

*Az*

**ERSTE**

**NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

*2026. 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.

Sorozatai:

„T” sorozat:

III/120.018-1/2004, kelte: 2004.03.30. Az Alap tájékoztatójának és nyilvános ajánlattételének jóváhagyása.

„T180” sorozat:

H-KE-III-528/2021.; kelte 2021.09.06. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása

„M180” sorozat:

H-KE-III-485/2023.; kelte 2022.07.26. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása

„L” sorozat

H-KE-III-468/2025.; kelte 2025. 07 29. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása

**Befektetési jegyek előállítása**

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

„T” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000703160

A befektetési jegy névértéke: 1 (egy),- HUF

A befektetési jegy devizaneme: forint

„T180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000722434

A befektetési jegy névértéke: 1 (egy),- HUF

A befektetési jegy devizaneme: forint

„M180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000732490

A befektetési jegy névértéke: 1 (egy),- HUF

A befektetési jegy devizaneme: forint

„L” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000738844

A befektetési jegy névértéke: 1 (egy),- HUF

A befektetési jegy devizaneme: forint

**Az Alapkezelő**

**Erste Alapkezelő Zrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26. 9.em.

Cégjegyzékszáma: 01-10-044157

**A Letétkezelő**

**ERSTE Bank Hungary Zrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Cégjegyzékszáma: 01-10-041054

**A Forgalmazó**

**Erste Befektetési Zrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

cégjegyzékszáma: 01-10-041373

**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                                         | Záró eszközérték<br>Tárgynap:<br>2025.12.31 (Ft) | Az<br>eszközök<br>teljes<br>portf.<br>arányában<br>(%) | Záró eszközérték<br>Tárgynap:<br>2026.06.30 (Ft) | Az<br>eszközök<br>teljes<br>portf.<br>arányában<br>(%) |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>ÖSSZES ESZKÖZ</b>                               | <b>809 386 729 598</b>                           | <b>103.23%</b>                                         | <b>817 696 714 335</b>                           | <b>101.65%</b>                                         |
| <b>Ingatlanok</b>                                  | <b>356 708 946 300</b>                           | <b>45.48%</b>                                          | <b>335 169 462 825</b>                           | <b>41.66%</b>                                          |
| <b>Bérbeadási célú ingatlan</b>                    | <b>353 153 392 540</b>                           | <b>45.03%</b>                                          | <b>328 720 341 605</b>                           | <b>40.86%</b>                                          |
| 1. Iroda ingatlan                                  | 187 497 100 000                                  | 23.91%                                                 | 173 083 324 500                                  | 21.51%                                                 |
| 2. Kereskedelmi ingatlan                           | 129 546 244 940                                  | 16.52%                                                 | 122 361 477 405                                  | 15.21%                                                 |
| 3. Logisztikai ingatlan                            | 34 223 520 000                                   | 4.36%                                                  | 31 528 440 000                                   | 3.92%                                                  |
| 4. Ipari ingatlan                                  | 1 886 527 600                                    | 0.24%                                                  | 1 747 099 700                                    | 0.22%                                                  |
| 5. Egyéb ingatlan (bankfiók)                       | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| 6. Vegyes hasznosítású ingatlan                    | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| <b>Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek</b>       | <b>9 403 760</b>                                 | <b>0.00%</b>                                           | <b>8 663 220</b>                                 | <b>0.00%</b>                                           |
| 1. Földterület, telek                              | 9 403 760                                        | 0.00%                                                  | 8 663 220                                        | 0.00%                                                  |
| <b>Eladási célú ingatlan</b>                       | <b>3 546 150 000</b>                             | <b>0.45%</b>                                           | <b>6 440 458 000</b>                             | <b>0.80%</b>                                           |
