



Az

**ERSTE**

**NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

*2008. 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 Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó befektetési alap.

### **Az Alap futamideje**

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől (2004.03.30.) határozatlan ideig terjed.

### **Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma kelte**

Az Alap a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélye (engedély száma: III/120.018-1/2004, kelte: 2004.03.30.) alapján, a nyilvántartásba vételt követően (lajstromszám: 1211-7) 2004. március 30-án kezdte meg működését.

Az Alap befektetési jegyeinek jegyzése 2004. március 17. és 2004. március 19. között bonyolódott. Jegyzési árfolyam a névérték 100 %-a volt.

### **Befektetési jegyek előállítás**

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

### **A portfólió lehetséges elemei**

Az Alapkezelő az ingatlanportfólióba hozamnövelő és tőkenövekedési céllal olyan ingatlanokat várórol – melynek során figyelembe veszi az adott régió területi, népességi, gazdasági és infrastrukturális és egyéb, az ingatlan értékére ható tényezőit, azok közép és hosszú távú változásait és ezek hatását a teljes ingatlanportfólióra a kockázatok csökkentése és az elérni kívánt hozam céljából.

Az Alap portfóliójába az ingatlanokon felül a Magyar Állam vagy az MNB által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok; látra szóló és lekötött bankbetétek; OECD tagállam által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok és fedezeti ügyletek kerülhetnek.

### **Az Alapkezelő**

#### **Erste Alapkezelő Zrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-044157

**A Letétkezelő****ERSTE Bank Hungary Nyrt.**

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.**

Székhelye: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.

Céggjegyzékszám: 01-10-041004

**Budapest Bank Nyrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Váci út 188.

céggjegyzékszám: 01-10-041037

Szerződés hatálya: 2007. március 26.

**Az Erste Befektetési Zrt. forgalmazó Ügynöke****ERSTE Bank Hungary Nyrt. fiókhálózata**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-041054

**Az Alap könyvvizsgálója****EXAM Könyvvizsgáló, Adó és Közgazdasági Tanácsadó Kft.**

Székhelye: 1172 Budapest, Jászkisér u. 66.

(000798 MKVK nyilvántartási szám, T-000798/05 Felügyeleti nyilvántartási szám)

Könyvvizsgáló neve: **Nagy Iлона**

Lakcíme: 1172 Budapest, Jászkisér u. 66.

(003753 MKVK nyilvántartási szám, E-003753/95 Felügyeleti nyilvántartási szám.)

**Az Ingatlanértékelő****ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt.**

Székhelye: 1024 Budapest, Lövház u. 39. II. em.

Céggjegyzékszám: 01-10-044419

**2. Az Alap befektetési eszközállománya a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint**

	Nyitó eszközérték (T. nap: 2007.12.29.) (Ft)	Záró eszközérték (T. nap: 2008.06.30.) (Ft)
<b>I. Ingatlan befektetések</b>	<b>54 851 816 550</b>	<b>57 751 271 817</b>
I/A. Bérbeadási célú ingatlan	53 568 694 303	56 603 145 837
1. Telek	43 000 000	43 000 000
2. Iroda ingatlan	29 837 662 875	27 524 196 000
3. Kereskedelmi ingatlan	16 075 994 403	20 553 339 837
4. Ipari ingatlan	3 705 000 000	4 481 750 000
5. Egyéb ingatlan (bankfiók)	3 907 037 025	4 000 860 000
I/B. Fejlesztés alatt álló ingatlan	1 283 122 247	1 148 125 980
1. Telek	1 283 122 247	1 148 125 980
I/C. Eladási célú ingatlan	0	0
<b>II. Nem ingatlan célú befektetések</b>	<b>122 804 856 441</b>	<b>114 059 169 923</b>
<b>II/A. Értékpapírok</b>	<b>54 614 357 521</b>	<b>56 482 134 032</b>
II/A.1. a Magyar Állam vagy az MNB által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok	54 614 357 521	56 482 134 032
Diszkont kincstárjegyek	7 802 314 381	44 489 295 498
Államkötvények	46 812 043 140	11 992 838 534
II/A.2. OECD tagállam által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok	0	0
<b>II/B. Láttra szóló és lekötött bankbetétek</b>	<b>68 113 065 950</b>	<b>55 812 513 808</b>
Folyószámla	1 023 305	3 165 904
Lekötött betét	68 112 042 645	55 809 347 904
3 hónapon belüli lekötésű	43 515 764 034	40 536 338 182
3 hónapnál hosszabb lekötésű	24 596 278 611	15 273 009 722
<b>II/C. Devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletek árfolyamkockázatának fedezése céljából kötött határidős ügyletek</b>	<b>77 432 970</b>	<b>1 764 522 083</b>

