.49%	8.72%	28 539.83	326 582	0.33%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	55 115 904	252 791	100.00%	5.19%	10 296.10	198 365	0.23%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	205 678 145	30 909	100.00%	9.96%	40 175.41	373 556	-1.55%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	3 062 487 509	6 850 418					

* Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2017.06.30 - MNB árfolyam: 2017.06.29: 310.05 HUF/EUR)

** Változás: funkcionális kategória változás miatti átsorolások; új ingatlan beszerzési értéke tartalmazza az illeték összegét is.

9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2017.06.30-i eszközértékben 38,57 %-ot tesz ki, ez az arány a 2016.12.31-i eszközértékben 38,37 %.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 5,93 év.

A kiegyensúlyozott működést tükrözi, hogy az ingatlan állomány növekedésével a bérlők száma 184-ra emelkedett.

A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 205,52 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2017.06.30-án érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 308,87 HUF) történik.

Az Alapnak nincs hitel állománya.

Az portfólióban a diszkontkincstárjegyek aránya növekedett, míg a bankbetétek és a pénzforgalmi számlák aránya ennek megfelelő mértékben csökkent a félév végére.

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: 15,53%

Erste Alapkezelő Zrt. - iroda ingatlan bérleti szerződés

Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 0,40%

Az Alapban tárgyidőszakban ingatlan felértékelés történt, mely 0,32 % hozam növekedési arányt 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 ABA nem alkalmazott tőkeáttételt.

Budapest, 2017. augusztus 28.

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

Erste Alapkezelő Zrt.