| <b>Fejlesztés alatt álló ingatlan - Andorliget</b> | <b>3 546 150 000</b>                             | <b>0.45%</b>                                           | <b>6 440 458 000</b>                             | <b>0.80%</b>                                           |
| <b>Ingatlanok berendezései, szerelvényei</b>       | <b>40 388 997</b>                                | <b>0.01%</b>                                           | <b>32 388 000</b>                                | <b>0.00%</b>                                           |
| <b>Banki egyenlegek</b>                            | <b>11 177 470 358</b>                            | <b>1.43%</b>                                           | <b>63 903 128 008</b>                            | <b>7.95%</b>                                           |
| Pénzforgalmi számla egyenleg                       | 1 775 316 158                                    | 0.23%                                                  | 2 237 139 414                                    | 0.28%                                                  |
| Óvadék                                             | 0                                                | 0.00%                                                  | 2 297 127 484                                    | 0.29%                                                  |
| Lekötött bankbetét                                 | 9 402 154 200                                    | 1.20%                                                  | 59 368 861 110                                   | 7.38%                                                  |
| <b>Átruházható értékpapírok</b>                    | <b>405 724 198 400</b>                           | <b>51.75%</b>                                          | <b>408 940 997 810</b>                           | <b>50.84%</b>                                          |
| <b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>     | <b>405 724 198 400</b>                           | <b>51.75%</b>                                          | <b>408 940 997 810</b>                           | <b>50.84%</b>                                          |
| Diszkontkincstárjegyek                             | 127 184 892 141                                  | 16.22%                                                 | 140 003 094 617                                  | 17.40%                                                 |
| MNB kötvények                                      | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| Államkötvények                                     | 130 948 725 950                                  | 16.70%                                                 | 143 079 804 134                                  | 17.79%                                                 |
| Állami garanciával rendelkező kötvények            | 78 452 724 298                                   | 10.01%                                                 | 77 639 010 533                                   | 9.65%                                                  |
| Hitelintézeti kötvények                            | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| Vállalati kötvények                                | 0                                                | 0.00%                                                  | 2 553 157 500                                    | 0.32%                                                  |
| Egyéb kötvények                                    | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| Jelzáloglevelek                                    | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| Külföldi kötvények                                 | 0                                                | 0.00%                                                  | 45 665 931 026                                   | 5.68%                                                  |
| Külföldi diszkontkincstárjegy                      | 69 137 856 011                                   | 8.82%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| <b>Részcények</b>                                  | <b>0</b>                                         | <b>0.00%</b>                                           | <b>0</b>                                         | <b>0.00%</b>                                           |
| 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%                                                  |
| <b>Kollektív befektetési értékpapírok</b>          | <b>0</b>                                         | <b>0.00%</b>                                           | <b>0</b>                                         | <b>0.00%</b>                                           |
| Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai           | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |

| Megnevezés                                  | Záró eszközérték<br>Tárgynap:<br>2025.12.31 (Ft) | Az<br>eszközök<br>teljes<br>portf.<br>arányában<br>(%) | Záró eszközérték<br>Tárgynap:<br>2026.06.30 (Ft) | Az<br>eszközök<br>teljes<br>portf.<br>arányában<br>(%) |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| Zártvégű alap befektetési jegye             | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| <b>Származtatott ügyletek</b>               | <b>15 650 341 064</b>                            | <b>2.00%</b>                                           | <b>2 657 145 277</b>                             | <b>0.33%</b>                                           |
| Futures ügyletek                            | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| Forward ügyletek                            | 15 650 341 064                                   | 2.00%                                                  | 2 657 145 277                                    | 0.33%                                                  |
| Opciók                                      | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| Egyéb származtatott ügyletek                | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| <b>Egyéb eszközök</b>                       | <b>20 085 384 479</b>                            | <b>2.56%</b>                                           | <b>6 993 592 415</b>                             | <b>0.87%</b>                                           |
| Befektetési számla egyenleg                 | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| <b>Egyéb követelések</b>                    | <b>20 085 384 479</b>                            | <b>2.56%</b>                                           | <b>6 993 592 415</b>                             | <b>0.87%</b>                                           |
| <b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>                      | <b>-25 326 045 279</b>                           | <b>-3.23%</b>                                          | <b>-13 275 870 576</b>                           | <b>-1.65%</b>                                          |
| <b>Hitelállomány</b>                        | <b>0</b>                                         | <b>0.00%</b>                                           | <b>0</b>                                         | <b>0.00%</b>                                           |
| <b>Költségek</b>                            | <b>-1 211 839 873</b>                            | <b>-0.15%</b>                                          | <b>-1 287 805 636</b>                            | <b>-0.16%</b>                                          |
| Alapkezelési díj T sorozat                  | -284 597 804                                     | -0.04%                                                 | -309 071 769                                     | -0.05%                                                 |
| Forgalmazási díj T sorozat                  | -603 812 993                                     | -0.08%                                                 | -578 362 024                                     | -0.07%                                                 |
| Letétkezelési díj T sorozat                 | -91 904 565                                      | -0.01%                                                 | -91 803 496                                      | -0.01%                                                 |
| Könyvvizsgálói díj T sorozat                | 333 221                                          | 0.00%                                                  | -2 052 392                                       | 0.00%                                                  |
| Felügyeleti díj T sorozat                   | -63 618 038                                      | -0.01%                                                 | -128 103 615                                     | -0.02%                                                 |
| Különadó T sorozat                          | -88 907 195                                      | -0.01%                                                 | -91 280 245                                      | -0.01%                                                 |
| Research díj T sorozat                      | 0                                                | 0.00%                                                  | -790 274                                         | 0.00%                                                  |
| Alapkezelési díj T180 sorozat               | -5 757 945                                       | 0.00%                                                  | -5 923 168                                       | 0.00%                                                  |
| Forgalmazási díj T180 sorozat               | -12 216 264                                      | 0.00%                                                  | -11 083 949                                      | 0.00%                                                  |
| Letétkezelési díj T180 sorozat              | -1 859 401                                       | 0.00%                                                  | -1 759 357                                       | 0.00%                                                  |
| Könyvvizsgálói díj T180 sorozat             | 8 783                                            | 0.00%                                                  | -38 297                                          | 0.00%                                                  |
| Felügyeleti díj T180 sorozat                | -1 300 756                                       | 0.00%                                                  | -2 527 363                                       | 0.00%                                                  |
| Különadó T180 sorozat                       | -1 817 826                                       | 0.00%                                                  | -1 775 367                                       | 0.00%                                                  |
| Research díj T180 sorozat                   | 0                                                | 0.00%                                                  | -15 287                                          | 0.00%                                                  |
| Alapkezelési díj M180 sorozat               | -15 878 085                                      | 0.00%                                                  | -15 953 296                                      | 0.00%                                                  |
| Forgalmazási díj M180 sorozat               | -12 853 687                                      | 0.00%                                                  | -12 914 573                                      | 0.00%                                                  |
| Letétkezelési díj M180 sorozat              | -4 536 596                                       | 0.00%                                                  | -4 558 085                                       | 0.00%                                                  |
| Könyvvizsgálói díj M180 sorozat             | 14 176                                           | 0.00%                                                  | -104 361                                         | 0.00%                                                  |
| Felügyeleti díj M180 sorozat                | -3 132 417                                       | 0.00%                                                  | -6 365 482                                       | 0.00%                                                  |
| Különadó M180 sorozat                       | -4 377 601                                       | 0.00%                                                  | -4 537 564                                       | 0.00%                                                  |
| Research díj M180 sorozat                   | 0                                                | 0.00%                                                  | -39 278                                          | 0.00%                                                  |
| Alapkezelési díj L sorozat                  | -4 541 022                                       | 0.00%                                                  | -4 562 532                                       | 0.00%                                                  |
| Forgalmazási díj L sorozat                  | -3 676 065                                       | 0.00%                                                  | -3 693 478                                       | 0.00%                                                  |
| Letétkezelési díj L sorozat                 | -1 297 435                                       | 0.00%                                                  | -1 303 581                                       | 0.00%                                                  |
| Könyvvizsgálói díj L sorozat                | -4 488                                           | 0.00%                                                  | -38 389                                          | 0.00%                                                  |
| Felügyeleti díj L sorozat                   | -895 849                                         | 0.00%                                                  | -1 820 483                                       | 0.00%                                                  |
| Különadó L sorozat                          | -1 251 963                                       | 0.00%                                                  | -1 297 712                                       | 0.00%                                                  |
| Research díj L sorozat                      | 0                                                | 0.00%                                                  | -11 233                                          | 0.00%                                                  |
| Értékbecslési költség                       | -3 958 058                                       | 0.00%                                                  | -6 018 986                                       | 0.00%                                                  |
| Közzétételi költség                         | 0                                                | 0.00%                                                  | 0                                                | 0.00%                                                  |
| <b>Egyéb kötelezettség</b>                  | <b>-24 114 205 406</b>                           | <b>-3.08%</b>                                          | <b>-11 988 064 940</b>                           | <b>-1.49%</b>                                          |
| <b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>                    | <b>784 060 684 319</b>                           | <b>100.00%</b>                                         | <b>804 420 843 759</b>                           | <b>100.00%</b>                                         |