**3. Befektetési jegy és nettó eszközérték alakulása**

Tárgydőszak: 2008.01.01. - 2008.06.30.	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2008.01.01-én	111 132 666 082
Tárgydőszakban eladott befektetési jegyek száma	15 210 160 953
Tárgydőszakban visszaváltott befektetési jegyek száma	25 310 513 630
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2008.06.30-án	101 032 313 405
Portfólió összesített nettó eszközértéke 2008.06.30-án (Ft) *	143 780 272 480
Egy jegyre jutó nettó eszközérték 2008.06.30-án (Ft) *	1.4169

\* tárgydőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

#### 4. Az Alap saját tőkéjének (összesített nettó eszközértékének) és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása 2008. I. félévben havi bontásban

Eszközérték érvényességi dátuma (hónap utolsó munkanapja)	Saját tőke (Ft)	Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)
2007.12.29	151 364 138 243	1.3676
2008.01.31	151 273 146 107	1.3757
2008.02.29	151 928 399 375	1.3828
2008.03.31	150 324 660 999	1.3902
2008.04.30	147 058 694 597	1.3989
2008.05.30	145 482 776 007	1.4075
2008.06.30	143 780 272 480	1.4169

#### 5. Az Alap hozam adatai

Bemutatásra kerülő időszak	2004. Q1	2004. Q2	2004. Q3	2004. Q4
Időszak záró dátuma	2004.03.31	2004.06.30	2004.09.30	2004.12.31
Időszak kezdő dátuma	2004.03.30	2004.03.31	2004.06.30	2004.09.30
Alap nettó hozama (%)*	0.00%	2.04%	3.35%	2.53%
Származtatott ügylet az Alapban az adott időszakban	nincs	nincs	nincs	nincs
A származtatott ügyletek összesített piaci értéke (átlagosan az adott időszakban, %)	nincs	nincs	nincs	nincs
Tőkeáttétel mértéke**	N/A	N/A	N/A	N/A

Bemutatásra kerülő időszak	2005	2006	2007	2008. Q1	2008. Q2
Időszak záró dátuma	2005.12.31	2006.12.31	2007.12.31	2008.03.31	2008.06.30
Időszak kezdő dátuma	2004.12.31	2005.12.31	2006.12.31	2007.12.31	2008.03.31
Alap nettó hozama (%)*	8.56%	7.90%	7.97%	1.65%	1.92%
Származtatott ügylet az Alapban az adott időszakban	van	van	van	van	van
A származtatott ügyletek összesített piaci értéke (átlagosan az adott időszakban, %)	0.018%	0.337%	0.019%	0.242%	0.570%
Tőkeáttétel mértéke**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

\* Kamatadó, forgalmazási költségek (vételi, eladási jutalék), számlavezetési és egyéb költség levonása előtti hozam.

\*\*Nem értelmezhető; maximum a devizakitettséig, kizárólag kockázat csökkentés céljából kötött fedezeti ügyletek

A magánszemélyek jövedelemadójáról szóló törvényi rendelkezések értelmében a belföldi adóilletőségű magánszemélyeknek a nyilvánosan forgalomba hozott befektetési jegyek hozamából származó jövedelmük után a fizetendő adó mértéke 20%. Az Alap befektetési jegyeinek a Forgalmazón keresztül történő visszaváltásakor keletkező árfolyamnyereség is a fent említett 20 %-os kulccsal adózik.

A 2006. augusztus 31-ig megszerzett befektetési jegyek 2006. augusztus 31-ét követő visszaváltásával keletkezett árfolyamnyereség után – a törvényben meghatározott átmeneti rendelkezések értelmében – nem kell kamatadót fizetni.

