



Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2021. 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.
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

CIB Bank Zrt. 2021. június 14-éig

Székhelye: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.
Céggjegyzékszám: 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: 2020.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2021.06.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	692 823 523 700	120.18%	579 471 124 942	102.27%
Ingatlanok	290 604 274 436	50.42%	279 672 907 253	49.36%
Bérbeadási célú ingatlan	290 402 331 069	50.38%	279 627 586 840	49.35%
1. Iroda ingatlan	172 524 107 565	29.93%	165 663 259 200	29.24%
2. Kereskedelmi ingatlan	116 087 816 284	20.14%	112 245 699 040	19.81%
3. Ipari ingatlan	1 790 407 220	0.31%	1 718 628 600	0.30%
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	201 943 367	0.04%	45 320 413	0.01%
1. Földterület, telek	201 943 367	0.04%	45 320 413	0.01%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	7 117 000	0.00%	5 692 000	0.00%
Banki egyenlegek	227 616 684 338	39.48%	212 133 834 733	37.44%
Pénzforgalmi számla egyenleg	14 591 443 687	2.53%	12 124 084 733	2.14%
Lekötött bankbetét	213 025 240 651	36.95%	200 009 750 000	35.30%
Átruházható értékpapírok	71 458 338 002	12.39%	71 820 835 822	12.68%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	71 458 338 002	12.39%	71 820 835 822	12.68%
Diszkontkincstárjegyek	34 086 969 066	5.91%	23 228 737 893	4.10%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	26 922 056 641	4.67%	12 278 352 900	2.17%
Állami garanciával rendelkező kötvények	10 449 312 295	1.81%	31 731 052 500	5.60%
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%	4 582 692 529	0.81%
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	-8 832 293 109	-1.53%	6 294 026 555	1.11%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	-8 832 293 109	-1.53%	6 294 026 555	1.11%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%

Egyéb eszközök	111 969 403 033	19.42%	9 543 828 579	1.68%
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	111 969 403 033	19.42%	9 543 828 579	1.68%
KÖTELEZETTSÉGEK	-116 309 178 463	-20.18%	-12 901 519 062	-2.27%
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	-837 261 015	-0.15%	-846 749 634	-0.14%
Alapkezelői díj	-97 248 011	-0.02%	-94 577 073	-0.02%
Forgalmazói díj	-551 072 057	-0.10%	-535 936 752	-0.09%
Letétkezelői díj	-72 035 563	-0.01%	-70 057 094	-0.01%
Könyvvizsgálói díj	-2 633 027	0.00%	-1 305 733	0.00%
Felügyeleti díj	-47 256 285	-0.01%	-49 330 930	-0.01%
Értébecslési költség	2 873 386	0.00%	2 643 163	0.00%
Biztosítási díj	-62	0.00%	-24 756 663	0.00%
Ügyvédi díj	-2 747 308	0.00%	-2 762 194	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Különadó	-67 142 088	-0.01%	-70 666 358	-0.01%
Egyéb kötelezettség	-115 471 917 448	-20.03%	-12 054 769 428	-2.13%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	576 514 345 237	100.00%	566 569 605 880	100.00%

3. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.06.30-án*	218 929 732 530
--	-----------------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2021.06.30-án (Ft)*	2.587900
--	----------

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2020.12.31	2021.06.30	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	2.95%	6.29%	3.34%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	9.30%	6.15%	-3.15%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	7.56%	7.93%	0.37%
Egyéb átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	12.25%	12.44%	0.19%

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 Alapkezelő egyik legfőbb törekvése, hogy az Alap fenntartsa az 50%-os ingatlan feltöltöttséget. Ennek szem előtt tartásával keresi a befektetési céljainak megfelelő ingatlanokat, de a jelen időszakban előtérbe került az ingatlan állomány átstrukturálása, 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.

A 2020-ban Magyarországon is megjelenő COVID-19 vírus okozta társadalmi és gazdasági változás az ingatlanpiacra és annak minden szereplőjére hatással volt és van jelenleg is. 2021. első félévében már csökkent a vírus kiskereskedelmi bérlőkre gyakorolt nyomása, azzal, hogy megszűnt a kijárási korlátozás, a boltok nyitvatartását korlátozó rendelet. Ahogy megnyílt a vakcinához való hozzáférés lehetősége az irodaház bérlők egyre nyitottabbak lettek a visszatérésre. Az irodabérlők egyre inkább hangsúlyozzák az úgynevezett hibrid irodakoncepció fontosságát, ahol az iroda egyre inkább kollaborációs térként szolgál majd, ahová „megéri” a munkavállalónak bejárnia.

Az Alapkezelő továbbra is fontosnak tartja és elkötelezetten dolgozik a bérlőkkel történő folyamatos kapcsolattartáson, pénzügyi helyzetük nyomon követésén. A covid korábbi hullámai alatt számos bérleti szerződés hosszabbítás és megállapodás született annak érdekében, hogy a vírus miatt önhibájukon kívül fizetési nehézségekbe ütköző Bérlők ne menjenek tönkre. 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 vagyont 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	45 320 413	-	45 320 413
Lakóingatlan			-
Irodaingatlan	162 711 522 000	2 951 737 200	165 663 259 200
Kereskedelmi célú ingatlan	45 710 683 920	66 535 015 120	112 245 699 040
Logisztikai ingatlan			-
Ipari ingatlan	-	1 718 628 600	1 718 628 600
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	208 467 526 333	71 205 380 920	279 672 907 253

Adatok: Tárgydőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2021.06.30)

8. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel forint	Bérleti díj bevétel euro	Bérbeadottsági mérték %	Ingatlan jövedelmezőség* %	Fajlagos bérletidj- bevétel* HUF/m2/év	Fajlagos ingatlan érték* HUF/m2	Piaci érték változás */**
Telek	-	-	-	-	-	-	-77.56%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	1 295 430 320	14 815 612	97.37%	7.59%	60 568.00	656 611	-4.14%
Kereskedelmi ingatlan	3 105 937 110	5 334 441	95.63%	8.45%	35 432.00	472 892	-3.36%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	1 282 258	294 145	75.01%	10.10%	18 226.00	162 426	-4.01%
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan (eladás alatt lévő kereskedelmi ingatlanok)	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	4 402 649 688	20 444 198					

*A datok: Tárgydőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2021.06.30 - MNB árfolyam: 2021.06.30: 351.9 HUF/EUR)

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

9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2021.06.30-ai eszközértékben 49,36 %-ot tesz ki, ez az arány a 2020.12.31-ei eszközértékben 50,42 %.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 4,32 év.

Az Alap tárgyidőszakban 249 bérlőnek nyújtott szolgáltatást.

A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 280,80 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2021.06.30-án érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 351,90 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. - letétközvetítői 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: 8,18 %

Erste Alapkezelő Zrt. - iroda ingatlan bérleti szerződés

Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 0,23 %

Az Alapban tárgyidőszakban ingatlan felértékelésből hozam növekedés nem történt.

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. Az Alap származtatott ügyletei között 2021.06.30-án kizárólag deviza forward pozíciót tartott. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitétség 2020.12.31-én 101,94%, 2021.06.30-án 99,23% 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:

2021.06.30-án nettó összesített kockázati kitettség 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 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, 2021. augusztus 31.

Erste Alapkezelő Zrt.