A táblázatban szereplő információk az időszak utolsó forgalmazási napjára érvényes nettó eszközérték alapján kerültek meghatározásra

### 3. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

|                                                                            |                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Tárgyidőszak: 2026.01.01 - 2026.06.30                                      |                 |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2026.06.30-án (db) T sorozat*    | 187 510 462 912 |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2026.06.30-án (db) T180 sorozat* | 9 346 994 306   |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2026.06.30-án (db) M180 sorozat* | 30 000 000 000  |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2026.06.30-án (db) L sorozat*    | 10 000 000 000  |

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

### 4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

|                                                                                |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2026.06.30-án (HUF) T sorozat*    | 3.959800 |
| Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2026.06.30-án (HUF) T180 sorozat* | 1.519800 |
| Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2026.06.30-án (HUF) M180 sorozat* | 1.236600 |
| Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2026.06.30-án (HUF) L sorozat*    | 1.061000 |

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

### 5. A befektetési alap összetétele

| Megnevezés                                                    | Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve |            |          |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|----------|
|                                                               | 2025.12.31                                   | 2026.06.30 | Változás |
| A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok       | 50.47%                                       | 49.94%     | -0.53%   |
| Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok | 0.00%                                        | 0.00%      | 0.00%    |
| A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok     | 34.18%                                       | 31.75%     | -2.43%   |
| Egyéb átruházható értékpapírok                                | 0.00%                                        | 0.00%      | 0.00%    |
| Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                       | 50.47%                                       | 49.94%     | -0.53%   |

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 Erste Alapkezelő ingatlan alapjai hosszú távú tőkenövekedést és a pénzpiaci hozamokat meghaladó teljesítményt céloznak meg. Olyan befektetőknek ajánljuk, akik hosszú távon kívánnak megtakarítani és a kereskedelmi ingatlanpiaci befektetések hozamából kívánnak részesedni.

Az Alap befektetési politikája a biztonságot tartja szem előtt: a likvid eszközök megcélzott aránya 50%. Az Alap az ingatlan befektetések terén is rendkívül konzervatív stratégiát folytat. Az Alapkezelő célja olyan kiváló műszaki állapotú ingatlanok megvétele, amelyek hosszú távon stabil bevételt nyújtanak a bérleti díjakból, ezzel biztosítva az ügyfelek számára a megfelelő megtérülést. Ennek szem előtt tartásával keresi a befektetési céljainak megfelelő ingatlanokat. A bővülési szándék mellett az ingatlan állomány átstrukturálása is a fókuszban van, 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.

Az Alap 2024. február 22. napjától SFDR 8. cikk szerinti pénzügyi termék, tekintettel arra, az Alap a taxonómiai rendelet 9. cikkének a) b) pontja szerinti, az „éghajlatváltozás mérséklése” és az „éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás” környezetvédelmi jellemzőt kívánja előmozdítani.

Az Alap célja olyan ingatlanokba történő befektetés, amelyek

- hosszú távú hasznos élettartammal rendelkeznek,
- zöld minősítéssel rendelkeznek (LEED minősítési rendszer szerint “Gold” vagy a BREEAM minősítési rendszer szerint “Very Good” vagy WELL)

Az ingatlanok, mint befektetési termék értékelése során az Alapkezelő figyelemmel van a fenntarthatósági kritériumokra is. A jövőbeli befektetések során az Alapkezelő minimum követelményként tűzte ki, hogy irodaépület esetén minimum „B” energetikai besorolású, kereskedelmi épület esetén pedig minimum „D” energetikai besorolású legyen az ingatlan. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy minimum BREEM very good vagy LEED Gold minősítéssel rendelkező új építésű ingatlanok kerüljenek az Alap portfóliójába (Új építésűnek nevezzük az ingatlant, ha a használatba vételi engedélytől még két év nem telt el.).

2026 első féléve folyamán nem történt változás az ingatlan portfólióban.

Az Alap üzemeltetésében lévő ingatlanok esetén különös figyelmet fordít az Alapkezelő az ingatlanok közös területein és a gépészeti rendszerek által felhasznált energia és a CO<sub>2</sub> lábnyom csökkentésére. Az Alapkezelő célja, hogy időtálló ingatlan portfólióval rendelkezzen, ennek érdekében energetikai auditokat és átvizsgálásokat végez az épületeken melyek eredménye beépítésre kerül az ingatlankezelési stratégiába.

A fentiekben túlmenően az Alapkezelő az épületek bérlőivel együttműködve keresi a legmegfelelőbb fenntarthatósági- és energiahatékonysági megoldásokat, a felhasználói szokások és az épületek működtetésének felülvizsgálatával. Az ingatlanokhoz kötődő széndioxid kibocsátás csökkentésének előkészítésére több ingatlannál energiahatékonysági vizsgálatokra került sor. E vizsgálatok alapján több ingatlannál megkezdődött az energiahatékonysági beruházások előkészítése, illetve ezek folytatódnak is a következő időszakban.