Külföldi adóilletőségű magánszemély befektetők adózására a vonatkozó kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény rendelkezései az irányadók azzal, hogy ezen magánszemélyeknek külföldi adóilletőségük

igazolásként a Forgalmazó felé be kell nyújtaniuk az illetékes külföldi adóhatóság által kiállított adóilletőségi igazolást is valamennyi adóévre, valamint nyilatkozniuk kell, hogy ők minősülnek haszonhúzóknak az ügylet tekintetében. Ezen igazolás és nyilatkozat hiányában – függetlenül a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményben foglaltaktól – a külföldi adóilletőséggű magánszemélyekre a belföldi adóilletőségükre vonatkozó rendelkezéseket alkalmazni szükséges.

Belföldi adóilletőséggű gazdálkodó szervezetek és más jogi személyek esetében a befektetési jegyek hozama adóköteles bevételüket növeli. Ez után a mindenkor érvényes rájuk vonatkozó adójogszabályok szerint kell az adót megfizetniük.

A magyar adójogszabályok szerint külföldi adóilletőségűnek minősülő, Magyarországon telephellyel nem rendelkező társaságok – amennyiben üzletvezetésük nem Magyarországon van - nem alanyai a magyar társasági adótörvénynek.

Az ellenérték kifizetésére, a készpénzfelvételhez kapcsolódó esetleges korlátozásokra és költségekre a Forgalmazó vonatkozó hirdetményében foglaltak irányadók.

Az Alap befektetési politikájában referencia index nem került meghatározásra.

Az Alap futamideje során nem fizet hozamot, a befektetéseinek elért nyereséget újra befekteti. A hozam a befektetési jegyek nettó eszközértékének emelkedésén keresztül mérhető. Az Alapkezelő folyamatos napi nettó eszközértéken történő visszavásárlási kötelezettség vállalásával biztosítja a befektetők számára, hogy befektetési jegyeik vagy egy részük visszaváltásával tetszőleges időpontban hozzájussanak a felhalmozott hozamhoz.

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy a jelentésben szereplő múltbeli teljesítmények, hozamok nem jelentenek garanciát az Alap jövőbeni teljesítményére, hozamára.

## 6. Az Alap részére igénybe vett hitel feltételei

Az Alap által felvett hitelek kondíciói az alábbiak:

1

Hitel nyújtó:	ERSTE Bank Hungary Nyrt.
Hitel keret összege:	10.518.197,36 EUR
Hitel összege:	7.102.985,60 EUR
Futamidő lejárat:	2015. szeptember 30.
Kamat típusa:	változó
Kamat:	3 havi EURIBOR kamatbázis + 1,20 %/év kamatfelár

2

Hitel nyújtó:	ERSTE Bank Hungary Nyrt.
Hitel keret összege:	142.000.000,00 EUR
Hitel összege:	111.115.158,44 EUR
Futamidő lejárat:	2008. november 14.
Kamat típusa:	változó
Kamat:	3 havi EURIBOR kamatbázis + 1,00 %/év kamatfelár

**7. Ingatlan állomány funkcionális bemutatása**

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	43 000 000	-	43 000 000
Irodaingatlan	25 934 487 500	1 589 708 500	27 524 196 000
Kereskedelmi célú ingatlan	2 812 112 001	17 741 227 836	20 553 339 837
Ipari ingatlan	3 500 000 000	981 750 000	4 481 750 000
Egyéb ingatlan (bankfiók)	622 834 000	3 378 026 000	4 000 860 000
Fejlesztés alatt álló ingatlan	997 555 980	150 570 000	1 148 125 980
Összesen	33 909 989 481	23 841 282 336	57 751 271 817

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2008.06.30.)

