



Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ EURO INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2019. féléves jelentése

1. Az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (2009.06.03-ig origo [\[klikk\]](#) 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 előállítás

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 2019.02.15-től

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

Nettó eszközérték számítás típusa 2019.02.15-ig

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: 2018.12.28 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2019.06.28 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	417 791 653.00	100.34%	421 081 451.00	100.91%
Ingatlanok	145 288 000	34.89%	187 108 000	44.84%
Bérbeadási célú ingatlan	145 288 000	34.89%	187 108 000	44.84%
1. Iroda ingatlan	27 240 000	6.54%	68 850 000	16.50%
2. Kereskedelmi ingatlan	118 048 000	28.35%	118 258 000	28.34%
3. Ipari ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
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	0.00	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	19 728	0.00%	17 136	0.00%
Banki egyenlegek	136 880 736	32.87%	91 217 303	21.86%
Pénzforgalmi számla egyenleg	18 779 658	4.51%	60 282 359	14.45%
Lekötött bankbetét	118 101 078	28.36%	30 934 944	7.41%
Átruházható értékpapírok	135 508 814	32.55%	128 755 865	30.86%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	121 671 048	29.22%	128 755 865	30.86%
Diszkontkincstárjegyek	24 110 573	5.79%	0	0.00%
Kamatkozó kincstárjegyek	0	0.00%	0	0.00%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	90 111 101	21.64%	0	0.00%
Állami garanciával rendelkező kötvények	7 449 374	1.79%	70 935 591	17.01%
Hitelintézeti kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Vállalati kötvények	0	0.00%	969 813	0.23%
Egyéb kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Jelzáloglevelek	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi kötvények	0	0.00%	56 850 461	13.62%
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	13 837 766	3.32%	0	0.00%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	13 837 766	3.32%	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	-230 550	-0.06%	-753 908	-0.18%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	-230 550	-0.06%	-753 908	-0.18%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	324 925	0.09%	14 737 055	3.53%
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	324 925	0.09%	14 737 055	3.53%
KÖTELEZETTSÉGEK	-1 421 493	-0.34%	-3 826 455	-0.91%
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	-505 177	-0.12%	-531 748	-0.13%
Alapkezelői díj	-59 279	-0.01%	-64 724	-0.02%
Forgalmazói díj	-335 914	-0.08%	-366 770	-0.09%

Letétkezelői díj	-45 599	-0.01%	-47 944	-0.01%
Könyvvizsgálói díj	-924	0.00%	-454	0.00%
Felügyeleti díj	-23 088	-0.01%	-25 257	-0.01%
Értébecslési költség	4 675	0.00%	4 570	0.00%
Biztosítási díj	295	0.00%	21 023	0.01%
Ügyvédi díj	-1 692	0.00%	-2 100	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Különadó	-43 651	-0.01%	-50 092	-0.01%
Egyéb kötelezettség	-916 316	-0.22%	-3 294 707	-0.78%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	416 370 160.00	100.00%	417 254 996.00	100.00%
Befektetési jegyek darabszáma	310 770 727		308 735 594	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1.3398		1.3515	

3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.06.28-én	417 254 996
---	-------------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2019.06.28-én (Ft)*	1.3515
--	--------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2018.12.31	2019.06.30	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	23.16%	30.56%	7.40%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	5.72%	0.00%	-5.72%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	5.72%	0.00%	-5.72%
Egyéb átruházható értékpapírok	3.28%	0.00%	-3.28%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	28.87%	30.56%	1.69%

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 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 Euro Ingatlan Alap tulajdonába került 2019. április 17-én a Váci úti irodafolyosó kiemelt szakaszán lévő Advance Tower I. irodaház. Az „A” kategóriás irodaházat a nemzetközileg is elismert Futureal csoport fejlesztette, szem előtt tartva az aktuális irodapiaci trendeket és a fenntarthatósági irányelveket. Ennek eredménye képen az Advance Tower mind a BREEAM, mind a (Magyarországon elsőként) WELL minősítési rendszer szerinti tanúsítvány elnyerését tűzte ki céljául. A bérlők között olyan meghatározó vállalatok képviseltetik magukat, mint a KPMG Global Services tanácsadó társaság és a Thermo Fisher Scientific, a világ vezető vállalata a tudomány szolgálatában.

Az Alapkezelő folyamatosan keresi a megfelelő befektetéseket, a fókuszban a kereskedelmi ingatlanok mellett budapesti „A” kategóriás irodaházak állnak. Az ingatlankeresés mellett az Alapkezelő továbbra is nagy hangsúlyt fektet a meglévő portfólió kezelésére, az ingatlan portfólió közel 100 %-ban bérbeadott. Az Erste Euro 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 vagyont állampapírokba, egy évnél rövidebb hátralévő futamidővel rendelkező egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, bankbetétekbe, illetve kizárólag likvid eszközökbe fektető befektetési alapokba helyezi ki.

7. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (EUR)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	68 850 000	-	68 850 000
Kereskedelmi célú ingatlan	41 460 000	76 798 000	118 258 000
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-
Vegyés hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	110 310 000	76 798 000	187 108 000

Adatok: Tárgydőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2019.06.28)

8. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel	Bérleti díj bevétel	Bérbeadottsági mérték	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos bérletdíj-bevétel*	Fajlagos ingatlan érték*	Piaci érték változás*
	forint	euro	%	%	HUF/m ² /év	EUR/m ²	%
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	81 848 734	888 974	96.21%	6.26%	39 900.00	2 584.96	7.60%
Kereskedelmi ingatlan	1 233 520 519	1 212 795	98.48%	8.50%	34 503.00	1 239.97	0.18%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Vegyés hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	1 315 369 253	2 101 770					

*Adatok: Tárgydőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2019.06.28 - MNB árfolyam: 2019.06.28: 323.54 HUF/EUR)

9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2019.06.28-ai eszközértékben 44,84 %-ot tett ki, míg 2018.12.28-ai eszközértékben 34,89 % ez az arány.

A hasznosítását jól mutatja, hogy a bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan, 2019.06.30-án – 5,21 év.

Az idei évi irodaház beszerzést követően a bérlők száma 51-re emelkedett. A havi bérleti és üzemeltetési díjakra bérlőink által adott biztosítéki szint 316 %.

Az Alapnak hitele nincs.

A portfólióban az ingatlanok aránya a fordulónapon érvényes eszközérték adatai alapján közel 10 %-kal emelkedett. Az értékpapír állomány és a pénzforgalmi számlák és betétek aránya csökkent.

Az ingatlanok értékelése során az Colliers Magyarország Kft mint az Alap ingatlan értékbecslője az értékelési eljárás során a hozamtermelő ingatlanok piaci értékét a hozamszámítás módszer, azon belül a nettó jelenérték számítás al módjával, az értéket az érvényben lévő bérleti szerződések alapján meghatározó Term & Reversion számítás alapján határozza meg. A telekingatlan piaci értékének meghatározáshoz a nyílt piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmazza.

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 ügyletet 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 0,39 % 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. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitettség 2018.12.28-án 100,37%, 2019.06.28-án 101,06% 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:

2019.06.28-án nettó összesített kockázati kitettség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 1,06%-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 alapján 1-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott az indulása óta eltelt időszak visszatekintő heti hozamainak 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, 2019. augusztus 27.

Erste Alapkezelő Zrt.