A teljes ingatlan portfóliót származási garanciával igazolt megújuló forrásból származó villamos energiával látjuk el. Több ingatlan esetében előkészítés alatt a naperőmű telepítése.

Több energiahatékonysági beruházás előkészítése zajlik (hűtő- és fűtőberendezések korszerűsítése illetve cseréje, világítási rendszerek energiatakarékos LED technológiával történő felújítása, elektromobilitás fejlesztése). Az elkövetkezendő időszakban ezek az energiahatékonysági beruházások tervezetten tovább folytatódnak a portfólió ingatlanjain.

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                          | 8 663 220              | -                      | 8 663 220              |
| Lakóingatlan                   |                        |                        | -                      |
| Irodaingatlan                  | 170 203 869 000        | 2 879 455 500          | 173 083 324 500        |
| Kereskedelmi célú ingatlan     | 46 991 755 125         | 75 369 722 280         | 122 361 477 405        |
| Logisztikai ingatlan           | -                      | 31 528 440 000         | 31 528 440 000         |
| Ipari ingatlan                 | -                      | 1 747 099 700          | 1 747 099 700          |
| Egyéb ingatlan (bankfiók)      | -                      | -                      | -                      |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | -                      | -                      | -                      |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 6 440 458 000          |                        | 6 440 458 000          |
| <b>Összesen</b>                | <b>223 644 745 345</b> | <b>111 524 717 480</b> | <b>335 169 462 825</b> |

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján ( 2026.06.30)

**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/m2/év                   | HUF/m2                   | %                      |
| Telek                                         | -                    | -                   | -                     | -                        | -                           | -                        | -7.87%                 |
| Lakóingatlan                                  | -                    | -                   | -                     | -                        | -                           | -                        | -                      |
| Irodaingatlan                                 | 698 965 205          | 13 635 050          | 76.62%                | 6.93%                    | 57 836.00                   | 731 968                  | -8.14%                 |
| Kereskedelmi ingatlan                         | 3 836 556 698        | 6 293 403           | 98.66%                | 9.52%                    | 43 714.00                   | 446 457                  | -5.68%                 |
| Logisztikai ingatlan                          | -                    | 2 035 823           | 100.00%               | 7.79%                    | 23 685.00                   | 376 325                  | -7.90%                 |
| Ipari ingatlan                                | 11 101 558           | 238 586             | 100.00%               | 10.96%                   | 18 425.00                   | 165 117                  | -7.39%                 |
| Vegyes hasznosítású ingatlan                  | -                    | -                   | -                     | -                        | -                           | -                        | -                      |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan - lakóingatlan | -                    | -                   | -                     | -                        | -                           | -                        | -                      |
| <b>Összesen</b>                               | <b>4 546 623 461</b> | <b>22 202 862</b>   |                       |                          |                             |                          |                        |

\*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2026.06.30 - MNB árfolyam: 355.05 HUF/EUR)

\*\*Adatok: Nyitó érvényes nettó eszközérték alapján (2025.12.31 - MNB árfolyam: 2025.12.31: 385.4 HUF/EUR)

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

Az Alap ingatlan állománya a 2026.06.30-ai eszközértékben 41,66 %-ot tesz ki, ez az arány a 2025.12.31-ei eszközértékben 45,48 %.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 3,50 év.

Az Alap tárgyidőszakban 214 bérlőnek nyújtott szolgáltatást.

A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 146,91 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2026.06.30-án érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 355,05 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 ügyletet 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

Ingatlan hasznosítását biztosító szerződések

Erste Bank Hungary Zrt. - iroda és bankfiók ingatlan bérleti szerződés

Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 1,75%

Erste Alapkezelő Zrt. - iroda ingatlan bérleti szerződés

Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 0,02 %

Az Alapban tárgyidőszakban ingatlan felértékelődésből 0,3271% hozam növekmény keletkezett.

**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 2025.12.31-én 98,57%, 2026.06.30-án 100,07% 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:**

2026.06.30-án nettó összesített kockázati kitettség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 0,07%-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 jellegüknél 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 SRI mutató szerint 2-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott. Az úgynevezett PRIIPs rendelet (EU 2017/653) új kockázati mutató számítását vezetett be (SRI), amely felváltja a korábbi (SRRI). Az SRI (summary risk indicator) egyetlen összesített kockázati mutatóként kívánja megjeleníteni a legjelentősebb kockázatokat: piaci kockázat, hitelkockázat és a likviditási kockázat. Az SRI 1-től 7-ig terjedő skálán vesz fel értékeket. 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, 2026. augusztus 27.

Erste Alapkezelő Zrt.