**8. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal**

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel (Ft)	Bérleti díj bevétel (EUR)	Bérbeadottsági mérték (%)	Ingatlan jövedelmezőség* (%)	Fajlagos bérletidíj-bevétel** (Ft/m <sup>2</sup> /év)
Telek	-	-			
Irodaingatlan	1 278 462 150	1 440	99.29%	8.64%	33 276
Kereskedelmi célú ingatlan	811 969 926	45 571	99.36%	8.47%	20 032
Ipari ingatlan	72 545 612	146 033	100.00%	3.61%	7 384
Egyéb ingatlan (bankfiók)	219 078 779	-	100.00%	10.60%	37 590
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-			
Összesen	2 382 056 467	193 043.80			

Funkcionális kategóriák	Fajlagos ingatlanérték* (Ft/m <sup>2</sup> )	Piaci érték változás** %
Telek	5 332	0.00%
Irodaingatlan	354 509	-7.83%
Kereskedelmi célú ingatlan	242 790	-11.28%
Ipari ingatlan	215 593	-2.10%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	348 788	-3.73%
Fejlesztés alatt álló ingatlan	40 706	-10.52%***

\*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2008.06.30.)

\* Nettó évesített bérleti díj megállapításánál alkalmazott árfolyam: 237.03 HUF/EUR

\*\*Adatok: A zárónapi piaci érték a 2008.06.30-i, a kezdőnap piaci érték a 2007.12.29-i nettó eszközérték alapján.

\*\*\* Befezett fejlesztésből eredő funkció váltás értékét is tartalmazza. (122.500 e Ft)

## 9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2007.12.29-i eszközértékben 36,24 %-ot tett ki, ez az arány a 2008.06.30.-i eszközértékben 40,17 %-ra növekedett.

Az 57,75 milliárdos ingatlanvagyonot tekintve a hasznosítását jól mutatja, hogy a bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 83,97 hónap, azaz 7 év.

A kiegyensúlyozott működést tükrözi, hogy a vagyontömeg stabil hozam eredményét 53 db bérelő biztosítja.

A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 80,90%.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2008.06.30-án érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 237,03 HUF) történik.

Az Alap hitel állományának összege 19,65 %-a a nettó eszközértéknek (tőkeáttétel).

## 10. A gazdasági folyamatok rövid áttekintése, az Alap befektetési politikájára ható tényezők

2008 első felében egy átmeneti (áprilistól május közepéig tartó) javulást követően folytatódott, és immár egy éve tart a tavaly júliusban kezdődött nemzetközi pénz- és tőkepiaci korrekció. A válság legfőbb kiváltó oka az amerikai jelzálogpiaci krízis, illetve az abból kiinduló, de mára már mind fölrájlilag, mind pedig szektorálisan szélesebbé váló likviditáscsökkenés volt.

Ezt a krízist kezelendő, a világ meghatározó jegybankjai, mindenek előtt az amerikai FED, saját mozgásterük végső határáig is elmenve, megtették az általuk szükségesnek tartott intézkedéseket (kamatcsökkentés, kamatemelések elhalasztása, likviditásbővítés, bajba jutott tőkepiaci szereplők összeomlásának megakadályozása, finanszírozása) annak érdekében, hogy ne alakuljon ki egy öngerjesztő negatív spirál a világ gazdaságban.

A második negyedévben annyiban még tovább bonyolódott a pénz- és tőkepiaci helyzet, hogy világszerte megemelkedett az inflációs nyomás, amelynek két fő oka az energiahordozók, illetve az élelmiszerek évtizedek óta nem látott mértékű áremelkedése. Ez a folyamat egyrészt csökkenti a fogyasztók egyéb javakra elkölthető jövedelmét, azaz a fogyasztásukat, másrészt pedig a megugró infláció ellen küzdő jegybankok nemhogy további kamatcsökkentésekkel nem tudnak a gyengélkedő gazdaságok megsegítésére sietni, hanem adott esetben még kamatemelésre is kényszerülhetnek, mint például az Európai Központi Bank, az ECB.

Továbbra is csak azt tudjuk mondani, hogy a következő hónapok adják majd meg a választ arra a kérdésre, hogy sikerül-e egy általános gazdasági visszaesés, vagy akár a stagfláció veszélyét elhárítani a világban.

Szegmensenként vizsgálva a féléves piaci eredményeket azt tapasztaljuk, hogy az ingatlanalapok és a rövid futamidejű magyar állampapírok hozama a legkedvezőbb (3,36-3,82%), majd következnek a hosszú futamidejű magyar állampapírok, de ezek első hathavi hozama, az első negyedév esése miatt még mindig negatív, és végül a részvények zárják a sort, forintban számítva szinte minden esetben 20%-nál is nagyobb árfolyamcsökkenéssel.

