



Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ EURO INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2017. féléves jelentése

1. Az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (2009.06.03-ig origo [klic]k] Nyíltvégű Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

Az Alap rövidített elnevezése

Erste Euro 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 (2006.január 30-tól) határozatlan ideig terjed.

Befektetési jegyek előállítása

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

Az Alapkezelő

Erste Alapkezelő Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

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

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. Vagyongkimutatás, a befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2016.12.30 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2017.06.30 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	292 878 827	103.90%	315 961 531	100.79%
Ingatlanok	101 340 000	35.95%	122 434 000.00	39.06%
Bérbeadási célú ingatlan	101 340 000	35.95%	122 434 000.00	39.06%
1. Iroda ingatlan	9 590 000	3.40%	26 770 000	8.54%
2. Kereskedelmi ingatlan	90 860 000	32.23%	94 794 000	30.24%
3. Ipari ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)	0	0.00%	0	0.00%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan	890 000	0.32%	870 000	0.28%
Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek	0	0.00%	0.00	0.00%
1. Földterület, telek	0	0.00%	0	0.00%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	19 425	0.01%	27 706	0.01%
Banki egyenlegek	123 550 107	43.83%	114 996 949	36.68%
Pénzforgalmi számla egyenleg	33 515 493	11.89%	114 996 949	36.68%
Lekötött bankbetét	90 034 614	31.94%	0	0.00%
Átruházható értékpapírok	57 114 000	20.26%	78 207 767	24.95%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	43 129 156	15.30%	64 257 823	20.50%
Diszkontkincstárjegyek	323 207	0.11%	0	0.00%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	15 271 695	5.42%	26 712 674	8.52%
Állami garanciával rendelkező kötvények	27 534 254	9.77%	37 545 149	11.98%
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%
Résztvények	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	13 984 844	4.96%	13 949 944	4.45%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	13 984 844	4.96%	13 949 944	4.45%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
Származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	10 855 295	3.85%	295 109	0.09%
Befektetési számla egyenleg		0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	10 855 295	3.85%	295 109	0.09%
KÖTELEZETTSÉGEK	-10 988 293	-3.90%	-2 476 589	-0.79%
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	-377 639	-0.14%	-404 641	-0.13%
Alapkezelői díj	-44 346	-0.02%	-49 450	-0.02%

Forgalmazói díj	-251 295	-0.09%	-280 219	-0.09%
Letétkezelői díj	-34 112	-0.01%	-38 039	-0.01%
Könyvvizsgálói díj	-1 290	0.00%	-640	0.00%
Felügyeleti díj	-16 930	-0.01%	-18 828	-0.01%
Értékbecslési költség	2 104	0.00%	1 558	0.00%
Biztosítási díj	89	0.00%	16 866	0.01%
Ügyvédi díj	-250	0.00%	-258	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Kölönadó	-31 609	-0.01%	-35 631	-0.01%
Egyéb kötelezettség	-10 610 654	-3.76%	-2 071 948	-0.66%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	281 890 534	100.00%	313 484 942	100.00%
Befektetési jegyek darabszáma	218 337 634		240 972 492	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1.2911		1.3009	

3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2017.06.30-án*	240 972 492
--	-------------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2017.06.30-án (Ft) *	1.3009
---	--------

* 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	0.04%	0.08%	0.04%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0.03%	0.00%	-0.03%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0.06%	0.04%	-0.02%
Egyéb átruházható értékpapírok	0.02%	0.01%	-0.01%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.07%	0.08%	0.01%

Az alapnak vannak 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 II. irodaház, amely remek befektetést jelent az Alap számára. A portfólió tovább bővült egy újonnan kialakított budapesti kereskedelmi ingatlannal, míg a meglévő portfólióból nem került értékesítésre ingatlan.

2017. első félévének utolsó napján az Alap megvásárolta a TREI portfólió néven ismert Spar bérleményekből álló csomag 3 elemét, melyek mindegyike élelmiszer kereskedelmi cégek által hosszú távra bérbe vett ingatlan. Elhelyezkedésüket tekintve budapesti és vidéki ingatlanokat egyaránt tartalmaz a portfólió. A forgalmazási nettó eszközértékbe 2017.07.03-án került be a közel 3.000 nm bruttó bérbeadott területű kereskedelmi ingatlan, mely nettó 29.175,8 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. Az ingatlankeresés mellett az Alapkezelő ezentúl is nagy hangsúlyt fektet a meglévő portfólió kezelésére, a bérleti szerződések hosszabbítására, az ingatlanok szükség szerinti felújítására.

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 pénzüpi 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 (EUR)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek			-
Lakóingatlan			-
Irodaingatlan	26 770 000		26 770 000
Kereskedelmi célú ingatlan	18 560 000	76 234 000	94 794 000
Logisztikai ingatlan			-
Ipari ingatlan			-
Egyéb ingatlan (bankfiók)			-
Vegyes hasznosítású ingatlan		870 000	870 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan			-
Összesen	45 330 000	77 104 000	122 434 000

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*	Fajlagos ingatlan érték*	Piaci érték változás */**
			%	%	HUF/m2/év	HUF/m2	%
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	146 279 820	317 793	97.92%	6.31%	38 997	1 866	3.05%
Kereskedelmi ingatlan	1 043 100 571	506 850	99.02%	8.53%	32 353	1 227	1.16%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	100.00%	11.99%	42 808	1 238	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	1 189 380 391	824 643					

* Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2017.06.30)

** Tárgyidőszak teljes időtartamában meglévő eszközök változását mutatja

9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2017.06.30-i eszközértékben 39,06 %-ot tett ki, míg 2016.12.31-i eszközértékben 35,95 % ez az arány.

A hasznosítását jól mutatja, hogy a bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan, 2017.06.30-án – 6,44 év.

A kiegyensúlyozott működést tükrözi, hogy a vagyontömeg stabil hozam eredményét 34 db bérlő biztosítja. A havi bérleti és üzemeltetési díjakra bérlőink által adott biztosítéki szint 75,48 %.

Az Alapnak hitele nincs.

A portfólióban az ingatlanok aránya a fordulónapon érvényes eszközérték adatai alapján 3 %-kal emelkedett. Az értékpapír állomány növekedett. A pénzforgalmi számlák arányának csökkenése mellett módosult.

Az ingatlanok értékelése során az Colliers Magyarország Kft mint az Alap ingatlan értékbecslője az értékelési eljárás során az ingatlanok piaci értékét a bevételi adatokon alapuló hozamszámítás almódszerével, az értéket az érvényben lévő bérleti szerződések alapján meghatározó Term & Reversion számítás alapján határozza meg.

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

Az Erste Bank Hungary Zrt. és kapcsolt vállalkozásainak az alap működésének biztosítására 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

Kapcsolt vállalkozások részére hasznosított ingatlanok kiszámlázott árbevétele nincs.

Az Alapban tárgyidőszakban ingatlan felértékelés történt, mely 0,22 % 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.

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

Budapest, 2017. augusztus 28.




Erste Alapkezelő Zrt.