Mivel befektetési szempontból ilyen kedvezőtlen félévre az elmúlt tíz évben nem volt példa, joggal merül fel minden investorban a kérdés, hogy ezek után mi várható a piacokon az év hátralévő részében.

A kérdés minél pontosabb megválaszolása érdekében érdemes a választ a következők szerint megbontani: A magyar állampapírpiacra a rendkívül kedvezőtlen első negyedévet (MAX index -4,94% hozam) jelentős javulás követte, május végéig közel három és fél százalékot emelkedett a hosszú állampapírok indexe. Ezt követően újabb csökkenés következett, így a negyedéves hosszú futamidejű állampapírhozam 2,77% körül alakult úgy, hogy az állampapírok hozamszintjei március végéhez viszonyítva csak alig változtak.

A jelenlegi hozamkörnyezetben negyedévente két százalék körüli hozam várható a felhalmozódó kamatokból, és a MAXComposite index átlagos hátralévő futamidejét figyelembe véve a hozamszint



minden 1%-os csökkenése hozzávetőleg 3%-kal javíthatja egy átlagos kötvényportfolió hozamát. Ez azt jelenti, hogy az első félévben még negatív hozamot produkáló magyar állampapírpiac éves hozama a második félévben még felhalmozódó időarányos kamattal együtt, akkor haladhatja meg az éves inflációt, ha időközben a magyar kötvényhozamok legalább egy százalékkal csökkennek.

A részvénytársasági árfolyamok (mind a hazai, mind a nemzetközi tőzsdéken) a fentiekől annyiban eltérően alakultak, hogy az áprilistól május közepéig tartó javulást egy újabb, jelentős csökkenés követte. Így hiába „dolgozták le” május közepéig a részvénytársaságok az első negyedévben elszenvedett esések közel felét, mivel ezt követően, a félév végére gyakorlatilag ismét a korábbi mélypontokra csökkentek a tőzsdeindexek. Az újabb csökkenést feltehetően az okozta, hogy a nemzetközi likviditási krízist kamatcsökkentéssel orvosolni kívánó jegybankok mozgásterét jelentősen korlátozza az egész világra jellemző inflációs sokk, melyet elsősorban az energiahordozók és az élelmiszerek drasztikus drágulása okozott. Emiatt felmerült a stagfláció veszélye - azaz a világgazdaság lassulása egy magasabb inflációs szinttel párosulhat -, ami nem sok lehetőséget hagy a nemzetgazdaságok további monetáris élénkítésére. Utoljára ilyen helyzet világméretben a hetvenes években a többszöri olajárrobbanás időszakában állt elő. Ha ez a helyzet a fejlett világ meghatározó gazdaságaiban csakugyan bekövetkezik, illetve tartósul, úgy jelentős emelkedésre a részvénytársaságokon a közeljövőben nem számíthatunk.

Számunkra jelen pillanatban úgy tűnik, hogy az infláció alakulása ugyan határozottan valós kockázati tényező, viszont ennek tényleges veszélye bizonyos túlzásoktól sem mentesen épült be az egyes instrumentumok árazásába, és a piac - egyébként nem szokatlan módon - túlreagál bizonyos korábban teljesen figyelmen kívül hagyott kockázati faktorokat. Egyes értékelések szerint az energiahordozók és nyersanyag árak elképesztő ütemű emelkedését a legutóbbi időkben már nem egyértelműen a megugrott kereslet, sokkal inkább a jelentős méreteket öltő spekuláció hajtotta, mivel a részvényalapokból kiáramló tőke az áru piacokon keresett új befektetési lehetőségeket. Az élelmiszer árak további drasztikus emelkedésének gátat szabhat az idei évben a térségünkben prognosztizált kedvező, bő termés. Amennyiben tehát a következő hónapokban mérséklődik az inflációs sokk, nem emelkednek tovább a fent említett árak, úgy a jelenlegi értékeltségi szinteken a tőzsdei cégek többsége nem tűnik drágának.

## **Ingatlanpiaci körkép**

### *Iroda piac*

2008 második negyedévére a budapesti modern bérirodák nagysága elérte az 1,99 millió négyzetmétert. Az első negyedévben 42 ezer, míg a második negyedévben 90,5 ezer négyzetméter új irodát adtak át a XIII. kerületben (Gateway Irodaház, BSR Center, Átrium Park), a VIII-IX. kerületben (Kész Mester Udvarház, Millennium Tower III., Corvin Irodák I.), a XI. kerületben (South Buda Business Park, Bartók Udvar) valamint a III. kerületben (Urban Studios, Flórán Udvar).

A 2008-as évben összesen 240 ezer m<sup>2</sup> átadása várható, a már fejlett központi és nem központi irodafolyosók mellett az első reptér melletti irodaházat is befejezik az idei évben.

A bérleti díjak 2008 első félévében sem változtak jelentősen, az újépítésű „A” kategóriás irodaházak díjai az előző évekhez hasonlóan 13-16 €/m<sup>2</sup> körül mozognak, míg a régi „A” és „B” kategóriás irodaházak 9-12 €/m<sup>2</sup> körül kerülnek kiadásra.

### *Kereskedelmi ingatlanok*

A tavalyi mozgalmas évet követően 2008-2009-ben a Fővárosban további kb. 150 ezer négyzetméternyi pláza átadása várható, többek között a kispesti KÖKI Bevásárlóközpont a Kőbánya-Kispest metrómegállónál, valamint a Budai Skála helyén épülő komplexum.

A vidéki nagyvárosok közül Nyíregyházán megnyitott a Korzó Üzletház, idén év végéig Miskolcon, Debrecenben és Szegeden is várható újabb pláza-nyitás.

A bérleti díjak tekintetében az elmúlt évben a kereskedelmi ingatlanok közül jelentős változás az Andrassy úti üzletek esetében volt tapasztalható: itt a korábban tapasztalt 25-35 €/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjakról a Váci utca környékére jellemző 40-60 €/m<sup>2</sup>/hó szintre emelkedtek a díjak. A legkeresettebb bevásárlóközpontokban a

bérleti díjak 100 €/m<sup>2</sup>/hó körül mozognak, a város szélén található üzletközpontokban pedig átlagosan 20 €-t kérnek négyzetméterenként havonta.

### *Ipari, logisztikai piac*

2008 első félévében rendkívüli aktivitás mutatkozott ezen a részpiacra mind keresleti, mind kínálati oldalon: 138 ezer új ipari terület került piacra az év első felében (ez 2007 első félévében regisztrált érték több, mint háromszorosa). Ezeknek a területeknek közel 80 %-a már meglévő ipari parkok bővülésével jött létre (pl. ProLogis Park-Gyál, ProLogis Park-Sziget), csupán néhány új projektet adtak át (pl. Tulipán Park, BITEP).

A bérleti díjak nem változtak jelentősen, a standard, autópályák menti raktárcsarnokok bérleti díjai változatlanul 4,2-5,2 € között mozognak, míg a kevésbé preferált helyen lévő ingatlanok 3,5-4 €/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjon kerülnek kiadásra. A városokban elhelyezkedő, általában kisebb bérlemények díjai akár 5,5-6,0 €/m<sup>2</sup>/hó körül is alakulhatnak.

### *Befektetési ingatlan piac*

Európában az amerikai jelzálogpiaci krízis elsősorban a pénzpiacokon, az ingatlan befektetők körében pedig leginkább a finanszírozás drágulásában érezhető (a bankközi kamatláb – EURIBOR – az elmúlt évben 0,7-0,8 százalékponttal emelkedett), mely tovább drágította az ingatlanfejlesztéseket, csökkentve a megtérüléseket, így a fejlesztési, ingatlanbefektetési kedvet. A magyar kereskedelmi ingatlanok piacán ezek a hatások 2008 első félévében már érezhetőek voltak, a befektetési tranzakciók összege mindösszesen 153 millió euró körül alakult, és a hozamokban is enyhe emelkedés volt tapasztalható. A CBRE elemzése szerint az első félévben budapesti irodapiacra és a kiskereskedelmi ingatlanok esetében a legalacsonyabb hozamszintek 6 %, míg az ipari-logisztikai ingatlanok adásvétele során 7 % körül is alakultak.

Forrás: ESTON International Zrt., CB Richard Ellis

## **11. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések**

Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap esetében az ingatlannal való feltöltöttség elsődleges cél a lehető legjobb hozam elérése mellett. A 2006. szeptemberében 130 milliárd Ft-ra megugrott eszközérték 2007 során tovább gyarapodott, majd 2008. június végére 144 mrd Ft körüli eszközérték lett jellemző.

Az Alap célja továbbra is a megfelelő ingatlanok felkutatása, megvásárlása és hasznosítása, melynek köszönhetően 2008 első félévében az Alap megvásárolt 4 további Spar áruházat (Ócsa, Székesfehérvár, Siófok, Tapolca), valamint a gyöngyösi Spar áruház fejlesztése is lezárult, ezzel az Alap tulajdonában lévő Spar áruházak száma 14-re nőtt.

Az Alap ingatlan portfólióját gazdagítja 2008-tól még további 3 Plus áruház is, ezekkel az Alap már 37 Plus áruházzal rendelkezik.

2008. első félében továbbá megvásárlásra került egy szombathelyi üzem (melynek II. üteme a második félévben realizálódhat), öt vidéki bankfiók, egy OBI áruház, valamint előkészületben van 5 db Rossmann üzlet.

Az Alap III. kerületi telkén az irodaház fejlesztése továbbra is folyamatosan halad (szintén ráépítési konstrukcióval), átadása 2008 harmadik negyedévében várható.

Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap egyéb pénzeszközeinek esetében elsődleges cél a magas likviditás biztosítása a lehető legjobb hozam elérése mellett, ezért az Alap ingatlanba még be nem fektetett vagyonát a bankközi piacon valamint éven belüli lejáratú állampapírokba helyezi ki.

## **12. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

A Társaság közgyűlése 2008. június 27-én döntött a Társaság alaptőkéjének 200.000.000 Ft-ról 250.000.000 Ft-ra történő, alaptőkén felüli vagyomból megvalósuló, zártkörű felemeléséről, és további 750.000.000 Ft névértékű új részvények zártkörű kibocsátásával az alaptőke 250.000.000 Ft-ról 1.000.000.000 Ft-ra történő felemeléséről. A tőkeemelés a Társaság tulajdonosi struktúráját nem érintette.

A Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság az alaptőke felemelését 2008. augusztus 05-én kelt végzésével jegyezte be a cégjegyzékbe.

Az Alapkezelő működésében 2008. első felében jelentős változás nem következett be, új üzletágot vagy szolgáltatást nem indított. A Társaság által kezelt befektetési alapok száma, köre az előző év végi állapothoz képest nem változott.

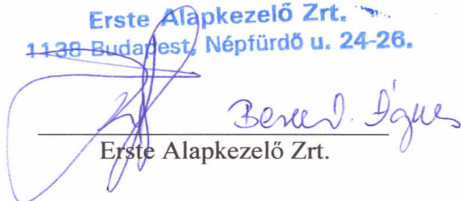
Az előző fejezetben bemutatott kedvezőtlen gazdasági folyamatok a Társaság által kezelt vagyon piaci értékét is negatívan befolyásolták. A kezelt vagyon nagysága 2008. június 30-án – piaci értéken számolva 461 milliárd forint volt, mely 13,83 %-kal alatta maradt az előző év végi értéknek. A Társaság által működtetett befektetési alapok nettó eszközértéke a félév végén az összes portfólió értékének 72,45 %-át tette ki, így a Társaság volumen és árbevétel alapján is meghatározó tevékenysége továbbra is a befektetési alapkezelés maradt.

Az Erste Alapkezelő Zrt. akként nyilatkozik, hogy a féléves jelentés a valóságnak megfelelő adatokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényről, mely az Alap helyzetének megítélésére szempontjából jelentőséggel bír.

A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a kibocsátó felel.

Budapest, 2008. augusztus 11.

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



Erste Alapkezelő Zrt.